

СПРАВОЧНИК

ИНОСТРАННОГО
ИНВЕСТОРА

Глава VII

ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ
ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ
ВО ФЛОРИДЕ

Miami for Russian.com

Relationship
like no other

ИРИНА КИМ СЭНГ
305-562-5864
irina@miamiforrussian.com

www.miamiforrussian.com
SKYPE: Irina.Kim-Sang

7. ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ВО ФЛОРИДЕ

Г-Н Фредерик М.Барте
Barthe & Leigh, LLP

Когда иностранный инвестор принимает решение о покупке недвижимости во Флориде, то далее встает вопрос о том, какой правовой титул для данной собственности он либо она должны приобрести. В отличие от многих других зарубежных стран, в Соединенных Штатах Америки и в штате Флорида иностранным гражданам разрешается иметь и управлять недвижимостью вне зависимости от их иммиграционного статуса. В данной статье рассматриваются наиболее часто встречающиеся формы частной собственности в штате Флорида.

ЕДИНОЛИЧНОЕ ВЛАДЕНИЕ С НЕОГРАНИЧЕННЫМ ПРАВОМ СОБСТВЕННОСТИ

Покупатель приобретает частную собственность на свое собственное имя. Главным достоинством единоличного владения с неограниченным правом собственности является тот факт, что права на нее можно легко передавать без необходимости представления подписей других лиц (за исключением супруга или супруги в случае, если собственность является основным местом жительства владельца).

СОВЛАДЕНИЕ

Совладения создаются, когда два либо более отдельных лиц разделяют право на частную собственность в целом. Существует три основные формы совладений:

СОБСТВЕННОСТЬ НА ПРАВАХ ОБЩЕГО ВЛАДЕНИЯ. Собственность на правах общего владения может создаваться при передаче или переуступке прав двум либо более лицам без указания типа совладения, предпочитаемого Покупателями (за исключением совладельцев, которые состоят в браке: смотрите совокупную собственность супругов, описанную ниже). Тем не менее, как правило, предпочитаемый вид совладения описан в Документе о передаче права собственности *{Джон Смит и Джейн Уилсон владельцы на правах общего владения}*. В случае если Документ о передаче прав не предусматривает иное, закон считает, что права совладельцев на правах общего владения являются равными.

СОВЛАДЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ НЕСКОЛЬКИМИ ЛИЦАМИ С ПРАВОМ ОДНОГО ИЗ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ НА СОБСТВЕННОСТЬ ПОСЛЕ СМЕРТИ ДРУГИХ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ. Для того, чтобы создать совладение имуществом с правом одного из совладельцев на собственность после смерти других совладельцев, все такие совладельцы должны получить равные права на собственность посредством одного и того же документа, который также называют документом о передаче прав на собственность. Совладение может быть прекращено добровольно путем разделения собственности, либо в принудительном порядке посредством передачи прав любого из совладельцев третьему лицу. Любая передача прав совладельцем третьему лицу аннулирует обязательное единство правового титула и времени. Наиболее важный признак совладения несколькими лицами с правом на собственность после смерти является то, что после смерти совладельца собственность переходит к выжившему совладельцу (ам).

СОВОКУПНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ СУПРУГОВ (только для мужа и жены). Как совладельцы совокупной собственности, муж и жена владеют и управляют всей собственностью как одно лицо в рамках закона. Для совокупной собственности супругов также характерно право на собственность после смерти супруга. Ввиду обязательных отношений супружества между совладельцами, нет необходимости явно описывать право на собственность после смерти одного из супругов в Документе о передаче прав на собственность либо в другом документе о передаче прав. Поскольку совокупная собственность супругов основана на супружеских отношениях между двумя совладельцами, то после расторжении брака совокупная собственность супругов преобразуется в собственность на правах общего владения.

СОБСТВЕННОСТЬ ЧЕРЕЗ ЮРИДИЧЕСКИЙ СУБЪЕКТ

Ввиду обоснованных опасений, связанных с имущественным планированием и/или защитой капитала, юристы могут советовать иностранным инвесторам приобретать недвижимость на имя местного либо иностранного юридического субъекта. Владение недвижимостью через юридический субъект имеет ряд преимуществ, которые необходимо обсудить с вашим юристом либо консультантом по вопросам налогообложения. Тем не менее, за такие преимущества необходимо заплатить. Вдобавок к ежегодным сборам, возможно, придется потратить большее количество средств и усилий на выполнение дополнительных требований в области ведения бухучета, а также надлежащее соблюдение юридических формальностей, финансирования, а также, скорее всего, увеличатся страховые взносы. Иностранному инвестору должен провести тщательный анализ стоимости и получаемых при этом преимуществ перед созданием коммерческого предприятия для покупки недвижимости.

ТРАСТЫ

Консультанты по имущественному планированию могут посоветовать использовать правовой титул траста (доверительного управления) для недвижимости в штате Флорида. Существует несколько типов договоров доверительного управления. Выбор определенного типа траста должен производиться только после консультации со специалистом. В зависимости от языка каждого договора доверительного управления, полномочия, обязанности и права, как доверенных собственников, так и бенефициаров могут быть адаптированы под конкретные цели лиц, создающих трасты.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Закон Флориды предусматривает целый ряд абсолютно разных форм собственности. При выборе способа получения права на собственность, иностранные инвесторы должны проконсультироваться с профессионалами и дать себе возможность принять обоснованное решение, принимая во внимание свои конкретные нужды и цели.