

4 820072 150016

Телефонія від Голден Телеком – найпростіший шлях до з'єднання



8 (800) 300 0000  
www.goldentele.com

Ліцензії Держкомзв'язку України №223389, №223390, №223391, №223392, №223393, №223394 від 06.12.02

# PROPERTY

# TIMES

Професійно про нерухомість



КЕПІТАЛ РІАЛ ІСТЕЙТ

Свобода життєвого простору

216-86-51 494-08-50  
www.cre.com.ua

# 29 (49), 30 листопада 2004 року

Підписний індекс 09592

www.property.times.com.ua

## Форум спеціалістів по нерухомості



Страница 3

## Нас інвестують, ми інвестуємо...

Страница 8

## Строительство жилья набирает обороты

Страница 10

## Осваивай комплексно!



Страница 12

# Складской вопрос — прогнозы оптимиста



Фото предоставлено ЗАО «Раннила Киев»

Долгое время эксперты называли складской и логистический сегменты наименее развитым сектором рынка коммерческой недвижимости. В то время как новые торговые центры и крупноформатные супермаркеты росли, словно грибы после дождя, появились серьезные предпосылки для активного развития розничной торговли, складской сектор «плелся» позади, не только не соответствуя европейским стандартам, но и не удовлетворяя потребности отечественного бизнеса. По мнению менеджера проектов компании «Эф Ай Эм Консалтинг» Ильи Народицкого, подобную ситуацию можно объяснить тем, что сроки окупаемости складской недвижимости долго оставались более продолжительными, по сравнению с показателями других секторов рынка, а небольшая емкость складского сегмента долгое время являлась следствием незначительного спроса на подобные услуги. Но уже сегодня в связи с ростом производства и развитием торговли потребность в складах значительно увеличилась.

## Чего не имеем

Логистический, складской сегменты коммерческой недвижимости находятся в начальной стадии развития. Новых объектов, построенных «с нуля», в структуре предложения крайне мало, несмотря на то, что только такие строения могут удовлетворять запросам современного бизнеса. Процентные соотношения по классам складов довольно относительны. К примеру, председатель правления ООО «Базис СК» Борис Шапиро считает, что в Киеве к классу А относится около 30% складов, к классу В – 50%, к классу С – 20%.

Продолжение на стр. 6

# «Теплый» пол, а также... стены и потолки

Страница 17

## Насколько развлекательны украинские ТРЦ?

На протяжении 3–4 последних лет вложение средств в строительство торговых объектов считается наиболее рентабельным на рынке коммерческой недвижимости в Украине. Сети продуктовых супермаркетов начали бурно разрастаться в 2001–2002 гг. За последние два года в Киеве и других крупных городах появились и эффективно развиваются такие торговые-развлекательные центры (ТРЦ), как «Караван», «Метроград», «Глобус», «Мандарин Плаза». Однако специалисты по недвижимости считают, что большинство существующих центров к формату собственно торгового-развлекательных можно отнести с большой натяжкой. Потенциальный же спрос арендаторов на ТРЦ – высокий.

Продолжение на стр. 4

## Купить готовый бизнес непросто

Неразвитость украинского рынка недвижимости и недостаточное предложение покрывают просчеты в концепциях и проектах объектов коммерческой недвижимости. Такое мнение высказал председатель правления «ИнтерКонтинентБанка» Игорь Петров. В бизнес-планы по созданию объектов коммерческой недвижимости, в частности офисных центров, необходимо закладывать арендные ставки ниже существующих. «Сегодня есть много проектов офисов класса «А», и мы закладываем в свои проекты ставки на уровне \$15–20 за 1 кв. м (сегодня средняя арендная ставка в офисных центрах по Киеву составляет \$25–30 за 1 кв. м) с учетом последующего их снижения после насыщения рынка», – сказал он.

