

Q&A

15 СІЧНЯ 2021

ПРИДБАННЯ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ: 30 НАЙПОШИРЕНІШИХ ЗАПИТАНЬ

- 1. Чи може іноземець придбати нерухомість в Україні?*
- 2. Чи може іноземна компанія придбати нерухомість в Україні?*
- 3. Наскільки складною є процедура придбання нерухомості в Україні?*
- 4. Чи є придбання нерухомості в Україні підставою для отримання посвідки на проживання в Україні?*
- 5. Чи можу я як іноземець зареєструвати нерухомість (право власності) на своє ім'я чи потрібно реєструвати нерухомість на знайомого українця?*
- 6. Які обмеження існують для іноземців щодо купівлі нерухомості в Україні?*
- 7. Чи можуть іноземці/іноземні компанії купувати земельні ділянки несільськогосподарського призначення?*
- 8. Чи можуть іноземці купувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення?*
- 9. Чи обов'язково їхати до України, щоб придбати нерухомість?*
- 10. Чи можу я оформити довіреність вдома?*
- 11. Для чого потрібно отримувати реєстраційний номер платника податків перед придбанням нерухомості в Україні?*
- 12. Яка процедура отримання реєстраційного номеру платника податків?*
- 13. Яка процедура реєстрації іноземної компанії в податкових органах України?*

- 14. Які ризики для покупця можна виявити на етапі проведення дью ділідженсу нерухомості?**
- 15. Чи можна придбати квартиру напряму в забудовника?**
- 16. Які документи потрібні від іноземця для оформлення права власності на нерухомість?**
- 17. Які документи потрібні від іноземної компанії для оформлення права власності на нерухомість?**
- 18. Хто і в який спосіб здійснює оцінку вартості нерухомості, яка вже була в експлуатації (нерухомості на вторинному ринку)?**
- 19. Скільки часу займає оцінка вартості нерухомості?**
- 20. На якому етапі іноземець здійснює оплату під час придбання нерухомості?**
- 21. Чи може іноземець сплачувати вартість нерухомості готівкою?**
- 22. Чи можна перерахувати кошти за квартиру з-за кордону напряму власнику квартири?**
- 23. Як іноземець здійснює безготівкову оплату ціни договору за нерухомість?**
- 24. Скільки триває безготівкова сплата ціни договору за нерухомість через інвестиційний рахунок іноземця?**
- 25. Які офіційні збори та податки потрібно сплатити під час придбання нерухомості?**
- 26. Як довго триває оформлення права власності на ім'я іноземця після проведення оплати за нерухомість?**
- 27. Коли здійснюється передача прав власності на нерухомість від її попереднього власника до іноземця?**
- 28. Як я можу переконатися, що продавець передав мені право власності на нерухомість?**
- 29. Якщо іноземець одружений, на кого можна оформити нерухомість (чоловіка чи дружину)?**
- 30. Чи може іноземець здавати квартиру/будинок в оренду? Що для цього потрібно?**

1. Чи може іноземець придбати нерухомість в Україні?

Українське законодавство не містить майже жодних обмежень для іноземців або іноземних компаній щодо придбання ними нерухомості в Україні. Іноземці (якщо вони досягли 18 років і легально перебувають на території України) користуються майже такими самими правами і свободами під час придбання нерухомості в Україні, що й українські громадяни – за винятком деяких законодавчо визначених випадків.

2. Чи може іноземна компанія придбати нерухомість в Україні?

Так, іноземна компанія може придбати нерухомість в Україні. Для цього необхідно пройти реєстрацію в податкових органах України та отримати відповідну довідку.

Також для розрахунку за придбану нерухомість необхідно відкрити рахунок в банку України.

3. Наскільки складною є процедура придбання нерухомості в Україні?

