

Несовершеннолетних не накажут арестом

Госдума приняла во втором и третьем чтениях закон, исключающий применение ареста к несовершеннолетним. В данном случае речь идет об аресте как мере наказания, а арест как мера пресечения, согласно ст. 423 УПК РФ, по-прежнему может применяться к несовершеннолетним подозреваемым и обвиняемым.

Сейчас в ст. 54 УК РФ говорится, что такая мера наказания, как арест, не назначается лицам, не достигшим к моменту вынесения приговора шестнадцатилетнего возраста, а также беременным женщинам и женщинам, имеющим детей в возрасте до 14 лет. Согласно принятому Госдумой закону слово «шестнадцатилетнего» должно быть заменено на «восемнадцатилетнего».

В статье 88 УК РФ, в которой перечисляются меры наказания, применяемые к несовершеннолетним, арест отсутствует. Таким образом, до сих пор одна часть Кодекса противоречила другой. Теперь статьи приведены в соответствие.

КС РФ запретил прикрываться гостайной

Конституционный Суд РФ подтвердил право родственников погибших граждан и их адвокатов на доступ к материалам проверки сообщения о преступлении.

КС РФ проверял конституционность норм закона о государственной тайне, на основании которых правоохранительные органы отказывают в ознакомлении с материалами проверки сообщения о преступлении, проводимой на стадии возбуждения уголовного дела. Суд установил, что нормы закона не предполагают ограничения прав гражданина и его адвоката знакомиться с постановлением об отказе в возбуждении уголовного дела и материалами, послужившими основанием для такого процессуального решения.

По мнению КС РФ, если без приобщения секретных материалов обойтись нельзя, заинтересованные лица могут быть допущены к ознакомлению с материалами по пути установленных законом процедур – подписки о неразглашении, проведения закрытого судебного заседания.

Региональным властям дадут доступ к фискальным платежам

Региональные власти, возможно, получат доступ к более полной информации о фискальных платежах компаний. Как сообщается на сайте Правительства РФ, на очередном заседании Кабинета министров обсуждался законопроект, посвященный данной теме.

Сейчас в законодательстве нет нормы о том, что региональные налоговые инспекции обязаны предоставлять властям субъектов РФ всю информацию о платежах компаний. Чиновники получают лишь обобщенные данные, а не конкретную информацию по каждому налогоплательщику. Это, по мнению Правительства РФ, мешает им планировать бюджеты.

«Законы можно скорректировать таким образом, чтобы и региональные, и муниципальные ведомство не испытывали дефицита в полной информации», – заявил Председатель Правительства РФ Д. Медведев. По его словам, налоговые органы надо обязать направлять региональным властям в том числе информацию, составляющую налоговую тайну.

Материал подготовила **Инна Ним**, «эж-ЮРИСТ»

Все новости недели читайте на сайте WWW.GAZETA-YURIST.RU

ОТ ТОЧЕЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ К КОМПЛЕКСНОЙ

Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ были внесены изменения в ГрК РФ, согласно которым с 1 марта 2015 года вступят в силу нормы института комплексного освоения территории (ст. 46.4 ГрК РФ). Что это значит и какова позиция Конституционного Суда РФ по вопросу принудительного выкупа имущества на территории комплексной застройки?

Николай АНДРИАНОВ, советник, менеджер проектов по разрешению споров и урегулированию конфликтов, юридическая фирма VEGAS LEX, г. Москва

Развитие законодательства

В 2004 году в Земельный кодекс РФ был включен институт комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства (Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»), предполагающий предоставление в аренду для комплексной застройки по результатам открытого аукциона незастроенных (свободных) земельных участков.

В 2006 году похожий институт (развитие застроенных территорий) был включен в Градостроительный кодекс РФ (Федеральный закон от 18.12.2006 № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»). В отличие от комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства этот институт действует в отношении застроенных территорий, на которых расположены многоквартирные жилые дома, признанные аварийными и подлежащими сносу либо сносу, реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ.

В 2014 году ГрК РФ был дополнен институтами освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (Федеральный закон от 21.07.2014 № 224-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») и освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального или коммерческого использования (Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные за-

конодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования»).

