

**ЮРИДИЧНІ АСПЕКТИ КУПВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ В ІСПАНІЇ ТА
ТУРЕЧЧИНІ ГРОМАДЯНАМИ УКРАЇНИ, ЯКІ ПОСТІЙНО ПРОЖИВАЮТЬ В УКРАЇНІ**

*Анастасія Москаленко
Юлія Кондрацька
Еліна Анцут*

© ТОВ «Юридична фірма «Москаленко і Партнери». Всі права захищені.
Копіювання або поширення даної інформації будь-яким способом без згоди автора каратиметься
грошовою компенсацією у розмірі від 10 до 50 000 мінімальних заробітних плат.

2012 р.

ЗМІСТ

1. Вітальне слово.....	3
2. Timeshare: відпочинок за кордоном – доступно та комфортно.....	4
3. Юридичні аспекти купівлі-продажу нерухомості в Іспанії та Туреччині.....	7
3.1. Основні аспекти.....	7
3.2. Аспекти валютного регулювання.....	12
3.3. Використання офшорів при придбанні закордонної нерухомості.....	19
3.4. Податкове регулювання та супутні витрати.....	21
3.5. Перспективи та порядок отримання візи та громадянства.....	24
3.6. Аспекти іпотечного кредитування.....	31
4. Контакти Юридичної фірми «Москаленко і Партнери».....	36

Шановні читачі!

Ця брошура підготовлена нами з метою ознайомлення вас із основними аспектами купівлі нерухомості за кордоном. Все частіше наші співвітчизники вирішують відвідувати інші країни вже не лише в якості туристів, а й в якості повноправних власників нерухомості. Тенденція йде по шляху проживання не в готелях на узбережжі, наприклад, Середземного моря, а у власних апартаментах. Адже це зручно та рентабельно, виходячи з того, що власну нерухомість можна вигідно здавати в оренду.

Юридична фірма «Москаленко і Партнери» консультує українських клієнтів нашого партнера, іспанського агентства нерухомості “Alex Estates Luxury Properties” з усіх питань придбання, оформлення, володіння та розпорядження нерухомим майном в Іспанії, а також з супутніх питань (отримання ліцензій НБУ, мультивіз, посвідки на проживання, здійснення міжнародного бізнесу з Іспанією та ін.). “Alex Estates Luxury Properties” вже більше 6 років працює на ринку нерухомості на Коста Бланка і пропонує своїм клієнтам розкішні апартаменти, віли, бунгало, таунхауси на будь-який смак та гаманець. Юридична фірма «Москаленко і Партнери» також співпрацює з турецькими забудовниками та консультує з питань вибору, купівлі та оформлення найоптимальнішого для Вас будинку чи квартири в Туреччині.

Отже, ми раді розповісти вам про деякі переваги та недоліки володіння нерухомості за кордоном, поділитися з відомою у всьому світі концепцією «timeshare», а також із юридичними тонкощами оформлення всіх необхідних документів. Сподіваємось, що наші поради стануть вам в нагоді! Також дозвольте нагадати, що всі юридичні аспекти потребують ретельного аналізу безпосередньо при укладенні інвестиційного договору чи договору купівлі-продажу, у зв'язку з постійною зміною законодавства кожної держави, а також індивідуальними характеристиками конкретного об'єкту. Тому у кожному випадку безсумнівно потрібна окрема юридична консультація!

TIMESHARE: ВІДПОЧИНОК ЗА КОРДОНОМ – ДОСТУПНО ТА КОМФОРТНО

Придбання нерухомості на узбережжі мальовничої Іспанії чи Туреччини є прекрасною інвестицією та можливістю комфортно та гарно відпочивати. Однак для багатьох українців будиночок у Середземного моря здається нездійсненою мрією та занадто дорогим задоволенням. Ми розвіємо ці міфи, розповівши про один із найвигідніших способів придбання нерухомості для відпочинку за кордоном - так званий «**timeshare**».

Маловідомий для українців, але неймовірно популярний в Європі та США, timeshare представляє собою купівлю нерухомості в спільну часткову власність, яка передбачає право кожного із власників користуватися цією нерухомістю фіксовані періоди часу. Система «timeshare» з'явилась в 70-х роках в Європі як спосіб продавати готельні номери. Згодом німці та американці з властивим їм прагматизмом підняли цей вид операцій з нерухомістю на теперішній дуже розвинутий рівень.

Існує дві схеми купівлі нерухомості за **timeshare**:

1. Скористатися послугами великих компаній з продажі готельних комплексів у режимі timeshare.

Купівля у власність на прекрасному курорті шикарних апартаментів і користування ними від 1 до 51-го тижня на рік за копійки в порівнянні з вартістю нерухомості на тому ж курорті. У будь-який момент своє право власності на нерухомість можна продати, обміняти, здати в оренду і навіть залишити у спадщину. Якщо володар timeshare не бажає, він може не відпочивати щороку в одному і тому ж місці. Господарі курортів та фірми по нерухомості організують обмін відпочинком для своїх клієнтів. Такий бізнес дуже розповсюджений і розвинутий в США, однак, у країнах СНД відомий, на жаль, як шахрайство та обман.

2. Купівля нерухомості «в складчину» декількома сім'ями.

Максимально простий та вигідний спосіб придбати, наприклад, віллу на узбережжі Середземного моря, для відпочинку та подорожей по Європі. При поділі ціни такої вілли на декілька родин затрати при її купівлі мінімальні (не дорожче, ніж 5 поїздок на відпочинок, наприклад, Іспанію всією родиною), однак, ви стаєте повноправним власником частки цієї нерухомості на все життя з повним правом користуватися нею у встановлений для вас період часу, продати, обміняти, здавати в оренду та залишити дітям у спадщину.

Зазвичай при використанні такої схеми розрізняють «основного власника» і «співвласників», де «основний власник» - це людина, зазначена першою на членських документах (документах володіння timeshare), в тому числі на сертифікаті timeshare. «Основний Власник» і «співвласники» абсолютно рівні в правах, однак на сертифікаті вказується адресу тільки основного власника і на цю адресу надсилається вся членська кореспонденція.

Умови законодавства України дозволяють розробляти та застосовувати договори, аналогічні західній системі timeshare, з усіма юридичними гарантіями захисту спільного права власності.

Суттєвими перевагами такої схеми для покупців зарубіжної нерухомості є:

- Доступність відпочинку найвищого рівня комфорту та обслуговування у порівнянні з традиційними видами відпочинку;
- Набуття права спільної сумісної або спільної часткової власності на об'єкт нерухомості із можливістю вільно володіти, користуватись та розпоряджатись своїм майном;
- Набуття особливих переваг щодо візового режиму із країною, де придбана нерухомість;
- Можливість переносити свої тижні на наступні роки і таким чином збільшувати період відпочинку;

- Можливість передати за узгоджену суму свої тижні у тимчасове користування (оренду);
- Хороший спосіб для підприємств і організацій вирішити проблему придбання і утримання курорту для своїх співробітників та їх сімей;
- Особливо вигідна та зручна система timeshare для сімей з дітьми;
- Можливість вільно будувати свій розпорядок в порівнянні зі звичайними готелями.

Отже, відпочинок у найгарніших куточках Іспанії чи Туреччини може легко стати гарною сімейною чи корпоративною традицією з мінімальними витратами та максимальними можливостями при придбанні нерухомості у режимі timeshare.



ЮРИДИЧНІ АСПЕКТИ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ В ІСПАНІЇ ТА ТУРЕЧЧИНІ

1. Основні аспекти

Права на нерухоме майно, що перебуває на території України, підлягають обов'язковій державній реєстрації. А реєстрація (придбання) майнових прав на нерухоме майно, що перебуває за кордоном, здійснюється відповідно до законодавства тієї країни, на території якої воно розташоване.