Ця процедура є доволі простою та зрозумілою – її можна умовно поділити на шість кроків: видача довіреності; отримання реєстраційного номера платника податків в Україні/реєстрація іноземної компанії в податкових органах України; дью дилідженс нерухомості; оцінка вартості нерухомості; укладення договору та реєстрація права власності; сплата ціни договору.

4. Чи є придбання нерухомості в Україні підставою для отримання посвідки на проживання в Україні?

Ні, оскільки придбання нерухомості в Україні не розглядається українським законодавством як інвестиція в економіку України. Інвестиція в економіку України має місце в тому випадку, якщо відповідні грошові кошти спрямовуються на провадження господарської діяльності та одержання прибутку в Україні.

Щоправда, нерухомість можна спочатку придбати на свою [українську компанію](#) (вартість такої нерухомості повинна бути не менше 100 тис. доларів США). Потім цю нерухомість можна переоформити на іноземця або іноземець може орендувати таку нерухомість в своєї української компанії.

5. Чи можу я як іноземець зареєструвати нерухомість (право власності) на своє ім'я чи потрібно реєструвати нерухомість на знайомого українця?

Українське законодавство дозволяє іноземцю зареєструвати на себе всі (100%) майнові права на придбану ним нерухомість. Проте, якщо сам іноземець бажає цього або вважає це за доцільне, придбану ним нерухомість можна зареєструвати на іншу особу, якщо це не суперечить чинному українському законодавству.

6. Які обмеження існують для іноземців щодо купівлі нерухомості в Україні?

Ці обмеження стосуються переважно купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, об'єктів комунальної та державної власності. Загалом, іноземці/іноземні компанії користуються фактично тими самими правами й можливостями з придбання нерухомості в Україні, що й українські громадяни.

7. Чи можуть іноземці/іноземні компанії купувати земельні ділянки несільськогосподарського призначення?

Так, але тільки в тому випадку, якщо іноземець купує таку земельну ділянку разом із нерухомістю, яка на ній знаходиться (наприклад, разом із житловим будинком).

У деяких випадках спільні підприємства, засновані в Україні за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності.

8. Чи можуть іноземці купувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення?

Ні, не можуть, принаймні до рішення громадян України дозволити [продаж с/г земель](#) за підсумками всеукраїнського референдуму.

9. Чи обов'язково їхати до України, щоб придбати нерухомість?

Ні, не обов'язково. Усі дії, що необхідні для здійснення купівлі-продажу нерухомості в Україні, можуть вчинятися як іноземним громадянином особисто, так і його довіреною особою, яка діє на підставі довіреності, напр. юрист. Довіреність може бути видана в країні, де проживає іноземець.

Залучення довіреної особи до операцій із нерухомістю може бути найкращим варіантом в умовах пандемії коронавірусу.

10. Чи можу я оформити довіреність вдома?

Так, довіреність може видаватися як в Україні, так і за кордоном. Довіреності та інші документи, що були видані за кордоном, потребують офіційного засвідчення (апостилізації або консульської легалізації – залежно від країни, де був виданий відповідний документ). Ми із задоволенням підготуємо проект довіреності для вас.

11. Для чого потрібно отримувати реєстраційний номер платника податків перед придбанням нерухомості в Україні?

Без реєстраційного номера платника податків неможливо здійснити нотаріальну реєстрацію прав власності на нерухомість.

12. Яка процедура отримання іноземцем реєстраційного номеру платника податків в Україні?

До відповідного податкового органу України подається заява із зазначенням особистих даних іноземця, до якої додається нотаріально завірений переклад паспорту іноземця. Реєстраційний номер платника податків видається протягом 5 робочих днів.

13. Яка процедура реєстрації іноземної компанії в податкових органах України?

