
Юридическая компания «Пепеляев, Гольцблат и партнеры» совместно с издательством «Альпина Бизнес Букс» выпускает серию книг **«Библиотека юридической компании «Пепеляев, Гольцблат и партнеры»**, в рамках которой выходят публикации по актуальным проблемам применения правовых норм законодательства российским бизнесом. В книгах юристы компании «Пепеляев, Гольцблат и партнеры» поделятся с читателями уникальным опытом практического применения законодательства при осуществлении крупных проектов в следующих отраслях права:

- **Налоговое право**
 - **Корпоративное право**
 - **Валютное законодательство**
 - **Защита интеллектуальной собственности**
 - **Таможенное право**
 - **Земельное право**
-

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	8
РАЗДЕЛ I. ПЛАНИРОВАНИЕ СТАДИЙ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА	12
<i>А. Гольцблат.</i> Реализация инвестиционного проекта в Российской Федерации	12
<i>В. Можаровский.</i> Инвестирирование в строительство: участники и основные стадии процесса.....	30
РАЗДЕЛ II. ПРОБЛЕМЫ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТОРОВ.....	54
<i>А. Гольцблат.</i> Земля для инвестора: некоторые аспекты правового регулирования	54
<i>А. Беспалов.</i> Таможенные льготы при переносе производства в Россию.....	86
<i>А. Ситников.</i> Due Diligence как неотъемлемая часть сделки по покупке компании.....	140
<i>А. Никонов, А. Терещенко, Е. Трофимова</i> О некоторых случаях налогообложения прибыли при выплате дивидендов иностранным инвесторам	160
<i>А. Терещенко, Е. Ролетр</i> Кредитование иностранных инвесторов и налогообложение доходов организаций-кредиторов	174
<i>М. Кульков.</i> Контроль ценообразования	182
<i>А.-С. Чепик.</i> Особенности найма иностранных граждан	192

CONTENTS

FOREWORD	9
SECTION I. PLANNING THE STAGES OF AN INVESTMENT PROJECT	
<i>A. Goltsblat.</i> Implementing an investment project in Russia	13
<i>V. Mozharowski.</i> Investment in construction: participants and the key stages	31
SECTION II. PROBLEMS ENCOUNTERED BY FOREIGN INVESTORS	
<i>A. Goltsblat.</i> Land for an investor: certain aspects of legal regulation	55
<i>A. Bespalov.</i> Customs benefits on transferring production to Russia	87
<i>A. Sitnikov.</i> Due Diligence as an integral part of a company purchase transaction	141
<i>A. Nikonov, A. Tereschenko, E. Trofimova</i> On certain cases of profit taxation on payment of dividends to foreign investors	161
<i>A. Tereschenko, E. Roletr</i> Crediting of foreign investors and taxation of the incomes of credit organisers	175
<i>M. Kulkov.</i> Pricing control	183
<i>A. Chepik.</i> Special aspects of hiring ex-pats	193

ПРЕДИСЛОВИЕ

Один из важнейших факторов экономического роста — инвестиции, приходящие в экономику страны извне. С их помощью Россия упрочивает свое положение на международных рынках, расширяет доступ передовых технологий, создает рабочие места. Правовое обеспечение иностранных инвестиций — крупная и важная тема, заслуживающая внимания профессионалов: юристов, экономистов, а также всех, кому небезразлично экономическое будущее страны.

Настоящий сборник посвящен данной теме. В первом его разделе мы посчитали целесообразным разместить статьи, дающие общее представление о том, из каких стадий реально складывается в России процесс инвестирования и какие сроки может занять каждая стадия. Эти материалы имеют конкретное прикладное значение и могут быть небезинтересны читателям, решающим практические задачи планирования инвестиционных проектов.

Во втором разделе сосредоточены статьи, акцентирующие внимание на некоторых конкретных и достаточно важных аспектах избранной темы. В этом разделе речь идет о проблемах, которые приходилось непосредственно решать авторам статей — юристам компаний «Пепеляев, Гольцблат и партнеры». В частности, первостепенное значение в начале развертывания любого проекта имеет вопрос о приобретении (аренде) земельного участка и оформлении сделки. Другая крупная тема, актуализация которой обусловлена ростом количества сделок, связанных со слиянием и поглощением фирм, — тема предварительных юридических проверок при покупке компании — Due Diligence.

Особое место занимают статьи, которые посвящены различным аспектам налогообложения деятельности, связанной с иностранными инвестициями.

