



# Школа мастеров

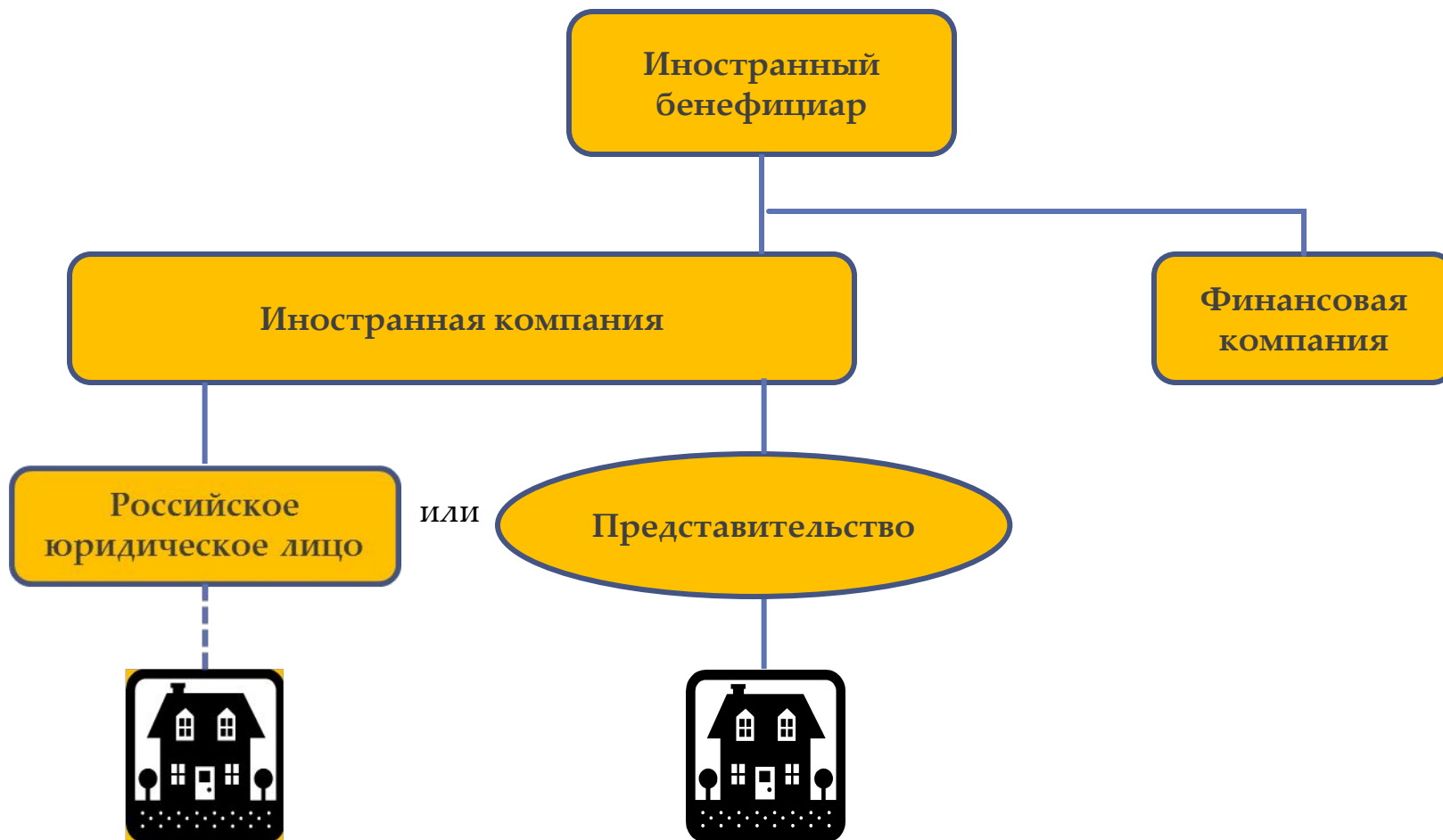
  

## Приобретение коммерческой недвижимости в России



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

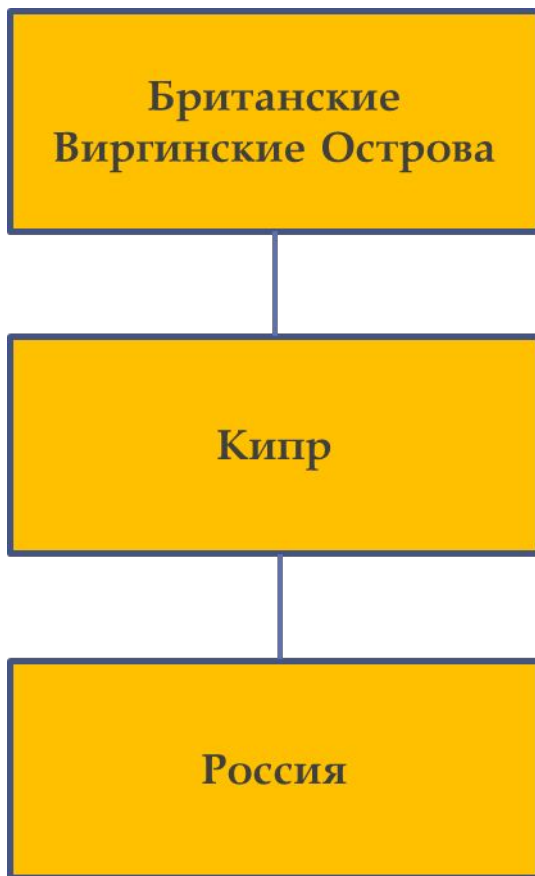
# Типичная структура собственности на коммерческую недвижимость