Для реєстрації іноземної компанії до податкових органів України подаються такі документи:

- заява;
- нотаріальна копія довіреності на представника;
- нотаріальна копія витягу з торгового або судового реєстру країни реєстрації;
- в разі відсутності у витязі зазначеного директора/керівника та/або реєстраційного номера компанії – нотаріальна копія документу, виданого компетентними органами країни реєстрації, в яких зазначено: дату реєстрації, дані керівника компанії, реєстраційний номер компанії;
- в деяких випадках, в разі недостатності інформації в наданих документах, можливе виникнення необхідності подання копії статуту компанії.

14. Які ризики для покупця можна виявити на етапі проведення дью дилідженсу нерухомості?

Придбання нерухомості як на первинному, так і на вторинному ринку може супроводжуватися певними ризиками – для їхнього виявлення та уникнення застосовується процедура дью дилідженс.

Зокрема, під час купівлі квартири на первинному ринку (безпосередньо в забудовника) слід в першу чергу звертати увагу на добропорядність забудовника, на надані ним гарантії завершення будівництва у встановлений термін та на дотримання відповідних будівельних норм і стандартів, а також на наявність у нього усієї необхідної дозвільної документації.

З іншого боку, процедура дью дилідженс під час придбання нерухомості на вторинному ринку дозволяє ретельно відстежити всю історію об'єкта нерухомості, перевірити чи не перебуває він у заставі, чи не підпадає під певні законодавчі

обмеження або ж має інші правові недоліки. Всі ці ризики мають стати предметом ретельного юридичного аналізу до підписання договору купівлі-продажу чи попереднього договору купівлі-продажу нерухомості.

15. Чи можна придбати квартиру напряму в забудовника?

Так, це можливо. Необхідні дії для такого придбання залежать від договорів, які пропонує укласти забудовник та можливостей забудовника.

В більшості випадків для купівлі нерухомості у забудовника необхідно відкрити рахунок в одному з українських банків. Рахунок може бути як звичайний, так і інвестиційний. Інвестиційний рахунок має ряд переваг саме при купівлі нерухомості.

Оскільки існує ряд можливих варіантів придбання нерухомості перед вибором одного з них доцільно заздалегідь з'ясувати мету придбання нерухомості, її подальше використання, можливості продавця. І в залежності від цього обрати найбільш відповідний варіант.

16. Які документи потрібні від іноземця для оформлення права власності на нерухомість?

Для оформлення права власності на нерухомість іноземцю необхідні наступні документи:

- закордонний паспорт із нотаріально завіреним перекладом українською мовою або видана в Україні [посвідка на тимчасове проживання](#)/постійне проживання в Україні;
- реєстраційний номер платника податків в Україні;
- у випадку необхідності – згода чоловіка або дружини на здійснення операції з нерухомістю;
- підтвердження сплати обов'язкових платежів і зборів.

17. Які документи потрібні від іноземної компанії для оформлення права власності на нерухомість?

Для оформлення нерухомості на іноземну компанію необхідні наступні документи:

- витяг з торговельного або судового реєстру країни реєстрації компанії (з апостилом або консульською легалізацією – залежно від країни, де був виданий відповідний документ);
- у разі відсутності у витязі з торговельного або судового реєстру зазначеного директора/керівника та/або реєстраційного номера компанії – документи, видані компетентними органами країни реєстрації, в яких зазначено: дату реєстрації, дані керівника компанії, реєстраційний номер компанії (з апостилом або консульською легалізацією – залежно від країни, де був виданий відповідний документ);

- документ, що посвідчує особу керівника компанії (з апостилом або консульською легалізацією – залежно від країни, де був виданий відповідний документ);
- документ, що посвідчує особу кінцевого бенефіціарного власника компанії (з апостилом або консульською легалізацією – залежно від країни, де був виданий відповідний документ);
- статут компанії (з апостилом або консульською легалізацією – залежно від країни, де був виданий відповідний документ). Якщо статут містить обмеження повноважень директора/керівника – згода відповідного вищого органу компанії на укладення договору купівлі-продажу нерухомості (з апостилом або консульською легалізацією – залежно від країни, де був виданий відповідний документ);
- структура власності компанії від самої компанії до кінцевого бенефіціарного власника (із зазначенням частки кожного учасника, його найменування, реєстраційних номерів учасників);
- копія фінансової звітності компанії за останній рік та/або за останній звітний період;
- довідка про реєстрацію компанії в податкових органах України.