FOREWORD

One of the key factors for economic growth consists of investment coming into the country's economy from abroad. Such investment is helping Russia consolidate its position on international markets, gain increased access to advanced technologies and create new jobs. Legal support for foreign investment is a major and important topic on which professional lawyers and economists need to focus, together with everyone else interested in the country's economic future.

This collection of articles is devoted precisely to this subject. In Section 1, we decided to include articles giving an overview of the stages that actually make up the investment process in Russia and how long each of these stages might take. These materials are of immediate applied significance and may be of interest to readers who are dealing with the practical tasks involved in planning investment projects.

Concentrated in Section 2 are articles focusing on certain specific and quite important aspects of the given subject. This Section covers problems the lawyers of Pepeliaev, Goltsblat & Partners who wrote the articles have themselves had to resolve. In particular, of primary significance on the launching of any project is the question of acquiring (leasing) a land plot and documenting the transaction. Another subject of major importance, as a result of the growth in the number of transactions associated with Mergers & Acquisitions, is that of preliminary legal checks performed when a company is purchased — Due Diligence.

A special place belongs to the articles on various aspects of taxation of activities connected with foreign investment.

Немалый интерес для читателя могут, на наш взгляд, представлять статьи о найме иностранных граждан на работу в Российской Федерации, о таможенных льготах, ценообразовании и правовом регулировании деятельности инвестора, оказавшегося в доминирующем положении на российском рынке.

Как отмечалось выше, содержание статей отражает многолетний практический опыт юридической компании «Пепеляев, Гольцблат и партнеры». Следует отметить, что структура предоставляемых нами услуг все больше смещается в область юридического сопровождения крупных инвестиционных проектов — будь то строительство завода или покупка бизнеса. Все больше иностранных компаний разворачивают и расширяют свои производства в России. Одна из новых и наиболее перспективных сфер юридических услуг — это сделки M&A (слияние и поглощение). Компания «Пепеляев, Гольцблат и партнеры» предоставляет полный набор необходимых услуг — начиная с создания корпоративной структуры, решения проблем финансирования деятельности и заканчивая закрытием сделки. Весьма востребованы услуги по сопровождению строительства крупных промышленных производств на территории России. Речь идет о достаточно широком спектре — от выбора и оформления земельного участка до помощи клиенту при вводе объекта в эксплуатацию, включая строительный подряд. В этой области нами накоплен богатый и разнообразный опыт. И мы хотели бы им поделиться.

Мы надеемся, что материалы, представленные в подготовленном нами сборнике, будут интересны широкому кругу читателей.

*А. Гольцблат,
кандидат юридических наук,
управляющий партнер юридической компании
«Пепеляев, Гольцблат и партнеры»*

In our opinion, the articles covering engagement of foreign citizens to work in the Russian Federation, customs concessions, price formation and legal regulation of the activities of an investor that finds itself in a dominant position on the Russian market might be of considerable interest to the reader.

As noted above, the content of the articles reflects the many years of practical experience gained by the law firm Pepeliaev, Goltsblat & Partners. It should be noted that the structure of the services we offer is moving increasingly towards legal support for major investment projects, whether they involve construction of a factory or purchase of a business. More and more foreign companies are launching and expanding production in Russia. One new and very promising legal services sphere consists of M&A transactions (mergers and acquisitions). Pepeliaev, Goltsblat & Partners offers a full range of the necessary services — from creation of a corporate structure and resolving problems associated with financing operations to closing the deal. Support for construction of major industrial production facilities in Russia is in great demand. Such support is of considerable scope, including selection and completion of other legal formalities regarding the land plot, the construction contract and assistance to the client in commissioning the facility. We have accumulated rich and diverse experience in this sphere and we would like to share it.

We hope that the material provided in our collection of articles will be of interest to a broad readership.

*A. Goltsblat,
JD, Managing Partner
Pepeliaev, Goltsblat & Partners*

РАЗДЕЛ I

ПЛАНИРОВАНИЕ СТАДИЙ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

А. Гольцблат,
управляющий партнер,
юридическая компания «Пепеляев, Гольцблат и партнеры»

Реализация инвестиционного проекта в Российской Федерации

Этапы реализации инвестиционного проекта

Рассмотрим этапы реализации инвестиционного проекта на примере его предварительного плана по строительству/реконструкции производственных объектов в Московской области (см. таблицу на с. 14–22).

В итоге реализация плана инвестиционного проекта длится примерно 20–30 месяцев.

