

**Недостатки арендованного имущества.**

Для кого (для каких случаев): Для случаев аренды плохих помещений.

Сила документа: Постановления Федерального Арбитражного Суда Округа РФ.

Схема ситуаций: Аренда недвижимости на начальном этапе напоминает покупку кола в мешке. Сначала всё хорошо, а потом выплывают неожиданности. То пол скрипит, то с потолка что-то капает, и шпугатурка отваливается. Это навеивает мысли: куда смотрели раньше и куда бежать теперь.

Организация на аукционе прикупила право аренды муниципального нежилого помещения. В договоре было указано «наличие в помещении местного отопления, канализации в городскую сеть, водопровода центрального, электроснабжения». Но вскоре выяснилось неприятное. «При осмотре помещения установлено, что в помещении отсутствует отопление, канализация, водопровод, электроснабжение». Вместо того, чтобы поставить печку, повесить рукомойник, запастись керосином для ламп, организация отказалась от подписания актов приёмки и начала судебную тяжбу. О чём судилась организация с муниципалитетом? Не о расторжении муниципального контракта! Организация требовала предоставить ей спорное помещение «в состоянии, соответствующем условиям договора ...», а именно: с действующими отоплением, электроснабжением, водоснабжением и канализацией.

Судебные тяжбы организация начала с коварства. Организация пригласила экспертов, которые документально засвидетельствовали отсутствие всех удобств для использования помещения. С этим экспертным заключением организация отправилась в суд. Суд решил: «отсутствие акта приема-передачи помещения не может повлиять на сложившиеся между сторонами отношения, поскольку предмет договора аренды был согласован сторонами». Но с другой стороны арендодатель предоставил организацию помещение совсем иного качества, чем было заявлено в конкурсной документации. Это – во-первых. А во-вторых: арендодатель не смог представить «доказательств невозможности приведения помещения в соответствие с условиями договора».

Арендодатель настаивал: если организация подписала договор, где было указано «наличие в помещении местного отопления, канализации в городскую сеть, водопровода центрального, электроснабжения», то организация приняла помещение. Суд возразил: организация не подписала акт приёмки и предъявила заключение эксперта, которое доказывало, что ничего из вышеперечисленных удобств в помещении не было. Суд

С 1 ноября 2014 года расширяется перечень государственных услуг, предоставление которых осуществляется в многофункциональных центрах по принципу "одного окна".

Постановление Правительства РФ от 30.05.2014 N 496 "О внесении изменений в Постановление Правительства РФ от 27 сентября 2011 г. N 797"

В число таких услуг добавлено, в частности:

- информирование налогоплательщиков налоговыми органами о порядке исчисления и уплаты налогов и сборов;
- выдача МВД России справок об отсутствии судимости;
- предоставление Росимуществом земельных участков из федеральной собственности;
- прием Роспотребнадзором уведомлений от юридических лиц и индивидуальных предпринимателей о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности;

- выдача ПФР государственного сертификата на материнский (семейный) капитал.

ФНС России напоминает, что граждане, не получающие налоговые уведомления и не уплачивающие имущественные налоги по имеющимся у них объектам недвижимого имущества и транспортным средствам, начиная с 1 января 2015 года обязаны представить в налоговые органы сведения о таком имуществе.

<Информация> ФНС России "Об изменении механизма уплаты имущественных налогов физическими лицами."

В случае если физическое лицо получало налоговое уведомление или не получало в связи с предоставлением налоговой льготы в отношении имеющихся у него объектов недвижимого имущества или транспортных средств, сведения о таких объектах в налоговый орган не представляются.

Кроме того, до 1 января 2017 года предусмотрен переходный период,

потребовав от муниципалитета предоставить организации помещение «с действующими отоплением, электроснабжением, водоснабжением и канализацией». Придётся департаменту муниципального имущества приводить помещение в порядок.

Другая организация через аукцион арендовала помещения у государственного предприятия. За 745 тысяч рублей в месяц. Договор был подписан. Помещения переданы организации по акту-приёмки передачи «в удовлетворительном состоянии». Однако удовлетворения от использования помещений организация не испытала. Между тем арендодатель требовал внесения ежемесячной арендной платы.