Что сказал КС РФ

Осуществляя мероприятия по развитию застроенной территории, девелоперы зачастую сталкиваются с необходимостью освобождения земельных участков от прав и находящихся на них объектов, принадлежащих третьим лицам. В ситуациях, когда договориться о выкупе на взаимоприемлемых условиях не удается, спор может стать предметом судебного разбирательства. Одно из подобных дел в октябре 2014 года рассмотрел КС РФ.

На основании муниципальной адресной программы по результатам открытого аукциона между администрацией муниципального образования и застройщиком в соответствии со ст. 46.1–46.3 ГрК РФ был заключен договор о развитии застроенной территории. Согласно одному из условий договора застройщик обязался приобрести права на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

В границах территории, подлежащей застройке, находился принадлежащий ряду граждан на праве общей долевой собственности жилой дом. По иску застройщика суды общей юрисдикции со ссылкой на ст. 46.1 ГрК РФ возложили на одного из собственников дома обязанность заключить с застройщиком договор купли-продажи принадлежащей этому собственнику части дома и земельного участка.

Собственник посчитал, что нормы ГрК РФ с учетом сложившейся правоприменительной практики противоречат Конституции РФ, поскольку допускают принудительный выкуп земельных участков и расположенного на них имущества, находящегося в частной собственности, для целей,



Случаи изъятия земельных участков для нужд частных лиц федеральным законодательством не предусмотрены

не связанных с изъятием такого имущества для государственных и муниципальных нужд, и обратился с жалобой в КС РФ.

Отказывая в принятии жалобы к рассмотрению, КС РФ в Определении от 07.10.2014 № 2026-О отметил, что положения ч. 4 и 5 ст. 46.1 и ч. 6 ст. 46.2 ГрК РФ, определяя объекты, которые могут находиться на застроенной территории, подлежащей развитию, а также устанавливая возможность приобретения прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, в соответствии с гражданским и земельным законодательством, не наделяют лицо, заключившее с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, правом требовать в обязательном порядке заключения договора о выкупе недвижимого имущества, находящегося в частной собственности граждан, на выдвигаемых им в одностороннем порядке условиях.

Изъятие

В указанном выше Определении КС РФ обратил внимание на закрепленные в ГК РФ принципы свободы договора, равенства, автономии воли и имущественной самостоятельности участников гражданского оборота, отметив, что принудительное изъятие у собственника принадлежащего ему имущества допустимо только по основаниям, прямо перечисленным в п. 2 ст. 235 ГК РФ, и перечень таких оснований сформулирован исчерпывающим образом.

Частным случаем принудительного изъятия недвижимого имущества, предусмотренного подп. 3 п. 2 ст. 235 и ст. 239 ГК РФ, является изъятие у собственника земельного участка в публично-правовых ин-

тересах (для государственных или муниципальных нужд) либо в качестве гражданско-правовой санкции за ненадлежащее использование земли как особо ценного природного ресурса. Порядок и форма возмещения стоимости имущества, принудительно отчуждаемого для государственных и муниципальных нужд, определены ст. 49, 55, 57 и 63 ЗК РФ и ст. 279–283 ГК РФ.

Согласно ст. 49 ЗК РФ изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств РФ и с размещением непосредственно перечисленных в указанной статье объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов (таких как объекты использования атомной энергии, объекты обороны и безопасности, объекты федерального транспорта и др.). Случаи изъятия земельных участков в целях развития застроенных территорий для нужд частных лиц федеральным законодательством не предусмотрены.

Баланс права

В Определении от 07.10.2014 № 2026-О КС РФ отметил также ранее сформулированные им правовые позиции, указав, в частности, что в силу ч. 2 ст. 15, ч. 3 ст. 17, ч. 1 и 2 ст. 19, ч. 1 и 3 ст. 55 Конституции РФ и исходя из общеправового принципа справедливости защита права собственности и иных имущественных прав должна осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданско-

го оборота. Возможные ограничения федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом, свободы предпринимательской деятельности и свободы договоров также должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, носить общий абстрактный характер, не иметь обратной силы и не затрагивать существа данных конституционных прав (постановления КС РФ от 21.04.2003 № 6-П и от 12.07.2007 № 10-П).

