



ПОЧЕМУ НАС ВЫБИРАЮТ?

- ▶ Многолетний опыт успешной реализации проектов по оформлению прав на «проблемные» активы. Среди наших клиентов — крупнейшие энергетические, производственные и девелоперские компании
- ▶ Тесное взаимодействие со специалистами налогового направления БДО Юникон обеспечивает оптимальные взвешенные подходы
- ▶ Опыт развития в условиях формирования рынка недвижимости в России позволяет предлагать индивидуальные решения, имеющие реальную ценность для вашего бизнеса

ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ НА «ПРОБЛЕМНЫЕ» АКТИВЫ — ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО/ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

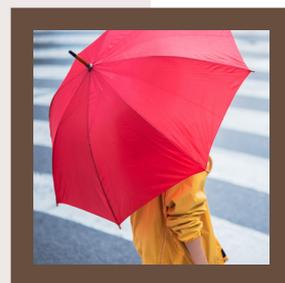


ЧТО ТАКОЕ «ПРОБЛЕМНЫЙ» АКТИВ?

Под этим термином мы понимаем учтенный на балансе клиента объект недвижимого/движимого имущества, на который полностью или частично отсутствуют правоустанавливающие документы и/или техническая документация. В отдельных случаях объект может быть признан объектом самовольного строительства.

«Проблемный» актив обладает, среди прочего, хотя бы одним из следующих признаков:

- ▶ право собственности на объект не зарегистрировано или ошибочно зарегистрировано за третьим лицом;
- ▶ объект не стоит на учете в Государственном кадастре недвижимости (ГКН) или информация, содержащаяся в ГКН, не соответствует действительности;
- ▶ существующие права на земельный участок, под которым расположен объект, не включают «право застройки» или не оформлены.



ПРАВОВАЯ ПОДДЕРЖКА СОБСТВЕННИКОВ «ПРОБЛЕМНЫХ» АКТИВОВ

- ▶ Оформление прав на «проблемные» активы
 - Правовая экспертиза имеющегося комплекта документов на объект с целью определения принципиальной возможности и оптимальной стратегии процедуры легализации прав клиента на «проблемные» объекты, включая земельные участки, не подлежащие приватизации
 - Правовая экспертиза с целью определения возможности признания объекта движимым имуществом
 - Поиск и восстановление утраченных документов на «проблемный» объект (включая поиск в официальных архивах и обращение за предоставлением дубликатов документов)
 - Формирование пакета правоустанавливающих документов (включая запрос документов из открытых источников и государственных органов)

- Содействие в формировании свежей технической документации на объект: взаимодействие с кадастровыми инженерами, контроль подготовки технической документации путем проверки «сигналов» с точки зрения соответствия требованиям законодательства
- Формирование пакета документов для оформления прав на земельный участок под объектом
- Организация постановки объекта на учет в ГКН (включая формирование пакета документов и подготовку пояснительной записки) и дальнейшая правовая поддержка клиента при взаимодействии с ФКП
- Сопровождение процедуры оформления прав на земельные участки
- Организация регистрации права собственности на объект
- Посредничество в разрешении споров (медиация) на досудебной стадии: активное взаимодействие с ФКП и Росреестром, в том числе путем подготовки письменных пояснений или участия во встречах с руководством госорганов
- Разработка правовой позиции и оценка перспектив судебного разбирательства
- Содействие в формировании и подготовке доказательственной базы
- Подготовка всех необходимых процессуальных документов (в том числе исковые заявления, отзывы на исковые заявления, ходатайства, заявления, соглашения)
- Обжалование в судебном порядке отказов в постановке на учет в ГКН или в регистрации права собственности
- Судебное сопровождение иска о признании права собственности на «проблемный» объект
- Представление интересов клиентов в арбитражных судах и судах общей юрисдикции различных инстанций, а также на стадии исполнительного производства
- Обжалование решений судов
- ▶ Комплексное сопровождение сделок с объектами недвижимости
- ▶ Комплексное сопровождение девелоперских проектов и проектов в сфере строительства
- ▶ Взыскание ликвидных активов застройщиков в пользу инвесторов, банков, кредиторов
- ▶ Правовая экспертиза в форме legal opinion, предмета залога/ипотеки, прав на объекты недвижимости или земельные участки (в том числе предоставленные для строительства)
- ▶ ПИФы недвижимости: правовая и налоговая поддержка разработки структуры



