

Q&A

1 ФЕВРАЛЯ 2021

ПРИБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ: 30 САМЫХ ЧАСТЫХ ВОПРОСОВ

- 1. Может ли иностранец приобрести недвижимость в Украине?*
- 2. Может ли иностранная компания приобрести недвижимость в Украине?*
- 3. Насколько сложной является процедура приобретения недвижимости в Украине?*
- 4. Является ли приобретение недвижимости в Украине основанием для получения вида на жительство в Украине?*
- 5. Могу ли я как иностранец зарегистрировать недвижимость (право собственности) на свое имя или нужно регистрировать недвижимость на знакомого украинца?*
- 6. Какие ограничения существуют для иностранцев по покупке недвижимости в Украине?*
- 7. Могут ли иностранцы/иностранные компании покупать земельные участки несельскохозяйственного назначения?*
- 8. Могут ли иностранцы покупать земельные участки сельскохозяйственного назначения?*
- 9. Обязательно ли ехать в Украину, чтобы приобрести недвижимость?*
- 10. Могу ли я оформить доверенность дома?*
- 11. Для чего нужно получать регистрационный номер налогоплательщика перед приобретением недвижимости в Украине?*
- 12. Какова процедура получения иностранцем регистрационного номера налогоплательщика в Украине?*
- 13. Какова процедура регистрации иностранной компании в налоговых органах?*

14. *Какие риски для покупателя можно выявить на этапе проведения дью дилидженса недвижимости?*
15. *Можно ли приобрести квартиру напрямую у застройщика?*
16. *Какие документы нужны от иностранца для оформления права собственности на недвижимость?*
17. *Какие документы нужны от иностранной компании для оформления права собственности на недвижимость?*
18. *Кто и каким образом осуществляет оценку стоимости недвижимости, которая уже была в эксплуатации (недвижимости на вторичном рынке)?*
19. *Сколько времени занимает оценка стоимости недвижимости?*
20. *На каком этапе иностранец осуществляет оплату при приобретении недвижимости в Украине?*
21. *Может ли иностранец платить стоимость недвижимости наличными?*
22. *Можно ли перечислить средства за квартиру из-за границы напрямую владельцу квартиры?*
23. *Как иностранец осуществляет безналичную оплату цены договора за недвижимость?*
24. *Сколько длится безналичная оплата цены договора за недвижимость через инвестиционный счет иностранца?*
25. *Какие официальные сборы и налоги нужно уплатить при покупке недвижимости?*
26. *Как долго длится оформление права собственности на имя иностранца после проведения оплаты за недвижимость?*
27. *Когда осуществляется передача прав собственности на недвижимость от ее предыдущего владельца иностранцу?*
28. *Как я могу убедиться, что продавец передал мне право собственности на недвижимость?*
29. *Если иностранец женат, на кого можно оформить недвижимость (мужа/жену)?*
30. *Может ли иностранец сдавать квартиру/дом в аренду? Что для этого нужно?*

1. Может ли иностранец приобрести недвижимость в Украине?

Украинское законодательство не содержит почти никаких ограничений для иностранцев или иностранных компаний относительно приобретения ими недвижимости в Украине. Иностранцы (если они достигли 18 лет и легально находятся на территории Украины) пользуются почти такими же правами и свободами при приобретении недвижимости в Украине, что и украинские граждане – за исключением некоторых законодательно определенных случаев.

2. Может ли иностранная компания приобрести недвижимость в Украине?

Да, иностранная компания может приобрести недвижимость в Украине. Для этого необходимо пройти регистрацию в налоговых органах Украины и получить соответствующую справку.

Также для расчета за приобретенную недвижимость необходимо открыть счет в банке Украины.

3. Насколько сложной является процедура приобретения недвижимости в Украине?

Эта процедура является достаточно простой и понятной – ее можно условно разделить на шесть шагов: выдача доверенности; получение регистрационного номера плательщика налогов в Украине/регистрация иностранной компании в налоговых органах Украины; дью дилидженс недвижимости; оценка стоимости недвижимости; заключение договора и регистрация права собственности; оплата цены договора.

4. Является ли приобретение недвижимости в Украине основанием для получения вида на жительство в Украине?

Нет, поскольку приобретение недвижимости в Украине не рассматривается украинским законодательством как инвестиция в экономику Украины. Инвестиция в экономику Украины имеет место в том случае, если соответствующие денежные средства направляются на осуществление хозяйственной деятельности и получение прибыли в Украине.

Правда, недвижимость можно сначала купить на свою украинскую компанию (стоимость такой недвижимости должна быть не менее 100 тыс. долларов США). Потом эту недвижимость можно переоформить на иностранца или иностранец может арендовать такую недвижимость в своей украинской компании.

5. Могу ли я как иностранец зарегистрировать недвижимость (право собственности) на свое имя или нужно регистрировать недвижимость на знакомого украинца?