Организация так же обратилась к экспертам и те составили научно-технический отчёт о возможности использования помещений. Согласно этому отчёту: «конструкции междуэтажного перекрытия находятся в аварийном состоянии, что не позволяет использовать здание как целиком, так и по частям по его назначению на момент обследования. Функционирование и эксплуатация здания возможны при полной замене конструкций перекрытия, капитального ремонта крыши и монтаже инженерных систем (водоснабжения, канализации, отопления и т.д.), эксплуатация здания в настоящее время без проведения мероприятий по восстановлению представляет опасность для жизни и здоровья граждан». Предприятие-арендодатель отказалось признавать отчёт допустимым доказательством из-за противоречивости некоторых выводов, изложенных в нём.

Организации пришлось заказывать ещё одно обследование помещений у других экспертов. Рассмотрев все доказательства суд решил, «что обнаруженные специалистом недостатки арендованного имущества не были оговорены ни в спорном договоре аренды, ни в аукционной документации, следовательно, при передаче помещения не могли быть известны Обществу, а значит, арендованное имущество не могло быть использовано в соответствии с его назначением». Суды решили: 1) договор аренды расторгнуть; 2) отказать Предприятию-арендодателю в требованиях к организации об оплате аренды. Остался Арендодатель без арендатора и арендной платы.

Выводы и Возможные проблемы: Трудно доказывать недостатки арендованного имущества. Похожие ситуации в КонсультантПлюс по строке поиска: «Недостатки арендованного имущества».

Цена вопроса: Более двух миллионов рублей. Во втором случае.

Где посмотреть комментируемые документы: **В системе КонсультантПлюс, раздел «Судебная Практика»: ПОСТАНОВЛЕНИЕ ФАС ВОСТОЧНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 08.05.2014 ПО ДЕЛУ N А33-3416/2013; ПОСТАНОВЛЕНИЕ ФАС ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА ОТ 28.04.2014 ПО ДЕЛУ N А39-2284/2013**

позволяющий гражданам, заявившим о наличии объектов налогообложения, в отношении которых имущественный налог не уплачивался, начать уплачивать налог с того налогового периода (года), в котором гражданином заявлено о наличии объекта.

С 1 января 2017 года заканчивается переходный период, и в случае получения сведений о таких объектах из внешних источников, исчисление налогов в отношении этих объектов будет производиться за три предыдущих года, а также взиматься штраф за непредставление соответствующих сведений в размере 20% от неуплаченной суммы налога.

Получается для того, чтобы спать спокойно, теперь надо будет не только заплатить налоги, но и доложить инспекторам о своем имуществе, если они о нем еще не знают или забыли.

**Недостачи и излишки при инвентаризации.**

Для кого (для каких случаев): Для случаев выявления недостач после смены директора.

Сила документа: Постановления Федерального Арбитражного Суда Округа РФ.

Схема ситуаций: Не поладила организация в лице больших учредителей со своим директором, который был меньшим учредителем. Директора сняли, стали искать убытки, которые он причинил организации. Провели ревизию на одном из складов. В присутствии бывшего и нового директора. Хотя бывший директор акт ревизии не подписал, но всё чего не хватило по итогам ревизии, повесили на него. И взыскали недостачу через суд. Первый суд недостачу с бывшего директора взыскал. Бывший директор не согласился с таким решением и подал иск во второй суд. Второй суд отнёсся к делу несколько формально. Второй суд увидел, что председателем комиссии по ревизии был новый директор. А должен был быть председатель ревизионной комиссии организации. И вообще, по Уставу организации директор не может быть членом ревизионной комиссии. На этих расхождениях второй суд не признал акт ревизии и отменил решение первого суда. Дело переехало к

третьему суду.

Третий суд решил, что дело непростое. По документам ревизии были недостачи и излишки. Излишки при оценке ущерба не учли. Был ещё один склад с материальными ценностями, но его не учли. Часть товара была списана, но это не учли. Вопросов набралось много. Третий суд отправил дело назад во второй (апелляционный) суд. Чтобы разобрались и приняли правильное решение.

Выводы и Возможные проблемы: При проведении инвентаризации, директора лучше не включать в члены комиссии. При ревизии надо обрабатывать все помещения, где хранятся материальные ценности. Сумму ущерба считать, как с учётом недостачи, так и с учётом излишков. Похожие ситуации в КонсультантПлюс по строке поиска: «Недостачи и излишки при инвентаризации».

Цена вопроса: Более 700 тысяч рублей. Недостача, предъявленная бывшему директору.

