

Я не гражданин Украины и хочу приобрести квартиру в этой стране. Это возможно?

Да, это возможно. Закон Украины позволяет приобрести недвижимое имущество не гражданам и никаких ограничений нет.

А какие квартиры бывают?

В Украине продаются отдельные квартиры или апартаменты.

И в чем же разница между квартирой и апартаментами?

Визуальной или технической разницы нет. Однако, стоимость коммунальных и иных услуг (свет, вода, газ, отопление, вывоз мусора, лифт и т.д.), для Апартаментов может быть **значительно выше** и при принятии решения о приобретении, необходимо учитывать этот фактор. Как правило реализация апартаментов происходит в случае если земельный участок на котором строится дом, имеет Рекреационное целевое назначение. Обычно такое назначение у участков расположенных в непосредственной близости от моря, реки, озера.

На каком этапе я могу приобрести квартиру?

Существует три варианта приобретения новой квартиры.

1. На этапе строительства (от Застройщика)
2. После окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию, от Застройщика (первичный рынок).
3. Квартиру от другого собственника (вторичный рынок)

Между этими вариантами есть какая то разница?

Да есть, и в зависимости от варианта приобретения зависит процедура оформления и стоимость квартиры. Если квартира приобретается на этапе строительства, то цена такой квартиры будет ниже, чем этой же квартиры после того как дом будет сдан в эксплуатацию.

Так же в корне может отличаться и процедура оформления.

А какие процедуры покупки квартиры и оформления документов существуют?

На сегодняшний день существует несколько вариантов купли-продажи и оплаты стоимости квартиры. Тут **необходимо отметить** что выбор варианта определяется непосредственно Застройщиком и **не зависит** от пожеланий инвестора-покупателя.

1. Оплата стоимости квартиры по предварительному договору.

Застройщик заключает с покупателем (он же инвестор) квартиры предварительный договор купли-продажи. По этому договору Застройщик обязуется продать квартиру после завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию.

При заключении предварительного договора, покупатель оплачивает Застройщику предоплату. После завершения строительства оплачивается остаток стоимости.

В соответствии со ст. 657 Гражданского кодекса Украины, такой договор подлежит нотариальному заверению и государственной регистрации.

Такой вид финансирования считается приемлемым только в том случае, если Застройщик является хорошо зарекомендовавшим себя, на рынке строительства многоквартирных домов.

2. Оплата стоимости квартиры при помощи Фондов финансирования строительства.

В данном случае порядок получения денег от физического лица для строительства многоквартирного жилого дома, выглядит следующим образом:

- Застройщик предварительно привлекает к сотрудничеству финансовую компанию с лицензией на финансовые услуги;
- финансовая компания создает Фонд финансирования строительства;
- после этого физическое лицо покупатель, заключают договор не со строительной компанией (Застройщиком) а с финансовой компанией и перечисляет деньги для строительства непосредственно финансовой компании;
- далее финансовая компания перечисляет денежные средства заказчику строительства (Застройщику) и контролирует целевое использование этих денежных средств;
- при этом на время строительства застройщик передает финансовой компании в ипотеку свои имущественные права на объект строительства.

Необходимость привлекать Фонды финансирования строительства при оплате стоимости квартир в новостройках предусмотрена **Законом Украины «О финансово-кредитных механизмах и управлении имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью»**

В соответствии со ст. 5 этого закона: финансовые компании создают фонды финансирования строительства с целью получения в собственность жилья доверителями (это физические лица, которые заключают договоры с финансовой компанией и перечисляют денежные средства в качестве оплаты стоимости жилья).

Такой вид финансирования считается самым безопасным, так как предотвращает возможность финансовых махинаций или не целевого использования средств инвесторов со стороны Застройщика и как следствие не постройки дома.

3. Оплата стоимости квартиры путем вступления инвестора в кооператив.