Продолжение на стр. 8

## Инвестирование нерезидентом

**Процедура получения права собственности на недвижимое имущество**  
После того как объект инвестирования достроен (закончен строительством) и подготовлен к эксплуатации, он принимается в эксплуатацию приемной комиссией, которая назначается соответствующим органом, утвердившим проектно-сметную документацию на строительство этого объекта. В состав приемной комиссии включаются ответственные представители эксплуатационной организации владельца объекта – глава комиссии, заказчика, генподрядчика, проектной организации. В состав комиссии могут включаться также представители других организаций, которые имеют непосредственное отношение к строительству и эксплуатации объекта.

Продолжение на стр. 9

## Снимать или строить?

О том, что на Львовщине заметно оживилась деловая активность и постепенно «реанимируется» производственная сфера, говорит хотя бы тот факт, что Международный экономический форум (уже четвертый по счету), прошедший здесь в октябре 2004 г., собрал более 500 участников из 17 стран мира. Все это в совокупности отразилось на местном рынке недвижимости и, в первую очередь, офисной. Данное направление в сегменте нежилых помещений сейчас переживает настоящий подъем. Те, кому позволяют средства (банки, крупные компании), предпочитают сегодня строить собственные офисные здания. Поскольку в центре Львова свободных участков давно нет, они покупают аварийные либо предназначенные под снос дома.

Продолжение на стр. 14

# Инвестирование нерезидентом

Продолжение.  
Начало на стр. 1

(продолжение, начало в №48)

Приемная комиссия, на основании предоставленных заказчиком и подрядчиком документов, результатов обследования выполненных строительно-монтажных работ, отраслевых нормативных документов принимает решение о принятии объекта в эксплуатацию и оформляет акт принятия в эксплуатацию объекта.

Заказчик предъявляет подписанные приемными комиссиями акты с соответствующими дополнениями в управление Государственного строительно-архитектурного контроля г. Киева для регистрации. После того, как объект принят в эксплуатацию, необходимо провести его техническую инвентаризацию.

В Киеве техническая инвентаризация нововыстроенных объектов выполняется за счет заказчика коммунальным предприятием — «Киевское городское бюро технической инвентаризации и регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества» (далее — БТИ). На основании материалов технической инвентаризации составляется инвентаризационное дело и технический паспорт.

Срок выполнения работ по технической инвентаризации составляет один месяц. В отдельных случаях он может быть продлен приказом руководителя БТИ.

После того как БТИ подготовлены материалы технической инвентаризации и составлен технический паспорт, необходимо оформить права собственности на построенный объект и получить Свидетельство о праве собственности (далее — Свидетельство).

Согласно Положению о порядке оформления права собственности на объекты недвижимого имущества, полномочия по оформлению права собственности на здания либо их части (помещения), построенные в результате инвестиционной деятельности, возложены на Главное управление коммунальной собственности г. Киева.

Для оформления права собственности и получения Свидетельства, в Главное управление коммунальной собственности г. Киева подается заявление, материалы технической инвентаризации объекта недвижимости, подготовленные БТИ, а также необходимые документы. Полные перечни необходимых документов даны в «Положении о порядке оформления права собственности на объекты недвижимого имущества».

В случае необходимости орган, который осуществляет оформление права собственности и выдачу Свидетельства, может запросить у заказчика дополнительные документы относительно объекта недвижимого имущества или его владельца.

Документы, на основании которых оформляются Свидетельства, предоставляются в оригиналах или нотариально удостоверенных копиях либо копиях, соответствие которых оригиналу проверяют и удостоверяют работники органа, который оформляет право собственности. Также документы должны быть легализованы в установленном законом порядке.

Поданные документы рассматриваются в срок не более 20 календарных дней. В случае ес-

ли в процессе рассмотрения документов к заявителю возникают дополнительные вопросы, которые необходимо выяснить, ему сообщают об этом лично или в письменной форме, а срок рассмотрения документов соответственно продлевается до 45 дней.