Форма договору (нотаріальна або проста письмова), предметом якого є нерухоме майно, визначається правом держави, в якій перебуває це майно (п. 2 ст. 31 Закону України «Про міжнародне приватне право»). Захист права власності й інших речових прав на нерухоме майно здійснюється також відповідно до права держави, в якій це майно розміщене (п. 2 ст. 42 Закону України «Про міжнародне приватне право»).

Іспанія

Для того, щоб купити нерухомість в Іспанії не потрібно отримувати якийсь особливий дозвіл, як, наприклад, в Австрії.

Після того, як об'єкт вибраний і зарезервований компанією або агентством для покупця, на ім'я останнього може бути відкритий рахунок, з якого будуть проводитися всі платежі, пов'язані з придбанням нерухомості. Згодом з нього можуть списуватися комунальні платежі, податки, страховка, платежі по іпотечному кредиту. Процедура відкриття рахунку в іспанському банку на ім'я іноземця проста і займе декілька хвилин. Для цього необхідний діючий закордонний паспорт. Рахунок може відкрити і агент покупця по нотаріальній довіреності.

При відкритті рахунку в євро сама операція буде безкоштовною, але надалі при позитивному балансі стягуватиметься щоквартальна (або щорічна) комісія. Перша сума внеску може бути навіть нульовою. Після на руки отримується

банківська книжка, в якій враховуватимуться всі операції, проведені в строк дії рахунку. Через три дні видається дебетова карта. У іспанському банку можна оформити і кредитну картку (VISA, MASTERCARD).

На підставі заяви про бажання придбати нерухомість і отриманого відповідного сертифікату з банку під час відкриття рахунку, оформляється N.I.E. - ідентифікаційний номер іноземця - реєстрація іноземця на території Іспанії. Ідентифікаційний номер видається в місцевій поліції.

У Іспанії послуги агентств нерухомості завжди оплачує продавець. Саме продавець платить агентству комісійні за пошук покупця. Покупець нерухомості не повинен платити агентству ніяких комісійних.

Будь-яка нерухомість в Іспанії повинна бути зареєстрована в Registro de Propiedad – Реєстрі власності. У Реєстрі власності можна отримати інформацію про те, хто є власником нерухомості, яка її кадастрова вартість, точна площа, а також про наявність можливої заборгованості власника.

Після вибору відповідного об'єкту нерухомості і ухвалення рішення про його покупку складається приватний контракт купівлі-продажу, в якому указуються умови і спосіб оплати. Як правило, в нім описуються обидві сторони, об'єкти нерухомості, згідно реєстру власності фіксуються загальна вартість, податки і форма оплати. При підписанні контракту найчастіше покупець виплачує близько 30% від вартості нерухомості. Суму, що залишилась, необхідно виплатити у момент підписання купчої (Escritura Publica), яка підписується покупцем і продавцем в нотаріальній конторі у присутності іспанського нотаріуса.

Оплата повинна бути підтверджена документально. Краще, якщо це буде здійснено за допомогою банківського переказу на розрахунковий рахунок продавця або банківським чеком.

Всі документи покупець підписує безпосередньо з власником нерухомості. Якщо власників нерухомості декілька або власник є одруженим, то відповідно до вимог Цивільного кодексу Іспанії при продажі необхідні присутність і згода всіх власників або нотаріально завірене доручення від них. Операція купівлі-продажу

нерухомості в Іспанії завжди проводиться нотаріусом, що забезпечує максимальну безпеку. Єдиний випадок, коли покупець підписує документи про покупку з агентством, – наявність у останнього нотаріальній довіреності від продавця на право зробити операцію від його імені. Агентство нерухомості має також право підписати від імені продавця попередній приватний контракт купівлі-продажу і прийняти авансовий платіж. В цьому випадку достатньо звичайної довіреності від продавця.

Завершальний етап - реєстрація купленої нерухомості у Реєстрі власності (Registro de Propiedad). Ця реєстрація є підтвердженням права власності на нерухомість в Іспанії і цей процес займає до 3 місяців.

При необхідності покупець-нерезидент може скористатися банківським кредитом.

Туреччина

Відповідно до ст. 35 Закону Туреччини про кадастри від 12 грудня 2005 р. іноземним юридичним і фізичним особам дозволено купувати нерухомість в Туреччині. У випадку дотримання законних умов іноземні фізичні особи можуть купувати нерухомість з метою проживання у районах, які виділені для цієї мети. Правовою основою придбання іноземцями нерухомості на території Туреччини є стаття 35 Закону про власність № 2644: іноземні фізичні особи і торгові компанії, які утворюють юридичну особу, і створені за кордоном у відповідності до законодавства своєї країни, мають право купувати нерухоме майно, яке знаходиться в межах кордонів Республіки Туреччина. Основоположним у застосуванні принципу взаємності є визнання іноземною державою за громадянами Республіки Туреччини і турецькими торговими компаніями прав того ж об'єму, що і за своїми громадянами або торговими компаніями, які утворюють юридичну особу, і створені у відповідності до національного законодавства.

Купівля нерухомості проводиться часто за допомогою агентств нерухомості. Ці агентства не тільки роз'яснюють сторонам всі тонкощі операції, проводять огляд об'єкту, проводять саму покупку і реєструють операцію в Кадастровому управлінні. Вони є юридичним гарантом чесності операції для обох сторін. Комісія агентств зафіксована законодавчо у розмірі 3-6% від вартості операції і зазвичай вже включена у вартість об'єкту. Хоча можна купити нерухомість в Туреччині також безпосередньо у забудовника без жодних комісій.

ТАПУ – сертифікат на право власності на нерухомість. Згідно законодавства Туреччини, ТАПУ є єдиним документом, що засвідчує право власності на певний об'єкт нерухомості. В цьому документі зазначається тип і адреса нерухомості, дата придбання, доля пайової власності на землю, де розміщена нерухомість, а також вартість об'єкту (ця сума використовується при розрахунку щорічного податку на нерухомість, а також виплачується державою у випадку настання страхового випадку). Вартість може відрізнятись від реальної ціни купівлі в декілька разів, що вигідно при сплаті податку, але зменшує виплати державного страхування. ТАПУ є єдиним документом, який підтверджує передачу права власності і одноособове володіння нерухомості покупцем.

Для придбання нерухомості в Туреччині необхідно отримати посвідку на проживання, що не становить особливих проблем. Термін отримання цього документа — тиждень, вартість — приблизно 150 євро. При цьому загальна площа нерухомості, що може бути придбана у власність, не може перевищувати 25 тис. кв. м по всій країні. На іноземця може бути оформлений лише об'єкт, зареєстрований у земельному кадастрі як житло або робоче місце.

Розрахунки між покупцем і продавцем здійснюються банківськими переказами. При необхідності можна відкрити рахунок в турецькому банку, ця процедура нескладна. Спочатку в податковій поліції за місцем перебування потрібно оформити податковий номер. Для цього потрібні закордонний паспорт, його ксерокопія і заява на одержання податкового номера. У банку необхідно пред'явити закордонний паспорт, податковий номер, а також посвідку на

проживання. Можливим є відкриття рахунку в євро, доларах США або турецьких лірах.

Після вибору об'єкта покупець вносить на рахунок продавця завдаток. Його розмір відрізняється у кожному окремому випадку і може складати від 5% до 50% від вартості нерухомості. Якщо покупець відмовляється від операції, завдаток йому не повертається. Суму завдатку бажано вказати в договорі окремим пунктом у штрафних санкціях, що застосовуються до обох сторін. Якщо від операції відмовляється продавець, він повертає завдаток у подвійному розмірі.