В данном случае, перед началом строительства, Застройщик создает кооператив. Как правило это жилищно-строительный кооператив.

Продажа квартир осуществляется путем принятия покупателей / инвесторов в состав кооператива.

Затем кооператив оформляет на себя разрешительную и строительную документацию и выступает заказчиком строительства.

После завершения строительства а так же регистрации права собственности на построенный дом, кооператив продает квартиры инвесторам (членам кооператива) на основании договоров купли-продажи.

Такой вид финансирования не пользуется популярностью в связи с большими рисками, как не постройки дома в целом так и возврата ранее уплаченных средств.

4. Оплата стоимости квартиры путем заключения договоров купли-продажи деривативов.

Так в соответствии со ст. 4 Закона Украины «Об инвестиционной деятельности» инвестирование и финансирование строительства объектов жилищного строительства с использованием негосударственных средств, привлеченных от физических или юридических лиц, в том числе в управление, может осуществляться **исключительно** через:

- а) фонд финансирования строительства,
- б) фонд операций с недвижимостью,
- в) институт совместного инвестирования,
- г) путем эмиссии целевых облигаций предприятий, выполнение обязательств по которым осуществляется путем передачи объекта жилищного строительства.

В соответствии со ст. 1 Закона Украины «Об институтах совместного инвестирования» институт совместного инвестирования - корпоративный или паевой фонд. Паевой фонд - совокупность активов, принадлежащих участникам такого фонда на праве общей долевой собственности, находятся в управлении компании по управлению активами и учитываются ней отдельно от результатов ее хозяйственной деятельности. Паевой фонд не является юридическим лицом и не может иметь должностных лиц (создается компанией по управлению активами).

В данном случае Застройщик получает денежные средства непосредственно от покупателей на основании **договора купли-продажи имущественных прав**. По этому Договору, который заключается между Покупателем и Застройщиком, покупатель покупает непосредственно имущественные права на квартиру. На основании вышеуказанной схемы, при вводе жилого дома в эксплуатацию оформляется право собственности непосредственно на покупателя. И как следствие отсутствуют дополнительные платежи в виде 1%, - 5% от оценочной стоимости квартиры.

Такой вид финансирования так же считается безопасным, так как предотвращает возможность финансовых махинаций или не целевого использования средств инвесторов со стороны Застройщика и как следствие не постройки дома.

Наверное существуют и иные детали на которые необходимо обратить внимание?

Да конечно же они существуют и в первую очередь это надежность и репутация Застройщика. Надежный Застройщик надлежащим образом подходит не только к качеству строительства и своевременным срокам сдачи объекта в эксплуатацию но и к подготовительному этапу. На этом этапе оформляются все необходимые разрешительные документы, от которых в будущем зависит надлежащее исполнение обязательств самим Застройщиком.

В соответствии с **Законом Украины «О регулировании градостроительной деятельности»** режим застройки территорий, устанавливается в генеральных планах

населенных пунктов. Проектирование и строительство домов осуществляется в таком порядке:

- получение Застройщиком соответствующих исходных данных на строительство:
- градостроительных условий и ограничений;
- технических условий (комплекс условий и требований к инженерному обеспечению объекта строительства относительно водопотребления, тепло-, электро- и газоснабжения, водоснабжения, внешнего освещения, отвода сточных вод и телекоммуникации);
- проектной документации на строительство;
- утверждение проектной документации;
- осуществление подготовительных и строительных работ (после регистрации декларации о начале строительных работ);
- ввод в эксплуатацию законченного строительства (с последующей регистрацией декларации в вводе в эксплуатацию)
- регистрация права собственности на объект строительства.

При проведении строительных работ и продаже квартир Застройщик обязан иметь в наличии оформленные вышеуказанные разрешительные документы.

Необходимо обращать внимание, чтобы все данные относительно строительства совпадали в предоставленных документах, также, следует проверить адрес стройки, этажность, технические характеристики строящегося дома, площадь и т.д.

