

# ПРОДАЖА РЕЗИДЕНТАМИ США НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РОССИИ

---

**VIACHESLAV S. KUTUZOV**

INTERNATIONAL TAXATION EXPERT

FOREIGN LEGAL CONSULTANT, LICENSED IN THE STATE OF NEW YORK

NOTARY PUBLIC OF THE STATE OF NEW YORK

PHONE: +1 646 8374669 (ALSO TELEGRAM, VIBER, WHATSAPP)

VIACHESLAV@KUTUZOV.US

# СОДЕРЖАНИЕ СЕМИНАРА:

- ДОВЕРЕННОСТЬ ДЛЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
- ПРОВЕРКА ПОКУПАТЕЛЯ
- НАЛОГИ ОТ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
- СПОСОБЫ СТРУКТУРИРОВАНИЯ СДЕЛКИ
- НАЛОГИ В США

# ДОВЕРЕННОСТЬ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 185 Гражданского кодекса Российской Федерации

Пункт 1: Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу **или другим лицам для представительства** перед третьими лицами (пункт 1).

Пункт 2: Доверенности от имени малолетних (статья 28) и от имени недееспособных граждан (статья 29) выдают их законные представители.

Пункт 5: В случае выдачи доверенности **нескольким представителям** каждый из них обладает полномочиями, указанными в доверенности, если в доверенности не предусмотрено, что представители осуществляют их совместно.

Пункт: 6. Правила настоящей статьи соответственно применяются также в случаях, если **доверенность выдана несколькими лицами совместно**.

# ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ УПОЛНОМОЧИВАНИЯ НЕСКОЛЬКИХ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ

- Деление полномочий между двумя представителями может служить определенной гарантией от злоупотреблений одного из представителей.
- Широко распространена практика наделения одного представителя полномочиями по заключению договора, а второго — по государственной регистрации перехода права собственности либо предоставление второму представителю права приостановления/прекращения государственной регистрации.

# ЯЗЫК ДОВЕРЕННОСТИ

- ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ВСЕХ ШТАТОВ США ПОЗВОЛЯЕТ СОВЕРШАТЬ ДОВЕРЕННОСТИ НА ИНОСТРАННОМ ЯЗЫКЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ НА РУССКОМ.
- В ШТАТЕ НЬЮ-ЙОРК ПРАКТИКА ЗАВЕРЕНИЯ ДОВЕРЕННОСТИ НА РУССКОМ ЯЗЫКЕ ВЕСЬМА РАСПРОСТРАНЕНА. ИМЕЕТСЯ МНОЖЕСТВО РУССКОЯЗЫЧНЫХ НОТАРИУСОВ, КОТОРЫЕ МОГУТ ЗАВЕРИТЬ ТАКУЮ ДОВЕРЕННОСТЬ.
- СОСТАВЛЕНИЕ ДОВЕРЕННОСТИ НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ МОЖЕТ СОЗДАТЬ СЛОЖНОСТИ ПРИ ПЕРЕВОДЕ АНГЛИЙСКОЙ ТЕРМИНОЛОГИИ НА РУССКИЙ ЯЗЫК.

РЕКОМЕНДАЦИЯ: СОСТАВЛЯЙТЕ ДОВЕРЕННОСТЬ НА РУССКОМ ЯЗЫКЕ

# ГЕНЕРАЛЬНАЯ, СПЕЦИАЛЬНАЯ И РАЗОВАЯ ДОВЕРЕННОСТЬ

- **ГЕНЕРАЛЬНАЯ ДОВЕРЕННОСТЬ** — ДОВЕРЕННОСТЬ НА СОВЕРШЕНИЕ ШИРОКОГО КРУГА ПОЛНОМОЧИЙ, ИМЕЮЩАЯ ДЛИТЕЛЬНЫЙ СРОК ДЕЙСТВИЯ.
- **СПЕЦИАЛЬНАЯ ДОВЕРЕННОСТЬ** — ДОВЕРЕННОСТЬ НА СОВЕРШЕНИЕ ЦЕЛОГО РЯДА ОДНОРОДНЫХ ДЕЙСТВИЙ (ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В СУДЕ, КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ, ИНЫЕ) В ТЕЧЕНИЕ ОПРЕДЕЛЕННОГО ПЕРИОДА ВРЕМЕНИ
- **РАЗОВАЯ ДОВЕРЕННОСТЬ** — ДОВЕРЕННОСТЬ НА СОВЕРШЕНИЕ КОНКРЕТНОГО ПОЛНОМОЧИЯ (ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОНКРЕТНОГО ДОГОВОРА, ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ КОНКРЕТНОГО ПРАВА, ИНЫЕ), КОТОРАЯ ПРЕКРАЩАЕТ СВОЕ ДЕЙСТВИЕ ПОСЛЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ТАКОГО ПОЛНОМОЧИЯ.

