



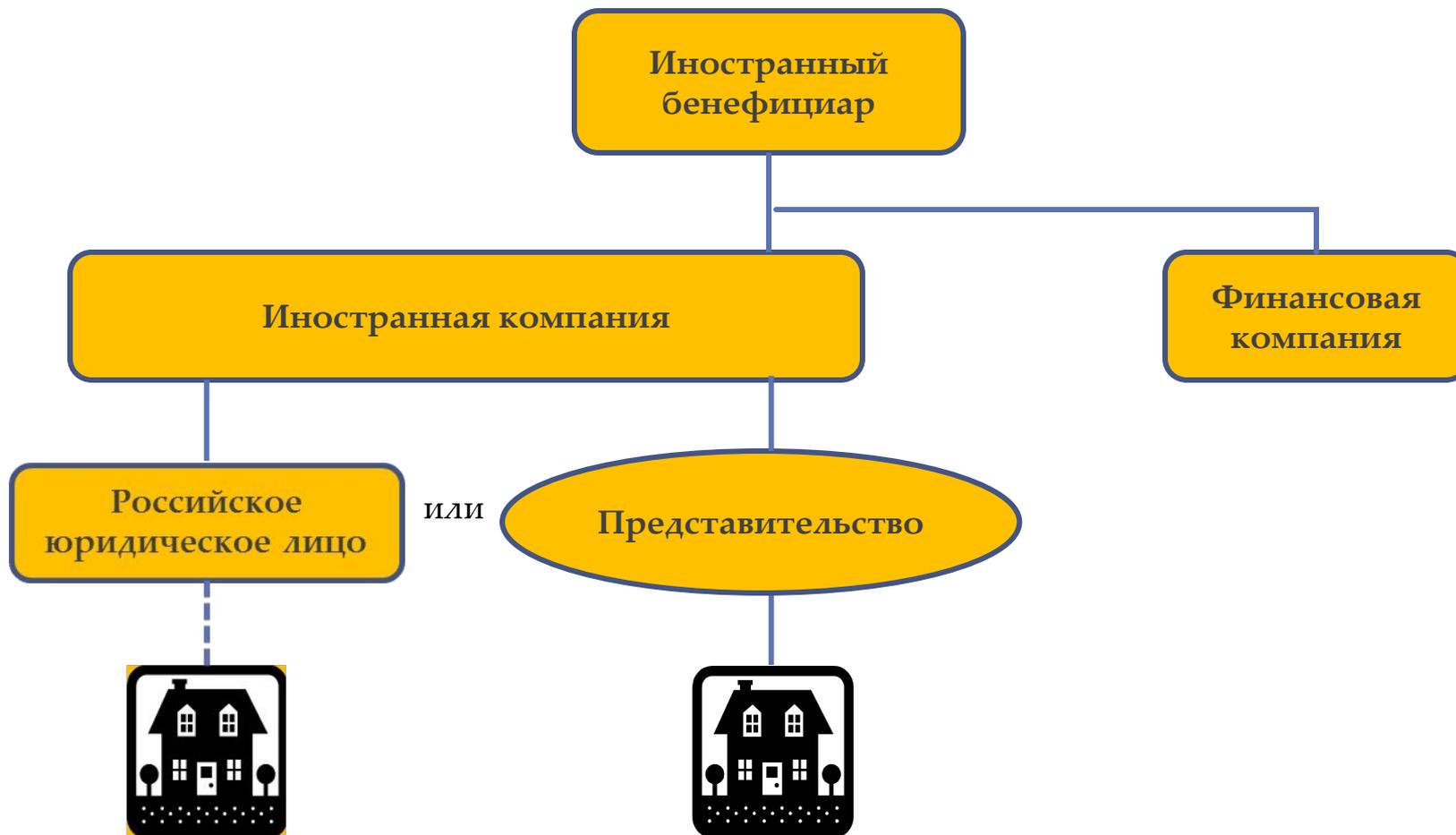
Школа мастеров

Приобретение коммерческой недвижимости в России



- Структура Собственника
- Выбор Юрисдикции
- Типы Сделок
- Этапы Сделки
- Основные Документы
- Условия Договора
- Обеспечительные Меры