Украинское законодательство позволяет иностранцу зарегистрировать на себя все (100%) имущественные права на приобретенную им недвижимость. Однако, если сам иностранец желает этого или считает это целесообразным, приобретенную им недвижимость можно зарегистрировать на другое лицо, если это не противоречит действующему украинскому законодательству.

6. Какие ограничения существуют для иностранцев по покупке недвижимости в Украине?

Эти ограничения касаются преимущественно покупки земельных участков сельскохозяйственного назначения, объектов коммунальной и государственной собственности. В общем, иностранцы/иностранные компании пользуются фактически теми же правами и возможностями по приобретению недвижимости в Украине, что и украинские граждане.

7. Могут ли иностранцы/иностранные компании покупать земельные участки несельскохозяйственного назначения?

Да, но только в том случае, если иностранец покупает такой земельный участок вместе с недвижимостью, которая на нем находится (например, вместе с жилым домом).

В некоторых случаях совместные предприятия, основанные в Украине с участием иностранных юридических и физических лиц, могут приобретать право собственности на земельные участки несельскохозяйственного назначения для осуществления предпринимательской деятельности.

8. Могут ли иностранцы покупать земельные участки сельскохозяйственного назначения?

Нет, не могут, по крайней мере до решения граждан Украины разрешить [продажу с/х земель](#) по итогам всеукраинского референдума.

9. Обязательно ли ехать в Украину, чтобы приобрести недвижимость?

Нет, не обязательно. Все действия, необходимые для осуществления купли-продажи недвижимости в Украине, могут совершаться как иностранным гражданином лично, так и его доверенным лицом, действующим на основании доверенности, напр. юрист. Доверенность может быть выдана в стране, где проживает иностранец.

Привлечение доверенного лица к сделкам с недвижимостью может быть лучшим вариантом в условиях пандемии коронавируса.

10. Могу ли я оформить доверенность дома?

Да, доверенность может выдаваться как в Украине, так и за рубежом. Доверенности и другие документы, которые были выданы за границей, требуют официального заверения (апостилизации или консульской легализации – в зависимости от страны, где был выдан соответствующий документ). Мы с удовольствием подготовим проект доверенности для вас.

11. Для чего нужно получать регистрационный номер налогоплательщика перед приобретением недвижимости в Украине?

Без регистрационного номера налогоплательщика невозможно осуществить нотариальную регистрацию прав собственности на недвижимость.

12. Какова процедура получения иностранцем регистрационного номера налогоплательщика в Украине?

В соответствующий налоговый орган подается заявление с указанием личных данных иностранца, к которому прилагается нотариально заверенный перевод паспорта иностранца. Регистрационный номер налогоплательщика выдается в течение 5 рабочих дней.

13. Какова процедура регистрации иностранной компании в налоговых органах Украины?

Для регистрации иностранной компании в налоговые органы Украины подаются следующие документы:

- Заявление;
- Нотариальная копия доверенности на представителя;
- Нотариальная копия выписки из торгового или судебного реестра страны регистрации;
- В случае отсутствия в выписке указанного директора/руководителя и/или регистрационного номера компании нотариальная копия документа, выданного компетентными органами страны регистрации, в котором указано: дату регистрации, данные руководителя компании, регистрационный номер компании;
- В некоторых случаях, в случае недостаточности информации в предоставленных документах, возможно возникновение необходимости представления копии устава компании.

14. Какие риски для покупателя можно выявить на этапе проведения дью дилидженс недвижимости?

Приобретение недвижимости как на первичном, так и на вторичном рынке может сопровождаться определенными рисками – для их выявления и избежания применяется процедура дью дилидженс.

В частности, при покупке квартиры на первичном рынке (непосредственно у застройщика) следует в первую очередь обращать внимание на добросовестность застройщика, на предоставленные им гарантии завершения строительства в установленный срок и на соблюдение соответствующих строительных норм и стандартов, а также на наличие у него всей необходимой разрешительной документации.

С другой стороны, процедура дью дилидженс при приобретении недвижимости на вторичном рынке позволяет тщательно отследить всю историю объекта недвижимости, проверить не находится ли он в залоге, не подпадает ли под определенные законодательные ограничения или же имеет другие правовые недостатки. Все эти риски должны стать предметом тщательного юридического анализа до подписания договора купли-продажи или предварительного договора купли-продажи недвижимости.

15. Можно ли приобрести квартиру напрямую у застройщика?

Да, это возможно. Необходимые действия для такого приобретения зависят от договоров, которые предлагает заключить застройщик, и возможностей застройщика.

В большинстве случаев для покупки недвижимости у застройщика необходимо открыть счет в одном из украинских банков. Счет может быть как обычный, так и инвестиционный. Инвестиционный счет имеет ряд преимуществ именно при покупке недвижимости.