По результатам рассмотрения предоставленных заказчиком документов орган, который осуществляет оформление права собственности, выдает приказ (распоряжение) об оформлении права собственности и выдает свидетельство о праве собственности на объект недвижимого имущества или направляет обоснованное письменное извещение заявителю об отказе в оформлении права собственности, в случае:

- предоставления ненадлежащим образом оформленного комплекта документов;
- наличия информации относительно наложения ареста, других ограничений на объект недвижимого имущества или спора, относительно данного объекта, в том числе судебного;
- не предоставления заявителем, на протяжении установленного для рассмотрения документов срока, объяснений (документов), запрошенных дополнительно в установленном законом порядке.

Отказ в оформлении права собственности может быть обжалован в судебном порядке.

## Распоряжение недвижимым имуществом

**Порядок уплаты налогов для физических лиц — нерезидентов.** Физическое лицо — нерезидент не ограничено действующим законодательством Украины в распоряжении принадлежащим ему на праве собственности имуществом. Он может продать такое имущество, сдать в аренду, заложить, внести в уставный фонд предприятия. Для этого ему нет необходимости регистрироваться на территории Украины субъектом предпринимательской деятельности, однако в некоторых случаях, законодательством установлены определенные требования к физическому лицу — нерезиденту, о которых будет написано ниже.

**Продажа недвижимого имущества.** Согласно Закону Украины «О налоге с доходов физических лиц» физические лица — нерезиденты являются плательщиками налога на территории Украины в случае получения дохода с источником из Украины. Критериям дохода с источником из Украины соответствует также доход от продажи недвижимого имущества, расположенного на территории Украины. Указанный Закон содержит специальные правила определения налогооблагаемого дохода в данном случае.

Если недвижимое имущество было приобретено физическим лицом — нерезидентом после 1 января 2004 г., то налогообложение такого лица при продаже недвижимости будет следующим.

Налогообложению по ставке 26% (с 1 января 2007 г. — 30%) подлежит прибыль от продажи недвижимого имущества, которая определяется путем уменьшения дохода, полученного в результате продажи объекта недвижимости, который не может быть ниже оценочной стоимости БТИ, на сумму, уплаченную при покупке недвижимости, которая должна подтверждаться нотариально удостоверенным договором. В случае

строительства недвижимости указанный доход уменьшается на оценочную стоимость такой недвижимости, рассчитанную БТИ.

В некоторых случаях сумму прибыли можно уменьшить на 10% за каждый год владения такой недвижимостью (квартиры, дома, комнаты), начиная со второго календарного года владения имуществом.

Обратим внимание, что налог на такие доходы не может быть меньше минимальной заработной платы, установленной на 1 января года, в котором отчуждена недвижимость (на данный момент — 237 грн).

Сумма налога подлежит самостоятельной уплате перед нотариальным удостоверением договора или удерживается нотариусом, удостоверяющим сделку.

При продаже недвижимого имущества по договоренности сторон уплачивается также государственная пошлина в размере 1% от суммы договора, но не меньше 17 грн, покупатель также уплачивает пенсионный сбор в размере 1% от стоимости имущества, указанного в договоре купли-продажи.

**Сдача недвижимого имущества в аренду.** Закон «О налоге с доходов физических лиц» устанавливает некоторые особенности сдачи недвижимого имущества в аренду физическим лицом — нерезидентом, а именно: они имеют право сдавать принадлежащее им недвижимое имущество в аренду исключительно через учрежденное ими постоянное представительство на территории Украины или юридическое лицо — резидента, выполняющее представительские функции в отношении такого нерезидента на основании письменного договора, а если нерезидент является физическим лицом — выступает также его налоговым агентом.

Таким образом, учитывая, что физическое лицо — нерезидент не может иметь постоянного представительства на территории Украины, так как не является юридическим лицом, сдавать принадлежащее ему на территории Украины

недвижимое имущество возможно исключительно через юридическое лицо — резидента (украинскую компанию). Такая компания будет являться уполномоченным лицом нерезидента, и осуществлять от его имени необходимые действия для предоставления недвижимого имущества в аренду (объем предоставленных компании полномочий определяется в заключенном с нерезидентом договоре).

