

Обзор рынка земельных участков в Чешской Республике (цены, тенденции и условия приобретения)

Настоящий обзор подготовлен по рынку земельных участков под промышленное строительство или использования земли собственником в коммерческих целях. В обзоре указаны возможности и пути приобретения земельных участков, их стоимость (в зависимости от региона и предназначения), а также тенденция цен и возможности дальнейшей продажи собственных земельных участков.

Общие данные

Повышенный интерес к Чешской Республике со стороны потенциальных инвесторов, особенно актуален в части приобретения земельных участков под строительство. Инвестирование капитала в этом направлении в Чешской Республике регламентирует Закон № 50/1979 (с рядом изменений и дополнений, последние из которых действуют с 01.01.2001 года) Свода законов о территориальном планировании и строительных нормах и правилах (СНиП), известный как “Закон о строительстве”.

В первую очередь интересуют вопросы преобретения в собственность земельных участков под промышленное строительство и для использования в коммерческих целях (строительство промышленных и торговых объектов, складов и т.д.).

Условия и процесс преобретения земельных участков производственного и коммерческого характера регламентируется такими законодательно-нормативными актами:

- Торговым кодексом № 513/1991 Свода Законов ЧР, которым определяются возможности предпринимательской деятельности, в т.ч. и для иностранцев;
- Валютным законом № 219/1995 Свода Законов ЧР, которым определяются конкретные случаи приобретения земли;
- Гражданским кодексом № 40/1964 Свода Законов ЧР, который имеет положения о приобретении в собственность, совместной собственности и долей собственности участников совместной собственности.

Размер стоимости земли будет определяться в соответствии к нормам Закона об оценке имущества № 151/1997 Свода Законов ЧР.

В соответствии норм Торгового кодекса, которым регламентируются вопросы предпринимательской деятельности (в т.ч. и для иностранцев), иностранное лицо (юридическое или физическое), которое выступило учредителем (соучредителем) юридического лица с регистрацией в Чешской Республике может преобретать земельные участки и иное (недвижимое имущество на общих основаниях. Другими словами, с регистрацией субъекта – резидента предпринимательской деятельности в Чешской Республике, первый может преобретать имущественные и иные права, в т.ч. и землю. Это связано с тем, что юридическое лицо в Чешской Республике может создаваться и регистрироваться только в соответствии с чешским правом.

В соответствии с нормами Валютного закона (§ 4, пункт 3), иностранное лицо может преобретать валютные ценности и недвижимость, но не землю. Вишеуказанное регулирует положением Закона № 229/1991 Сборника Законов ЧР, о правовом регулировании имущественных отношений к земле и иному сельскохозяйственному инвентарю В соответствии § 3 этого Закона, передать в собственность иностранному лицу землю сельскохозяйственного или лесного фондов нельзя.

При принятии решения о приобретении земельного участка важно учесть фактор льгот. Так, приобретение земельных участков в зонах свободного предпринимательства или свободных экономических зонах (СЭЗ), которые существуют в Чешской Республике прямых выгод не предусматривает. Однако, при наборе рабочей силы (т.е. в ходе строительства и эксплуатации объекта), можно получить гранды в сумме от 80 000 до 200 000 чешских крон на каждого трудоустроенного в зависимости от месторасположения зоны (А,В,С,Д). Зоны подразделяются с

учетом процента наибольшей безработицы от общего числа трудоспособного населения и почти совпадают с административным (районным) делением Чешской Республики.

Цены земельных участков

Цены на земельные участки с целью строительства на них производственных и коммерческих объектов регулируются § 23 Закона № 279/1997 Свода законов ЧР. Естественно, что речь идет о покупке государственных земельных участков, т.е. **не у собственников** (юридических или физических лиц).

Если цена земельного участка под строительство, отсутствует в ценовой карте, в соответствии с § 10 Закона № 151/1997 Сборника законов, то за кв. м платится:

- а) **1700** чешских крон в городе **Прага**;
- б) **800** чешских крон в **городах и в населенных пунктах краевого и районного значения**, в т.ч. в **Франтишковых Лазнях и Марианских Лазнях**;
- в) **500** чешских крон в **Чешском Крумлове, Яхимове, Лугачовицах, Подебрадах и Теплицах**;
- г) **250** чешских крон в селах с населением **более 25 000** жителей;
- д) **150** чешских крон в селах с населением **от 15 000 до 25 000** жителей;
- ж) **100** чешских крон в селах с населением **от 5 000 до 15 000** жителей;
- з) **75** чешских крон в селах с населением **от 2 000 до 5 000** жителей;
- и) **50** чешских крон в селах с населением **от 1 000 до 2 000** жителей;
- к) **35** чешских крон в селах с населением **до 1 000** жителей.

К вышеуказанным ценам добавляются разного рода коэффициенты. Так, стартовая цена за кв. м строительного участка в зоне рекреации увеличивается на коэффициент 0,75, но не может составлять более 500 чешских крон за кв. м.

