



ФГБУ "ФКП Росреестра" обобщены основные изменения, внесенные в федеральные законы "О государственном кадастре недвижимости" и "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

<Письмо> ФГБУ "ФКП Росреестра" от 28.08.2013 N 05-0627-АГ "Об изменениях законодательства"

Федеральным законом от 23.07.2013 N 250-ФЗ, вступающим в силу с 1 октября 2013 года (за исключением отдельных положений), были внесены изменения в отдельные законодательные акты РФ в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости, в том числе в Федеральный закон от 22.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) и в Федеральный закон от 21.07.2007 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации).

В Закон о кадастре были внесены, в частности, следующие изменения:

- ✓ расширен состав сведений государственного кадастра недвижимости (ГКН), в части дополнительных характеристик объекта недвижимости;
- ✓ исключены положения, которые обязывали орган кадастрового учета при кадастровом учете в связи с изменением, в частности, сведений о кадастровой стоимости уведомлять правообладателя об осуществленном кадастровом учете;
- ✓ постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости или его части, снятие с учета объекта недвижимости должны осуществляться в течение восемнадцати календарных дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления (ранее - 20 рабочих дней);
- ✓ заявление предоставляется в орган кадастрового учета или многофункциональный центр по месту расположения объекта недвижимости в пределах кадастрового округа;
- ✓ дополнен список лиц, которые вправе обратиться за учетом изменений объекта недвижимости;



✓ межевой план, технический план и подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости акт обследования направляют в орган кадастрового учета в форме электронных документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера;

✓ за счет сокращения перечня оснований для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета расширен список оснований для приостановления в осуществлении ГКН.

Изменениями, внесенными в Закон о регистрации, в частности:

- исключается положение, предусматривающее, что государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа;
- установлено, что государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из ЕГРП; при этом в форме документа на бумажном носителе в обязательном порядке оформляется только свидетельство;
- установлено, что представление документа об уплате государственной пошлины вместе с заявлением о государственной регистрации прав и иными необходимыми для государственной регистрации прав документами не требуется. Заявитель вправе представить документ об уплате госпошлины в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, по собственной инициативе. Если информация об уплате госпошлины отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате не был представлен вместе с заявлением, документы, необходимые для государственной регистрации прав, к рассмотрению не принимаются.

главная книга

По страницам Главной книги

Резерв на оплату отпусков может быть косвенным расходом

Даже если зарплату этих людей вы учитываете как прямые расходы. По мнению Минфина (Письмо Минфина от 16.09.2013 N 03-03-06/1/38134), организация сама решает, к какому виду расходов (прямым или косвенным) отнести зарезервированные суммы (п.2 ст. 318 НК РФ).

Главное, не забудьте закрепить свой выбор в учетной политике для целей налогообложения.

НЕ ПРОПУСТИТЕ: Сдаем расчет 4ФСС за III квартал

Форма осталась прежней, крайний срок сдачи - 15 октября.

Обратите внимание: в таблице 10 нужно указать те же данные, что и в отчете за полугодие. То есть сведения о результатах аттестации и медосмотров по состоянию на 01.01.2013. Если в III квартале вы провели аттестацию, то ее результаты сейчас заносить в таблицу 10 не нужно - они войдут в отчет за I квартал 2014 года.

Если ФСС возмещает ваши расходы на предупредительные меры по сокращению травматизма, то в тот же срок сдайте и отчет об использовании страховых взносов на обязательное страхование от несчастных случаев. Лучше

заполнить рекомендованную ФСС форму (Приложение 1 к Письму ФСС от 04.04.2012 № 15-03-18/07-3726).

Электронный счет-фактура бумажному не помеха!

Если у вас есть соглашение с контрагентом об электронном обороте счетов-фактур, это не запрещает выставлять их ему в бумажном виде. И Минфин с этим согласен (Письмо Минфина от 12.09.2013 N 03-07-09/37682).

Но учтите, если покупателю выдан счет-фактура на бумаге, перевыставить его в электронном виде вы уже не сможете (п. 4 разд. II Приложения N 3, утв. Постановлением Правительства РФ от 26.12.2011 N 1137).

11 октября 2013 года

Еженедельное правовое обозрение «ВАШ КОНСУЛЬТАНТ», №12 от 14.10.2013г.

Издается ООО «Консультант-сервис». Адрес: г. Петрозаводск, ул. Ф. Энгельса 10, оф. 410, тел. /факс (8142) 78-20-44, 78-20-34, e-mail: hotline@zakon.onego.ru. Перепечатка и использование материалов правового обозрения только с разрешения ООО «Консультант-сервис».



ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

Издание регионального информационного центра № 470

Деньги любят документы

Для кого (для каких случаев): Для случаев перечисления денег по просьбе Поставщика.

Сила документа: Постановление Федерального Арбитражного Суда Округа РФ.

Схема ситуации: Продавец и Покупатель заключили договор на поставку товара. Покупатель перечисляет аванс, Продавец подгоняет ему товар к часу «X». Покупатель перечислил аванс. Продавец заказал товар у своего Поставщика. Поставщик заказал товар в Китае. И тут наши братья-китайцы прислали Поставщику письмо: «Заказ непростой, нужно сырьё, перенастройка оборудования, дайте немного денег на хлопоты!» Поставщик переправил это письмо Продавцу и попросил его, наверное, устно, кинуть деньги в Китай напрямую. Продавец кинул деньги в Китай напрямую производителю.

Но всё равно возникла заминка с поставкой товара. Не успели наши братья-китайцы сделать товар к часу «X». Покупатель был строг, прислал письмо: «Верните аванс и идите со своим товаром к другому покупателю!» Продавец аванс Покупателю вернул, но не весь. В письме Продавец объяснил: «Были издержки при выполнении контракта, братья-китайцы платёж не вернули, вот эту сумму (и ещё немножко) я оставляю себе». Покупатель в положение Продавца не вошёл, мольбам не внял и подал в суд: вернуть аванс и проценты за удержание чужих средств.

Суды рассматривают дела формально. Воплей о справедливости они не слушают. Суды смотрят на доказательства и оценивают их. Суды увидели платёжное поручение, которым Покупатель перечислил аванс Продавцу. Суды увидели договор, в котором указан срок поставки - час «X». Суды увидели письмо от Покупателя к Продавцу на возврат аванса, в связи с нарушением сроков поставки. Суды увидели платёжное поручение от Продавца к Покупателю - на возврат части аванса. И суды

увидели разницу между полученным и возвращённым авансом у Продавца. На сумму этой разницы Продавец ничего Покупателю не передал. Вот что увидели суды.

Покупатель тряс перед судами договором со своим Поставщиком, письмом от братьев-китайцев, платёжными поручениями на перечисление денег в Китай. Суд взял платёжное поручение на перечисление денег в Китай и письмо от братьев-китайцев. Суд поинтересовался у Продавца: «Вы сами заключали какие-либо договора с контрагентами из Китая?» Оказалось, что договорных отношений с братьями-китайцами у Продавца не было. Тогда суд посоветовал Продавцу забрать назад и платёжное поручение на перечисление денег в Китай, и письмо от братьев-китайцев. И больше эти документы в суд не носить - не интересны они суду. Суд, смотреть на них больше не будет. Письменного поручения Продавцу от его Поставщика, на перечисление денег в Китай, не обнаружилось. Никаких доказательств причинения убытков Продавцу по вине Покупателя суды не увидели. Значит, никаких убытков у Продавца по вине Покупателя не было. Суды взыскали с Продавца и невозвращённую сумму аванса, и проценты за пользование чужими денежными средствами.

Выводы и Возможные проблемы: Бывает, что Поставщик просит кинуть часть оплаты напрямую Производителю. Надо помнить о том, что, как правило, никаких договорных отношений с Производителем у нас нет. И случись чего, выдернуть назад эти «кинутые» деньги не получится. Особенно если Производитель находится за границей нашей Родины. Чтобы не попасть в неприятное положение, нужно хотя бы оформить выполнение такой просьбы Поставщика документально: договором или дополнительным соглашением.

Где посмотреть комментируемый документ: В системе КонсультантПлюс, раздел «Судебная Практика», ИБ «ФАС Поволжского Округа»: ПОСТАНОВЛЕНИЕ ФАС ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 16.09.2013 ПО ДЕЛУ N А65-1460/2013

Новым Административным регламентом МВД России существенно упрощается порядок государственной регистрации транспортных средств

Приказ МВД России от 07.08.2013 N 605 "Об утверждении Административного регламента Министерства внутренних дел РФ по предоставлению государственной услуги по регистрации автотранспортных средств и прицепов к ним"

Регламентом, в частности, установлено, что физические и юридические лица могут регистрироваться в любом регистрационном подразделении Госавтоинспекции. Максимальное время ожидания в очереди сокращено до 15 минут.

