

LEGAL Alert

Качкин и Партнеры – лучшая региональная юридическая компания России (согласно рейтингу "Право.RU-300")



Новое в регулировании:

Существенные изменения в законодательстве (РФ и Санкт-Петербург) Что изменится в 2011 году?

Уважаемые партнеры и клиенты!

По традиции под конец года нас ожидает законодательный бум и после новогодних праздников мы начинаем неожиданно для себя жить в новой реальности.

Юридическая компания «Качкин и Партнеры» информирует о важных изменениях в законодательстве, принятых в конце 2010 и оказывающих непосредственное влияние на принятие управленческих решений в различных областях бизнеса.

Настоящее информационное сообщение содержит краткий обзор следующих наиболее значимых изменений:

1. Налоговые льготы при продаже акций (долей) и выкупе арендуемого имущества
2. Изменение судебной практики может стать основанием для пересмотра вступивших в законную силу судебных актов арбитражного суда
3. Ограничение срока на выплату дивидендов
4. Обязательный аудит теперь не для всех
5. Уточнение режима сельскохозяйственных угодий
6. Иностранцы ограничены в правах на владение землей в приграничных районах
7. Новый порядок принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции в Санкт-Петербурге

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Кирилл Саськов,
Партнер, руководитель корпоративной и арбитражной практики
моб. тел.: +7(921) 748-03-56
тел.: +7(812) 335-04-38
mail: syaskov@kachkin.ru

Дмитрий Некрестьянов,
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 335-04-38
mail: dn@kachkin.ru

Налоговое право

Налоговые льготы при продаже акций (долей) и выкупе арендуемого имущества

28 декабря 2010 года принят федеральный закон № 395-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ», который предусматривает многочисленные налоговые льготы.

Наиболее актуальным для организаций изменением стало отнесение доходов от продажи акций и долей участия в уставном капитале российских организаций к облагаемым по ставке 0% (п. 4.1. ст. 284 НК РФ). Налоговая ставка 0% применяется только в том случае, если на дату продажи акций или долей участия в уставном капитале российских организаций налогоплательщик владеет ими более 5 лет (п. 1 ст. 284.2 НК РФ). Кроме того, при реализации акций российских организаций согласно должно выполняться также одно из следующих условий, предусмотренных п. 2 ст. 284.2 НК РФ:

- в течение всего срока владения акции относятся к ценным бумагам, не обращающимся на организованном рынке ценных бумаг (далее – «ОРЦБ»);
- акции относятся к ценным бумагам, обращающимся на ОРЦБ, но в течение всего срока владения являются акциями высокотехнологичного (инновационного) сектора экономики;
- на дату приобретения акции относились к ценным бумагам, не обращающимся на ОРЦБ, а на дату реализации относятся к ценным бумагам, обращающимся на ОРЦБ, и являются акциями высокотехнологичного (инновационного) сектора экономики.

Для физических лиц расширен перечень доходов, которые не облагаются налогом на доходы физических лиц. В соответствии с новым п. 17.2 ст. 217 НК РФ освобождены от налогообложения доходы физических лиц, получаемые от реализации (погашения) долей участия в уставном капитале российских организаций. Освобождение применяется только в случае, если реализуемые доли и акции российских организаций, указанных в п. 2 ст. 284.2 НК РФ, на дату продажи принадлежали налогоплательщику более 5 лет.

Новые положения Налогового Кодекса Российской Федерации применяются в отношении ценных бумаг (долей в уставном капитале), приобретенных налогоплательщиками начиная с 1 января 2011 года.

Среди иных изменений следует упомянуть освобождение от обложения налогом на добавленную стоимость операций по реализации государственного или муниципального имущества в рамках реализации Федерального закона от 22 июля 2008 года №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

До вступления изменений в силу цена выкупа арендуемого субъектами среднего и малого предпринимательства имущества определялась на основании отчета оценщика и включала в себя 18% НДС. После вступления поправок в силу 30.01.2011 выкупать помещения будет дешевле. Обратной силы закон не имеет, поэтому на договоры и оценку, совершенные до 30.01.2011, не повлияет.

Арбитражный процесс

Изменение судебной практики может стать основанием для пересмотра вступивших в законную силу судебных актов арбитражного суда

23 декабря 2010 года был принят Федеральный закон №379-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации». Изменения вступают в силу по истечении 90 дней с момента их официального опубликования (27.12.2010).