КОНТАКТЫ

Сергей Чельшков

Старший партнер

Налоговое и правовое консультирование

+7 (495) 797-56-65 (доб. 4325)

s.chelyshkov@bdo.ru

Елена Мастерских

Старший менеджер

Налоговое и правовое консультирование

+7 (495) 797-56-65 (доб. 4322)

+7 (916) 278-16-89

e.masterskikh@bdo.ru

КОМПЛЕКСНЫЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ И НАЛОГОВЫЕ УСЛУГИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА



Сфера недвижимости и строительства сопряжена со многими юридическими сложностями, включая государственное регулирование и вопросы земельного права. Мы готовы предоставить вам всестороннюю поддержку в области сопровождения инвестиционных проектов и сделок с недвижимостью (включая сделки с земельными участками)



СРЕДИ НАШИХ УСЛУГ:

▶ Сопровождение инвестиционных проектов

- Разработка структур финансирования, организационно-правовых моделей девелопмента и правовых алгоритмов реализации проектов; подготовка ТЭС
- Экспертиза регионального и местного законодательства на предмет определения их влияния на деятельность клиента
- Структурирование отношений между инвесторами, застройщиками и подрядчиками, судебное и переговорное изменение условий договоров, риск-менеджмент
- Разработка и подготовка полного пакета документов (включая ЕРСМ-контракты, документацию к конкурсам по выбору подрядчика / иных участников проекта), необходимых для реализации проекта
- Разработка структуры управления, включая деятельность СП и консорциумов

▶ Сопровождение сделок с недвижимым имуществом

- Выявление и минимизация рисков путем проведения правовой экспертизы (due diligence) прав на объект недвижимости
- Разработка и согласование договора
- Предпродажная подготовка (организация постановки объекта на учет в ГКН)
- Содействие в регистрации перехода права собственности на объект

▶ Налоговое консультирование

- Анализ налоговых последствий при разработке структур финансирования, организационно-правовых моделей девелопмента и правовых алгоритмов реализации проектов
- Разработка налоговой стратегии для минимизации налоговой нагрузки при реализации инвестиционных (девелоперских) проектов
- Российское и международное налоговое планирование

- Налоговая поддержка по завершении инвестиционного (девелоперского) проекта, включая сопровождение выхода из него
- Консультирование по вопросам налогообложения имущества до и после оформления права собственности

▶ Правовое сопровождение проектов ГЧП

- Поддержка на стадии подготовки проекта ГЧП, включая сбор/анализ первичной информации и координацию действий всех участников проекта
- Предложения по выбору оптимальных моделей ГЧП
- Формирование и разработка концепции реализации проекта ГЧП, составление планов-графиков мероприятий;
- Разработка и согласование документации по проекту (для организации и проведения конкурса; для создания нормативной базы реализации проекта; для оформления отношений между партнерами — участниками проекта)
- Сопровождение конкурса на право заключения соглашений о ГЧП
- Разработка оснований и условий выхода участников из проекта
- Выявление рисков проекта и разработка рекомендаций по их минимизации/устранению

Несмотря на то, что данная публикация была тщательно подготовлена специалистами компании, она может быть использована только для получения общего представления об обсуждаемом в ней предмете. Не рекомендуется использовать представленную в публикации информацию в качестве профессиональной консультации по конкретному вопросу. Прежде чем предпринять какие-либо действия или воздержаться от принятия каких-либо действий на основании данной публикации, необходимо получить профессиональную консультацию специалиста. Группа БДО Юникон, ее партнеры, сотрудники и агенты не несут никакой ответственности за любые убытки, понесенные в связи с принятием или отказом от принятия каких-либо действий или решений на основе информации, содержащейся в данной публикации.

АО «БДО Юникон», ООО «БДО Юникон Консалтинг», АО «БДО Юникон Бизнес Соловьев», АО «БДО Юникон Бизнес Соловьев», АО «БДО Юникон Аутсорсинг Приложений», ЗАО БДО Юникон Бизнес Сервис, ЧУ ДПО «Учебный Центр БДО», зарегистрированные в соответствии с законодательством Российской Федерации, являются членами BDO International, сети независимых компаний. BDO — торговая марка сети BDO и каждой компании — члена сети BDO.