Далі сторони підписують договір. Це можна зробити в агентстві або у нотаріуса. Присутність нотаріуса рекомендується, щоб забезпечити безпеку операції. Проте на практиці багато хто відмовляється від його послуг з принципу економії коштів, оскільки його комісія складає 1% від вартості нерухомості, вказаної в договорі. Витрати на нотаріуса бере на себе покупець.

Після підписання договору і отримання посвідки на проживання необхідно отримати від Міністерства оборони дозвіл на купівлю нерухомості, який підтверджує, що об'єкт не знаходиться в секретній або такій, що охороняється, зоні. Запити спрямовують поштою у військове відомство в Ізмірі. На практиці ця процедура носить формальний характер, оскільки ріелтери не пропонують об'єкти, що заборонені до продажу іноземцям. Здобуття дозволу займає від 1 до 3 місяців.

Для цієї процедури необхідні наступні документи: закордонний паспорт покупця із завіреним у нотаріуса перекладом турецькою мовою; копія посвідки на проживання, завірена нотаріально; копія ТАПУ продавця об'єкта; дві кольорові фотографії. Витрати на подачу документів складають приблизно 55 євро. При купівлі готового об'єкта для реєстрації договору в кадастровому управлінні необхідна повна оплата всієї суми, при купівлі на стадії будівництва можлива розстрочка платежу (терміни фіксуються в договорі). Кошти переказуються з рахунку покупця на рахунок продавця.

Після того, як дозвіл з Міністерства оборони отриманий, продавець (або представник продавця за дорученням), покупець (або представник покупця за

дорученням), ріелтери і нотаріальний (державний) перекладач зустрічаються в Кадастровому управлінні. Тут відбувається передача ТАПУ — основного документа про право власності (до цього часу мають бути сплачені всі податки та інші витрати, пов'язані з передачею ТАПУ).

При оформленні операцій за участю іноземців, що не володіють турецькою мовою, обов'язковою умовою легітимності договору є підпис державного перекладача. Термін здобуття ТАПУ — декілька днів. Після його здобуття покупець стає повноправним власником житла.

2. Аспекти валютного регулювання

Законодавство України не передбачає жодних обов'язкових платежів і податкових відрахувань для покупця нерухомості за кордоном. Водночас перерахування грошей за кордон як плата за нерухомість вважається іноземною інвестицією і вимагає отримання ліцензії НБУ.

Індивідуальна ліцензія НБУ може знадобитися українцям в трьох випадках: при розміщенні валютних цінностей на банківському рахунку за кордоном, отриманні кредиту за кордоном (реєстраційне свідоцтво) та при інвестуванні в іноземні активи, зокрема, придбання за кордоном нерухомості. На всі ці три випадки законодавство передбачає три різні види ліцензій.

Купівля нерухомості за кордоном передбачає декілька варіантів розрахунків:

- Переказ коштів з банківського українського рахунку на закордонний рахунок продавця (агентства нерухомості або нотаріуса) (однак, в деяких випадках без відкриття закордонного рахунку не обійтись, наприклад, при придбанні нерухомості в іпотеку);

- Переказ коштів на власний рахунок за кордоном з наступною сплатою за нерухомість.

Для першого варіанту операції та переказу грошей із українського банку до закордонного необхідно отримання ліцензії НБУ на здійснення інвестицій

за кордон, у другому випадку крім вказаної ліцензії, необхідно буде також індивідуальна ліцензія на розміщення резидентами валютних цінностей на рахунках за межами України (Постанова Правління НБУ N 485 від 14.10.2004).

Перше запитання особи, зацікавленої у здійсненні тієї або іншої операції з нерухомістю за кордоном України, — чи є така операція валютною, які у зв'язку з цим виникають обов'язки і чи не загрожують санкції за порушення валютного законодавства.

Як впливає із положень Декрету КМУ «Про систему валютне регулювання і валютного контролю» від 19 лютого 1993 р. (далі - Декрет), сам факт отримання у власність або в користування, а також відчуження або здачі в оренду нерухомого майна за кордоном не є валютною операцією. Але валютними можуть визнаватися операції з валютними цінностями, що здійснюються у зв'язку з проведенням операцій з нерухомістю.

Слід визначити, що належить до валютних цінностей, адже операції з цими цінностями віднесені до валютних. Відповідно до ст.1 Декрету валютними цінностями є валюта України, платіжні документи ті інші цінні папери, іноземна валюта. Таким чином, придбання або відчуження прав на нерухоме майно, що перебуває на території іноземної держави, не є валютною операцією і не підлягає валютному контролю. Але, як правило, договір, що передбачає придбання у власність закордонної нерухомості, є відплатним і передбачає перехід права власності в обмін на валютні цінності — іноземну валюту. Такі операції визнаються валютними.

Винятки при розрахунках за права на закордонну нерухомість становлять розрахунки між резидентами України у національній валюті. У такому разі це не буде валютною операцією і, відповідно, валютні обмеження на неї не поширюються. А в розрахунках між резидентами і нерезидентами за права на нерухомість повинна використовуватися як засіб платежу іноземна валюта. Такі розрахунки здійснюються тільки через уповноважені банки (ст. 7 Декрет). Відповідно до п. 4 ст. 5 Декрету здійснення розрахунків між резидентами і

нерезидентами у межах торгового обороту у валюті України (тобто у гривнях) допускається тільки за умови отримання індивідуальної ліцензії Національного банку України.

Придбання за кордоном основних фондів, у т. ч. нерухомості для філій, вважається інвестицією за кордон. У пп. 1.5.1 Інструкції про порядок видачі індивідуальних ліцензій на здійснення інвестицій за кордон, яка затверджена Постановою Правління НБУ від 16 березня 1999 р. (далі - Інструкція), уточнено, що така інвестиція є капітальною. Відповідно до п. 1. 10 Інструкції для здійснення усіх видів інвестицій (незалежно від строків та сум) резидентам потрібно обов'язково попередньо одержати ліцензії. Індивідуальна ліцензія НБУ на здійснення інвестиції — це належним чином оформлений письмовий дозвіл НБУ на право здійснення конкретним резидентом конкретної інвестиції.

Здійснення резидентами інвестицій без отримання ліцензії тягне за собою відповідальність у вигляді штрафу в сумі, еквівалентній сумі інвестиції, перерахованої у валюту України за обмінним курсом НБУ на день проведення таких операцій (абз. 3 п. 2 ст. 16 Декрету).

Щоб отримати індивідуальну ліцензію на здійснення інвестицій за кордон, треба подати НБУ наступні документи:

- 1) заяву про видачу ліцензії;
- 2) оригінали або нотаріально засвідчені копії договорів (угод) та/або інших документів (рішення засновника, протокол загальних зборів акціонерів тощо), що є підставою для здійснення резидентом інвестиції за кордон;
- 3) оригінали або нотаріально засвідчені копії документа про реєстрацію об'єкта інвестиції за кордоном (витяг із торговельного, банківського або судового реєстру тощо) та його установчих документів.

Строк розгляду Національним банком України пакета документів для видачі ліцензії не повинен перевищувати 25 робочих днів з дати його надходження. Документи, які складені іноземною мовою, мають бути перекладені на українську мову (вірність перекладу засвідчується нотаріально). Не перекладаються на

українську мову документи, що складені російською мовою, а також ті, що складені іноземною мовою з одночасним наведенням їх тексту українською (російською) мовою. Не приймаються до розгляду документи, що мають підчищення або дописування, закреслені слова або інші виправлення, а також документи, текст яких неможливо прочитати.