Это важно так как в соответствии с положениями **ст. 38 Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности»** в случае выявления факта самовольного строительства объекта жилого дома, должностное лицо органа государственного архитектурно-строительного контроля выдает предписание об устранении нарушений требований законодательства в сфере градостроительной деятельности, с остановкой строительных работ.

И если застройщик в установленный срок добровольно не выполнит указанное предписание, орган государственного архитектурно-строительного контроля подаст иск в суд о сносе самовольно построенного объекта и компенсации расходов, связанных с таким сносом.

Так же необходимо убедиться что земельный участок, на котором строится жилой дом, зарегистрирован в Государственном реестре имущественных прав на недвижимое имущество, присутствует в Государственной кадастровой карте Украины.

Особое внимание необходимо уделить:

- адресу, размеру площади участка, целевому назначению участка, они должны совпадать с адресом, который указан в разрешительной документации на строительство;
- целевое назначение земельного участка обязательно должно соответствовать возможности постройки именно жилого многоэтажного дома, любое другое целевое назначение земельного участка будет юридически ограничивать оформление документов на постройку дома;
- отсутствию арестов, и иных запретов на земельный участок по судебным или уголовным делам;
- собственник или арендатор земельного участка должен быть одинаковым во всех реестрах.

Таковую проверку как правило поручают юристу, который в свою очередь готовит письменное юридическое заключение о возможных рисках или отсутствии таковых.

Ну хорошо, а какие документы мне понадобятся если я захочу приобрести квартиру?

Для оформления сделки по приобретению квартиры или имущественных прав Вам потребуется:

1. Ваш паспорт гражданина, с отметкой о пересечении границы Украины. Её проставляют при прохождении пограничного контроля, по прибытию в Украину. Без этой отметки нотариус не сможет заверить договор. Паспорт должен быть переведен на Украинский язык, это делается на месте и займет не более суток.
2. Идентификационный налоговый номер. Все сделки подлежащие нотариальному заверению совершаются только при наличии этого номера. Получить этот номер необходимо до подписания документов. Этот номер получается в Украине и на получение этого номера уйдет от 3 до 8 дней.
3. Если Вы не понимаете Украинский или Русский язык, Вам так же потребуется сертифицированный переводчик, для перевода текста договора купли-продажи и разъяснений действий нотариуса.

Если покупка будет проходить на стадии строительства, Вам необходимо будет прибыть в Украину дважды. Первый раз для подписания договора купли-продажи имущественных прав, или предварительного договора, или вступления в кооператив. Второй раз для оформления права собственности на построенную квартиру и ее передачу Вам. Во второй раз перевод паспорта и получение идентификационного кода делать не нужно.

Если покупка квартиры осуществляется на вторичном рынке, потребуется открытие Банковского счета (занимает до 72 часов).

А как обстоят дела с оплатой коммунальных услуг?

После оформления права собственности на квартиру, Вам предстоит заключить договор на коммунальные услуги и обслуживание дома. Как правило (85%) договор на поставку электроэнергии, тепла, газа, водоснабжения и водоотведения, заключается напрямую с организациями поставщиками таких услуг а на обслуживание дома и придомовой территории с обслуживающей компанией. В некоторых случаях возможно заключение договора на вышеперечисленные услуги с одной организацией, как правило созданной владельцами квартир во всем доме. Однако это менее надежный способ, так как в случае не платежей отдельными владельцами квартир, это отражается на всех остальных добросовестных владельцах.

Я очень занятой человек и не могу приехать в Украину для подписания всех документов. Можно ли это сделать удаленно?

Оформить весь пакет документов по приобретению квартиры без присутствия на территории Украины возможно. Для этого необходимо выбрать объект покупки-инвестирования, заключить (дистанционно) договор с поверенным который будет от Вашего имени представлять Ваши интересы и подписывать соответствующие договоры. А так же выдать поверенному соответствующую доверенность на

представление Ваших интересов на территории Украины и подписание документов от Вашего имени.

