



Инвесторы «замерли» в ожидании



Страница 3

За лизингом будущее

Страница 8

Ark-Palace – клубный жилой комплекс

Страница 10

Градостроительные перспективы



Страница 12

Большие острова в океане ритейла



До 2000 г., в связи с низкой покупательской способностью населения, современные форматы торговли в Украине практически не развивались. В 90-е торговая недвижимость была представлена в основном небольшими магазинами во встроенных помещениях, а также оставшимися в наследство от СССР универсамами и универсами, в которых в лучшем случае проводилась лишь незначительная реконструкция или косметический ремонт. Тогда же расцвели буйным цветом многочисленные вещевые и оптовые рынки, «малые архитектурные формы» — киоски и торговые лотки. Одним из первых современных торговых форматов на отечественном рынке стал супермаркет — магазин с большим торговым залом, в котором представлены товары, относящиеся к категории FMCG (Fast Moving Consumer Goods). Первые супермаркеты нередко располагались в переоборудованных помещениях старых универсамов. А затем, когда наиболее привлекательные объекты были уже заняты, для супермаркетов стали использовать реконструированные и перепрофилированные объекты промышленной недвижимости, от которых охотно избавлялись пришедшие в упадок заводы. Подобная стратегия привела к тому, что здания, в которых обосновались супермаркеты, архитектурной выразительностью не отличались и в лучшем случае напоминали ангар. На периферии Киева, где имелись свободные участки, супермаркеты нередко строились «с нуля», что давало дополнительные возможности для организации торговых площадей и парковочных мест. Сегодня же супермаркеты, которые еще совсем недавно поражали отечественных потребителей своими масштабами, все чаще и чаще становятся якорными арендаторами в структуре крупноформатных торговых и торгово-развлекательных центров (ТЦ и ТРЦ). Они находятся сегодня в стадии бурного роста.

Продолжение на стр. 6

Остекление фасада: время действовать комплексно!

Страница 15

Большие перспективы малых отелей

За последние несколько лет малые гостиницы стали лидером специализированных программ и маркетинговых исследований. Что же это за категория отелей и с чем связана их популярность?

На сегодняшний день не существует строго определенных международных или национальных норм, классифицирующих средства размещения по их объему. На практике принято деление гостиниц на четыре большие категории: малые гостиницы (до 150 номеров), средние (от 151 до 300), крупные (от 301 до 600) и гостиницы-гиганты (свыше 600 номеров).

Интерес к малым формам организации гостиничного бизнеса существует не только в Украине.

Продолжение на стр. 4

Maris — путь к инвестору

Совет торговых центров Украины (СТЦУ) представит на международной выставке торговой недвижимости во Франции Maris ряд украинских торговых центров и сетей.

Как сообщил директор СТЦУ Олег Белаш, на стенде Совета будут представлены: харьковский торговый центр «Призма», киевские ТРЦ «Олимпик Плаза» (девелопер — ОАО «Трест «Югозападтрансстрой»), ТЦ «Альга Центр» (девелопер — «Бриз-Инвест»), ТЦ «Городок» (консалтинг — Украинская торговая гильдия), ТЦ «Европорт» (девелопер — «Корвет-К»), и ТЦ «Мандарин Плаза» (девелопер — ЗАО «Мандарин Плаза»).

Также сеть ТЦ «Квадрат» (ЗАО «Квадрат», инвестиционная компания «XXI век») и сеть супермаркетов «Велика Кишеня».

Продолжение на стр. 7

Инвестирование нерезидентом

Рассмотрим три варианта инвестирования средств в создание объектов коммерческой недвижимости на Украине: физическим лицом — нерезидентом; юридическим лицом — нерезидентом; хозяйственным обществом, созданным нерезидентом на Украине.

Для каждого из перечисленных выше вариантов освещены следующие вопросы: правовые основания владения недвижимым имуществом на территории Украины; правовые основания инвестировать в строительство недвижимости на Украине; правовое регулирование защиты иностранных инвестиций; процедура получения права собственности на недвижимое имущество (разрешения, регистрация); распоряжение недвижимым имуществом.

Продолжение на стр. 8

Подвесные потолки: спрячем красиво

Вопрос комфортности является актуальным во все времена в помещениях любого назначения. Современный человек чувствует себя уютнее, если в интерьере его окружают простые формы, а помещение «незагружено». Большие концертные залы, переговорные комнаты, торговые и офисные центры выглядят более эстетично и к тому же безопасно, если все «выпирающие части» современных инженеринговых разработок (телефонных, компьютерных и электрических проводов) искусно прячутся в подвесных потолках. При их использовании возможны различные варианты монтажа и цветовых решений, что преобразит потолок, сделает его уникальным, функциональным и безопасным.

Продолжение на стр. 22

Инвестирование нерезидентом

Продолжение.
Начало на стр. 1

Правовые основания владения недвижимостью на Украине

Действующее законодательство Украины предусматривает возможность владения объектами недвижимости, расположенными на территории нашего государства, физическими и юридическими лицами: как резидентами, так и нерезидентами.