Протягом п'яти робочих днів з дати реєстрації документів Національний банк України надсилає копію заяви про надання ліцензії спеціальним державним органам по боротьбі з організованою злочинністю (підрозділам боротьби з організованою злочинністю МВС України та боротьби з корупцією й організованою злочинністю СБУ).

Рішення про видачу Національним банком України ліцензії приймається з урахуванням висновків спеціальних державних органів по боротьбі з організованою злочинністю, якщо вони надійшли протягом строку розгляду документів заявника, установленого в Інструкції.

Власник ліцензії особисто пред'являє оригінал ліцензії уповноваженому банку, через який має переказуватися іноземна валюта за межі України (у разі здійснення інвестиції за кордон у безготівковій формі). Уповноважений банк на цій ліцензії робить відмітку, що має містити суму та дату переказування іноземної валюти за межі України, і зберігає її копію з відмітками в установленому Національним банком України порядку.

Ліцензія видається резиденту на строк, що необхідний для здійснення інвестиції. Відмова у видачі НБУ ліцензії може бути оскаржена у суді (п. 6 ст. 5 Декрету про валютне регулювання).

Крім того, п. 1. ст. 9 Декрету встановлено, що валютні цінності та інше майно резидентів, яке перебуває за межами України, підлягає обов'язковому декларуванню у Національному банку України. Порядок і терміни декларування встановлюються Національним банком України.

Нині порядок декларування розроблено тільки для суб'єктів підприємницької діяльності (Наказ Міністерства фінансів N 207 від 25.12.95). Проте слід

враховувати, що відомості про майно треба включати до декларації про доходи фізичної особи — резидента України.

Наказом №207 встановлено такий порядок декларування закордонних валютних цінностей та майна. Суб'єкти підприємницької діяльності (далі — СПД) подають декларацію про валютні цінності, доходи і майно, що належать резидентів України та перебувають за її межами, щокварталу в терміни, встановлені для подання квартальної та річної бухгалтерської звітності. Декларацію подають у двох примірниках до державної податкової адміністрації (інспекції) за місцезнаходженням такого суб'єкта підприємницької діяльності.

Один примірник залишається у ДПА (інспекції) для обліку і контролю, а другий — зі штампом ДПА (інспекції) та підписом відповідальної особи суб'єкта підприємницької діяльності подає до територіального управління НБУ за своїм місцезнаходженням.

Отримавши декларацію, територіальне управління НБУ видає довідку про проведення декларування, яка завіряється підписом начальника (заступника начальника) територіального управління НБУ та відбитком печатки відповідного територіального управління. Зазначену довідку суб'єкта підприємницької діяльності подає ДПА (інспекції), до якої заздалегідь була подана Декларація, для завірення підписом голови (начальника) відповідної ДПА (інспекції) або його заступника і відбитком печатки.

Завірена та скріплена печаткою територіального управління НБУ і ДПА (інспекції) довідка є підставою для прийняття у митне оформлення експортно-імпортних вантажів, проведення СПД розрахунків за зовнішньоекономічними договорами через уповноважені банки України, а також для інших видів зовнішньоекономічної діяльності.

Однак, за словами експертів, офіційних угод щодо купівлі нерухомості за кордоном набагато менше, ніж неофіційних (незаконних). Це пояснюється тривалістю та складністю процедури отримання індивідуальної ліцензії. Однак існують відносно законні способи вивезення крупних сум грошей за кордон:

1). Можна везти з собою пластикову (кредитну) картку и зняти гроші у країні укладання договору.

Це прийнятно, наприклад, для Туреччині та інших неєвропейських країн, де не так ретельно перевіряють походження грошей, як в Європейському союзі. При перетині кордону картка дозволяє провести яку завгодно суму, але її переведення в готівку обійдеться «в копійчку». Комісія може становити від 0,5 до 4%, в залежності від банку.

2). Перевести готівку з собою.

Найпростіший, але сумнівний спосіб. Крім небезпеки крадіжки або втрати грошей, слід зазначити, що відповідно до розділу 2 Постанови Правління НБУ №148 від 27.05.2008р., що затверджує Інструкцію про переміщення готівкових коштів і банківських металів через митний кордон України фізична особа має право ввозити в Україну та вивозити за межі України готівку в сумі, що не перевищує в еквіваленті 10 000 євро без письмового декларування митному органу. Фізична особа має право ввозити в Україну та вивозити за межі України готівку в сумі, що перевищує в еквіваленті 10 000 євро за умови письмового декларування митному органу в повному обсязі. Юридична особа ввозить готівку в Україну або вивозить її за межі України через повноважного представника без обмеження суми на умовах письмового декларування відповідному митному органу в повному обсязі. Повноважний представник декларує готівку, яку ввозить/вивозить за дорученням юридичної особи та власні кошти, окремо з використанням двох примірників митної декларації. Фізична особа, юридична особа ввозять в Україну і вивозять за межі України готівку в сумі, що перевищує в еквіваленті 10 000 євро, за наявності документів, що підтверджують зняття готівки з рахунків банків (фінансових установ), виключно на ту суму, що перевищує в еквіваленті 10 000 євро.

3). Придбати дорожні чеки.

Дорожні чеки трохи краще готівки. Їх очевидний плюс - у випадку крадіжки вони можуть бути відновлені. Проте при перетині кордону чеки «прирівнюються»

до готівки (п. 1.3 Постанови Правління НБУ №148 від 27.05.2008р.), тобто їх можна вивозити в тій же кількості і також необхідно декларувати. Сьогодні в нашій країні можна купити тільки чеки American Express або Thomas Cook. Комісія за купівлю travellers checks становить близько 1%. Загалом вважається, що для великих покупок чеки підходять набагато краще пластикових карт, призначених для оплати «багаторазових» дрібних витрат. Правда, є ліміти на отримання готівки за чеками, зазвичай близько \$ 2 тис. на день.

4). Скористатися міжнародними платіжними системами, такими як Western Union, MoneyGram, Migom та іншими.

Такий спосіб зручний завдяки швидкості переказів. Переказати гроші в будь-яку точку світу за 15 хвилин можна без відкриття рахунку. Але існують обмеження по сумі коштів - не більше 15 тис. грн протягом одного дня, до того ж одержувачем може бути тільки фізична особа. Вартість переказу досить висока - від 1% до 10%, а то й усі 20% залежно від суми та країни отримання.

Слід зазначити, що при придбанні нерухомості в Іспанії всі розрахунки відбуваються у євро. А в Туреччині окрім місцевої валюти - турецької ліри, офіційно в обороті ходять євро, долар і фунт стерлінг. Отже при покупці турецької нерухомості можна розраховуватися будь-якою з цих валют.



3. Використання офшорів при придбанні закордонної нерухомості

Офшорна компанія — це компанія, що користується пільгами у сфері оподаткування, і зареєстрована в офшорній зоні, тобто в країні або на території, що цілеспрямовано повертає міжнародний бізнес шляхом надання йому податкових пільг. Офшорна компанія не веде господарської діяльності в країні своєї реєстрації, а власники цих компаній — нерезиденти цих країн. Це вимога країн, де дозволена реєстрація таких компаній. Як правило, в цих країнах дуже низьке або взагалі ніякого оподаткування офшорних компаній (окрім фіксованого щорічного збору). Наприклад, офшорні компанії можуть бути звільнені від здачі фінансової звітності (у Белізі, Домініканській республіці, в Панамі, на Британських Віргінських і Багамських, Кайманових і Сейшельських островах), або вони зобов'язані здавати звітність із сплатою мінімального податку на прибуток (у Гонконзі – 0% на закордонний прибуток, в Гібралтарі – 0%, на Кіпрі (який хоча вже і не є офшором, але фактично зберіг більшу частину ознак таких країн) – 10%).