Предоставление земельных участков для строительства

Коммерческим организациям земельные участки под строительство предоставляются в аренду с предварительным согласованием мест размещения объектов. Предварительное согласование не произ-

SECTION I

PLANNING THE STAGES OF AN INVESTMENT PROJECT

A. Goltsblat,
Managing Partner
Pepeliaev, Goltsblat & Partners

Implementing an Investment Project in Russia

Investment Project Stages

Let us examine the stages in an investment project for constructing/reconstructing production facilities in the Moscow Region, with a preliminary project plan serving as an example (see the table below).

Thus, implementation of the investment project plan takes from 20 to 30 months.

Allocation of sites for construction

Profit-making organisations can lease sites for construction purposes subject to prior consent for the location of the facilities to be constructed. No prior consent is required if a facility is located in a city, town or rural

Предварительный план инвестиционного проекта строительства/реконструкции производственных объектов в Московской области

Этап	Комментарий	Срок
Этап 1. Создание российского юридического лица	Этот этап включает: — составление устава и других учредительных документов; — создание уставного капитала; — регистрацию юридического лица в налоговых органах, государственных фондах, государственном комитете по статистике и других органах; — открытие банковских счетов	1 месяц
Этап 2. Сформление разрешений для иностран- ных граждан	При необходимости оформляются в Федеральной миграционной службе МВД России	3–6 месяцев (может проходить параллельно с этапами 3–10)
Этап 3. Выбор объекта	Заключение договора с профессиональной риелторской компанией	1–4 месяца (может проходить параллельно с этапами 1–2 или до начала этапа 1)
Этап 4. Приобретение земельного участка	Аренда или покупка выбранного незастроенного или застроенного участка. Этап, в зависимости от категории и/или места расположения конкретного объекта, включает: — независимую экспертизу оценку; — определение границ земельного участка и его регистрации в земельном кадастре;	3–7 месяцев

Продолжение таблицы на стр. 16

Preliminary plan of an investment project for constructing/reconstructing production facilities in the Moscow Region

Stage	Comments	Timeframe
Stage 1. Establishment of a Russian legal entity	This stage includes: — drafting articles of association and other constituent documents; — building up authorised capital; — registering the legal entity with the tax authorities, state funds, state statistics committee and other authorities; — opening bank accounts	1 month
Stage 2. Obtaining permits for expatriates	If necessary, such permits are requested from the Federal Migration Service of the Russian Ministry for Internal Affairs 3–10	3–6 months (may run simultaneously with stages 3–10)
Stage 3. Site selection	Signing a contract with a professional real estate agency	1–4 months (may run simultaneously with stages 1–2 or precede to stage 1)
Stage 4. Site acquisition	Lease or purchase of the chosen greenfield or brownfield site. This stage, depending on the category and/or location of the particular site, includes: — independent expert examination; — identifying the boundaries of the site and registering it with the Land Cadastre;	3–7 months

Continued on p. 17

Этап	Комментарий	Срок
	<p>— перевод земельного участка из одной категории в другую (для земель непромышленного назначения), что может сопровождаться возмещением потерь сельскохозяйственного производства, предусмотренным законом, и потерей землепользователям, определяемым на договорных основаниях;</p> <p>— обсуждение условий сделки;</p> <p>— заключение договора купли-продажи или договора аренды;</p> <p>— государственную регистрацию права собственности на земельный участок или права его аренды.</p> <p>Приобретение земельных участков у государства/муниципалитетов аренды с предварительным согласованием места размещения объекта включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> — подачу заявления в государственный или муниципальный орган о выборе земельного участка; — выбор муниципальным органом земельного участка с оформлением соответствующего акта и решения о предварительном согласовании места размещения объекта; — установление границ земельного участка на местности и его кадастровый учет; — принятие государственным или муниципальным органом решения о предоставлении земельного участка в аренду; — возмещение убытков обладателям прав на земельные участки (в случае их изъятия); — подписание и государственная регистрация договора аренды земельного участка 	