В договоре с поверенным будет определен объем обязанностей и перечня необходимых действий с его стороны (например контроль хода строительства с ежемесячным отчетом перед доверителем и т.д.) а так же стоимости его услуг и порядок расчетов по ним.

В доверенности (которая будет являться частью договора) будет перечислен объем и перечень конкретных юридических прав поверенного, на осуществление юридических действий от Вашего имени. Все действия совершенные поверенным по этой доверенности будут происходить от Вашего имени. При подписании договора инвестирования, купли-продажи, собственником прав будите являться Вы. Доверенность можно составить и выдать на территории Вашего государства, после чего поверенный легализует ее на территории Украины. Конкретный вид и перечень обязанностей а так же текст договора с поверенным Вы согласовываете за ранее и он зависит от конкретной ситуации, объекта инвестирования, стадии строительства и т.д. В случае необходимости Вы в любой момент сможете отозвать выданную Вами доверенность и тем самым завершить свои отношения с поверенным. Доверенность на представление Ваших интересов, не предусматривает юридических действий на формирование права собственности кроме как в Ваших интересах и на Ваше имя.

А можно вкратце по этапам?

Самостоятельное оформление:

- Приезд в Украину, выбор объекта, (перевод паспорта+получение кода), подписание договора инвестирования или имущественных прав или предварительного договора.
- Отъезд из Украины, ход строительства.
- Приезд в Украину для оформления право-устанавливающих документов, получение квартиры.
- Подписание договоров на коммунальные услуги и обслуживание домостроения

Оформление с помощью поверенного:

- Выбор Вами объекта инвестирования.
- Составление поверенным юридического заключения на предмет возможных рисков или невыгодных Вам условий
- Подписание договора и выдача доверенности на территории Вашего Государства.
- Подписание Поверенным от Вашего имени договора инвестирования или имущественных прав или предварительного договора.
- Ход строительства объекта с отчетом перед доверителем.
- Оформление на Ваше право-устанавливающих документов на квартиру.
- Подписание Поверенным от Вашего имени договоров на коммунальные услуги и обслуживания домостроения.

А что с налогами?

Налог на недвижимость в Украине относится к числу местных налогов.

Так в соответствии с налоговым кодексом Украины облагаются так называемые "лишние" квадратные метры, для физических лиц это:

Квартиры площадью более 60 м².

Ставку налога определяет местный совет. В различных городах и областях Украины эта сумма может отличаться, но по закону она не может превышать 1,5% от размера минимальной заработной платы за 1 квадратный метр.

С 1 января 2019 года минимальная зарплата в Украине составляет — 4.173грн.

Если недвижимость имеет больший метраж – налог нужно заплатить за "излишек". Например, если квартира площадью 75 м², то заплатить налог придется лишь за 15 м² (75-60 = 15).

Если площадь квартиры **более 300 квадратных метров**, то сумма налога увеличивается на **25 тысяч гривен** за каждый такой объект (так называемый "налог на роскошь", который предусмотрен разделом **XII Налогового кодекса Украины**).

Налоговый период – 1 год. Физическим лицам налоговая служба самостоятельно определяет сумму и присылает налоговое уведомление-решение, в котором указано какую сумму и куда платить

Срок оплаты налога на недвижимость — в течение 60 дней с момента получения налогового уведомления-решения.

Каким образом происходит оплата за квартиру?

Существует несколько способов оплаты.

1. Наличными - в кассу Застройщика или финансовой компании, с выдачей приходного кассового ордера.
2. Безналичный расчет, - перечисление на расчетный счет Застройщика или финансовой компании. При этом средства должны отправляться на реквизиты только того лица с которым заключен инвестиционный договор (Застройщик или финансовая компания).

Наиболее безопасным, с юридической точки зрения является второй способ.