Для купівлі нерухомості за кордом українці можуть зберігати власні гроші не у вигляді особистого вкладу, а на рахунках різноманітних офшорних структур, які і можуть виступити покупцями даної нерухомості. У цьому випадку операції з переказу грошей до країни нерухомості не підпадають під вимоги українського законодавства, зокрема, щодо отримання індивідуальних ліцензій НБУ. Цей механізм частіше застосовується для комерційної нерухомості, але може бути використаний і для житлової.

Слід зазначити, що згідно із законодавством деяких країн власником певних категорій нерухомості не може виступати юридична особа, інкорпорована в іншій країні. Проте і з такої ситуації є вихід – це реєстрація місцевої фірми в країні, де купується нерухомість. Іноді така фірма може мати особливу форму – «компанія з інвестування в нерухомість» (Швейцарія, Франція тощо). А ось засновником цієї фірми може бути будь-який «придворний» офшор. Існують країни, які фактично

заборонили купівлю нерухомості офшорами, наприклад, Португалія та Франція. Зазначені країни небезпідставно побоюються, що якщо житло чи земельна ділянка належатиме офшорній фірмі, то в майбутньому не слід розраховувати на надходження до бюджету податків чи мита від подальшого перепродажу цієї нерухомості – замість оформлення договору купівлі-продажу нерухомості його власники передаватимуть акції компанії псевдо-покупцеві цієї нерухомості.

Щодо переваг такої схеми придбання нерухомості, то купівля закордонної нерухомості на ім'я офшорної компанії дає змогу уникнути зайвого розголосу імені покупця, а переказ коштів від такої компанії складніше відстежити. Крім того, мінімізація витрат українців обумовлюється зменшенням деяких податків: при покупці житла в Іспанії покупець платить 7-відсотковий податок, 16% - для комерційних об'єктів і земельних ділянок, для резидентів офшорних зон цей податок знижується до 5%.

Існують негативні чинники купівлі нерухомості через офшор. Як правило, більшість закордонної нерухомості купується не з метою її використання за цільовим призначенням, а з метою вкладення і збереження грошових коштів. Для того щоб підвищити економічну ефективність грошових вкладень, власники нерухомості досить часто здають її в оренду і бажають, аби орендні платежі регулярно надходили до них в Україну. В більшості розвинутих країн передбачається справляння податку з доходу, отриманого від здачі нерухомості в оренду. Ставки податку є різними, але замалими назвати їх важко. Після сплати податків до бюджету країни, в якій знаходиться нерухомість, грошові кошти спрямовуються на рахунок офшорної компанії, а вже з рахунку офшорної компанії повертаються їх фактичному власникові в Україну. На цьому етапі власника, який вирішив зекономити, використавши офшорну схему придбання нерухомості, очікує неприємний сюрприз, передбачений податковим законодавством України, а саме: необхідність сплачувати податок з доходу, отриманого за кордоном. Це означає, що дохід, отриманий від здавання нерухомості в оренду, оподатковується

двічі (за винятком Кіпру, який офіційно не є офшорною юрисдикцією та з яким Україна має угоду про уникнення подвійного оподаткування у спадок від СРСР).

Україна підписала угоди про уникнення подвійного оподаткування з великою кількістю країн. Якщо нерухомість знаходиться в одній з них, то набагато вигідніше спрямовувати дохід, отриманий від операцій з нерухомістю, в Україні напяму, минаючи різноманітні офшорні схеми.

4. Податкове регулювання та супутні витрати

Українське законодавство не передбачає ніяких додаткових податкових зобов'язань у зв'язку з придбанням об'єктів нерухомості за кордоном. Відповідно, податкові зобов'язання в Україні у резидента виникають тільки в тому випадку, якщо він одержує дохід (наприклад, ренту) від об'єкта нерухомості. Такі надходження повинні бути включені у загальний дохід платника і підлягають оподаткуванню за ставкою 23% - для юридичних осіб у 2011 р., 15% - для фізичних осіб, якщо розмір доходу за звітний податковий місяць не перевищує 10-тикратний розмір мінімальної заробітної плати та 17 % - якщо перевищує вказану суму. При цьому дозволяється зменшувати суму податку, що підлягає сплаті в країні, на суму податку, сплаченого за кордоном. Таке зменшення можливе в тому разі, якщо між Україною і державою, в якій отримується дохід, укладено договір про уникнення подвійного оподаткування. Такий договір укладений Україною з Туреччиною, а з Іспанією діє договір колишнього СРСР про уникнення подвійного оподаткування. Відповідно до п. 170. 11. 1 Податкового кодексу України у разі якщо джерело виплат будь-яких оподатковуваних доходів є іноземним, сума такого доходу включається до загального річного оподаткованого доходу платника податку - отримувача, який зобов'язаний подати річну податкову декларацію, та оподатковується за ставками, визначеними цим Кодексом. У разі якщо згідно з нормами міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, платник податку може зменшити суму

річного податкового зобов'язання на суму податків, сплачених за кордоном, він визначає суму такого зменшення за зазначеними підставами у річній податковій декларації.

Іспанія

Як і в багатьох країнах, в Іспанії існує ПДВ, званий там IVA - Impuesto sobre el valor añadido, він становить 16%. Крім того, з 14 листопада 1977 р. по 2008 р. в Іспанії стягувався так званий «податок на розкіш» - Impuesto sobre el Patrimonio. З 2012 р. іспанська влада вирішила повернути цей податок для нерухомості вартістю більше 700 тис. євро. Процентна ставка коливається в залежності від оподатковуваного доходу фізичної особи. Мінімальний показник - 0,2%, максимальний - 2,5% - для тих, хто володіє активами на суму понад 10,7 мільйона євро.

При покупці житла в Іспанії покупець платить 7-відсотковий податок, 16% - для комерційних об'єктів і земельних ділянок. Також щорічно органами місцевого самоврядування стягується податок на майно. Базою оподаткування є кадастрова вартість, яка значно нижче ринкової. Вона переоцінюється кожні 8 років з посиленням на ринкову вартість майна, включаючи вартість землі та споруд. У середньому ставки цього податку в Іспанії складають 0,4 % для майна, що знаходиться в місті і 0,3 % - у сільській місцевості, але можуть застосовуватися і більш високі ставки.

Комунальні платежі в Іспанії є досить помірними. Комунальні витрати включають в себе догляд за садом, басейном, інші послуги, та становлять приблизно суму від 100 євро в місяць. Решта - вода, газ, телефон та електрика, зазвичай сплачується окремо. Для полегшення оплати всіх цих витрат в Іспанії існує система безпосереднього списання з Вашого поточного рахунку (direct debit), що значно економить час та сприяє спрощенню догляду за придбаною нерухомістю.

Крім того, до супутніх витрат при купівлі нерухомості в Іспанії слід віднести державні збори і послуги нотаріуса (близько 1–2% від ціни об'єкту), а також реєстрацію купчої та оформлення NIE (ідентифікаційного номера іноземця) для

реєстрації операції. Всі збори підлягають сплаті при завершенні операції, коли продавець і покупець підписують остаточний контракт, який підписується і завіряється нотаріусом. Згідно із законом NIE необхідний всім іноземцям при фігуруванні в нотаріальних актах і реєстраційних органах для покупки нерухомості, автомобіля або відкриття іспанської фірми. Також цей номер використовується при заповненні податкових платежів. Для оформлення NIE необхідно мати закордонний паспорт (потрібно надати ксерокопії всіх сторінок паспорта), що діє, іспанську візу, що діє, митний штамп про в'їзд, два кольорові фото 3/4, заповнену форму відповідного зразка. Термін оформлення – 30 робочих днів.

