

Права и обязанности владельца ТЦ: новые поправки и изменения в законодательстве, касающиеся рынка торговой недвижимости – возможности, ограничения и риски

Михаил Краснов

*Директор департамента налогового и
юридического консультирования
Consul Group*

Возможности

- создание единой базы объектов недвижимости
- упрощение процедур регистрации сделок с недвижимостью
- закрепление статуса выписок из ЕГРН как правоустанавливающих документов
- повышение информативности банка данных

Ограничения

- кадастровые работы по постановке на учет объектов, возведенных до 1 января 2017 года

Риски

- ошибки при объединении баз данных кадастра и ЕГРП («задвоение», некорректное отражение сведений и т.д.)
- изменен порядок учета результатов устранения кадастровых ошибок для целей налогообложения

Возможности

- применение рыночных подходов позволит избежать злоупотреблений при определении цены договора
- рыночный размер арендной платы во многих случаях экономически выгоднее для арендатора

Ограничения

- сфера применения ограничений размера арендной платы применяется только к участкам, не подлежащим выкупу
- расчет рыночного размера арендной платы предусмотрен только для земельных участков в федеральной собственности

Риски

- методика расчета размера арендной платы на данный момент отсутствует (Минэкономразвития поручено разработать ее в срок до 1 января 2018 года)

Делегирование полномочий по осуществлению контроля использования земель по назначению (госземконтроля) муниципальным образованиям

Возможности

Упрощение процедуры приведения ВРИ (Приказ Минэк РФ от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»)

Оперативное решение вопросов предоставления земельных участков в государственной и муниципальной собственности

Риски

Нововведение может повлиять на регулярность проверок

Внедрение практики включения в договор аренды обязанности арендатора контролировать соответствие ВРИ и ответственность за нарушение (штраф)



1255 объектов недвижимости

Совокупная стоимость объектов до подачи заявления в ДГИ – **165 004 567 469 руб.**

Совокупная стоимость объектов после подачи заявления в ДГИ – **918 703 385 794 руб.**

Разница в кадастровой стоимости –
753 698 818 325 руб.



Спасибо за внимание

Михаил Краснов

*Директор департамента налогового и
юридического консультирования
Consul Group*

krasnovmy@consul.group

+7 916 455 90 64

+7 (495) 648-644-5