

6 шагов к покупке недвижимости в Украине: чек-лист для иностранцев

Украинское законодательство практически не содержит ограничений касательно возможности для иностранцев приобрести недвижимость в Украине. Иностранные граждане имеют право распоряжаться приобретенной недвижимостью по своему усмотрению: пользоваться ею, сдавать в аренду, дарить, обменивать, продавать, отдавать в залог, вносить в уставный капитал и передавать в наследство.

Процедуру приобретения иностранными гражданами недвижимости в Украине можно поделить на 6 простых шагов:

1. Выдача доверенностей
2. Получение регистрационного номера плательщика налогов в Украине
3. Дью дилидженс недвижимости
4. Оценка стоимости недвижимости
5. Заключение договора и регистрации права собственности
6. Уплата покупной цены

В

1. Выдача доверенностей

Все перечисленные ниже действия, в том числе подписания договора купли-продажи, открытие инвестиционного счета, осуществление всех необходимых платежей в Украине могут выполняться иностранным гражданином лично или его доверенным лицом, действующим на основании доверенности. Это означает, что все эти действия может выполнять юрист.

В

(Нажмите на картинке для просмотра в максимальном качестве)

В

Доверенность может выдаваться как в Украине, так и за рубежом. Доверенности и другие документы, выданные за рубежом, требуют официального удостоверения (апостилизации или консульской легализации – в зависимости от страны, где был выдан соответствующий документ).

2. Получение регистрационного номера плательщика налогов в Украине

Для приобретения недвижимости в Украине иностранцу или его представителю, действующему на основании доверенности) необходимо получить регистрационный номер плательщика налогов в Украине.

Процедура получения этого регистрационного номера проста: в надлежащий орган Государственной фискальной службы Украины подается заявление с указанием личных данных, к которому прилагается нотариально заверенный перевод паспорта иностранного гражданина. Выдача регистрационного номера налогоплательщика происходит в течение 5 рабочих дней.

3. Дью дилидженс недвижимости

При покупке недвижимости следует в первую очередь учитывать особенности приобретение недвижимого имущества на первичном рынке (покупка у застройщика или инвестиция в строительство) и на вторичном рынке недвижимости (покупка у предыдущих владельцев).

При покупке квартиры на вторичном рынке недвижимости могут возникать потенциальные риски, которые можно тщательно проанализировать, а также устранить или минимизировать в рамках проверки дью дилидженс. Такая проверка, если она осуществляется должным образом, позволяет избежать всех скрытых ловушек.

В целом следует отметить, что приобретение квартиры в новостройке на территории Украины сопровождается определенными рисками, такими как, например, наличие у застройщика разрешительной документации или его репутация. Все эти риски должны стать предметом тщательного юридического анализа до подписания договора купли-продажи.

4. Оценка стоимости недвижимости

При покупке недвижимости, которая уже была в эксплуатации, необходимо провести оценку стоимости соответствующего объекта.

Обычно такая проверка длится 1-2 рабочих дня.

5. Заключение договора и регистрации права собственности

Регистрацию и нотариальное оформление договора купли-продажи недвижимости осуществляет украинский нотариус. Параллельно с регистрацией договора купли-продажи нотариус также регистрирует передачу прав собственности на недвижимость.

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.

Требуемые документы

Для приобретения иностранным гражданином недвижимости в Украине и ее официальной регистрации необходимы, как правило, следующие документы:

- заграничный паспорт иностранного гражданина с переводом на украинский язык; - регистрационный номер плательщика налогов в Украине; - согласие мужа или жены; это требование касается женатых иностранных граждан. Этот документ может выдаваться как в Украине, так и за рубежом; в последнем случае он подлежит нотариальному заверению и апостилизации. - подтверждение уплаты обязательных платежей и сборов.

Расходы

Регистрация договора купли-продажи недвижимости влечет за собой следующие расходы:

- 1% покупной цены – государственный сбор (платит покупатель),
- 1% покупной цены – обязательное отчисление в Пенсионный фонд (взимается с украинского продавца, однако часто платит покупатель),
- услуги нотариуса (по договоренности).

Расходы при покупке квартиры в новостройке (налоги, регистрационные сборы и прочее) зависят от условий продажи, которые предлагает застройщик в каждом отдельном случае.

6. Уплата покупной цены

Для уплаты покупной цены за выбранный объект недвижимости иностранному гражданину необходимо открыть инвестиционный счет в украинском банке. Хорошо зарекомендовала себя следующая процедура (особенно если иностранный гражданин планирует в будущем продавать недвижимость, приобретенную на территории Украины):

- перечисление иностранной валюты из-за границы на открытый инвестиционный счет; - конвертация иностранной валюты в украинскую валюту (для дальнейшего осуществления иностранной инвестиции); - перечисление денежных средств в украинской валюте с инвестиционного счета на текущий счет украинского продавца.

Для уплаты за приобретение недвижимости, включая перечисление средств в Украину и подтверждение перечисления средств со стороны украинского банка необходимо от 3 до 6 рабочих дней.

Важно! В соответствии с требованиями национального и международного законодательства, для граждан США могут действовать другие условия и сроки открытия инвестиционного счета и перечисления средств, чем те, что указаны выше.

Дополнительная информация

Важно! Обычно приобретение недвижимости занимает меньше времени, чем сумма указанных выше сроков, поскольку некоторые из упомянутых действий могут осуществляться параллельно.

Указанная выше информация для иностранных граждан по приобретению недвижимости в значительной степени касается также юридических лиц. Однако следует отметить, что в случае с последними есть определенные нюансы. В частности, вместо получения регистрационного номера налогоплательщика юридическое лицо должно пройти регистрацию в соответствующем налоговом органе. А к перечню необходимых документов добавляется актуальная выписка из торгового реестра (вместо паспорта).

Стоит обратить внимание на еще один момент: при покупке недвижимости в форме отдельного здания (например, загородного дома) иностранный гражданин может вместе с правом собственности на это здание покупать земельный участок, на котором расположено это здание.

Больше информации на тему приобретение иностранным гражданином недвижимости в Украине, в частности относительно аренды недвижимости, налогов на недвижимость, а также продажи недвижимости иностранцем можно найти здесь.