

23 → Им является собственник или иной владелец, на которого законом или договором возложены соответствующие обязательства. Если здание сдается в аренду, ответственность за него несет арендатор (если такой пункт прописан в договоре аренды). В противном случае за эксплуатацию отвечает собственник. Поэтому, по словам господина Халимовского, арендодателям следует учесть этот момент и внести соответствующие изменения в образцы договоров. Во-вторых, в новой главе Градостроительного кодекса впервые применительно к эксплуатации прозвучало понятие разрешенного использования (назначения) здания. Очевидно, что оно определяется проектной документацией. Надзор за эксплуатацией, в свою очередь, осуществляют органы местного самоуправления. Исключение составляют, например, опасные объекты, за которыми надзор осуществляют федеральные органы.

АРЕНДОВАТЬ НА БУДУЩЕЕ На сайте Высшего арбитражного суда размещен проект постановления пленума, которым вносятся важные дополнения в существующее постановление по аренде, рассказывает юрист практики недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» Елена Крестьянцева.

В постановлении ВАС говорится, что в момент подписания договора арендодателем может быть лицо, еще не являющееся собственником и владельцем. Главное, чтобы на момент передачи недвижимости арендатору право собственности было зарегистрировано. Впрочем, право собственности может быть еще не зарегистрировано и на момент передачи недвижимости, если арендодатель владеет ею на законном основании и может предоставить ее в пользование арендатору. Данный пункт будет активно использоваться в спорах по договорам аренды строящейся недвижимости, считает юрист.

Кроме того, в постановлении решается проблема аренды объекта, разрешение на ввод в эксплуатацию которого в момент заключения договора аренды отсутствует. Это обстоятельство не является основанием для признания договора аренды недействительным. Впрочем, по мнению госпожи Крестьянцевой, Росреестр в ближайшем будущем не будет регистрировать подобные сделки.

Постановление также допускает заключение договора аренды в отношении части вещи. ВАС решил унифицировать судебную практику, поясняет эксперт. «Стороны самостоятельно подготавливают словесное или графическое описание части вещи, обременение при этом устанавливается на всю вещь целиком. Если стороны желают заключить долгосрочный договор на часть вещи, отсутствие кадастрового паспорта на объект аренды не может быть мотивом для отказа», — говорит Елена Крестьянцева.

Кроме того, постановление затрагивает вопрос «двойной» аренды (когда есть два договора аренды одной и той же вещи). Действительными нужно считать оба договора. Согласно позиции ВАС, владеть и пользоваться имуществом вправе то лицо, которому вещь передана фактически. Если же вещь еще не находится в пользовании ни у одного из арендаторов, то объект следует передать тому, у кого право требования передачи вещи возникло раньше. При этом второй арендатор вправе требовать возмещения убытков.



АЛЕКСАНДР КОРКИН

ОРГАНИЗАТОРЫ КРУГЛОГО СТОЛА ОТМЕТИЛИ: СТОИМОСТЬ ЮРИДИЧЕСКИХ УСЛУГ НИЧЕМ НЕ РЕГУЛИРУЕТСЯ, И В ОДНОМ РЕГИОНЕ ЦЕНЫ НА ОДНИ И ТЕ ЖЕ УСЛУГИ МОГУТ ОТЛИЧАТЬСЯ В ДЕСЯТКИ РАЗ

РАБОТАТЬ ПО-НОВОМУ С 1 июля 2011 года вступили в силу новые правила проведения проверок государственной инспекции труда, однако инспекции нередко действуют по-старому, говорит юрист корпоративной практики «Пепеляев Групп» Александр Коркин.

ФСТЭК смягчил позицию по лицензии на техническую защиту конфиденциальной информации (ТЗКИ). Так, по мнению ФСТЭК, если организация не извлекает прибыль из деятельности по ТЗКИ, если эта деятельность не указана в учредительных документах или если эта деятельность не осуществляется по поручению обладателя информации или заказчика информационной системы, то лицензия организации не нужна. Формулировки позиции ФСТЭК оставляют возможность расширительного толкования, однако новая позиция регулятора более либеральна, чем ранее.

В этом году был опубликован подготовленный Роскомнадзором проект поправок к Кодексу об административных правонарушениях (КоАП), усиливающий ответственность за нарушение закона «О персональных данных». Поправки также предполагают передачу полномочий по возбуждению административных дел в области нарушения закона о персональных данных Роскомнадзору. На сегодня административные штрафы за нарушение требований к обработке персональных данных невелики и составляют в большинстве случаев до 10 тыс. рублей. Согласно инициативе регулятора, размер штрафов будет увеличен до 5–15 тыс. рублей для должностных лиц, до 30–500 тыс. рублей для юридических лиц. Кроме того, штрафом в 5–20 тыс. рублей будут облагаться индивидуальные предприниматели. Роскомнадзор также предлагает ввести оборотные штрафы для предпринимателей и компаний, которые будут составлять 0,5–2% от совокупного дохода за прошлый год в зависимости от нарушения.

Также юрист отмечает, что с 2013 года вступает в силу новый закон о бухгалтерском учете, который не содержит требования об обязательном использовании утвержденных органами статистики форм первичной учетной документации. Такие

формы необходимо утвердить приказом руководителя. В каждом документе по-прежнему должны быть указаны: наименование, дата, название организации или ФИО предпринимателя, величина измерения, количество единиц, должности ответственных лиц и их подписи.

НАЛОГОВАЯ КОНСЕРВАТИВНОСТЬ В этом году серьезные поправки в Налоговый кодекс не было. ВАС РФ также не открыл для себя в налоговой сфере новых областей и в основном развивал правовые

позиции по вопросам, уже привлекавшим внимание суда, отмечает руководитель налоговой практики компании «Пепеляев Групп» Сергей Сосновский.

Сергей Сосновский остановился на постановлении президиума ВАС по делу Камского завода железобетонных изделий, в котором сформулирована важная правовая позиция по спорам касательно обоснованности налоговой выгоды по операциям с «проблемными» контрагентами. Если суд установит, что операции совершались в реальности, при этом первичные документы недостоверны (так как подписаны неустановленными лицами), а налогоплательщик не проявил должной осмотрительности при выборе контрагента, то он все равно имеет право учесть понесенные расходы по налогу на прибыль и принять к вычету НДС, исходя из рыночных цен на приобретенные товары (работы, услуги). Бремя доказывания соответствия цен рыночным возлагается на самого налогоплательщика. В свою очередь, налоговый орган, не соглашаясь с размером расходов, может опровергнуть представленный налогоплательщиком расчет. Первая практика применения данной позиции выявила существенную проблему: поскольку стороны до принятия решения суда не могут знать, подтвердит ли суд наличие «должной осмотрительности» или нет, то налогоплательщики начали «подстраховываться» и по всем делам подавать в суды отчеты оценщиков. Налоговые органы, в свою очередь, представляют контррасчеты. В результате судьи сталкиваются с необходимостью оценивать большое количество специфических доказательств и отдавать одним из них предпочтение перед другими. ■

МИРОВОЕ ПОДКЛЮЧЕНИЕ



- Телефонная связь
- Доступ в Интернет
- Создание корпоративных сетей

- Интеллектуальные услуги
- Аренда каналов
- Цифровое телевидение
- Дата-центр

обит

www.obit.ru
(812)622-0000