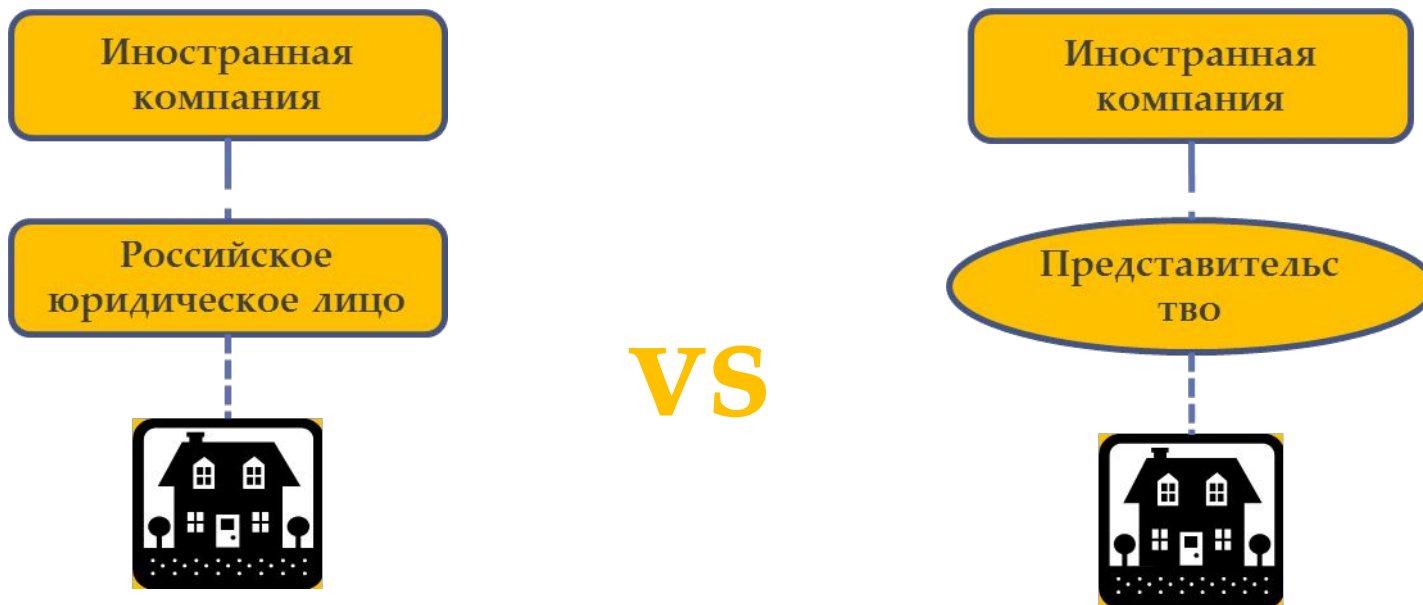
# Типичная структура собственности на коммерческую недвижимость

## Выбор юрисдикции





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



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



# 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

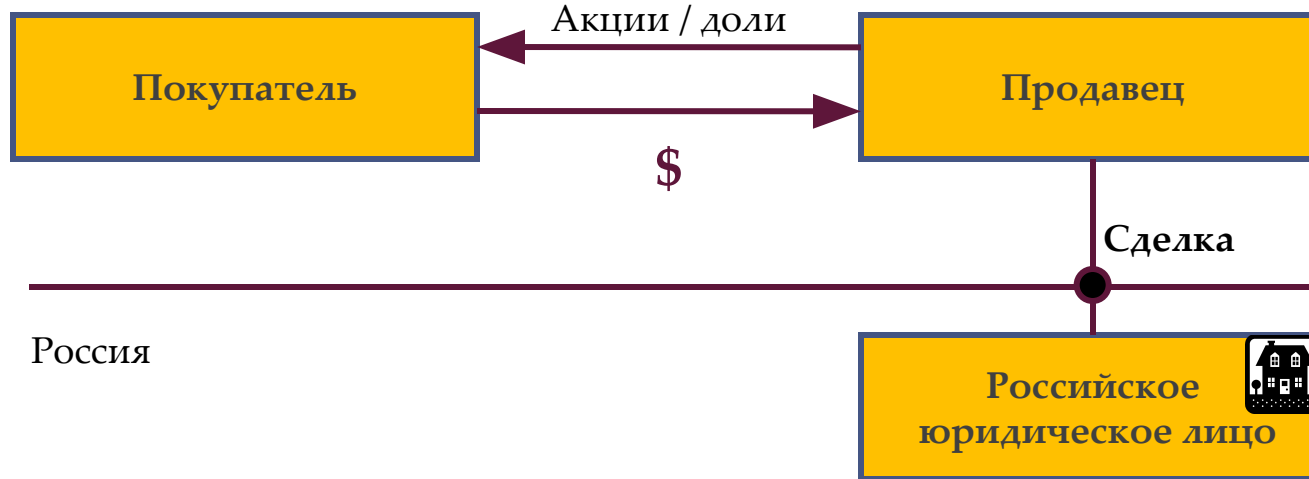
- ▶ Вычет НДС
- ▶ Увеличение налога на имущество
- ▶ Амортизация
- ▶ Заемное финансирование и вычет процентов
- ▶ Отсутствие налоговых задолженностей за прошедшие периоды, минимальные юридические риски
- ▶ 20%-ный налог на прибыль
- ▶ 18%-ный НДС на цену продажи