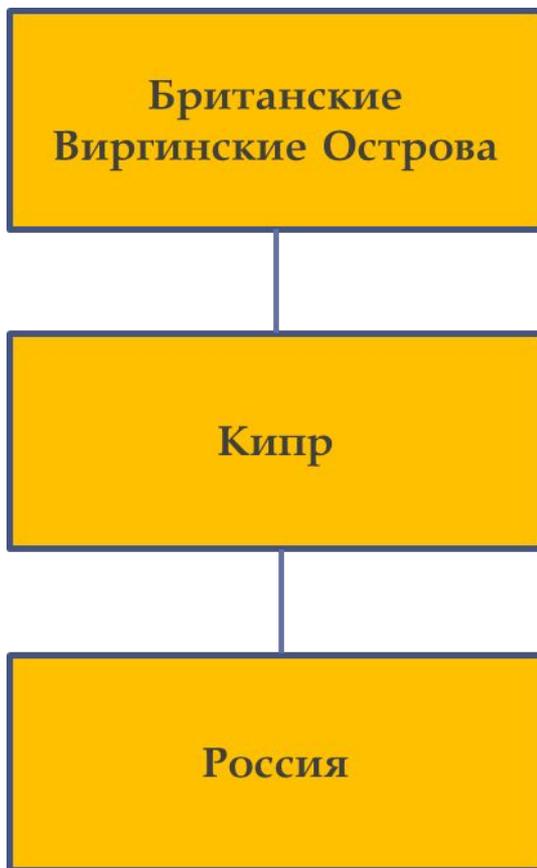
Типичная структура собственности на коммерческую недвижимость





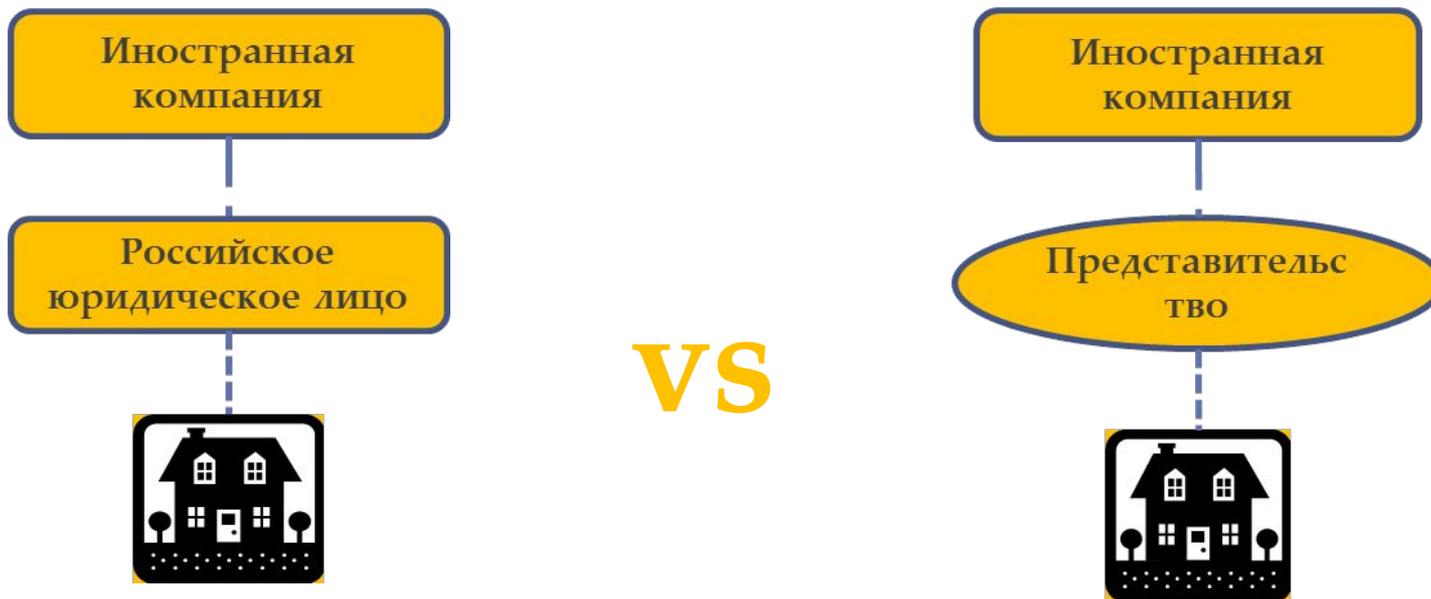
Типичная структура собственности на коммерческую недвижимость