Однако совершенно другой уровень цен за аналогичные земельные участки предлагают негосударственные собственники. Так, например, на окраинах Праги, **коммерческая стоимость** строительных участков (включая инженерные сети), составляет сумму около **700-800 чешских крон** (или 21-25 долларов США) за кв. м. "Обычные" участки продаются по цене от 150 (часто без сетей) до 500 чешских крон (или 6-15 долларов США) за кв. м.

При приобретении земельных участков необходимо учесть затраты на измерения реального состояния объекта покупки, а также затраты на строительную документацию, стоимость которой, как правило, зависит от измерения площади объекта. Так, в зависимости от типа объекта, затраты составят от 25 до 100 чешских крон за кв. м площади объекта. Вышеуказанная цена зависит от сложности объекта, удаленности от Праги и т.д. Цены за измерения земельных участков (картографическое описание почвы + вертикальное измерение в масштабе 1:200) составит затраты от 3 000 чешских крон за 1000 кв. м.

Кроме того, в ходе начала строительства, необходимо учесть и затраты на (обязательное!) установление временных, строительных объектов (строительных палаток и вагончиков, столовой, санузлов и т.д.) Так, стоимость разметки под временные строения составят затраты в сумме 5,5 чешских крон за 1 кв. м. В случае, если временных объектов на будущей стройке монтируется минимум, возможно выбрать вариант - 500 чешских крон за палатку (строительный вагончик).

Тенденции

В соответствии с действующим законодательством Чешской Республики, иностранец не может прямо/непосредственно, т.е. на основании договора купли-продажи приобрести (и соответственно стать владельцем) в собственность жилье (квартиры, дома) и нежилые помещения в Чешской Республике. То же самое касается и земли.

Однако такая возможность есть, если иностранец выступит учредителем (соучредителем) юридического лица с местом регистрации на территории Чешской Республики. Такие возможности приобретения недвижимости, то есть "через юридическое лицо" описаны выше.

На практике иностранцы (физические и юридические лица) используют возможность заключения договора долгосрочной аренды жилья (на 49 или 99 лет). При этом ясно, что расчеты за жилье, как правило, производятся при подписании такого договора аренды.

Кроме вышеуказанного, существует возможность получения права собственности на жилье на основании документа о разводе, когда одним из супругов является иностранец, и если у супругов в общей собственности было жилье.

Условия приобретения земельных участков

В случае, если земельный участок приобретается с целью строительства на нем производственных и/или коммерческих объектов, последнее регулируется Законом № 50/1979 (с рядом изменений и дополнений, последние из которых действуют с 01.01.2001 года) Свода законов о территориальном планировании и строительных нормах и правилах (СНиП). Указанный Закон устанавливает и определяет основные принципы процедуры в рамках инвестиционного строительства. Так, все работы, связанные с инвестиционным строительством, должны соответствовать целям и задачам территориального планирования. Территориальные планы составляются соответствующими органами в населенных пунктах – администрациями районов и областей, Министерством регионального развития Чешской Республики и Министерством обороны Чешской Республики в соответствии с их компетенциями.

Другими словами, в случае принятия решения о покупке земельных участков с целью инвестиционного строительства, юридическому или физическому лицу (обязательно резиденту Чешской Республики) необходимо точно знать задачи и перспективы дальнейшего использования построенной недвижимости, с точки зрения получения разрешения на то или иное строительство. Более того, нужно принять во внимание, что в процессе принятия решения о размещении инвестиции принимают участие не только заявитель (т.е. уже собственник приобретенного земельного участка и органы принимающие решение о строительстве – строительное управление конкретного региона), а и лица, владеющие соседними земельными участками и строениями на них, интересы которых, при принятии решения могут прямо или косвенно затрагиваться.

Право собственности на земельный участок в соответствии с действующим чешским законодательством возникает с момента регистрации в Земельном Кадастре Чешской Республики.

В случае совместных предприятий, в которых частью компании владеет иностранное лицо, общее собственное недвижимое имущество принадлежит, на правах долевого участия, всем учредителям, в т.ч. и иностранным лицам. Следовательно, и недвижимое имущество, как собственность фирмы, принадлежит, соответственно долевого участия, каждому из участников, в т.ч. и иностранному лицу. Такое состояние важно особенно с точки зрения вопросов собственности на недвижимое имущество в Чешской Республике.

Из практики предпринимательской деятельности чешских и иностранных предпринимателей, вопрос приобретения недвижимости в Чешской Республике можно разделить на две основные группы:

1. Приобретение недвижимости путем строительства собственных производственных или коммерческих объектов, регламентируемых Правилами строительства новых сооружений и Законом о территориальном планировании и строительных нормах и правилах № 50/1976 Сборники Законов ЧР.

2. Приобретение недвижимости путем заключения договора купли-продажи в соответствии с нормами Торгового кодекса ЧР. В этом случае определяющую роль играет способ оценки недвижимого приобретаемого имущества.

Перспективы

Таким образом, приобретение недвижимого имущества иностранного юридического лица в Чешской Республике возможно и позволяет успешно вести инвестиционную деятельность.

**Обзор подготовлен по заказу Компании «Укрмонолит ООО» (Чешская Республика),
украинско-чешской информационно-аналитической службой - UCIAS**