18. Хто і в який спосіб здійснює оцінку вартості нерухомості, яка вже була в експлуатації (нерухомості на вторинному ринку)?

Оцінку вартості нерухомості здійснюють суб'єкти оціночної діяльності, які отримали спеціальний сертифікат і внесені до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності. Звернутися за оцінкою може будь-яка зі сторін договору купівлі-продажу нерухомості за умови наявності необхідних документів.

19. Скільки часу займає оцінка вартості нерухомості?

Зазвичай, оцінка вартості нерухомості займає 1-2 робочі дні.

20. На якому етапі іноземець здійснює оплату під час придбання нерухомості в Україні?

Зазвичай, оплата здійснюється в момент укладання відповідного договору купівлі-продажу нерухомості. Втім, сторони можуть домовитися про інший порядок здійснення оплати за нерухомість.

21. Чи може іноземець сплачувати вартість нерухомості готівкою?

Так, але офіційно оплата готівкою на території України дозволяється тільки в сумі до 50 тис. грн. На практиці це положення часто порушується і готівкою сплачуються набагато більші суми. Ми категорично не радимо нашим клієнтам здійснювати оплату готівкою з огляду на захист їхніх інтересів.

Також варто відзначити, що максимальна сума незадекларованих готівкових коштів, що ввозяться іноземцем на територію України, не може перевищувати 10 тис. євро.

22. Чи можна перерахувати кошти за квартиру з-за кордону напряму власнику квартири?

Так, це одна із декількох можливостей законного розрахунку із власником квартири. Хоча ми завжди рекомендуємо нашим клієнтам перераховувати кошти через свій інвестиційний банківський рахунок, відкритий в одному з банків в Україні.

23. Як іноземець здійснює безготівкову оплату ціни договору за нерухомість?

Зазвичай, це відбувається через відкриття інвестиційного рахунку в одному з банків в Україні. Процедура із відкриттям інвестиційного рахунку передбачає три етапи:

- перерахування іноземної валюти з-за кордону на відкритий інвестиційний рахунок;
- конвертація іноземної валюти в українську валюту (розрахунок за нерухомість повинен проводитися в національній валюті України);
- перерахування грошових коштів в українській валюті з інвестиційного рахунку іноземця на поточний рахунок українського продавця.

Можливий також перерахунок коштів без конвертації іноземної валюти в українську валюту (в рамках одного банку та за згодою такого банку).

24. Скільки триває безготівкова сплата ціни договору за нерухомість через інвестиційний рахунок іноземця?

Перерахування коштів з-за кордону на інвестиційний рахунок іноземця в Україні триває 3-4 робочі дні. З нашого досвіду перерахування коштів з інвестиційного банківського рахунку в Україні продавцеві з урахуванням проведення валютного контролю та фінансового моніторингу займає кілька годин.

Також фінансовий моніторинг або валютний контроль банку може запитати додаткові документи для підтвердження походження коштів іноземця.

25. Які офіційні збори та податки потрібно сплатити під час придбання нерухомості?

На стадії реєстрації придбаної нерухомості сплачується державний збір (1% від ціни договору); обов'язкове відрахування до Пенсійного фонду (1% від ціни договору); вартість експертної оцінки об'єкта нерухомості (для нерухомості на

вторинному ринку); а також вартість нотаріальних послуг. Сторони договору купівлі-продажу нерухомості можуть домовитися між собою, хто і в якому обсязі буде сплачувати зазначені видатки.

Якщо продавець володіє нерухомістю менше трьох років (вторинний ринок) або він продає не першу нерухомість протягом року, то він зобов'язаний сплатити податок у розмірі 5%. Це може вплинути на вартість нерухомості.