Выбор юрисдикции





Типичная структура собственности на коммерческую недвижимость Российское юридическое лицо vs. Представительство



- | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Применение правил контролируемой задолженности ▶ Минимальный 5%-ный налог на прибыль у источника ▶ Ограничения при репатриации прибыли и денежных средств ▶ Исторически используется в России | <p>VS</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Неприменение правил о контролируемой задолженности ▶ Отсутствие налога на прибыль у источника в России ▶ Налоговые последствия в юрисдикции головной компании ▶ Существуют определенные ограничения |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Типы сделок по приобретению недвижимости в России

- Покупка Недвижимости («Asset Deal»)
- Покупка Компании («Share Deal»)
 - Покупка ООО (по российскому праву)
 - Покупка ООО (частично по английскому праву)
 - Покупка АО (по российскому праву)
 - Покупка АО (по английскому праву)
 - Покупка иностранной компании, учрежденной за пределами территории РФ



Типы сделок по приобретению недвижимости в России

Покупка недвижимости



Рыночная стоимость > Балансовая стоимость

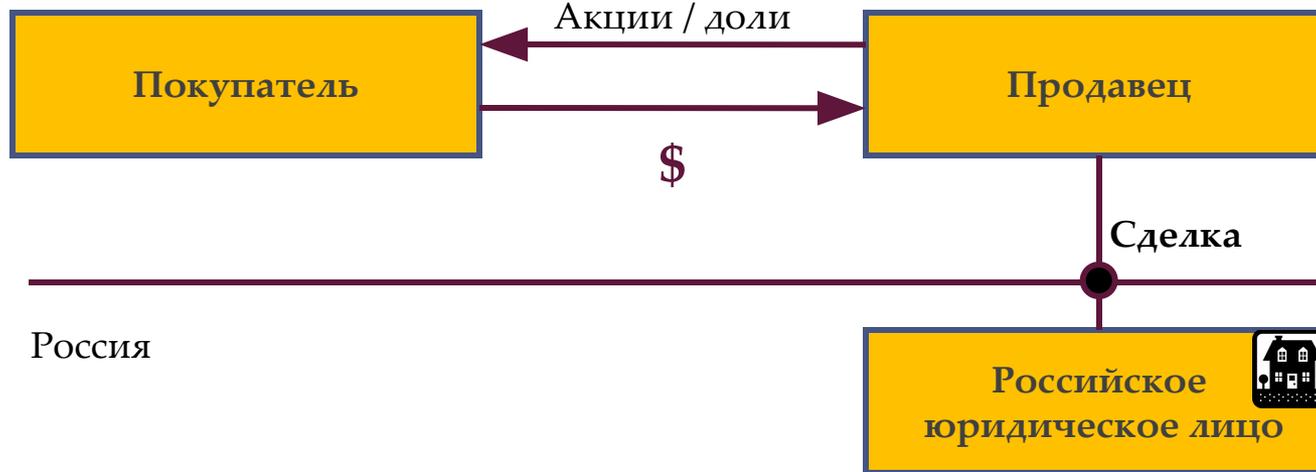
- ▶ Вычет НДС
- ▶ Увеличение налога на имущество
- ▶ Амортизация
- ▶ Заемное финансирование и вычет процентов
- ▶ Отсутствие налоговых задолженностей за прошедшие периоды, минимальные юридические риски
- ▶ 20%-ный налог на прибыль
- ▶ 18%-ный НДС на цену продажи