# РИСКИ ВЫДАЧИ ГЕНЕРАЛЬНОЙ ДОВЕРЕННОСТИ

- ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ШИРОКИХ ФОРМУЛИРОВОК («ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ВПРАВЕ РАСПОРЯЖАТЬСЯ ВСЕМ МОИМ ИМУЩЕСТВОМ») МОГУТ ОТПУГНУТЬ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ПОКУПАТЕЛЯ
- ВОЗМОЖНЫЕ РИСКИ ОТКАЗА В ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПЕРЕХОДА ПРАВА
- ВОЗМОЖНЫЕ РИСКИ ОТКАЗА В НОТАРИАЛЬНОМ УДОСТОВЕРЕНИИ ДОГОВОРА

# ПРЕИМУЩЕСТВА СПЕЦИАЛЬНОЙ И РАЗОВОЙ ДОВЕРЕННОСТИ

ЧЕМ БОЛЕЕ СПЕЦИФИЧНЫ ПОЛОЖЕНИЯ ВАШЕЙ ДОВЕРЕННОСТИ, ТЕМ МЕНЬШЕ ПРОСТОРА ДЛЯ ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЯ ЛИБО ТРЕТЬИХ ЛИЦ.

ТАК, В СПЕЦИАЛЬНОЙ И РАЗОВОЙ ДОВЕРЕННОСТИ РЕКОМЕНДУЕТСЯ ПРОПИСЫВАТЬ ВСЕ ВАЖНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА (ФОРМА КОНКРЕТНОГО ДОГОВОРА, ЦЕНА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ).

ЕСЛИ У ВАС ИМЕЕТСЯ ПРОЕКТ ДОГОВОРА, НА УСЛОВИЯХ КОТОРОГО ВЫ ХОТИТЕ ПРОДАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ, В ДОВЕРЕННОСТИ МОЖНО УКАЗАТЬ, ЧТО ДОГОВОРА ПОДЛЕЖИТ ЗАКЛЮЧЕНИЮ ИМЕННО НА ТАКИХ УСЛОВИЯХ. ЭТО САМЫЙ БЕЗОПАСНЫЙ ВАРИАНТ.

# ДРУГИЕ ВАЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ ДОВЕРЕННОСТИ

**1. Дата совершения.**

**2. Срок действия.** Если в доверенности не указан срок ее действия, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения (пункт 1 статьи 186 ГК РФ)

**3. Паспортные реквизиты доверителей:**

- Рекомендуется использование реквизитов внутренних паспортов.
- Если используется иностранный документ, удостоверяющий личность собственника, то рекомендуется указывать как русское, так и английское написание имен и иных реквизитов.

**4. Контакты:** телефон, мессенжеры, номер скайпа, адрес электронной почты — для того, чтобы потенциальный покупатель мог провести с вами прямой разговор.

**5. Подробное описание недвижимости:** адресные ориентиры, общая площадь, количество комнат, кадастровый номер, реквизиты свидетельства о праве собственности, номер и дата регистрационной записи, основание приобретения права.

# ВЫБОР ПРИМЕНИМОГО ПРАВА К ОТНОШЕНИЯМ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА И ДОВЕРЕННОСТИ

В случае, если полномочие предоставлено представителю для совершения сделки в отношении недвижимого имущества и при этом сделка либо возникновение, переход, ограничение или прекращение прав по ней подлежит обязательной государственной регистрации, применяется право страны, где недвижимое имущество внесено в государственный реестр (пункт 3 статьи 1217.1 ГК РФ).

Для представительства по другим вопросам, в том числе по вопросам заключения договора с риелтором, соглашения о конфиденциальности и о намерениях, соглашения о возмещении убытков, возможно установление иного права как для самой доверенности, так и для последующего договора.

# НОТАРИАЛЬНОЕ ЗАВЕРЕНИЕ ДОВЕРЕННОСТИ НА РУССКОМ ЯЗЫКЕ В США

- Большинство русскоязычных нотариусов охотно идут на удостоверение доверенностей на русском языке.
- Распространенный стереотип о том, что «американский нотариус заверяет только подпись». Нотариус заверяет документ.
- Полномочия нотариуса штата Нью-Йорк изложены в § 135 Исполнительного закона штата Нью-Йорк (New York Consolidated Laws, Executive Law - ELC § 135). Так, каждый нотариус, должным образом имеющий лицензию, настоящим уполномочен и вправе в пределах Штата принимать присяги и заверения, принимать письменные показания и показания для судов, получать и удостоверить признания или подтверждение правовых документов, ипотечных документов, доверенностей и других документов в письменной форме; требовать принятия или оплаты иностранных и внутренних векселей, простых векселей и обязательств, закрепленных в письменной форме, а также осуществлять протест векселей в случае непринятия или неуплаты, в зависимости от обстоятельств, и для использования в другой юрисдикции, осуществлять другие полномочия и обязанности в соответствии с законами наций и в соответствии с коммерческим использованием, или законами любого другого правительства или страны, которые могут осуществляться и выполняться нотариусами при условии, что при осуществлении таких полномочий он излагает название такой другой юрисдикции.
- Помимо американской удостоверительной надписи, американской нотариус вправе использовать российскую удостоверительную надпись.

# РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫБОРУ НОТАРИУСА

- НАЛИЧИЕ У НОТАРИУСА ВЕБ-САЙТА С КОНТАКТНЫМИ ДАННЫМИ
- НАЛИЧИЕ У НОТАРИУСА ЖУРНАЛА СОВЕРШЕННЫХ НОТАРИАЛЬНЫХ ДЕЙСТВИЙ — В США НОТАРИУСЫ НЕ ОБЯЗАНЫ ВЕСТИ ЗАПИСИ О СОВЕРШЕНИИ НОТАРИАЛЬНЫХ ДЕЙСТВИЙ
- ВОЗМОЖНОСТЬ СОСТАВЛЕНИЯ СОПРОВОДИТЕЛЬНОГО ПИСЬМА КАСАТЕЛЬНО ХАРАКТЕРА СОВЕРШЕННОГО НОТАРИАЛЬНОГО ДЕЙСТВИЯ, ПОЛНОМОЧИЙ НОТАРИУСА КОНКРЕТНОГО ШТАТА, ПОРЯДКА ПРОВЕРКИ ДОКУМЕНТА И СЕРТИФИКАТА АПОСТИЛЯ.

# АПОСТИЛЬ И КОНСУЛЬСКАЯ ЛЕГАЛИЗАЦИЯ ДОВЕРЕННОСТИ

После нотариального удостоверения доверенности, она должна быть легализована для целей использования ее вне США. Существует два **альтернативных** способа легализации доверенности:

- 1) Консульская легализация в посольстве или консульстве РФ в США
- 2) Легализация согласно Гаагской конвенции 1961 года с оформлением Апостиля.

Преимущества оформления апостиля – более краткие сроки. Во многих штатах США возможно оформление апостиля в течение одного дня.

Некоторые нотариусы предлагают услуги консульской легализации и апостилирования документов.

# ПРОВЕРКА ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ПОКУПАТЕЛЯ

## ОСНОВНЫЕ РИСКИ ПРОДАВЦА:

1. Возможность мошеннических действий со стороны покупателя и/или представителя по доверенности посредством подделки документов о праве собственности. Особенно это актуально для продавцов, которые невыездные в Россию и у которых нет возможности контроля недвижимости.
2. Потеря времени.
3. Наличие данных о судебных спорах на недвижимость негативно отразится на цене недвижимости и отпугнет многих добросовестных покупателей.

## КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ И СВЕДЕНИЯ СЛЕДУЕТ ОБЯЗАТЕЛЬНО ПРОВЕРИТЬ В ОТНОШЕНИИ ПОКУПАТЕЛЯ:

1. ПАСПОРТ: ПРОВЕРКА ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ НА СЕРВИСАХ МВД.
2. ПРОВЕРКА ПО СУДЕБНЫМ БАЗАМ И БАЗЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА.
3. АНАЛИЗ ЕГО ПУБЛИЧНЫХ ДАННЫХ: СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЕЙ, ИНФОРМАЦИИ В ИНТЕРНЕТЕ.
4. ОПРОС РАБОТОДАТЕЛЯ, БИЗНЕС-ПАРТНЕРОВ, СОСЕДЕЙ ПОКУПАТЕЛЯ С ЦЕЛЬЮ СБОРА ИНФОРМАЦИИ О ЕГО ДОБРОСОВЕСТНОСТИ.
5. ВЫПИСКА ПО БАНКОВСКОМУ СЧЕТУ.

**ВСЕГДА ЗАКЛЮЧАЙТЕ С ПОТЕНЦИАЛЬНЫМ ПОКУПАТЕЛЕМ СОГЛАШЕНИЕ О КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ И СОГЛАШЕНИЕ О ГАРАНТИЯХ И НАМЕРЕНИЯХ.**

# НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬНО В СЛЕДУЮЩИХ СЛУЧАЯХ:

- ПРИ ОТЧУЖДЕНИИ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, В ТОМ ЧИСЛЕ ПРИ ОТЧУЖДЕНИИ ВСЕМИ УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ СВОИХ ДОЛЕЙ ПО ОДНОЙ СДЕЛКЕ;
- ПРИ ОТЧУЖДЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНЕМУ ГРАЖДАНИНУ ИЛИ ГРАЖДАНИНУ, ПРИЗНАННОМУ ОГРАНИЧЕННО ДЕЕСПОСОБНЫМ, ПОДЛЕЖАТ НОТАРИАЛЬНОМУ УДОСТОВЕРЕНИЮ;
- ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ СДЕЛОК, СВЯЗАННЫХ С РАСПОРЯЖЕНИЕМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ НА УСЛОВИЯХ ОПЕКИ.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ НОТАРИАЛЬНО ЗАВЕРЯТЬ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ И В ИНЫХ СЛУЧАЯХ, ТАК КАК РОССИЙСКИЙ НОТАРИУС ВПРАВЕ ОЦЕНИВАТЬ ДЕЕСПОСОБНОСТЬ ЛИЦ И ДРУГИЕ ФАКТОРЫ СДЕЛКИ.

# НАЛОГИ В РОССИИ

- **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАТУСА РЕЗИДЕНТА.** Для определения статуса резидента такой критерий, как гражданство роли не играет, только срок проживания в РФ.
- Согласно пункту 2 статьи 207 Налогового кодекса Российской Федерации, налоговыми резидентами для уплаты НДФЛ признаются физические лица, фактически находящиеся в России не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев. Все иные лица рассматриваются в качестве **нерезидентов**.
- При продаже недвижимости в РФ нерезидент (резидент США) обязан уплатить налог на доходы в размере 30% от разницы цены продажи и цены покупки недвижимости.
- Продавец-нерезидент также обязан подать налоговую декларацию по форме НДФЛ-3.

# РИСКИ СОКРЫТИЯ СТАТУСА НЕРЕЗИДЕНТА В РФ

В РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ МИЛЛИОНЕРАХ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ФНС, РОСРЕЕСТРА И НОТАРИУСОВ И ПОГРАНИЧНОЙ СЛУЖБЫ ПОСТОЯННО ДОСТАТОЧНО ХОРОШО. КАК ПРАВИЛО, ПОВОД ДЛЯ ПРОВЕРКИ СТАТУСА РЕЗИДЕНТА ПОЯВЛЯЕТСЯ ПРИ ПРЕДСТАВЛЕНИИ ДОВЕРЕННОСТИ, СОСТАВЛЕННОЙ ВНЕ РФ.

Основные риски:

1. Признания сделки ничтожной и применение последствий ничтожности сделки по требованию ФНС.
2. Арест банковских счетов.
3. Возбуждение уголовных дел и внесение заявителя в базу Интерпола.
4. О последствиях на территории США - в следующих слайдах.

# РИСКИ МИНИМИЗАЦИИ НАЛОГОВ В РОССИИ ПОСРЕДСТВОМ ДАРЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ БЛИЗКОМУ РОДСТВЕННИКУ

Действительно, при дарении недвижимости близкому родственнику и ее последующей продаже третьему лицу, обязанность по уплате налога по ставке 30% отсутствует. Ваш родственник заплатит подоходный налог по ставке 13%.

Однако велик риск признания сделки дарения ничтожной как притворной. Такая вероятность высока, когда между датой выдачи доверенности, датой дарения и датой продажи прошло незначительное время.

Также, большинство покупателей недвижимости могут усмотреть свои риски в приобретении такой недвижимости.

# НАЛОГИ В США ОТ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

- Недвижимость в России, продаваемая резидентами США, не облагается американскими налогами (статьи 9 и 25 Договора между РФ и США от 17.06.1992 "Об избежание двойного налогообложения и предотвращении уклонения от налогообложения в отношении налогов на доходы и капитал").
- Для реализации своего права на избежание двойного налогообложения резидент США обязан подать в IRS форму 8833 Treaty-Based Return Position Disclosure Under Section 6114 or 7701(b).
- Неподача формы 8833 лишает резидента США права на избежание двойного налогообложения и является основанием для начисления штрафа в размере \$1000 и применения иных мер ответственности, в том числе уголовной.
- Также резидент США вправе воспользоваться налоговым вычетом на уплаченные в России налоги от продажи недвижимости, подав форму 1113.

# VIACHESLAV S. KUTUZOV

INTERNATIONAL TAXATION EXPERT

FOREIGN LEGAL CONSULTANT, LICENSED IN THE STATE OF NEW YORK

NOTARY PUBLIC OF THE STATE OF NEW YORK

[WWW.NEW-YORK-NOTARY.ME](http://WWW.NEW-YORK-NOTARY.ME)

PHONE: +1 646 8374669 (ALSO TELEGRAM, VIBER, WHATSAPP)

[VIACHESLAV@KUTUZOV.US](mailto:VIACHESLAV@KUTUZOV.US)