

## *Бібліотека Gazda Group*

### *Серія: Умови підприємництва в Чеській Республіці*

#### **Придбання нерухомості в Чеській Республіці**

Підвищений інтерес до Чеської Республіки з боку потенційних інвесторів пов'язаний з умовами, які створено владою для підприємницької діяльності взагалі та інвесторів із-за кордону зокрема. Закономірно, що у потенційних інвесторів-іноземців виникає ціла низка питань, які пов'язано з організацією та веденням бізнесу в Чеській Республіці. Одним з них є питання придбання нерухомого майна в Чеській Республіці.

Насамперед іноземців цікавлять питання придбання нерухомості, як то промислові, торгові, складські та інші об'єкти. В разі ж довготривалого тривалого (чи навіть постійного) проживання в Чеській Республіці виникає потреба в придбанні у власність і житла.

#### **Можливості придбання іноземцями нерухомого майна виробничого та комерційного характеру**

Умови та процес придбання нерухомого майна виробничого та комерційного характеру іноземцями регламентується такими законодавчо-нормативними актами:

- Торговим кодексом № 513/1991 Збірки Законів ЧР, котрим визначаються можливості підприємницької діяльності, в т.ч. і для іноземців;
- Валютним законом № 219/1995 Збірки Законів ЧР, яким визначаються конкретні випадки придбання нерухомого майна;
- Цивільним кодексом № 40/1964 Збірки Законів ЧР, який містить положення про придбання у власність, спільної власності та дольової власності учасників спільної власності.

Розмір вартості нерухомого майна буде визначатись у відповідності до норм Закону про оцінку майна № 151/1997 Збірки Законів ЧР.

У відповідності до норм Торгового кодексу, яким регламентуються питання підприємницької діяльності (в т.ч. й іноземців), іноземна особа (юридична чи фізична), яка виступила засновником (співзасновником) юридичної особи з місцем реєстрації в ЧР може придбати нерухоме майно на загальних підставах. Іншими словами, з реєстрацією суб'єкта – резидента підприємницької діяльності в ЧР, перший може набувати майнових та інших

прав, в т.ч. і нерухомість. Це пов'язано з тим, що юридична особа в ЧР може створюватись та реєструватись тільки у відповідності до чеського права.

Відповідно ж до норм Валютного закону (§ 4, пункт 3), іноземна особа може придбавати валютні цінності ... та нерухомість. Крім того, відповідно до § 17 іноземна особа може придбавати майнові права на нерухомість в Чеській Республіці, якщо особливим законом не передбачено інше. Вищевказане регулює положення Закону про правове регулювання майнових відношень до землі та іншому сільськогосподарському реманенту № 229/1991 Збірки Законів ЧР. У відповідності до § 3 цього Закону, передати у власність іноземній особі землю із сільськогосподарського чи лісового фонду не можна.

З урахуванням вищенаведеного констатуємо, що іноземна особа може придбати право на нерухоме майно у випадках:

- отримання його у спадщину;
- його придбання для дипломатичного представництва закордонної держави (на умовах взаємності);
- його придбання у спільну власність подружжя, якщо одним із них є громадянин ЧР чи придбання нерухомості від чоловіка/дружини, батьків чи прабатьків, які є громадянами ЧР;
- обміну нерухомості, яка розташована в ЧР і належить іноземній особі на інше нерухоме майно в межах ЧР, ціни обох об'єктів яких є схожими;
- коли іноземна особа користується переважним правом купівлі нерухомого майна що є у спільному користуванні, відповідно до положень Цивільного кодексу № 40/1964 Збірки Законів ЧР;
- якщо нерухомість побудовано на земельній ділянці, яка належить на правах власності іноземній особі;
- якщо це передбачено особливим Законом.

Право власності на нерухоме майно, відповідно до положень Цивільного кодексу, виникає з моменту реєстрації в Кадастрі нерухомості. ЧР. Останній формується на підставі положень Закону про реєстрацію прав власності та інших матеріальних прав на нерухомість № 265/1992 Збірки Законів ЧР. В разі, якщо предметом купівлі-продажу є нерухоме майно, яке не занесено до Кадастру нерухомості, то право власності виникає у відповідності з положенням договору купівлі-продажу нерухомого майна. Останнє стосується, наприклад, купівлі акцій підприємств, які придбано у відповідності до норм закону про біржову торгівлю цінними паперами.

У випадку спільних підприємств, в яких долю власність іноземна особа, спільне власне нерухоме майно належить, на правах дольової участі, всім засновникам, в т.ч. і іноземним особам. Отже, і нерухоме майно, як власність фірми, належить, відповідно дольової участі, кожному з учасників, в т.ч. і

іноземній особі. Такий стан є важливим особливо з точки зору питань власності на нерухоме майно в Чеській Республіці.

З практики підприємницької діяльності чеських та іноземних підприємців питання придбання нерухомості в Чеській Республіці можна розділити на дві основні групи:

1. Придбання нерухомості шляхом будівництва власних виробничих чи комерційних об'єктів, які регламентуються Правилами будівництва нових споруд та Законом про територіальне планування та будівельні норми і правила № 50/1976 Збірки Законів ЧР.
2. Придбання нерухомості шляхом укладення договору купівлі-продажу у відповідності до норм Торгового кодексу ЧР. В цьому випадку визначальну роль грає спосіб оцінки нерухомого майна, що купується.

### **Можливості придбання іноземцями нерухомого майна (житла)**

Відповідно до діючого законодавства ЧР іноземець не може прямо, тобто на підставі догову купівлі-продажу придбати (та відповідно, стати власником) у власність житло (квартири, будинки) та нежитлові приміщення в Чеській Республіці. Це ж стосується і землі.

Однак така можливість є, якщо іноземець виступить засновником (співзасновником) юридичної особи з місцем реєстрації на території Чеської Республіки. Такі можливості придбання нерухомості, тобто “через юридичну особу” описано вище.

На практиці іноземці (фізичні та юридичні особи) використовують можливість укладення договору довготривалої оренди житла (на 49 чи 99 років). При цьому зрозуміло, що розрахунки за житло, як правило, проводяться при підписанні такого договору оренди.

Крім вищевказаного, існує можливість отримання права власності на житло на підставі документу про розлучення, коли одним із членів подружжя є іноземець, і якщо у подружжя у спільній власності було житло.

Таким чином, придбання нерухомого майна іноземною особою в Чеській Республіці є можливим, та дозволяє успішно вести інвестиційну діяльність.

Підготовлено українсько-чеською інформаційно-аналітичною службою  
([www.gazdagroup.com](http://www.gazdagroup.com)).