приобретению недвижимости в России

Покупка российской компании

За пределами территории РФ



- ▶ Отсутствие НДС, отсутствие увеличения налога на имущество
- ▶ Юридические риски и риски, связанные с налоговой задолженностью за прошедшие периоды

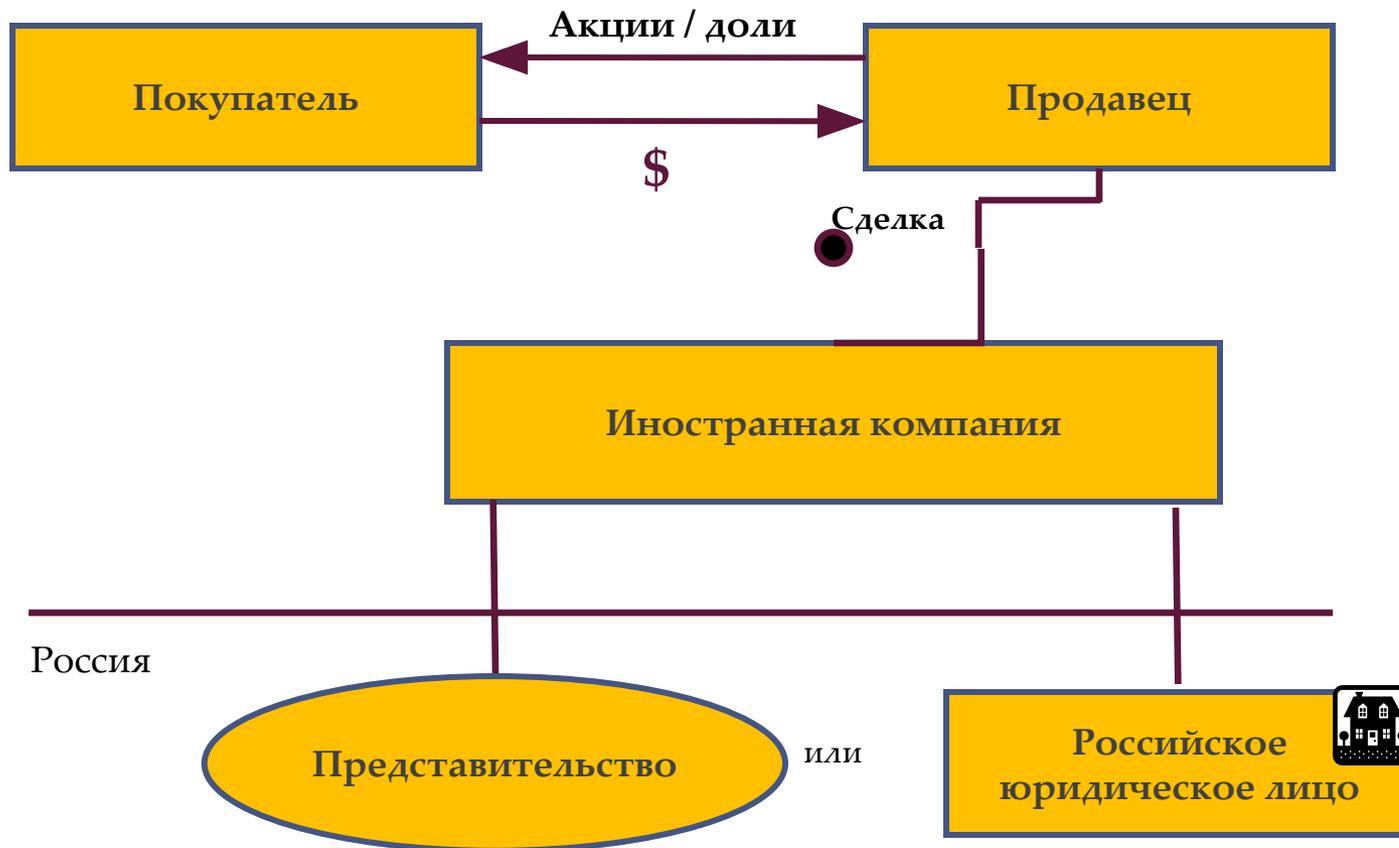
- ▶ Отсутствие налога на прибыль от продажи (зависит от соглашения об избежании двойного налогообложения)