Указанный закон меняет основания для пересмотра актов арбитражных судов. Вводится деление

оснований на вновь открывшиеся и новые.

- **Вновь открывшимися** являются обстоятельства, существовавшие на момент принятия судебного акта;
- **Новыми обстоятельствами** являются обстоятельства, которые возникли после принятия судебного акта, но имеют существенное значение для правильного разрешения дела.

На основании данных критериев установлен перечень вновь открывшихся и новых обстоятельств, при этом ряд оснований, которые сейчас определены как вновь открывшиеся, будут отнесены к новым (например, признание вступившим в силу судебным актом недействительной сделки, которая повлекла за собой принятие незаконного или необоснованного судебного акта по делу).

Одной из существенных новелл является введение такого основания для пересмотра дела, как изменение Высшим Арбитражным Судом РФ практики применения использованной в конкретном деле правовой нормы, при условии, что ВАС РФ указал на возможность пересмотра вступивших в законную силу судебных актов в силу данного обстоятельства.

Корпоративное право

Ограничение срока на выплату дивидендов

31 декабря 2010 года вступил в силу Федеральный закон от 28.12.2010 года № 409-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования выплаты дивидендов (распределения прибыли)».

Указанный закон внес изменения в Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральный закон «Об акционерных обществах», Налоговый Кодекс Российской Федерации.

С 31 декабря 2010 года применяются единые требования к определению срока и порядка выплаты дивидендов и распределения прибыли. Срок и порядок распределения прибыли (выплаты дивидендов) могут быть урегулированы в Уставе общества или определяться решением участников (акционеров) общего собрания общества. При этом срок выплаты прибыли (дивидендов) не должен превышать 60 дней со дня принятия такого решения. В Уставе общества может быть установлен срок, в течение которого участник (акционер) вправе обратиться к обществу с требованием о выплате им объявленных дивидендов (части распределенной прибыли). Такой срок не может быть менее 3 и более 5 лет. По истечении этого срока распределенная и не востребованная часть прибыли (объявленные и не востребованные дивиденды) восстанавливается в составе нераспределенной прибыли общества.

Федеральный закон предоставляет акционеру или участнику общества, срок предъявления требования которых о выплате дивидендов либо части распределенной прибыли общества истек, возможность обратиться в общество в течение шести месяцев с 31.12.2010 относительно выплаты объявленных дивидендов и распределенной прибыли, начисленных в течение трех лет до 31.12.2010 года (то есть за период с 31.12.2007 года по 30.12.2010 года).

С 31 декабря 2010 года установлен запрет на уменьшение уставного капитала акционерного общества до момента истечения срока выплаты дивидендов, а также в течение срока, предусмотренного для обращения с требованием о выплате, если такие денежные средства не были выплачены в полном объеме. Запрет на уменьшение уставного капитала общества с ограниченной ответственностью не установлен.

Согласно изменениям, внесенным в Налоговый Кодекс Российской Федерации объявленные дивиденды и части распределенной прибыли, восстановленные в составе нераспределенной прибыли хозяйственного общества, не должны учитываться в составе налоговой базы по налогу на прибыль организации (пп. 3.4 п. 1 ст. 251 НК РФ). В налоговую базу по налогу на прибыль теперь также не будет включаться иное имущество, имущественные или неимущественные права в размере их денежной оценки, переданные акционерами или участниками хозяйственному обществу в целях увеличения чистых активов, в том числе путем формирования добавочного капитала или фондов. Поправки к Налоговому Кодексу РФ распространяются на правоотношения, возникшие с 1 января 2007 года.

Обязательный аудит теперь не для всех

1 января 2011 года вступил в силу Федеральный закон от 28.12.2010 №400-ФЗ «О внесении изменений в статью 5 Федерального закона «Об аудиторской деятельности», уточняющий случаи проведения обязательного аудита.

Закон существенно повысил финансовые показатели деятельности организаций, при которых проводится обязательный аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности. Обязательный аудит должен проводиться, если объем выручки от продажи продукции (выполнения работ, оказания услуг) организации за предшествовавший отчетному год превышает **400 млн. рублей** (ранее – 50 млн. рублей). Также аудит обязателен, если сумма активов бухгалтерского баланса на конец года, предшествовавшего отчетному, превышает **60 млн. рублей** (ранее – 20 млн. рублей). Новые правила применяются, начиная с бухгалтерской отчетности за 2010 год.