Кроме того, новым регламентом предусмотрена возможность изготовления дубликатов утраченных автомобильных номеров.

Также больше нет необходимости снимать транспортное средство с учета в ГИБДД перед продажей - теперь это будет делаться автоматически при его регистрации новым владельцем.

Упрощены процедуры получения регистрационных знаков "ТРАНЗИТ": такие действия предполагается производить только в отношении транспортных средств, убывающих за пределы РФ.

Как и ранее, регламентом предусмотрено, что в подразделениях Госавтоинспекции регистрируются транспортные средства с рабочим объемом двигателя внутреннего сгорания более 50 куб. см или максимальной мощностью электродвигателя более 4 кВт, а также максимальной конструктивной скоростью более 50 км/час и прицепы к ним, предназначенные для движения по автомобильным дорогам общего пользования. Заявление на регистра-

цию транспортного средства можно подать в том числе через сайт gosuslugi.ru.

Регламентом определены сроки и последовательность административных процедур должностных лиц подразделений Госавтоинспекции на районном и региональном уровнях при осуществлении регистрации транспортных средств.

Утверждены правила осуществления Ространснадзором государственного контроля в области транспортной безопасности

Постановление Правительства РФ от 04.10.2013 N 880 "Об утверждении Положения о федеральном государственном контроле (надзоре) в области транспортной безопасности"

Больше новостей на стр. 2

Трезвость – норма капитализма!

Для кого (для каких случаев): Для случаев пьянства работников подрядных организаций.

Сила документа: Постановление Федерального Арбитражного Суда Округа РФ.

Схема ситуаций: Как боролось с пьянством на работе тоталитарное советское государство? Если кто помнит – проводились собрания, пьяниц лишали премии и клеймили позором в стенгазете. Самое страшное – это товарищеский суд, где обычно коллектив брал пьяницу на поруки. Были и другие столь же строгие меры морального воздействия на любителей прийти на работу пьяным.

При нынешнем прогрессивном капитализме проблема пьянства на рабочем месте решается проще. Вот заключает договор Закрытое Акционерное Общество (ЗАО) про то, что оно арендует у индивидуального предпринимателя (ИП) транспортные средства. В договор включается пункт, что ИП обеспечивает медицинский осмотр на предмет отсуживания у водителей алкогольного опьянения. А ежели, совсем потеряв совесть, ИП пропустит пьяницу на работу, то должен он будет выплатить ЗАО штраф – от 10 до 50 тысяч рублей за каждого нарушителя. Вот такая простая борьба с пьянством на рабочем месте. Невидимый рынок берёт своей железной рукой нарушителя за самое дорогое – за деньги! Если кто-то решит, что это чрезвычайные меры, то читайте дальше.

Открытое Акционерное Общество (ОАО) эти же транспортные средства взяло в аренду у ЗАО. Но в этот договор были включены более жёсткие требования к

...от 10 до 50 тысяч рублей за каждого нарушителя. Вот такая простая борьба с пьянством на рабочем месте. Невидимый рынок берёт своей железной рукой нарушителя за самое дорогое – за деньги!

трезвости водителей. Засекло ОАО как-то пьяного водителя и выставило штраф к ЗАО на 200 тысяч рублей! Принял стакан – 200 тысяч! И ЗАО штраф заплатило. Но денег было жалко. Тем более, что работники были не родные, а арендованные у ИП. И ЗАО предъявило эти 200 000 рублей уже к ИП: возместите убыток от ваших ребят!

ИП заплатил только штраф в 15 000 рублей. По договору между ЗАО и ИП. Начались споры – кому и сколько платить за пьянство на рабочем месте. В суде ИП доказал, что понятия не имел о договоре между ЗАО и ОАО, о штрафах, которые там были заложены. Знал бы, может быть, и договор с ЗАО заключать не стал. Суды решили, что ИП заплатил ровно столько, сколько должен был заплатить. А за свои обязательства ЗАО пусть отвечает само.

Выводы и Возможные проблемы: Плату за нетрезвость можно устанавливать в договорах.

