

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 - ECL § 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

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

VIACHESLAV@KUTUZOV.US