Поскольку существует ряд возможных вариантов приобретения недвижимости перед выбором одного из них целесообразно заранее выяснить цель приобретения недвижимости, ее дальнейшее использование, возможности продавца. И в зависимости от этого выбрать наиболее подходящий вариант.

16. Какие документы нужны от иностранца для оформления права собственности на недвижимость?

Для оформления права собственности на недвижимость иностранцу необходимы следующие документы:

- заграничный паспорт с нотариально заверенным переводом на украинский язык или выданное в Украине удостоверение на **постоянное/временное проживание в Украине**;
- регистрационный номер налогоплательщика в Украине;

- в случае необходимости – согласие мужа или жены на совершение сделки с недвижимостью;
- подтверждение уплаты обязательных платежей и сборов.

17. Какие документы нужны от иностранной компании для оформления права собственности на недвижимость?

Для оформления недвижимости на иностранную компанию необходимы следующие документы:

- Выписка из торгового или судебного реестра страны регистрации компании (с апостилем или консульской легализацией – в зависимости от страны, где был выдан соответствующий документ);
- В случае отсутствия в выписке из торгового или судебного реестра указанного директора/руководителя и/или регистрационного номера компании – документы, выданные компетентными органами страны регистрации, в которых указано: дату регистрации, данные руководителя компании, регистрационный номер компании (с апостилем или консульской легализацией – в зависимости от страны, где был выдан соответствующий документ);
- Документ, удостоверяющий личность руководителя компании (с апостилем или консульской легализацией – в зависимости от страны, где был выдан соответствующий документ);
- Документ, удостоверяющий личность конечного бенефициарного владельца компании (с апостилем или консульской легализацией – в зависимости от страны, где был выдан соответствующий документ);
- Устав компании (с апостилем или консульской легализацией – в зависимости от страны, где был выдан соответствующий документ). Если устав содержит ограничение полномочий директора/руководителя – согласие соответствующего высшего органа компании на заключение договора купли-продажи недвижимости (с апостилем или консульской легализацией – в зависимости от страны, где был выдан соответствующий документ);
- Структура собственности компании от самой компании до конечного бенефициарного собственника (с указанием доли каждого участника, его наименования, регистрационных номеров участников);
- Копия финансовой отчетности компании за последний год и/или за последний отчетный период;
- Справка о регистрации компании в налоговых органах Украины.

18. Кто и каким образом осуществляет оценку стоимости недвижимости, которая уже была в эксплуатации (недвижимости на вторичном рынке)?

Оценку стоимости недвижимости осуществляют субъекты оценочной деятельности, которые получили специальный сертификат и внесены в Государственный реестр оценщиков и субъектов оценочной деятельности.

Обратиться за оценкой может любая из сторон договора купли-продажи недвижимости при условии наличия необходимых документов.

19. Сколько времени занимает оценка стоимости недвижимости?

Обычно оценка стоимости недвижимости занимает 1-2 рабочих дня.

20. На каком этапе иностранец осуществляет оплату при приобретении недвижимости в Украине?

Обычно оплата осуществляется в момент заключения соответствующего договора купли-продажи недвижимости. Впрочем, стороны могут договориться о другом порядке осуществления оплаты за недвижимость.

21. Может ли иностранец платить стоимость недвижимости наличными?

Да, но официально оплата наличными на территории Украины разрешается только в сумме до 50 тыс. грн. На практике это положение часто нарушается и наличными уплачиваются гораздо большие суммы. Мы категорически не советуем нашим клиентам осуществлять оплату наличными учитывая защиту их интересов.

Также стоит отметить, что максимальная сумма незадекларированных наличных средств, ввозимых иностранцем на территорию Украины, не может превышать 10 тыс. евро.

22. Можно ли перечислить средства за квартиру из-за границы напрямую владельцу квартиры?

Да, это одна из нескольких возможностей законного расчета с владельцем квартиры. Хотя мы всегда рекомендуем нашим клиентам перечислять средства через свой инвестиционный банковский счет, открытый в одном из банков в Украине.

23. Как иностранец осуществляет безналичную оплату цены договора за недвижимость?

Обычно, это происходит из-за открытия инвестиционного счета в одном из банков в Украине. Процедура с открытием инвестиционного счета предусматривает три этапа:

- перечисление иностранной валюты из-за рубежа на открытый инвестиционный счет;

- конвертация иностранной валюты в украинскую валюту (расчет за недвижимость должен производиться в национальной валюте Украины);
- перечисление денежных средств в украинской валюте с инвестиционного счета иностранца на текущий счет украинского продавца.

Возможен также перевод средств без конвертации иностранной валюты в украинскую валюту (в рамках одного банка и по согласию такого банка).

24. Сколько длится безналичная оплата цены договора за недвижимость через инвестиционный счет иностранца?