Гражданским кодексом Украины установлено, что все субъекты права собственности равны в своих правах и могут распоряжаться принадлежащим им имуществом на свое усмотрение (продавать, сдавать в аренду, закладывать и т. д.).

Правовые основания для нерезидентов инвестировать в создание объектов недвижимости

Одним из вариантов приобретения права собственности на объект недвижимости является инвестирование в его строительство (создание) и последующий переход возведенного объекта (либо его части) в собственность инвестора.

Основные особенности иностранного инвестирования на Украине определены Законами Украины «Об инвестиционной деятельности» и «О режиме иностранного инвестирования», в соответствии с которыми: иностранными инвесторами являются субъекты, осуществляющие инвестиционную деятельность на территории Украины, ими могут быть, в частности, юридические лица, созданные в соответствии с законодательством иным, чем законодательство Украины, а также физические лица — иностранцы, не имеющие постоянно места проживания на территории Украины и не ограниченные в дееспособности; иностранными инвестором являются ценности, вкладываемые иностранными инвесторами в объекты инвестиционной деятельности, в соответствии с законодательством Украины, с целью получения прибыли или достижения социального эффекта.

Иностранные инвестиции могут осуществляться в виде:

- иностранной валюты, которая признается конвертируемой НБУ;
- валюты Украины при реинвестициях в объект первичного инвестирования или в любые иные объекты инвестирования в соответствии с законодательством Украины, при условии уплаты налога на прибыль (доходы);
- любого движимого или недвижимого имущества и связанных с ним имущественных прав;
- акций, облигаций, иных ценных бумаг; а также корпоративных прав, выраженных в конвертируемой валюте;
- денежных требований и прав на требования исполнения договорных обязательств, гарантированных первоклассными банками, и имеющих стоимость в конвертируемой валюте, подтвержденную в соответствии с законами (процедурами) страны инвестора или международными торговыми обычаями;
- каких-либо прав интеллектуальной собственности, стоимость которых в конвертируемой валюте подтверждена в соответствии с законами (процедурами) страны инвестора или международными торговыми обычаями, а также подтверждена экспертной оценкой в Украине, включая легализованные на территории Украины авторские права, права на изобретения, полезные модели, промышленные образцы, знаки для товаров и услуг, ноу-хау и т. д.;
- прав на осуществление хозяйственной деятельности, включая права на пользование недрами и использование природных ресурсов, предоставленных в соответствии с законодательством или договорами, стоимость которых в конвертируемой валюте подтверждена в соответствии с законами (процедурами) страны инвестора или международными торговыми обычаями;
- иных ценностей в соответствии с законодательством Украины.

Инвестиционной деятельностью является совокупность практических действий граждан, юридических лиц и государства относительно реализации инвестиций. Такая деятельность осуществляется на основе:

- инвестирования, осуществляемого гражданами, негосударственными предприятиями, хозяйственными ассоциациями, союзами и обществами, а также общественными и религиозными организациями, другими юридическими

лицами, основанными на коллективной собственности;

- государственного инвестирования, осуществляемого органами власти и управления Украины, Автономной республики Крым, местных Советов народных депутатов за счет средств бюджетов, внебюджетных фондов и заимообразных средств, а также государственных предприятиями и учреждениями за счет собственных и заимообразных средств;

- иностранного инвестирования, осуществляемого иностранными гражданами, юридическими лицами и государствами;
- общего инвестирования, осуществляемого гражданами и юридическими лицами Украины, иностранных государств.

Объектами инвестиционной деятельности могут быть:

- какое-либо имущество, в том числе основные фонды и оборотные средства во всех отраслях и сферах народного хозяйства;

- ценные бумаги;
- целевые денежные вклады;
- научно-техническая продукция;
- интеллектуальные ценности;
- другие объекты собственности;
- имущественные права.

Запрещается инвестирование в объекты, создание и использование которых не отвечает требованиям санитарно-гигиенических, радиационных, экологических, архитектурных и других норм, установленных законодательством Украины, а также нарушает права и интересы граждан, юридических лиц и государства, которые охраняются законом.

Таким образом, законодательство Украины позволяет нерезидентам инвестировать свои средства как непосредственно в готовые (завершенные строительством) объекты недвижимости, так и в строительство (создание) новых. За исключением объектов, инвестирование в которые запрещено либо ограничено законом.

Иностранные инвестиции могут осуществляться в таких формах:

- частичное участие в предприятиях, создаваемых совместно с украинскими юридическими и физическими лицами, или приобретение доли действующих предприятий;
- создание предприятий, полностью принадлежащих иностранным инвесторам, филиалов и иных обособленных подразделений иностранных юридических лиц или приобретения в собственность действующих предприятий полностью;
- приобретение незапрещенного законом движимого и недвижимого имущества, включая дома, квартиры, помещения, транспортные средства и другие объекты собственности.

В статье 1 Закона Украины «О режиме иностранного инвестирования» указано, что предприятие с иностранными инвестициями — это предприятие (организация) любой организационно-правовой формы, созданное в соответствии с законодательством Украины, иностранная инвестиция в уставном фонде которого, при его наличии, составляет не менее 10%. Предприятие приобретает статус предприятия с иностранными инвестициями с дня зачисления иностранной инвестиции на его баланс.