Продолжение таблицы на стр. 18

Stage	Comments	Timeframe
	<ul style="list-style-type: none"> — re-categorising the site (for non-industrial land), which may be accompanied by reimbursement of crop losses, as prescribed by law, and payment of damages to land users, as determined on a contractual basis; — negotiating the terms of the deal; — signing a sale and purchase agreement or a lease agreement; — state registration of title to or lease of the site. <p>Purchasing of sites from the government/ municipalities: <i>Lease subject to prior consent for the location of the facility to be constructed, includes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — filing a site selection application with the government authority or municipality; — selection of the site by the municipality and issue of an appropriate statement and a decision giving prior consent for the location of the facility to be constructed; — marking out the boundaries of the site and its cadastral registration; — adoption of a government or municipal decision to lease out the site; — payment of damages to land holders (if land is withdrawn from them in order to allocate the site to the investor); — signing and state registration of a lease agreement for the site 	

Continued on p. 19

Этап	Комментарий	Срок
	<p><i>Покупка или аренды без предварительного согласования места размещения объекта включает:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — проведение работ по формированию земельного участка силами и за счет органов власти; — решение государственного или муниципального органа о проведении торгов (конкурсов, аукционов) и публикацию соответствующего сообщения; — направление заявки об участии в торгах; — проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды; — подписание и государственную регистрацию договора купли-продажи или аренды земельного участка <p><i>Приобретение земельных участков у частных лиц (граждан и юридических лиц — собственников земельных участков) включает:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — проведение правовой экспертизы документов о правах на земельный участок и корпоративных документов правообладателя; — получение от государственных и муниципальных органов различных справок и заключений о правовом статусе земельного участка и возможностях его использования; — приобретение земельного участка путем заключения договора купли-продажи (или аренды), покупки акций или долей участия юридического лица либо иным способом в зависимости от обстоятельств; — государственную регистрацию права на земельный участок 	

Продолжение таблицы на стр. 20

Stage	Comments	Timeframe
	<p><i>Purchase or lease without prior consent for the location of the facility:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — site identification to be performed by and at the expense of the government authorities; — adoption of a government or municipal decision to hold a tender or auction and publication of an announcement to this effect; — filing a tender application; — holding of a tender for the sale of the site or the right to enter into a lease agreement for it; — signing and state registration of a sale and purchase agreement or a lease agreement for the site <p><i>Acquisition of sites from private parties (individuals and legal entities owning the sites) includes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — due diligence on the title documents for the site and corporate documents of the title holder; — obtaining, from the government and municipal authorities, various statements and reports concerning the legal status of the site and possibilities for using it; — acquiring the site by signing a sale and purchase agreement (or a lease agreement), purchasing shares or ownership interests in the legal entity owning the site or by any other means, as the circumstances may be; — state registration of title to the site 	

Continued on p. 21

Этап	Комментарий	Срок
Этап 5. Разработка со- ответствующей предпроектной документации	(Приобретение земельных участков как у государства, так и у частных лиц может сопровождаться необходимостью изменения категории земель и возмещения потерь сельскохозяйственного производства (например, перевод земель из сельскохозяйственных в промышленные.)	
Этап включает:		
	— разработку градостроительной документации и ее утверждение государства и городскими органами;	
	— получение Технических условий на использование городской электросети, газопровода, водопровода, системы обработки сточных вод и других ресурсов;	
	— получение разрешения на строительство (основное разрешение государственных органов, которое требуется для выполнения строительных работ)	5–11 месяцев
Этап 6. Разработка проектной до- кументации	Этап включает:	
	— выбор проектно-конструкторской компании и заключение контракта на составление проектной документации;	
	— официальное утверждение проектной документации (экологической экспертизой, пожарной инспекцией, архитектурными органами и т. д.)	
Этап 7. Строительство	Этап включает:	
	— выбор генерального подрядчика и заключение генерального подряда на строительство;	6–10 месяцев (как правило, параллельно с этапом 6)
	— контроль над строительными работами;	
	— предварительную приемку возведенного объекта и устранение выявленных недостатков строительства	

Окончание таблицы на стр. 22

Stage	Comments	Timeframe
Stage 5. Drawing up pre-design documentation	(Acquisition of sites from the government or from private parties may require land re-categorisation and reimbursement of crop losses (for example, if agricultural land is transferred to the industrial land category).)	
Stage 6. Drawing up design documentation	The stage includes: <ul style="list-style-type: none"> — drawing up of town-planning documentation and its approval by the government and municipal authorities; — obtaining specifications for using the municipal power supply, gas and water networks, sewerage system and other resources; — obtaining a construction permit (master permit from the government authorities, as required for construction operations) 	5–11 months
Stage 7. Construction	The stage includes: <ul style="list-style-type: none"> — selecting a design company and signing a contract for drawing up design documentation; — official approval of the design documentation (by the environmental, fire, architectural and other authorities) 	6–10 months (normally simultaneously with stage 6)