Перечисление средств из-за рубежа на инвестиционный счет иностранца в Украине длится 3-4 рабочих дня. Из нашего опыта перечисление средств с инвестиционного счета в Украине продавцу с учетом проведения валютного контроля и финансового мониторинга занимает несколько часов.

Также финансовый мониторинг или валютный контроль банка может запросить дополнительные документы для подтверждения происхождения средств иностранца.

25. Какие официальные сборы и налоги нужно уплатить при покупке недвижимости?

На стадии регистрации приобретенной недвижимости уплачивается государственный сбор (1% от цены договора); обязательное отчисление в Пенсионный фонд (1% от цены договора); стоимость экспертной оценки объекта недвижимости (для недвижимости на вторичном рынке); а также стоимость нотариальных услуг. Стороны договора купли-продажи недвижимости могут договориться между собой, кто и в каком объеме будет платить указанные расходы.

Если продавец владеет недвижимостью менее трех лет (вторичный рынок) или он продает не первую недвижимость в течение года, то он обязан уплатить налог в размере 5%. Это может повлиять на стоимость недвижимости.

26. Как долго длится оформление права собственности на имя иностранца после проведения оплаты за недвижимость?

При покупке на первичном рынке (у застройщика) после достройки недвижимости, ввода в эксплуатацию недвижимости и оформления необходимых документов застройщиком необходимо оформить соответствующее право собственности у нотариуса. Нотариус вносит запись в реестр в течение 1-5 рабочих дней со дня подачи ему необходимых документов.

При покупке на вторичном рынке нотариус вносит запись в реестр в течение 1-5 рабочих дней со дня подписания у него необходимых документов.

Срок оформления нотариусом права собственности установлен законодательством и зависит от размера оплаты за регистрацию (административного сбора). Чем быстрее иностранец желает провести регистрацию права собственности – тем больший регистрационный сбор необходимо заплатить.

27. Когда осуществляется передача прав собственности на недвижимость от ее предыдущего владельца иностранцу?

Передача прав собственности на недвижимость происходит в момент, когда украинский нотариус осуществляет регистрацию и нотариальное оформление договора купли-продажи недвижимости. В процессе указанной выше регистрации нотариус должен проверить, были ли уплачены все необходимые налоги и сборы, есть ли у сторон право на заключение соответствующей сделки и имеются ли у недвижимости те или иные обременения.

28. Как я могу убедиться, что продавец передал мне право собственности на недвижимость?

Передачу права собственности осуществляет украинский нотариус после подписания договора купли-продажи и уплаты цены договора. Нотариус также выдает выписку о праве собственности на объект недвижимости.

Наличие права собственности подтверждается наличием записи в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество. Реестр является открытым и по желанию владельца можно в любой момент заказать выписку из реестра (выписка платная).

29. Если иностранец женат, на кого можно оформить недвижимость (мужа или жену)?

Право собственности на недвижимость можно оформить на любого из супругов или на обоих супругов одновременно. Владельцем квартиры будет считаться то лицо/те лица, чье имя/чьи имена вписано/вписаны в графе «покупатель» в нотариально заверенном договоре купли-продажи соответствующей недвижимости.

30. Может ли иностранец сдавать квартиру/дом в аренду? Что для этого нужно?

Иностранец имеет право на свое усмотрение распоряжаться приобретенной в Украине недвижимостью – в том числе сдавать ее в аренду. Однако украинское законодательство запрещает нерезиденту (владельцу недвижимости) напрямую сдавать недвижимость в аренду.

Нерезидент может сдавать свою недвижимость в аренду только при посредничестве резидента (ФЛП или юридического лица), который действует как представитель нерезидента на основании письменного договора и выступает в качестве его налогового агента.

Следует отметить, что иностранец может [открыть юридическое лицо в Украине](#) и передать свою недвижимость в управление этому юридическому лицу. Так же иностранец может зарегистрироваться как ФЛП в Украине и, после проведения всех необходимых регистрационных действий, сдавать в аренду свою недвижимость.

Остались вопросы?

Ваше контактное лицо:

Игорь Дикунский, LL.M.

партнер

igor.dykunskyy@DLF.ua

Эта электронная публикация содержит ответы на самые распространенные вопросы, которые мы получаем от клиентов касательно покупки недвижимости в Украине, и не может рассматриваться как юридическая консультация. Для получения более подробной информации или рекомендаций в вашем конкретном случае, просим обратиться к указанному контактному лицу или воспользоваться [формой связи на нашем сайте](#).

Если информация в этой публикации была для вас полезной, предлагаем вам [подписаться на нашу новостную рассылку](#).

DLF attorneys-at-law

IQ Бизнес-центр | ул. Болсуновская, 13-15 | 01014 Киев | www.DLF.ua | info@DLF.ua
Т +380 44 384 24 54 | F +380 44 384 24 55