Правовое регулирование защиты иностранных инвестиций

Гарантии защиты иностранных инвестиций закреплены в Законе Украины «О режиме иностранного инвестирования».

В соответствии с украинским законодательством для иностранных инвесторов на территории Украины установлен национальный режим инвестиционной и другой хозяйственной деятельности, за исключениями, предусмотренными законодательством Украины и международными договорами Украины.

Для отдельных нерезидентов, которые осуществляют инвестиционные проекты с привлечением иностранных инвестиций, которые реализуются соответственно государственным программам развития приоритетных областей экономики, социальной сферы и территорий, может устанавливаться льготный режим инвестиционной и другой хозяйственной деятельности.

В статье 8 указанного Закона предусмотрено, что если в дальнейшем специальным законодательством Украины об иностранных инвестициях будут изменяться гарантии защиты инос-

транных инвестиций, закрепленные в Законе, то на протяжении десяти лет со дня вступления в силу такого законодательного акта по требованию иностранного инвестора будут применяться государственные гарантии защиты иностранных инвестиций, указанные в этом Законе.

Гарантии относительно принудительных изъятий, а также незаконных действий государственных органов и их должностных лиц закреплены в статье 9 указанного Закона.

Иностранными инвестициями в Украине не подлежат национализации. Государственные органы не имеют права реквизиции иностранных инвестиций, за исключением случаев осуществления спасательных мероприятий в случае стихийного бедствия, аварий, эпидемий, эпизоотий. Указанная реквизиция может быть проведена на основании решений органов, уполномоченных на это Кабинетом Министров Украины.

Решение о реквизиции иностранных инвестиций и условия компенсации могут быть обжалованы в судебном порядке.

Иностранным инвесторам гарантировано также право на компенсацию и возмещение убытков (ст. 10 Закона). Иностранные инвесторы имеют право на возмещение убытков, включая упущенную выгоду и моральный вред, причиненных им вследствие действий, бездействия или ненадлежащего выполнения государственным органом Украины или их должностными лицами предусмотренных законодательством обязанностей относительно иностранного инвестора или предприятия с иностранными инвестициями, в соответствии с законодательством Украины.

Наиболее важными гарантиями для иностранных инвесторов на сегодня являются гарантии в случае прекращения инвестиционной деятельности (статья 11 Закона) и гарантии на перечисление прибыли, доходов и других средств, полученных вследствие осуществления иностранных инвестиций на Украине (ст. 12 Закона).

В случае прекращения инвестиционной деятельности иностранный инвестор имеет право на возвращение не позднее шести месяцев со дня прекращения этой деятельности своих инвестиций в натуральной форме или в валюте инвестирования в сумме фактического взноса (с учетом возможного уменьшения уставного фонда) без уплаты таможенной пошлины, а также доходов из этих инвестиций в денежной или товарной форме по реальной рыночной стоимости на момент прекращения инвестиционной деятельности, если другое не установлено законодательством или международными договорами Украины.

Иностранным инвесторам после уплаты налогов, сборов и других обязательных платежей гарантируется беспрепятственный и немедленный перевод за границу их прибыли, доходов и других средств в иностранной валюте, полученных на законных основаниях вследствие осуществления иностранных инвестиций.

Порядок перевода за границу прибыли, доходов и других средств, полученных вследствие осуществления иностранных инвестиций, определяется Национальным банком Украины.

Все вышеуказанные гарантии могут быть реализованы иностранным инвестором после государственной регистрации иностранных инвестиций. Государственная регистрация иностранной инвестиции осуществляется после ее фактического внесения Киевской городской государственной администрацией на протяжении трех дней после фактического внесения.

Юрий Брикайло, Виктория Дербал,
юристы АК «Коннов и Созановский»

Статья подготовлена по материалам доклада компании «Коннов и Созановский» на III Международной конференции «Недвижимость в Украине»

Продолжение в следующем номере



**КОММЕРЧЕСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**
То, с чем мы имеем дело каждый день

Когда возникают действительно важные вопросы, клиенты обращаются к профессионалам, знающим правильные подходы к их решению. К тем, кто каждый день находит ответы, полагаясь на собственный профессиональный опыт. К тем, кто имеет сильные навыки и хорошее знание практики. Именно опыт дает преимущество. Именно постоянная практика имеет решающее значение.

Право — наша специализация

Авторское право • Банковское право • Банкротство • Конкурентное право • Корпоративное право • Налоги • Недвижимость • Патенты
Реклама • Слияние и поглощение компаний • СМИ • Судебные дела
Телекоммуникации • Товарные знаки • Трудовое право • Ценные бумаги

Адвокатская контора «Коннов и Созановский»
ул. Шота Руставели, 23, офис 5, г. Киев, 01023, Украина
Телефон: (044) 490-54-00, Телефакс: (044) 490-54-90
E-mail: info@konnov.com, Web-site: www.konnov.com