Арендная плата, которую будет получать физическое лицо — нерезидент, от сдачи недвижимости в аренду является доходом с источником из Украины, который подлежит налогообложению по правилам, установленным Законом «О налоге с доходов физических лиц». Ставка налога, которая применяется к данному виду доходов нерезидентов, составляет 26% (30% с 1 января 2007 г.).

Удержание и перечисление налога в бюджет в данном случае осуществляет украинской компанией, действующей по поручению физического лица — нерезидента. Сам нерезидент не обязан осуществлять каких бы то ни было действий для уплаты налога на территории Украины.

**Внесение в уставный фонд предприятия.** Физическое лицо — нерезидент имеет право внести принадлежащее ему недвижимое имущество в уставный фонд украинского предприятия. Что касается инвестирования в иностранную компанию, не зарегистрированную на территории Украины, данный вариант является возможным, однако порядок внесения недвижимости, принадлежащей физическому лицу — нерезиденту, в уставный фонд украинской компании четко не расписан, в связи с чем при его практической реализации могут возникнуть сложности.

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

Продолжение в следующем номере

**INTERNATIONAL  
PROPERTY  
INVESTMENTS**  
МІЖНАРОДНІ ІНВЕСТИЦІЇ В НЕРУХОМІСТЬ

Відчуєте мистецтво  
**розкішного  
життя!**

**ОТРИМАЙТЕ КОНСУЛЬТАЦІЇ З:**

Великобританія  
Франція  
Австрія  
Італія  
Португалія Іспанія  
Мальта  
Кіпр

■ Елітної нерухомості в Австрії, Іспанії та інше...  
■ Участі в інвестиційних проєктах:  
**135% на Ваші інвестиції за півтора року!**

**■ БАНКІВСЬКИХ КРЕДИТІВ**

до **70%** ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ \*  
**2.75% РІЧНИХ**

\* тільки для придбання нерухомості за кордоном

**ДЗВОНІТЬ ЗАРАЗ! 235-9182**

Британська власність, керівництво та якість!  
Наші офіси знаходяться в Англії, США, Австрії, Домініці, Антігуа, Кіпрі, Україні.  
Юрисдикції на всіх континентах світу!  
Партнери та філіали у більш ніж 27 країнах.

**Професійні консультації з:**

- Реєстрації та управління офшорними компаніями
- Відкриття рахунків у найвідоміших світових банках
- Схеми одержання громадянства та виду на проживання
- Реєстрації трастів, фондів, фінансових та страхових компаній
- Легалізації документів

**INTERNATIONAL CORPORATE SERVICES GROUP**

30A, Yaroslaviv Val St., office 3,  
Kyiv, Ukraine, 01034  
Tel: 38-044-235-9182  
Fax: 38-044-235-9185  
www.icsg.com  
info@icsg.com

Група компаній «Тект»

www.tekt.com

**НПК ООО "Тект-Приват" предоставляет комплексные услуги в сфере недвижимости:**

- Покупка/продажа/аренда объектов коммерческой недвижимости; разработка оптимальных схем сделок; рекомендации по наиболее эффективному использованию объектов
- Разработка инвестиционных проектов, концепции их развития; полное сопровождение
- Управление объектами коммерческой недвижимости
- Услуги по информационно-аналитическому исследованию всех сегментов рынка
- Представление интересов клиента во всех органах и перед контрагентами
- Приватизация объектов недвижимости
- Оценка имущества различных форм собственности, оценка инвестиционной привлекательности объектов
- Предоставление кредитов под залог недвижимости

Имеем возможность инвестирования в объекты коммерческой недвижимости или покупки корпоративных прав

03150 г. Киев, ул. Красноармейская, 64, тел./факс: 201-63-95 (92, 94)