приобретению недвижимости в России

Покупка иностранной компании

За пределами территории РФ







Элементы сделки по приобретению недвижимости в России

Список основных документов по сделке

- Письмо о намерениях («LOI»)
- Договор купли-продажи (недвижимости, акций, долей)
- Договор эскроу
- Письмо о раскрытии информации
- Обеспечительные документы



Договор купли-продажи прав на недвижимость в России

Структура договоров купли-продажи

- Определения и толкование
- Описание актива (Покупка Объекта)
- Обязательства по купле-продаже
- Цена и порядок оплаты
- Отлагательные условия
- Действия в ожидании завершения
- Завершение
- Условия после завершения
- Гарантии и обязательства по возмещению вреда



Договор купли-продажи прав на недвижимость в России

Цена и порядок оплаты

- Покупная цена (фиксированная сумма, формула, основанная на доходности, корректировка цены)
- Механизмы оплаты (банковский перевод, эскроу, аккредитив)
- Способы оплаты (взносы, авансовые платежи, удержания)



Договор купли-продажи прав на недвижимость в России Отлагательные условия

- Получение необходимых полномочий и одобрений
- Исполнение до подписания договора
- Conditions Precedent
- Зависит от результатов юридической проверки и времени для совершения сделки
- Перенос на Условия после Завершения



Договор купли-продажи прав на недвижимость в России Завершение

«Завершение» – доведение сделки до закрытия
Значимость Даты Завершения, т.е. даты, в которую
происходит следующее:

- подтверждение, что все отлагательные условия выполнены
- подтверждение, что все заверения соответствуют действительности, выдача письма о раскрытии информации
- передача документов, касающихся актива
- смена управления (в случае покупки компании – собственника прав на недвижимость)
- оформление передаточных актов



Договор купли-продажи прав на недвижимость в России Условия после Завершения

- Всегда специфичны для конкретной сделки
 - позволяют перенести выполнение менее значимых условий и ускорить Завершение
 - исправление не критических дефектов, получение каких-либо разрешений или одобрений
 - уступка зарегистрированных прав (интеллектуальная собственность) и прав по договорам (например, коммунальные услуги и договоры об управлении)
 - обязательства в отношении конкретных сотрудников компании
- Не приветствуются покупателями
- В большинстве случаев сопровождается удержаниями и другими обеспечительными мерами

Договор купли-продажи прав на недвижимость в России



Гарантии и обязательства по возмещению убытков

Что такое гарантия (**warranty**)?

- Заверение о состоянии и статусе компании и недвижимости
- Компенсация убытков в размере определяемом судом
- Необходимость доказывания непосредственного влияния на цену

Что такое обязательство по возмещению убытков (**indemnity**)?

- Обещание компенсировать потери при наступлении определенных событий
- Возмещение потерь согласованных сторонами
- Отсутствие ряда ограничений ответственности (уменьшение вреда, лимиты ответственности)

Договор купли-продажи прав на недвижимость в России



Гарантии Школа мастеров
Юридический факультет МГУ

- Ограничены по времени
- Ограничены по размеру ответственности за их невыполнение
- Ограничены в объеме
- Иные обычные ограничения
 - Устранение вреда
 - Порядок рассмотрения требований
 - Несовершение действий способных вызвать нарушение гарантий

Вследствие этого большое значение придается письмам о раскрытии информации



Обеспечительные инструменты и документы при покупке прав на недвижимость в России

По российскому праву:

- Депозит / удержание
- Аккредитив
- Залог акций / долей
- Банковская гарантия
- Поручительство
- Залог банковского счета Страховка титула

По английскому праву:

- Корпоративная гарантия
- Банковская гарантия
- Эскроу
- Депозит / удержание
- Залог акций и/или активов
- M&A страховка, страховка титула



Спасибо за внимание !

Рустам Алиев | Goltsblat BLP LLP

Партнер

Тел.: +7 (495) 287 44 44

E-mail: Rustam.Aliev@gbplaw.com