26. Як довго триває оформлення права власності на ім'я іноземця після проведення оплати за нерухомість?

При купівлі на первинному ринку (у забудовника) після добудови нерухомості, введення в експлуатацію нерухомості та оформлення необхідних документів забудовником необхідно оформити відповідне право власності у нотаріуса. Нотаріус вносить запис до реєстру протягом 1-5 робочих днів з дня подання йому необхідних документів.

При купівлі на вторинному ринку нотаріус вносить запис до реєстру протягом 1-5 робочих днів з дня підписання у нього необхідних документів.

Строк оформлення нотаріусом права власності встановлений законодавством та залежить від розміру оплати за реєстрацію (адміністративного збору). Чим швидше бажає іноземець провести реєстрацію права власності – тим більший реєстраційний збір необхідно заплатити.

27. Коли здійснюється передача прав власності на нерухомість від її попереднього власника до іноземця?

Передача прав власності на нерухомість відбувається в момент, коли український нотаріус здійснює реєстрацію та нотаріальне оформлення договору купівлі-продажу нерухомості. У процесі зазначеної вище реєстрації нотаріус має перевірити, чи були сплачені всі необхідні податки та збори, чи є у сторін право на укладання відповідної угоди та чи наявні у нерухомості ті чи інші обтяження.

28. Як я можу переконатися, що продавець передав мені право власності на нерухомість?

Передачу права власності здійснює український нотаріус – після підписання договору купівлі-продажу і сплати ціни договору. Нотаріус також видає витяг про право власності на об'єкт нерухомості.

Наявність права власності підтверджується наявністю запису в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Реєстр є відкритим і за бажанням власника можливо в будь-який момент замовити витяг з реєстру (витяг платний).

29. Якщо іноземець одружений, на кого можна оформити нерухомість (чоловіка чи дружину)?

Право власності на нерухомість можна оформити на будь-кого із подружжя або на обох членів подружжя одночасно. Власником квартири буде вважатися та особа/ті особи, чиє ім'я/чії імена вписане/вписані у графі «покупець» в нотаріально завіреному договорі купівлі-продажу відповідної нерухомості.

30. Чи може іноземець здавати квартиру/будинок в оренду? Що для цього потрібно?

Іноземець має право на свій власний розсуд розпоряджатися придбаною в Україні нерухомістю – в тому числі здавати її в оренду. Проте українське законодавство забороняє нерезиденту (власнику нерухомості) напряму здавати нерухомість в оренду.

Нерезидент може здавати свою нерухомість в оренду лише за посередництва резидента (ФОПа або юридичної особи), який діє як представник нерезидента на підставі письмового договору та виступає в якості його податкового агента.

Слід зазначити, що іноземець може [відкрити юридичну особу в Україні](#) та передати свою нерухомість в управління цій юридичній особі. Так само іноземець може зареєструватись як ФОП в Україні та, після проведення всіх необхідних реєстраційних дій, здавати в оренду свою нерухомість.

Ваша контактна особа:

Ігор Дикунський, LL.M.
партнер
igor.dykunskyy@DLF.ua

Ця електронна публікація містить відповіді на найпоширеніші запитання стосовно купівлі нерухомості в Україні та не може розглядатись як юридична консультація. Для отримання детальнішої інформації або рекомендацій щодо вашого конкретного випадку, будь ласка, зверніться до вказаної контактної особи або скористайтесь [формою зворотного зв'язку на нашому сайті](#).

Якщо ця інформація була для вас корисною, пропонуємо [підписатися на наші електронні публікації](#).

© 2014-2021 DLF attorneys-at-law

IQ Бізнес-центр | вул. Болсуновська, 13-15 | 01014 Київ | www.DLF.ua | info@DLF.ua
Т +380 44 384 24 54 | Ф +380 44 384 24 55