**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)

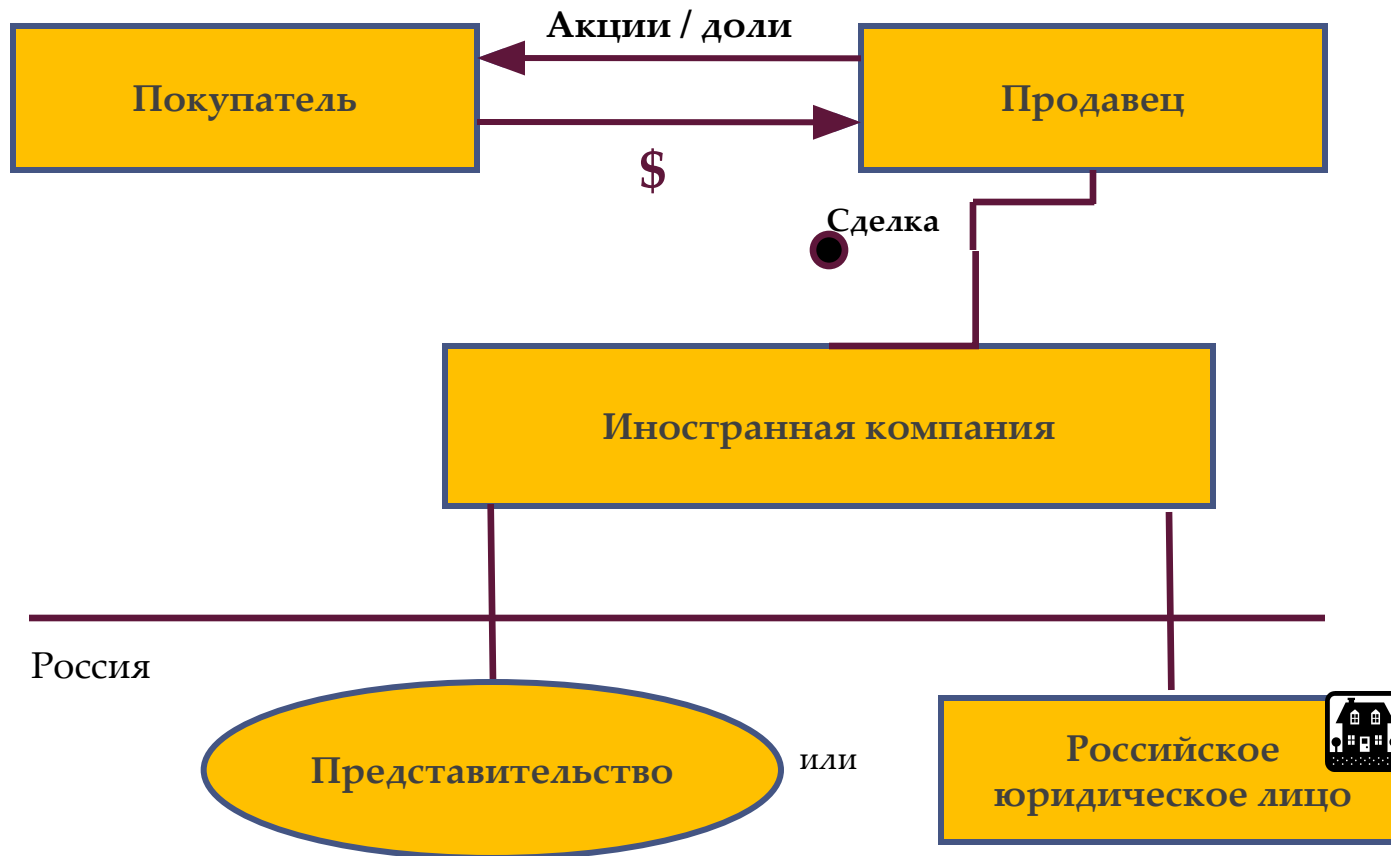




**приобретению недвижимости в России**

**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 иными 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](mailto:Rustam.Aliev@gbplaw.com)