Где посмотреть комментируемый документ: В системе КонсультантПлюс, раздел «Судебная Практика», ИБ «ФАС Западно-Сибирского Округа»: ПОСТАНОВЛЕНИЕ ФАС ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 24.09.2013 ПО ДЕЛУ N А75-9774/2012

Президентом РФ внесен в Госдуму законопроект о реорганизации судебной системы

Проект Федерального закона N 352924-6 Закон РФ о поправке к Конституции РФ "О Верховном Суде РФ и прокуратуре РФ"

В целях совершенствования судебной системы Российской Федерации и укрепления ее единства предлагается сформировать один высший судебный орган по гражданским, уголовным, административным делам, по разрешению экономических споров и по иным делам, подсудным судам, образованным в соответствии с федеральным конституционным законом – Верховный Суд Российской Федерации, который также осуществлял бы в предусмотримых федеральным законом процессуальных формах судебный надзор за деятельностью федеральных судов и давал разъяснения по вопросам судебной практики.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации как высший судебный орган по разрешению экономических споров и иных дел, рассматриваемых арбитражными судами, а также как орган, призванный осуществлять судебный надзор за деятельностью арбитражных судов и давать разъяснения по вопросам судебной практики, предлагается упразднить, а вопросы осуществления правосудия, отнесенные к его ведению, передать в юрисдикцию вновь образо-

ванного Верховного Суда Российской Федерации. Согласно законопроекту, для осуществления указанных процедур устанавливается переходный период сроком на шесть месяцев.

Новый Верховный Суд Российской Федерации планируется сформировать в составе 170 судей. В целях формирования его первоначального состава будет создана специальная квалификационная коллегия по отбору кандидатов на должности судей Верховного Суда Российской Федерации, состоящая из 27 членов коллегии. В состав коллегии войдут по одному представителю Президента РФ, Общественной палаты РФ и общероссийских общественных объединений юристов. Остальные 24 члена коллегии будут избираться советами судей субъектов РФ из своего состава - по три члена коллегии от действующих на территории каждого федерального округа советов судей субъектов РФ.

Прием квалификационного экзамена на должность судьи Верховного Суда Российской Федерации при формировании его первоначального состава будет осуществлять Специальная экзаменационная комиссия, состоящая из 11 членов. В состав комиссии войдут три члена комиссии, избираемые общероссийскими общественными объединениями юристов, и восемь членов комиссии, избираемых советами судей субъектов РФ из своего состава - по одному

члену комиссии от действующих на территории каждого федерального округа советов судей субъектов РФ.

Законопроектом предусмотрено, что члены Специальной экзаменационной комиссии по приему квалификационного экзамена на должность судьи Верховного Суда Российской Федерации не могут входить в состав Специальной квалификационной коллегии по отбору кандидатов на должности судей Верховного Суда Российской Федерации.

Законопроектом также предлагается внести изменения в Конституцию РФ в части, касающейся прокуратуры РФ. Предлагается установить, что заместители Генерального прокурора РФ назначаются на должность и освобождаются от должности Советом Федерации по представлению Президента РФ. Прокуроры субъектов РФ, а также иные прокуроры, кроме прокуроров городов, районов и приравненных к ним прокуроров, назначаются на должность и освобождаются от должности Президентом РФ. При этом назначение на должность прокуроров субъектов РФ осуществляется по представлению Генерального прокурора РФ, согласованному с субъектами РФ. Прокуроры городов, районов и приравненные к ним прокуроры назначаются на должность и освобождаются от должности Генеральным прокурором РФ.

Акционер задним числом

Для кого (для каких случаев): Для случаев покупки 100% пакета акций.

Сила документа: Постановление Высшего Арбитражного Суда РФ.

Схема ситуаций: Хроника этих интересных событий заслуживает пристального внимания. Потому что именно в последовательности событий и скрыта основная интрига этой ситуации.

14.05.2010. Гражданин решил купить 100% акций некоего Комбината. И купил эти акции у ООО. В договоре купли-продажи был заложен пункт – споры рассматривать в Третейском Суде. Но так уж вышло, что акции гражданин купил, но они не были на него зарегистрированы.

26.07.2010 Акции всё ещё в кармане у ООО. ООО как (всё ещё) 100% акционер Комбината проводит общее собрание акционеров. Общему собранию акционеров (то есть ООО) приходит в голову замечательная мысль: «А не выступить ли Комбинату поручителем по 80-миллионному кредиту для одной замечательной конторы?» И Комбинат по решению своего 100% акционера (ООО) становится не только поручителем по кредиту, но и закладывает банку под это поручительство своё имущество.

12.05.2011 Прошёл год и гражданин понял – что-то не так! Он обращается в Третейский Суд с требованием зарегистрировать в реестре акционеров его право на купленный (год назад!) 100% пакет акций Комбината. Третейский Суд признаёт права гражданина на 100% пакет акций Комбината с 14.05.2010. Гражданин становится (задним числом) единственным 100% акционером Комбината!