Туреччина

При купівлі нерухомості в Туреччині в обов'язковому порядку сплачується податок на покупку, що становить 3% від вартості об'єкту, але ці 3 % стягуються не із ринкової вартості, а з вартості, зазначеної в ТАПУ - свідоцтві про реєстрацію права власності, в якому значиться занижена сума. Суму цю постійно коригують з-за високого рівня інфляції, але за інфляцією вона ніколи не встигає. Поточний же щорічний податок становить 0,3-0,4% від вартості зазначеної в ТАПУ (однак податок на нерухоме майно для будівель, площа яких більше 150 кв. м, складає 18%). Вигода полягає в тому, що про суму, що вказується в ТАПУ, в Туреччині зазвичай можна домовитися, і середня цифра щорічних податків становить 50-200 євро.

До супутніх витрат слід віднести: витрати на послуги державного перекладача (обов'язкові для іноземців) – в межах 70 євро, оформлення нотаріально завіреної довіреності на отримання свідоцтва про право власності - в межах 180 євро.

Деякі додаткові витрати також чекають покупця після отримання свідоцтва про право власності. Ці витрати оплачуються одноразово і складаються з оплати реєстрації і підключення водопостачання (60 євро), електрики (100 євро) і телефону (25 євро). Для вторинного житла ці витрати менші - за перереєстрацію

системи водопостачання і електрики необхідно буде заплатити по 30 євро. У Туреччині обов'язковим є страхування нерухомості від землетрусу. В середньому така страховка коштує 35 євро, а сума залежить від вартості об'єкту, вказаної в ТАПУ.

При продажі нерухомості в Туреччині необхідно буде сплатити податок у розмірі 18% від вартості, зазначеної в ТАПУ.

5. Перспективи та порядок отримання візи та громадянства

З приводу отримання візових пільг при купівлі закордонної нерухомості існують різні твердження, адже законодавством різних держав це питання регулюється по-різному.

Для в'їзду на територію більшості країн іноземцям потрібна віза. У залежності від мети і тривалості поїздки візи бувають різних типів, але термін перебування в країні за ним завжди обмежений.

Якщо іноземець має намір залишитися в країні на значно більший термін, ніж дозволяє звичайна віза, або навіть оформити громадянство цієї держави, необхідно спочатку пройти етап отримання посвідки на проживання.

Право на більш тривале перебування в країні - до декількох років - надає дозвіл на проживання. Власник цього документа отримує право безперешкодного багаторазового в'їзду в країну протягом терміну його дії. Термін дії дозволу на проживання також обмежений, але може бути продовжений. У випадку, якщо власник дозволу на проживання перебуває на території країни менше певного терміну, у продовженні цього документі може бути відмовлено.

Крім того, іноземець може отримати право на постійне місце проживання, набуваючи таким чином цивільних прав нарівні з жителями країни, за винятком можливості обирати і бути обраним. У багатьох європейських країнах право на постійне місце проживання може бути надане після п'яти років проживання в

країні. Термін дії такого права не обмежений, однак цього статусу можна позбутися, якщо перебувати в країні менше встановленого законодавством часу.

Для отримання всієї повноти громадянських прав у іноземній країні, необхідно оформити громадянство цієї держави. Такий статус дозволяє залишати країну у будь-який час і на будь-який період. Однак для отримання громадянства іноземець має відповідати певним законодавчим вимогам та мати ґрунтовні підстави для набуття такого статусу. Крім того, закони більшості держав вимагають відмови від свого громадянства (крім держав, де існує режим подвійного громадянства).

Купівля нерухомості може надати значні переваги при отриманні візи. Іноземець, купуючи житло в будь-якій країні, тим самим вкладає кошти в її економіку. Тому багато держав для залучення інвесторів намагаються спростити для них візовий режим.

Власник нерухомості в країні Шенгенської зони з купівлею нерухомості автоматично отримує право на річну мультивізу. Вона надає власнику так званий візовий коридор - можливість багаторазового в'їзду і перебування до 90 днів протягом кожного півріччя в Шенгенських країнах. А деякі країни надають власникам нерухомості ще ряд пільг. Наприклад, у Фінляндії наймодавець має право на дворічну мультивізу.

Купівля нерухомості у Великобританії дозволяє претендувати на британську мультивізу строком до двох (іноді трьох) років - дане рішення приймається консулом в індивідуальному порядку. Важливо і те, що члени родини - чоловік (дружина) і діти, як правило, отримують право на мультивізу нарівні з власниками житла.

У Болгарії власник житла отримує болгарську мультивізу на три роки з правом перебувати до 90 днів протягом кожного півріччя. Найбільш пільгові умови Болгарія надає українським пенсіонерам. Ця категорія громадян при покупці або оренді житла має право на вільне отримання посвідки на проживання. Для оформлення вказаного документа необхідно лише відкрити рахунок у

болгарському банку і підтвердити факт отримання пенсії в Україні. Однак варто врахувати, що якщо ви відсутні в країні понад 6 місяців на рік, цей статус втрачається. Після п'яти років проживання у Болгарії можна подавати документи для отримання дозволу на постійне місце проживання.

Однак, на відміну від Болгарії, в США та деяких інших державах покупка житла ніяк не пов'язана з отриманням права на проживання - грін-карти. Хоча володіння нерухомістю є додатковою гарантією фінансового благополуччя заявника при зверненні за дозволом на проживання.

Іспанія

Для громадян України обов'язковим є попереднє отримання візи для перетину зовнішніх кордонів Європейського Союзу. Іспанія є країною, яка підписала Шенгенську угоду, отже для перетину кордонів цієї держави необхідно отримати Шенгенську візу.

Отримати іспанську візу можна у Посольстві Іспанії в Києві, яке обслуговує лише громадян України, які постійно проживають в Україні (планують проживання протягом щонайменше 6 місяців). У Києві, Одесі, Донецьку та Львові функціонують Візові Сервіс Центри від Посольства Іспанії, до яких подаються документи для оформлення короткострокових віз. Заяви на відкриття довгострокових віз повинні подаватися безпосередньо до Посольства Іспанії в Києві.

Іспанські візи можуть бути короткостроковими та довгостроковими. Існує кілька типів шенгенських віз:

- транзитна віза: що дає право на транзит через міжнародну транзитну зону в аеропорті або на перетинання Шенгенської території (тип «А»);

- віза тимчасового перебування, що дає право на безперервне або послідовне перебування протягом одного періоду або суми періодів, загальна тривалість яких не перевищує трьох місяців у півріччя з дати першого в'їзду (тип «В»);

- віза з обмеженим територіальним в'їздом: короткотермінова віза з обмеженням для тих країн Шенгенської Угоди, що вказані в етикетці (тип «С»).

Найбільш розповсюджені з них є короткострокові туристичні і ділові візи (тип "С").

До довготермінових віз (тип «D») відносяться:

- віза на проживання, що дає право на проживання без здійснення трудової або професійної діяльності;

- віза для роботи і проживання, що дає право на здійснення трудової або професійної діяльності, по найму або самостійно, і на проживання;

- навчальна віза, що надає право на перебування в Іспанії для проходження курсів навчання, проведення дослідницьких робіт або одержання освіти;

- віза возз'єднання з родиною - надає право проживати в Іспанії за рахунок родича, який є резидентом. Родичі, які мають право на возз'єднання: чоловік або дружина, власні діти або діти чоловіка/дружини, якщо вони неповнолітні, власні батьки або батьки чоловіка/дружини, якщо вони економічно залежні від тієї особи, що возз'єднує. Ця віза не дає право на роботу.