Конституция РФ не исключает ограничения права частной собственности (ч. 3 ст. 55) и лишения имущества (ч. 3 ст. 35), при этом возможность перераспределения собственности уравнивается конституционно-правовым принципом неприкосновенности частной собственности, который может быть выведен из совокупности конституционно-правовых положений и включает в свое нормативное содержание конституционные гарантии обеспечения частным собственником возможности свободного использования принадлежащего им имущества, стабильности отношений собственности, недопустимости произвольного лишения имущества либо несоразмерного ограничения права собственности. В то же время положение ч. 1 ст. 35 Конституции РФ о том, что право частной собственности охраняется законом, предполагает обязанность законодателя обеспечить неприкосновенность права частной собственности (Постановление КС РФ от 24.02.2004 № 3-П), в том числе путем установления надлежащих юридических процедур принятия решений об изъятии имущества у собственника (Определение от 05.06.2014 № 1209-О).

Правовые позиции, сформулированные в Определении КС РФ от 07.10.2014 № 2026-О, должны приниматься во внимание как девелоперами, участвующими в реализации проектов комплексной застройки, так и правообладателями земельных участков и объектов недвижимости, попадающих в границы зон перспективного развития.

Не исключено, что эти принципы будут учтены в ходе доработки законопроекта о развитии застроенных территорий, которым предполагается определить порядок выкупа застройщиками принадлежащего третьим лицам имущества и обсуждение которого в настоящее время ведется с участием Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (<http://www.minstroyrf.ru>).

ПЕРЕЧЕНЬ «УПРОЩЕНЦЕВ» РАСШИРИЛИ

Президент РФ В. Путин подписал Федеральный закон от 04.11.2014 № 344-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Документ определяет перечень экономических субъектов, которые не вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Большая часть поправок, внесенных Законом № 344-ФЗ, связана с приведением текстов законодательных актов в соответствие с применяемой терминологией. В частности, слова «бухгалтерская отчетность» заменены на слова «бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Основные изменения касаются уточнения перечня предприятий малого бизнеса, которым предоставлено право вести бухгалтерский учет по упрощенной системе. Кроме этого, к малому бизнесу приравнивали все некоммерческие организации, за исключением политических партий и организаций иностранных агентов. В тех субъектах малого и среднего бизнеса, включая НКО, где разрешен упрощенный бухгалтерский учет, руководителю предприятия предоставлено право само-

стоятельного ведения учета, без бухгалтера в штате.

Также Законом № 344-ФЗ:

Документ

– уточнены полномочия Банка России в сфере регулирования бухгалтерского учета;

– конкретизирован перечень субъектов экономической деятельности, имеющих право применять упрощенные способы ведения бухучета (в частности, к ним отнесены некоммерческие организации, независимо от объема поступившего имущества за предыдущий отчетный год, и исключены организации, от-

четность которых подлежит обязательному аудиту);

– к случаям, при которых резиденты вправе не зачислять на свои счета в уполномоченных банках иностранную или российскую валюту, отнесено проведение зачета встречных требований между резидентами, экспортирующими газ природный в газообразном состоянии, и нерезидентами до договоров о купле-продаже таких ресурсов и договоров транзита газа через территории зарубежных государств;

– введено требование об отражении показателей консолидированной финансовой отчетности в российской валюте.

Согласно рассматриваемому Закону для госрегистрации кредитной организации с иностранными инвестициями ей нужно представить также бухгалтерскую (финансовую) отчетность вместе с аудиторским заключением по ней за три предыдущих года.

Важно отметить изменения, внесенные в закон о валютном регулировании. Расширен перечень случаев, при которых резиденты вправе не зачислять на свои

счета в уполномоченных банках иностранную или российскую валюту. Речь идет о проведении зачета встречных требований по обязательствам, вытекающим из заключенных между резидентами, экспортирующими природный газ в газообразном состоянии, и нерезидентами договоров о купле-продаже таких ресурсов и сделок, предусматривающих обязательство нерезидента перед резидентом в связи с транзитом газа через территории зарубежных государств. Уточнен порядок составления консолидированной финансовой отчетности. Введено требование об отражении ее показателей в российской валюте.

Внесены изменения и в закон о бухучете. Так, закреплена перечень экономических субъектов, которые не вправе применять упрощенные способы ведения бухучета. Под ограничения попали кредитные потребительские кооперативы, юридические консультации, микрофинансовые организации, организации государственного сектора и некоммерческие организации с иностранным финансированием.

Надежда Лазарева, юрист, г. Москва