Также закон дополнен новыми основаниями проведения обязательного аудита:

- публикация (представление) юридическим лицом сводной (консолидированной) бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- допуск ценных бумаг организации к обращению на торгах фондовых бирж и (или) иных организаторов торговли на рынке ценных бумаг.

По-прежнему аудит обязателен для открытых акционерных обществ, кредитных организаций, бюро кредитных историй, страховых организаций, обществ взаимного страхования и т.д.

Недвижимость

Уточнение режима сельскохозяйственных угодий

Федеральный закон от 29.12.2010 №435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» уточняет режим сельскохозяйственных угодий, в том числе находящихся в долевой собственности.

Участок сельхозугодий может быть принудительно изъят при неиспользовании в течение трех и более лет, а также при снижении плодородия или существенном ухудшении экологической обстановки. Критерии оценки тяжести нарушения должно установить Правительство Российской Федерации. Изменяется понятие не востребованной доли. Такой долей может быть только доля в праве общей долевой собственности, права на которую не были зарегистрированы в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Перечень не востребуемых долей формируется самими дольщиками или муниципальным образованием. По решению суда не востребуемые доли переходят в собственность соответствующего муниципального образования.

Более простым становится порядок выдела земельного участка в счет земельной доли (долей). При наличии утвержденного общим собранием проекта межевания территории согласование границ выделяемого участка не требуется.

Распоряжение общим участком также упрощено. Например, сдать его в аренду или установить частный сервитут возможно на основании решения общего собрания, причем от лица всех дольщиков может действовать уполномоченное ими лицо без доверенности, но указанное в протоколе собрания.

Закон вступает в силу с 01.07.2011.

Иностранцы ограничены в правах на владение землей в приграничных районах

На основании п. 3 ст. 15 Земельного кодекса Российской Федерации Президент Российской Федерации издал указ от 09.01.2011 №26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками».

В частности, в Ленинградской области такими территориями являются Выборгский, Кингисеппский, Ломоносовский и Сланцевский муниципальные районы. С момента вступления в силу Указа иностранные граждане, организации и лица без гражданства не могут получать участки в собственность от публичных образований и частных лиц (например, посредством купли-продажи), за исключением случаев получения участка по наследству. Запрет не распространяется на российские организации с иностранным капиталом, если речь не идет о сельскохозяйственных угодьях.

Из системного толкования российского гражданского и земельного законодательства нельзя с полной ясностью определить судьбу тех участков, которые на момент вступления в силу Указа уже принадлежат иностранным субъектам. На основании ст. 238 Гражданского кодекса РФ лицо, получившее имущество, владеть которым не вправе, обязано в течение одного года со дня приобретения произвести отчуждение этого имущества, в противном случае оно может быть принудительно продано с торгов на основании судебного решения. По-видимому, порядок и условия применения данной нормы к сложившимся отношениям нуждаются в уточнении. Если законодатель не примет соответствующих поправок, возможно возникновение противоречивой судебной практики.

Новый порядок принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции в Санкт-Петербурге

30 декабря 2010 года принято постановление Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга №1813 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».

Постановление отменяет многочисленные разрозненные правительственные акты по вопросам распоряжения недвижимостью Санкт-Петербурга и заменяет их единым усовершенствованным Положением, устанавливающим детальный порядок работы органов Санкт-Петербурга. Основные процедурные и многие властные полномочия в этой сфере переданы Комитету по строительству Санкт-Петербурга. По общему правилу, общение с потенциальным инвестором осуществляет Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций».

Положение предусматривает особенности процедур для разных видов предоставления объектов (на торгах, целевым назначением, в том числе с установлением порядка предварительного согласования места размещения объекта), конкретные сроки прохождения инстанций и требования к содержанию необходимых документов. Нельзя утверждать, что процедуры предоставления объектов недвижимости и продления сроков действия инвестиционных договоров претерпели кардинальные изменения, в основном сохранились существовавшие ранее правила, закрепленные Постановлением Правительства Санкт-Петербурга №1592.

Постановление №1813 официально опубликовано и распространяет свое действие на отношения, возникшие с 01.01.2011.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.

191014
Россия, Санкт-Петербург
Литейный пр., д. 41
тел.: +7 (812) 335 04 38
факс: +7(812) 335 04 39
e-mail: info@kachkin.ru
www.kachkin.ru