



2.8 Отношения GP и LP

Как мы уже говорили, проекты добавленной стоимости обычно оформляют на юридическое лицо – специальную проектную компанию (Property Company, PropCo).

? Вспомните зачем?

▼ ответ

- ограничить ответственность
- объединить ответственность партнеров
- снизить налоговую нагрузку

В этом модуле мы поговорим о типах юридических лиц. Наиболее распространенные из них в контексте инвестиций в недвижимость – общество с ограниченной ответственностью (ООО) и товарищество на вере. За рубежом это – LLC в США и GmbH в Германии для ООО, LLP и GmbH & Co. KG соответственно – для товариществ.

Их главная задача, как и любой юридической структуры, – упорядочить отношения между участниками по двум основным вопросам:

- как управлять – структура регламентирует, кто какие решения принимает и каким образом, как участникам поступать в тупиковой ситуации;
- как делить прибыль.

Общество с ограниченной ответственностью

Общество с ограниченной ответственностью – самая распространенная форма ЮЛ, которое создают при инвестициях в проекты добавленной стоимости. ООО позволяет:

- ограничить ответственность партнеров рамками имущества ООО;
- объединить ответственность партнеров – условия, кто за что и в каких ситуациях отвечает, прописываются в уставе ООО;
- разделить прибыль партнеров – согласно их долям в уставном капитале.

Решающее слово в ООО всегда имеет владелец наибольшей доли в уставном капитале – генеральный партнер (GP). Но в уставе может быть прописано, что, например, транзакции больше какой-то суммы требуют подписи LP.

Чтобы привлечь средства извне, ООО нужно заключать кредитные или инвестиционные договоры.

Товарищество на vere

Товарищество на vere (его еще называют коммандитным товариществом) – структура, которая объединяет юридические лица (полных товарищей – GP) с физическими лицами (инвесторами – LP).

Полные товарищи управляют товариществом, участвуют в разделении прибыли и несут ответственность за его деятельность в рамках уставного капитала. Вкладчики не участвуют в управлении, только в разделении прибыли, и несут ответственность в пределах сумм внесенных ими вкладов.

Прибыль товарищества не облагается корпоративным налогом, его участники выплачивают налог на доход как физические лица (ставка налога прогрессивная и зависит от размера дохода). Это один из решающих факторов, который влияет на то, будет ли оформляться проектная компания как ООО или как товарищество на vere.



Почему для проектов добавленной стоимости не подходят ИП или АО?

▼ ответ

Потому что они не отвечают целям, с которыми создают юридические лица для инвестиций в недвижимость.

ИП – вообще не юридическое лицо, оно не позволяет объединить несколько участников, ИП отвечает за свою деятельность личным имуществом.

АО позволяет объединить несколько участников и ограничить их ответственность, однако его создают для других целей. АО может неограниченно выпускать акции и продавать их акционерам, чтобы привлекать капитал извне, а затем выплачивать акционерам дивиденды, если оно получило прибыль – а в проектах добавленной стоимости нужно единожды собрать капитал и затем единожды распределить прибыль.

далее