

«Чтоб ты жил в Эпоху Перемен» - гласит древнее китайское проклятье. Всю современную историю нашего государства, время посылает нам перемены подобно рокочущим волнам в океане. Современный экономический кризис – одновременно и причина и порождение глобального процесса экономических и социальных трансформаций, с рьяностью девятого вала терзает украинский бизнес. Особо сильно течения непредвиденного заполнили рынок недвижимости. Кого-то смывает, кто-то прячется, а кто-то ловит волну...



Сегодняшняя ситуация на рынке недвижимости требует нестандартных решений. Использование компаний в оффшорных юрисдикция может оказаться именно той изюминкой, которая привлечет к проекту клиента, инвестора или покупателя. По большому счету основные схемы связей оффшорных компаний и недвижимости нацелены на планирование наследства, эффективное управление недвижимостью, упрощенную продажу объектов, или международное инвестирование в девелопмент.

Начнем с элементарного

Рассмотрим самый простой вариант – простая передача недвижимого имущества в собственность оффшорной компании. Например, представим, что у вас есть своя недвижимость, будь то квартира, дача, цех, завод, или небольшой остров со злыми пограничниками. И, предположим, регулирование права собственности и налоговая система Украины вам не по душе, а провозглашение собственного государства в виде анклава на своих «кровных» квадратных метрах вы считаете насколько... эксцентричным. Рационально будет вынести вашу правовую связь со своим имуществом из области украинской внутренней регламентации – в область международного частного права.

Оформив свое имущество на оффшорную компанию, вы можете смело им владеть, распоряжаться и пользоваться (то есть полностью реализовывать свое право собственности) в соответствии с нормами более лояльного законодательства, например правом [Кипра](#), Сейшел или Белиза. Одна лишь проблема – с затопленными соседями все же придется находить общий язык в соответствии с украинским законодательством.

Такой удобной «пограничной» формы права собственности можно добиться с помощью достаточно простой процедуры в несколько этапов – сначала регистрируется ваша собственная оффшорной компании, а затем ей дарится или продается по заниженной стоимости ваше недвижимое имущество.

Если вы только намереваетесь приобрести недвижимость – возможно, вам будет рациональней ее сразу покупать на имя оффшорной компании. В любом случае обратившись к профессиональным юристам-международникам можно быстро и эргономично передать имущество на оффшор.

Недвижимость «повешена» на оффшор – так в чем же фишка?

Стоит сразу сказать – недвижимость принадлежащая оффшору не становится

территорией другого государства, и регламентация статуса такого имущества регламентируется территорией государства, где оно находится. Но правильно оформив владение активами на нерезидента – возможно привести их в статичное состояние. Распоряжаться имуществом возможно опосредованно – методами управления владеющей компанией и операциями с ее акциями.

Преимущества такой схемы ощутимы – во-первых, юридически имущество как бы не связано с реальным владельцем, активы являются собственностью компании, в корпоративных документах которой имя владельца не значится в принципе. Вы, являясь неявным собственником компании, можете использовать ее активы, сдавать в аренду при грамотном подходе даже использовать не по назначению, не извещая при этом представителей украинских государственных структур. Во-вторых позитивной чертой является то, что возможные попытки национализации имущества украинскими властями будут осложнены нерезидентным статусом владельца. А экономия на налогах – это лишь приятный «бонус».

Попробуем рассмотреть несколько примеров на практике: один из самых простых вариантов – схема, при которой приобретается дешевая в кризис недвижимость, например жилые и нежилые площади, по объекту на отдельный оффшор. Затем пересидев лютую бурю кризиса можно реализовать имущество по возросшей цене (для удобства обычно объект продается сразу вместе с владеющей им компанией).

Другой простой вариант – передача в аренду иностранцам апартаментов зарегистрированных на нерезидента. Подписывать договоры аренды и совершать безналичные платежи иностранцам проще с оффшором, и не в связываться с украинским НДС и прочими непонятными для иностранцев «изобретениями» украинского законодателя.

Сложно не согласится, что использование оффшорных компаний выводит бизнес на качественно новый уровень мобильности активов и отношений с клиентами, что может помочь открыть для себя новые возможности, во время как конкуренты тонут один за одним.

Опасаетесь рейдеров?

Жилую недвижимость уже понятно как пристроить, но есть ли преимущества у оффшорной схемы для владения производственными мощностями? Изобретательность юристов в использовании оффшорных инструментов нашла выражение и в управлении производственным имуществом. Практика показала что оффшорные компании существенно надежнее украинских предприятий в плане устойчивости к рейдерским атакам. Правление украинского предприятия может быть куплено, запугано, временно устранено или признано недействительным по указке рейдеров. Директора же оффшорной компании, во-первых – очень далеко (как в прямом, так и в переносном смысле – их совершенно не трогают такие украинские реалии как олигархи или неприятные личности с криминальной биографией). Во-вторых директор, даже если захочет, не сможет управлять активами без указания бенефициарного владельца компании, из-за того что он связан рядом специальных договоров с бенефициаром, ограничивающих директорские полномочия. Передав производственную недвижимость

на баланс оффшорной компании вы можете ее использовать по договорам лизинга или аренды, при желании перераспределяя на оффшорную компанию часть прибыли основного бизнеса. Если рейдеры и начнут раскачивать бизнес, то, будучи неспособными, перехватить активы, самое опасное, что они могут сделать – лишь потрепать корпоративную структуру. А это уже не атака, а банальный вандализм, не сулящий ни прибыли, ни интереса современным пиратам делового рынка.

Большие проекты?

Связку оффшор-недвижимость можно использовать и в масштабных проектах. Крупных инвесторов может заинтересовать схема создания инвестиционного фонда для строительства и эксплуатации крупных объектов недвижимости, таких как бизнес-центры, гостиницы, развлекательные комплексы. Такие фонды, как правило, по своей анатомии больше всего похожи на паевые фонды. Контролирует такой фонд специально лицензированный управляющий, который гарантирует эффективное использование средств. Цели деятельности фонда весьма гибко регламентируется уставной документацией. Не смотря на то что фонд находится в оффшоре и не платит налогов, наличие управляющего и грамотная структура позволит привлечь портфельные инвестиции со всего мира для строительства сверхсложных объектов и развития долгосрочных проектов.

Стоит ли пробовать?

Оффшоры существуют и используются отнюдь не первый десяток лет. Их регламентация обкатана временем и практикой. Многие опасаются использовать оффшорные схемы – сразу вслед за каждой волной кризиса их накрывает еще один разрушительный вал состоящий из истеричных решений украинских властей. А владельцы оффшоров смотрят на эти проблемы отстраненно, с легким академическим интересом. Все еще опасаетесь к ним присоединиться? Решайте.