

Нерезидент хочет приобрести недвижимость и землю в Украине. Каким образом это можно сделать? Какие документы необходимы?

Нерезиденты – физические лица, иностранные граждане и лица без гражданства, а также юридические лица, которые зарегистрированы в соответствии с законодательством иностранных государств. В соответствии со статьей 26 Конституции Украины иностранные граждане и лица без гражданства, которые находятся на территории Украины на законных основаниях, пользуются теми же правами и свободами, а также несут такие же обязанности, как и граждане Украины за исключениями, установленными Конституцией, законами или международными договорами Украины. Т.е. законодательство Украины не ограничивает нерезидентов в приобретении ими домов, квартир, коммерческих объектов и иной недвижимости в Украине, за исключением некоторых категорий земельных участков.

В статье 81 Земельного кодекса Украины указано, что иностранные граждане и лица без гражданства могут приобретать на праве собственности земельные участки несельскохозяйственного назначения, а незастроенный земельный участок можно приобрести только в пределах населенного пункта. За пределами населенного пункта можно приобрести только такой земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве частной собственности самому покупателю-нерезиденту (это дом, коттедж и т.п.). Возникновение права собственности на земельные участки у нерезидентов крайне ограничены. Так же иностранцы лишены бесплатной приватизации земли. Если нерезидент становится обладателем земли сельскохозяйственного назначения, даже по наследству, то он обязан в течении года произвести отчуждение данного участка.

Некоторые нерезиденты просто на просто приобретают недвижимость на родственника – гражданина Украины или на какое-либо третье лицо, а то и вовсе вступают в брак с гражданкой Украины.

Лучший способ приобретения недвижимости и земли на юридическое лицо – резидента Украины, которое можно создать в соответствии с законодательством Украины. Таким образом можно приобретать участки любого назначения, оформив, к примеру, договор купли-продажи на товарной бирже или в простой письменной форме, после чего признать договор действительным в судебном порядке. Также можно заключить договор паевого участия в строительстве, который является разновидностью

инвестиционного договора. По данному договору иностранное лицо будет участвовать в финансировании строительства объекта недвижимости на земельном участке, который принадлежит гражданину Украины, а при окончании строительства объект регистрируется на инвестора с переоформлением права собственности на землю.

Документы необходимые для нотариального оформления сделки по приобретению объекта недвижимости нерезиденту – физ.лицу.:

- - паспорт;
 - - нотариально заверенный перевод паспорта (кроме паспорта РФ);
 - - въездную (иммиграционную) карточку;
 - - визу (если с государством резидента предусмотрен визовый режим)
 - - справку о присвоении идентификационного номера Украины;
 - - нотариально заверенное согласие супруга (супруги) на приобретение соответствующего объекта.
- - нерезиденту –юр.лицу:
 - - пакет учредительных документов;
 - - решение о назначении руководителя;
 - - решение о покупке объекта;

Документы необходимо заверить в консульстве Украины и перевести на украинский язык (кроме РФ):

- - нотариально заверенный перевод паспорта руководителя или иного лица представляющего интересы предприятия;
- - въездная (иммиграционная) карточка;
- - виза (если с государством резидента предусмотрен визовый режим);
- - справка о присвоении идентификационного номера Украины;
- - доверенность;