И сразу же гражданин подвергает сомнению результаты собрания акционеров от 26.07.2010. Ведь получается (если посмотреть в прошлое с точки зрения Третейского Суда) гражданин был 100% акционером Комбината уже с 14.05.2010. Но кто же тогда принимал решения о поручительстве и залоге 26.07.2010 на собрании акционеров? Выходит, что

решение принимал «не пойми кто» – неуполномоченное лицо! Значит, никакого поручительства нет, передача имущества в залог – незаконна.

Но Арбитражные Суды отменили решение Третейского Суда в части признания гражданина 100% акционером Комбината с 15.05.2010. Что означала эта отмена? А ровно то, что собрание акционеров 26.07.2010 – было абсолютно законным, как и все решения этого собрания. Гражданин с такими решениями Арбитражных Судов не согласился и дошёл до Высшего Арбитражного Суда РФ. Где гражданин поджидало окончательное разочарование. ВАС РФ высказался совершенно понятно: «Право на именную ценную бумагу переходит к приобретателю с момента внесения соответствующей записи по лицевому счету (счету депозитного счета) приобретателя. В данном случае запись о переходе права собственности на акции» к гражданину «в реестр акционеров... по состоянию на 26.07.2010 внесена не была». Следовательно, гражданин «на указанную дату еще не приобрел статуса акционера общества». И далее ВАС РФ уточнил: «Поскольку на момент принятия оспариваемого решения» гражданин не являлся акционером Комбината, то «у него отсутствует право на обжалование указанного решения».

Гражданин может предъявить претензии прежнему 100% акционеру Комбината. Но отменить через суд решения этого прежнего 100% акционера – гражданин не может!

Выводы и Возможные проблемы: Вот такой поворот. Мало купить акции. Главное их зарегистрировать на своё имя. Пока ты их не зарегистрировал – ты не хозяин предприятия. За время между оплатой акций и их регистрацией может произойти всякое. Имущество предприятия могут продать, заложить. Могут звальить на предприятие непосильные обязательства и т.д. И все эти безобразия уже не отменить! Можно будет только попытаться взыскать убытки с продавца акций.

Где посмотреть комментируемый документ: В системе КонсультантПлюс, раздел «Судебная Практика», ИБ «Решения Высших Судов»: ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРЕЗИДИУМА ВАС РФ ОТ 02.07.2013 N 2416/13 ПО ДЕЛУ N А42-6788/2011

ВАС РФ подготовлен проект, обобщающий практику применения арбитражными судами положений Гражданского кодекса РФ в части признания недействительности сделок, совершенных под влиянием существенного заблуждения, а также обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств

Проект ВАС РФ "Обзор практики применения арбитражными судами статей 178 и 179 ГК РФ"

В подготовленном ВАС РФ проекте обзора, в частности, определено следующее:

– сделка может быть признана недействительной как совершенная под влиянием заблуждения (ст. 178 ГК РФ), в случае если истцом будет доказано, что при заключении им была допущена техническая ошибка;

– заблуждение относительно платежеспособности другой стороны в числе прочего может являться основанием для признания сделки недействительной;

– сделка, совершенная под влиянием намеренного умолчания ответчика об обстоятельствах, о которых он должен

был сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота, может быть признана судом недействительной на основании статьи 179 ГК РФ;

– сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана недействительной, только если обстоятельство, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки;

– в соответствии со статьей 179 ГК РФ заключение сделки на крайне невыгодных условиях представляет собой самостоятельный состав недействительности и наличие этого обстоятельства не является обязательным для признания недействительной сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы или злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой. О невыгодности условий договора может свидетельствовать, в частности, двукратное или иное чрезмерное превышение цены договора относительно иных договоров такого вида.

Минфин России даны рекомендации по проведению аудита в части соблюдения требований законодательства о противодействии легализации (отмыванию) "преступных" доходов и финансированию терроризма

<Письмо> Минфина России от 02.10.2013 N 07-02-05/40858

В письме приведен подробный перечень операций, подлежащих обязательному контролю, сведения о которых должны направляться в контролирующий орган (в том числе перечень операций с наличными денежными средствами, объем которых равен или превышает 600 тыс. рублей), сообщено о действиях аудитора по проверке соблюдения клиентами требований об идентификации клиентов, организации внутреннего контроля, фиксирования и хранения информации.

В приложении к письму приведен перечень нормативных актов в области противодействия легализации "преступных" доходов и финансированию терроризма по состоянию на 1 июня 2013 года.