Где посмотреть комментируемые документы: В системе КонсультантПлюс, раздел «Судебная Практика», ИБ «ФАС Московского Округа»: ПОСТАНОВЛЕНИЕ ФАС МОСКОВСКОГО ОКРУГА ОТ 14.05.2014 N Ф05-4091/14 ПО ДЕЛУ N А41-5733/13

Правительством РФ внесены поправки в проект ФЗ об ОСАГО.

Поправки Правительства РФ к проекту ФЗ N 191229-6 "О внесении изменений в Закон РФ "Организации страхового дела в РФ" и Федеральный закон "О обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств" (ред., принятая ГД ФС РФ в 1 чтениях 19.04.2013).

Текст законопроекта подготовлен к рассмотрению во втором чтении Госдумой РФ.

В соответствии с новой редакцией проекта:

- контроль за выплатами по ОСАГО и формированием тарифов в этом обязательном виде страхования закреплён за Банком России;
- эксперимент по оформлению документов о ДТП без участия ГИБДД ограничен 4 регионами (Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область);
- введён претензионный порядок рассмотрения споров при наличии разногласий по вопросам исполнения страховщиком своих обязательств (срок рассмотрения претензии - 10 календарных дней);
- срок для принятия решения и осуществления страховой выплаты потерпевшему не должен превышать 30 дней;
- до полного определения размера подлежащего возмещению вреда страховщик вправе произвести согласованную часть страховой выплаты потерпевшему;
- уточнены положения об уступке прав требования к страховщику.

В России появятся два новых вида муниципальных образований.

Федеральный Закон от 27.05.2014 N 136-ФЗ "О внесении изменений в статью 26.3 Федерального Закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и Федеральный Закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ".

Ими станут городские округа с внутригородским делением, а также внутригородские районы, которые будут формироваться внут-

ри данных городских округов. Муниципальные образования будут создаваться на основе законов субъектов РФ.

На уровне городского округа и на уровне внутригородского района будут работать свои органы местного самоуправления.

Представительный орган городского округа с внутригородским делением будет избираться либо из состава представительных органов внутригородских районов, либо на муниципальных выборах.

В границах внутригородских районов местного самоуправления будет осуществляться населением непосредственно (или) через выборные и иные органы местного самоуправления. Городские округа с внутригородским делением будут решать такие же вопросы местного значения, что и простые городские округа.

Законами субъектов РФ для них могут устанавливаться дополнительные вопросы местного значения с передачей необходимых ресурсов. К вопросам местного значения органов местного самоуправления внутригородского района отнесены, в частности, установление и отмена местных налогов и сборов, обеспечение первичных мер пожарной безопасности, утверждение правил благоустройства территории района и т.д.

Закон распространил особенности организации местного самоуправления в Москве и Санкт-Петербурге на город федерального значения Севастополь. В нем должны быть созданы внутригородские муниципальные образования. Перечень вопросов местного значения и источников доходов местных бюджетов данных муниципальных образований будут определяться законами города Севастополя.

Кроме того, согласно поправкам субъекты РФ смогут изменять порядок избрания глав муниципальных образований. В частности, законом субъекта РФ может быть предусмотрено избрание главы представительным органом муниципаль-

ного образования из своего состава.

Субъекты РФ получили право перераспределять полномочия между местными и региональными органами власти. При этом субъекты РФ не смогут перераспределить в свою пользу полномочия органов местного самоуправления, в частности, в сферах управления муниципальной собственностью, а также формирования, утверждения и исполнения местного бюджета.

Продолжительность новогодних и майских праздников в 2015 году может быть увеличена за счет переноса выходных дней.

Проект Постановления Правительства РФ "О переносе выходных дней в 2015 году".

Правительство РФ подготовило проект постановления, в соответствии с которым планируется перенести выходные дни 3 и 4 января (суббота и воскресенье), совпадающие с новогодними праздничными днями, увеличив тем самым "новогодние каникулы" и майские праздники.

Таким образом установленные Трудовым кодексом РФ праздничные дни с 1 по 8 января 2015 года будут дополнены еще одним днем - пятница 9 января (за счет перенесенного выходного дня - 3 января).

Поскольку 10 и 11 января - суббота и воскресенье, первым рабочим днем в 2015 году будет 12 января 2015 года.

Также предусматривается перенести 4 января 2015 года (воскресенье) на понедельник 4 мая 2015 года. Следовательно, майские праздники продлятся с 1 по 4 мая 2015 года.



Устрой себе солнечное лето!!!

(Подробности акции по телефону: 78-20-44)