Этап	Комментарий	Срок
Этап 8. Ввоз/закупка и установка производственного оборудования	<p>Этап может включать:</p> <ul style="list-style-type: none"> — заключение договоров на импорт и установку оборудования; — таможенную «очистку» импортируемого оборудования (при определенных условиях импортируемое технологическое оборудование освобождается от уплаты НДС и таможенных пошлин); — установку оборудования 	2–5 месяцев (параллельно с этапом 7)
Этап 9. Окончательная официальная приемка завершенного строительством объекта государственной комиссии по приемке объекта в эксплуатацию	<p>Этап включает составление акта об официальной приемке объекта; постановление мэра города о введении объекта в эксплуатацию</p>	1 месяц
Этап 10. Регистрация права собственности на объекты (здания, сооружения)	<p>Право собственности подтверждается записью в ЕГРП и Свидетельством о государственной регистрации права</p>	2–4 месяца (частично параллельно с этапами 7 и 9)

Stage	Comments	Timeframe
Stage 8. Import / purchase and installation of manufacturing equipment	The stage may include: — signing contracts for importation and installation of equipment; — customs clearance of imported equipment (subject to certain conditions, the imported equipment is exempt from VAT and customs duties); — installing equipment	2–5 months (simultaneously with stage 7)
Stage 9. Final official acceptance of the constructed facility by the government commissioning authority	The stage includes execution of an official acceptance statement and the mayor's resolution on commissioning of the facility	1 month
Stage 10. Registration of title to the facilities (buildings, structures)	Title is confirmed by an entry in the Realty Register and a Certificate of state registration of title	2–4 months (partly overlapping with stages 7 and 9)

водится при размещении объекта в городе или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки.

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов производится исключительно на торгах (конкурсах, аукционах). Без проведения торгов в случае, если имеется только одна заявка, предоставление земельного участка в аренду допускается при условии предварительной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков.

Ограничение собственности на земельные участки для иностранных лиц

Российским законодательством установлен особый правовой режим владения землей иностранными гражданами и юридическими лицами, а также лицами без гражданства. Для этих лиц действующее законодательство содержит определенные ограничения.

Соответствующие права на земельные участки должны быть такими лицами оплачены и ни при каких обстоятельствах не могут передаваться им безвозмездно (п. 5 ст. 28 Земельного кодекса РФ) (в отличие от российских товариществ собственников жилья и граждан, которые в ряде случаев могут приобретать такие права безвозмездно).

Иностранным юридическим и физическим лицам, а также лицам без гражданства запрещается иметь в собственности землю в приграничных районах (перечень которых должен быть определен указом Президента РФ), а также на иных территориях, определяемых федеральным законом (ст. 15 Земельного кодекса РФ).

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются таким лицам, а также российским компаниям, в уставном капитале которых доля капитала иностранных лиц превышает 50%, только на праве аренды.

Корпоративное право при реализации инвестиционного проекта

Реализация инвестиционного проекта, как правило, предполагает наличие той или иной корпоративной структуры и регистрацию российского юридического лица.

community in accordance with town-planning documentation on land development and the rules for land use and development.

Sites may only be acquired for construction purposes without prior consent for the location of the facilities to be constructed by tender or auction. If only one tender application is filed, a site may be leased out without a tender being held, provided an announcement is published well in advance concerning the availability of sites offered for such lease.

Restrictions on land ownership by foreign entities

The Russian legislation provides a special regulatory framework for land ownership by foreign individuals, foreign legal entities and stateless persons. They are subject to a number of restrictions.

Rights to land must be paid for by such parties and under no circumstances may these rights be transferred to them free of charge. (clause 5, art. 28 of the Russian Land Code) (unlike Russian partnerships of homeowners and individuals, who may, in certain cases, acquire such rights gratuitously).

Foreign legal entities, foreign individuals and stateless persons are not allowed to own land in border areas (the list of which must be set up by a decree of the Russian President) and in other areas designated by federal law (art. 15 of the Russian Land Code).

Agricultural land may be allocated to such parties and to Russian companies with a foreign ownership interest of more than 50% only under a lease.

Corporate law aspects of investment projects

Implementation of an investment project normally requires some kind of corporate structure and registration of a Russian legal entity.

Конец ознакомительного фрагмента.
Приобрести книгу можно
в интернет-магазине «Электронный универс»
[\(e-Univers.ru\)](http://e-Univers.ru)