
Последние тренды в законодательном регулировании недвижимости

XI Российский конгресс Private Equity

27 сентября 2019 г.

**Debevoise
& Plimpton**

Наиболее актуальные юридические вопросы применительно к регулированию недвижимости

- Приобретение объекта недвижимости
- Сдача объекта недвижимости в аренду
- Реформирование режимов государственной поддержки инвестиционных проектов

Приобретение объекта недвижимости: *share deal vs. asset deal*

Приобретение объекта недвижимости

```
graph TD; A[Приобретение объекта недвижимости] --> B[Share deal]; A --> C[Asset deal];
```

Share deal: приобретение акций/долей в компании (проекте), которая прямо или косвенно владеет объектом недвижимости (*target asset*)

Asset deal: прямое приобретение объекта недвижимости посредством заключения договора купли-продажи недвижимости

Наиболее показательные примеры недавних сделок *asset deals* в России

- Приобретение **ПАО «Транснефть»** офисного здания «Башня Эволюция» в ММДЦ «Москва-Сити»
- Приобретение дочерней компанией **ПАО Сбербанк** административно-торгового комплекса напротив ММДЦ «Москва-Сити» общей площадью более 300 тыс. кв. м. в целях создания новой штаб-квартиры Сбербанка («Сбербанк-Сити»)
- Приобретение **компанией Яндекс** земельного участка со зданием гостиничного комплекса «Корстон» с целью строительства штаб-квартиры Яндекса
- Приобретение банком **«Газпромбанк» (Акционерное общество)** двух зданий в БЦ «Аквамарин III» с целью создания штаб-квартиры банка

Приобретение объекта недвижимости: сравнение *share deal vs. asset deal*

<i>Share deal</i>	<i>Asset deal</i>
✓ Возможность выбора иностранного права (н.: английское право)	✓ Применение исключительно российского права
✓ Возможность рассмотрения спора: в государственном суде России или иностранного государства; в третейском суде с учетом правил об условной арбитрабельности; в международном коммерческом арбитраже	✓ Рассмотрение спора в государственном суде только по месту нахождения объекта недвижимости; возможность рассмотрения спора в третейском суде; в <i>международном коммерческом арбитраже</i>
✓ Налоговый аспект: риск начисления НДС; риск возникновения налога у источника (если активы <i>target company</i> больше чем на 50% состоят из недвижимого имущества, расположенного в РФ); уплата налога на прибыль в зависимости от резидентства продавца	✓ НДС подлежит уплате; налог на прибыль подлежит уплате в зависимости от резидентства продавца
✓ Отсутствие необходимости уступки/перезаключения договоров на обслуживание объекта недвижимости	✓ Необходимость перезаключать/осуществлять уступку договоров на обслуживание объекта недвижимости

Аренда объекта недвижимости

- Тренд на фиксацию арендных ставок в рублях
 - ✓ возможна автоматическая конвертация в иностранную валюту при достижении определенного порогового значения курса рубля по отношению к иностранной валюте
 - ✓ возможен опцион на выбор валюты ставки в зависимости от флуктуации курса рубля
- *NB*: Суды не признают возможность одностороннего расторжения договора аренды со стороны арендатора в случае резкого изменения курса валют или ухудшения экономической ситуации
- Рыночная практика заключения сначала предварительного договора, затем краткосрочного договора аренды, после которого в дальнейшем при определенных условиях заключался долгосрочный договор аренды, ушла в прошлое
 - ✓ возможно заключить один договор аренды в отношении будущей недвижимой вещи
- Допускается заключение договора аренды в отношении части недвижимой вещи (практика Росреестра vs. позиция судов)
 - ✓ практика Росреестра: необходимо поставить на кадастровый учет передаваемую в аренду часть вещи
 - ✓ позиция судов: достаточно надлежащей идентификации части вещи и ее графического описания в договоре аренды
- Государственная регистрация долгосрочной аренды (на срок более 1 года)
 - ✓ требуется только для противопоставления договора третьим лицам
 - ✓ для сторон договор аренды порождает права и обязанности с момента его заключения

Реформирование режимов государственной поддержки инвестиционных проектов: классификация инвестиционных режимов

Контрактные режимы

- Соглашения о защите и поощрении капиталовложений (СЗПК)
- Специальные инвестиционные контракты 2.0 (СПИК 2.0)
- Соглашения о государственно-частном партнерстве
- Концессионные соглашения
- Соглашения о реализации корпоративной программы повышения конкурентоспособности

Территориальные режимы

- Особые экономические зоны
- Территории опережающего социально-экономического развития
- Промышленные технопарки
- Индустриальные (промышленные) парки
- Промышленные кластеры
- Специальные административные районы (САР)
- Свободный порт «Владивосток»

Финансовые режимы

- Фабрика проектного финансирования
- Государственные гарантии
- Инвестиционный налоговый кредит
- Региональный инвестиционный проект

Организации, оказывающие поддержку инвесторам

- Государственные фонды развития промышленности
- ВЭБ.РФ
- Российский экспортный центр
- Российский фонд прямых инвестиций
- Фонд развития моногородов

Реформирование режимов государственной поддержки инвестиционных проектов

- Основная цель реформы
 - ✓ заменить устаревшее инвестиционное законодательство 90-х гг. с целью привлечения инвесторов для реализации как частных, так и государственных проектов
 - ✓ систематизировать текущее регулирование различных режимов государственной поддержки инвесторов
- Основные направления реформы:
 - ✓ Принятие **«Инвестиционного кодекса»** (*закон о защите и поощрении капиталовложений и развитии инвестиционной деятельности в Российской Федерации*)
 - ✓ **«Перезапуск» специальных инвестиционных контрактов**
 - ✓ Объединение многочисленных «территориальных режимов» (*особые экономические зоны, территории опережающего социально-экономического развития, свободный порт «Владивосток», индустриальные (промышленные) парки, промышленные технопарки*) в рамках единого режима **специальных экономических зон** (*закон о преференциальных режимах*)

Контакты



Наталья Дребезгина
Москва
nadrebezgina@debevoise.com
+7 495 956 3858



Алена Кучер
Москва
ankucher@debevoise.com
+7 495 956 3858



Вадим Коломников
Москва
vgkolomnikov@debevoise.com
+7 495 956 3858