Для того, щоб обрати, оглянути нерухомість в Іспанії та оформити необхідні документи для її купівлі українцю достатньо отримати короткострокову візу. Однак для подальшого тимчасового перебування або проживання у своїй закордонній власності необхідно мати інші дозволи на перетин іспанського кордону.

Так, власник нерухомості в Іспанії може претендувати на отримання річної мультивізи для всіх членів сім'ї з можливістю знаходження в Іспанії до 90 днів в кожному півріччі, тобто до 180 днів на рік. Можна отримати таку візу строком до двох років, хоча дане рішення приймається в індивідуальному порядку. Право на кількість поїздок за такою візою не обмежується, дозволено відвідування будь-якої країни шенгенської зони, а кількість подовжень мультивізи не лімітується.

Посвідку на проживання в Іспанії, як і в будь-яку іншу країну Європи, отримати досить складно, але можна. Обіцяти посвідку на проживання не може

ніхто, цим займаються виключно державні органи, тому претендентам не варто довіряти приватним компаніям, що обіцяють надати таку послугу за певну суму грошей.

Щодо посвідки на проживання, то вони бувають різних видів:

- а). Початкові
- б). Звичайні
- в). Постійні
- г). З виняткових обставин

Початкову посвідку на проживання одержують іноземці, які вперше виражають своє бажання проживати в Іспанії, а також особи, які раніше проживали в Іспанії, але не виконують усіх умов для одержання звичайної або постійної посвідки на проживання. Термін дії такої посвідки не може перевищувати один рік.

Іноземці, які користуються довірою і легально проживали в Іспанії тривалий час, протягом трьох років, можуть одержати звичайну посвідку на проживання. Термін дії, так само як і термін продовження, не може перевищувати трьох років.

Іноземці, які користуються довірою і легально проживали тривалий час в Іспанії, протягом п'яти років, можуть одержати постійну посвідку на проживання. Постійна посвідка на проживання також видається іноземцям, які користуються довірою і можуть довести, що належать до одної з цих категорій: пенсіонери; народжені в Іспанії, і ті, що проживали легально до досягнення похилого віку в Іспанії не менше трьох років; особи, які є іспанцями за походженням; особи без документів, які прожили легально в Іспанії шість років; вигнанці і біженці, які мають такий статус; особи, які мають екстраординарний дозвіл на роботу.

Постійна посвідка на проживання має необмежений термін дії, але власник її повинен обновляти посвідчення кожні п'ять років.

Посвідка на проживання з виняткових обставин може бути видана у різних виняткових випадках з гуманітарних причин, особливо у випадку расистських або

релігійних переслідувань або національного інтересу. Дія посвідки на проживання з виняткових обставин - один рік, з можливістю наступного продовження.

Іноземець, який бажає виїхати для постійного проживання в Іспанію, повинен звернутися з запитом про візу для одержання дозволу на проживання. Заяви на візу для одержання посвідки на проживання направляються в Міністерство закордонних справ, яке після наведення необхідних довідок і через невизначений термін повідомляє в Посольство про своє рішення видати або не видати необхідну візу.

Всі хто живе в Іспанії повинні бути прописані, іншими словами зареєстровані в Мерії населеного пункту, де проживають, незалежно від національності й від того чи мають дозвіл на проживання. В Іспанії не обов'язково мати дозвіл на проживання для того, щоб прописатися. Прописка в Іспанії є доказом перебування іноземця в країні при подачі клопотання про врегулювання його положення в країні. Внесення даних до реєстру жителів також надає право на одержання медичної допомоги. Реєстрація здійснюється у відповідних відділах Мерії, які, у свою чергу, надають всю необхідну інформацію з даного питання і інформують про надання необхідної документації.

Громадянство Іспанії можна отримати, проживши на території країни не менше 10 років. Наявність власної нерухомості на території Іспанії на отримання громадянства жодним чином не впливає. Іспанське законодавство дотримується принципу набуття громадянства по праву «крові» (походження) і по праву «грунту» (народження). Дитина, що народилася на території Іспанії, але за тими або іншими обставинами отримала інше громадянство, має право після досягнення 18 років клопотати про придбання іспанського громадянства. Нащадки іспанців, що живуть за кордоном, можуть придбати іспанське громадянство «по крові».

Подвійне громадянство в країні можливо тільки для уродженців тих країн, які мали або мають особливі зв'язки з Іспанією, куди Україна не входить. Проте правом на невідкладне отримання права на постійне місце проживання в Іспанії і

громадянства через два роки мають нащадки іспанців, що емігрували з країни під час громадянської війни і правління Франком, а також їх нащадки.

Туреччина

Для українських громадян процес оформлення документів для в'їзду до Туреччини є порівняно легким. Віза (консульський збір) оформляється в аеропорту прибуття протягом години - у паспорті ставиться марка, що надає право на перебування в країні. Ця віза дійсна протягом 90 днів і є візою багаторазового використання. Після закінчення її дії турист не має права відвідувати країну по туристичній візі протягом 90 днів. Рішення про надання або ненадання візи за міжнародним правом та Законом Турецької Республіки про паспорт приймається прикордонними інстанціями Турецької Республіки. На момент перетину кордону паспорт громадянина України має бути дійсним протягом не менш, ніж 6 місяців.

Придбання нерухомості у Туреччині передбачає досить просту процедуру отримання дозволу на проживання, яка не займає багато часу. Для покупки житла потрібно отримати піврічний дозвіл на проживання. Термін отримання цього документа — тиждень, вартість — приблизно 150 євро. Свідоцтво права власності (ТАПУ) для українців оформляється за наявності посвідки на проживання.

Придбання нерухомості в Туреччині є підставою для отримання виду на проживання на п'ять років, що є безпрецедентним випадком серед всіх зарубіжних країн. Вид на проживання оформляється у місцевих управліннях безпеки, у відділах по роботі з іноземцями. При подачі заяви та отриманні посвідки на проживання необхідна особиста присутність клієнта. Після його отримання, необхідно в термін не пізніше ніж через 3 місяці надати в дане управління копію ТАПУ, або довідку з Кадастрового управління про те, що нерухомість придбана, але документи на даний момент знаходяться на оформленні. В іншому випадку Вид на проживання буде анульовано.

Надалі вид на проживання продовжується в місцевих управліннях безпеки.

Особи, які отримали вид на проживання, мають рівні права з громадянами Туреччини, крім права обирати і бути обраними. Відповідно до Закону Туреччини № 5901 від 12.06.2009 р. «Про громадянство» після п'яти років проживання в Туреччині можна клопотати про громадянство. При цьому варто врахувати, що в розрахунок не береться час, який здобувач провів за ці п'ять років поза Туреччиною. Крім цього, така особа має володіти турецькою мовою, мати достатні доходи та відповідати деяким іншим вимогам. Подвійне громадянство в Туреччині не визнається, але й не забороняється.

б. Аспекти іпотечного кредитування

Постанова Правління НБУ № 270 від 17.06.2004 «Про затвердження Положення про порядок отримання резидентами кредитів, позик в іноземній валюті від нерезидентів і надання резидентами позик в іноземній валюті нерезидентам» передбачає можливість для українців отримувати кредити в іноземних банках.

Взяти кредит для придбання нерухомості українці можуть майже в усіх країнах світу, однак процедура отримання кредиту та її складність навіть в державах Європи різна.

У ряді країн існує можливість зменшити податок на нерухомість, який потрібно платити щороку, якщо обтяжити її іпотекою. Наприклад, поширена схема, коли покупець депонує в люксембурзькому або швейцарському банку суму, еквівалентну ціні придбаної нерухомості. Потім бере у банкірів кредит, під заставу своїх же коштів, на покупку вілли. З такої власності податок не стягується, поки кредит не погашений. Звичайно, економічний сенс описана схема має тільки тоді, коли різниця між кредитною та депозитною ставками менше податку на нерухомість.

Також, в Європі дуже поширені плаваючі ставки й різні програми іпотечного кредитування. Наприклад, популярні програми з так званим «grace period» -

відстрочкою початку виплат по кредиту, що може тривати до року. По-різному поставлена й процедура перевірки кредитоспроможності клієнтів. Практично скрізь є вимоги про співвідношення щомісячного доходу й виплат по кредиту. Властиво, виходячи з них і визначається максимально припустимий розмір кредиту. Щомісячний дохід позичальника повинен бути як мінімум удвічі більше, ніж виплати банку.

При оформленні кредиту в зарубіжному банку громадянину України необхідне оформлення реєстраційного свідоцтва (індивідуальної ліцензії). Термін його оформлення - 7 днів, ціна - приблизно 60 грн. Порядок видачі реєстраційний свідоцтв врегульований гл. 2 Постанови Правління НБУ № 270 від 17.06.2004. Крім того, резидент зобов'язаний зареєструвати кредитний договір у територіальному управлінні НБУ до фактичного отримання кредиту. Після отримання реєстраційного свідоцтва закордонний банк може перераховувати суми іпотечного кредиту на поточний рахунок українця, щоб завершити операцію з купівлі нерухомості.

Спеціалісти зазначають, що в цілому процедура оформлення документів для отримання кредиту та покупку об'єкту за кордоном займає 2-3 місяці.

Слід зазначити, що відповідно до українського законодавства при придбанні нерухомості за кордоном в кредит українцю доведеться отримати три ліцензії НБУ: на отримання іпотечного кредиту (реєстраційне свідоцтво), на покупку нерухомості (інвестиція за кордон) та на розміщення валютних цінностей на рахунку за кордоном. Остання знадобиться, якщо договором передбачено отримання суми кредиту на рахунок у країні його видачі, якщо погашення позики буде відбуватися з рахунку в тій же країні, або якщо українець просто вирішить накопичити на початковий внесок по іпотеці на депозиті в банку, в якому збирається кредитуватися.

Іспанія

Звичайно, умови іпотечного кредитування для іспанців і нерезидентів неоднакові. Однак, навіть для громадянина України одержати кредит в Іспанії порівняно просто.

В Іспанії, на відміну від інших Європейських держав, надають кредити під заставу житла, що купується, на 60-70% на 30 років тільки по пред'явленні закордонного паспорта. Іноді можна одержати в кредит навіть до 80% від вартості нерухомості. Про покупки вторинного житла, найімовірніше, банк дасть кредит на суму близько 50 % від вартості. Найпоширеніший строк кредитування - 15-25 років. Фіксована ставка по кредиту в Іспанії в середньому складає 3,5-5%. Крім того, є можливість взяти кредит за плаваючою відсотковою ставкою 2,5% + Libor - це відсоткова ставка, за якою дають кредит один одному банки у Лондоні. Ця ставка змінюється в залежності від ситуації на ринку, що в умовах розвинутої економіки є достатньо вигідним.

Для отримання кредиту в Іспанії будуть потрібні переведена й нотаріально засвідчена копія закордонного паспорта, документ, що засвідчує доходи громадянина за рік - податкова декларація або довідка 2-НДФЛ, виписка з рахунку в іспанському банку (рахунок потрібно відкрити заздалегідь, проблем із цим не виникає, а тривалість володіння рахунком не важлива).

Одержання кредиту спричиняє неминучі витрати. Так, банк за відкриття кредиту бере близько 1,5-2 % від вартості нерухомості. За послуги незалежного сертифікованого експерта, що обов'язково проводить оцінку житла, що здобувається, прийде віддати 200-300 євро. Оскільки покупець відразу стає власником нерухомості (незважаючи на непогашений кредит), те й витрати по оформленню покупки в приватну власність він оплачує негайно. Нотаріальні витрати й податки при купівлі житла в Іспанії становлять 8-10 % від вартості.

Обов'язковим є страхування нерухомості, придбаної в кредит. При цьому бажано застрахувати й життя покупця. У випадку смерті або хвороби позикоодержувача невикрашений кредит погасить страхова компанія. Таким

чином, він не зависне на родині, що залишилася без годувальника. Це невелика сума в межах 500-600 євро в рік, але її варто враховувати.



Туреччина

Закон про іпотечне кредитування іноземних громадян, який був прийнятий 6 березня 2007 р. передбачає, що будь-який іноземний громадянин може отримати кредит на купівлю нерухомості в Туреччині на термін від 5 до 20 років в сумі до 65 % від ринкової вартості нерухомості.

Вартість нерухомості, що придбавається, не повинна бути меншою за 30 000 євро і більшою за 500 000 євро. Оформити іпотеку в Туреччині можна в Анталії, Аланії, Бодрумі, Датчі, Дідімі, Кушадасах, Махмутларі, Муглі, Стамбулі, Фетхії на нерухомість, що розміщена у цих містах.

Відсоткова ставка іпотечного кредитування в турецьких банках становить приблизно 6,1-7,2 % в місяць залежно від кредитної валюти та умов кредитування. Кредит надається особам віком від 24 до 75 років.

Для оформлення кредиту в Туреччині необхідно такі документи:

1. Договір, укладений з продавцем про купівлю нерухомості;
2. Дозвіл на проживання (отримується в поліції, куди необхідно надати договір про купівлю нерухомості та копію документу, що посвідчує право власності продавця на житло);
3. Технічний паспорт споруди (іскан);
4. Податковий номер (отримується в податковій інспекції);
5. Довідку про доходи;
6. Копія паспорту позичальника.

При придбанні житла за іпотечним кредитом страхування житла у Туреччині є обов'язковим.

Анастасія Москаленко, адвокат, партнер ЮФ «Москаленко і Партнери»

Юлія Кондрацька, партнер ЮФ «Москаленко і Партнери»

Анцут Еліна, юрист ЮФ «Москаленко і Партнери»

Примітка: ця брошура має ознайомчий публіцистичний характер і підготовлена відповідно до законодавства, що діє на момент її написання. Ніщо викладене в цій брошурі не може сприйматися як рекомендація чи юридична консультація щодо конкретних правочинів.

КОНТАКТИ ЮРИДИЧНОЇ ФІРМИ «МОСКАЛЕНКО І ПАРТНЕРИ»

Адреса: 03115, Київ, вул. Верховинна 36-А

Тел./факс: + 3 8 067 305 55 60

Веб-сайт: www.moskalenkolawyers.com.ua

МОСКАЛЕНКО Анастасія Володимирівна

Партнер

Тел.: + 3 8 067 305 55 60

E-mail: anastasiya.moskalenko@moskalenkolawyers.com.ua

КОНДРАЦЬКА Юлія Борисівна

Партнер

Тел.: + 3 8 097 917 69 88

E-mail: julia.kondratska@moskalenkolawyers.com.ua

Клієнтам, які знаходяться в інших містах чи країнах, ми надаємо юридичні послуги дистанційно. Сучасні комунікаційні технології роблять відстані непомітними, і працювати з нами Вам буде однаково зручно з іншої вулиці чи з іншого континенту.