

# Деловой завтрак: Последние события на рынке недвижимости 29 октября 2008 г.



# Содержание

Глобальный финансовый кризис и его влияние на украинский рынок недвижимости

Последние изменения в законодательстве в сфере земельных правоотношений и строительства

Новые требования НБУ для кредитов от нерезидентов и валютных операций

Новые разъяснения налоговых органов, которые могут повлиять на реализацию проектов недвижимости в Украине

# Глобальный финансовый кризис и его влияние на украинский рынок недвижимости



# Содержание

Глобальный финансовый кризис

Влияние глобального финансового кризиса на украинскую экономику

Влияние глобального финансового кризиса на украинский рынок недвижимости

Прогноз для рынка недвижимости

## Глобальный финансовый кризис

- Глобальный финансовый кризис затронул национальные экономики всех стран мира.
- Глобальный финансовый кризис показал структурные диспропорции мировой финансовой системы и нерегулируемых глобальных рынков.
- Заемный капитал стал значительно менее доступен и его стоимость увеличилась.
- Инвесторы становятся более консервативными и выводят свои инвестиции с развивающихся рынков.
- Падения мирового спроса на сталь, нефть и другие товары доказывает наличие тесной связи между финансовым сектором и реальной экономикой в глобальном масштабе.
- Множество экспертов предсказывают глубокую экономическую рецессию, резкое сокращение объемов производства и высокий уровень безработицы. Однако некоторые эксперты высказывают более оптимистичные прогнозы.

## Влияние глобального финансового кризиса на украинскую экономику

- Глобальный финансовый кризис будет иметь влияние на украинскую экономику в силу следующих причин:
  - Украинская экономика является экспортно-ориентированной, а конъюнктура мировых рынках постоянно ухудшается
  - Огромный дефицит платежного баланса –12,5 миллиарда долларов США за 8 месяцев 2008 года
  - Сильная зависимость от иностранных кредитов, сумма которых на данный момент составляет порядка 60% ВВП (85% этой суммы приходится на кредиты частным лицам)
  - Иностранные инвесторы выводят инвестиции с украинского рынка
  - Политическая нестабильность
  - Международные рейтинговые агентства уже снизили

суверенный рейтинг Украины с уровня «стабильный» до «негативный»

## Влияние глобального финансового кризиса на украинский рынок недвижимости

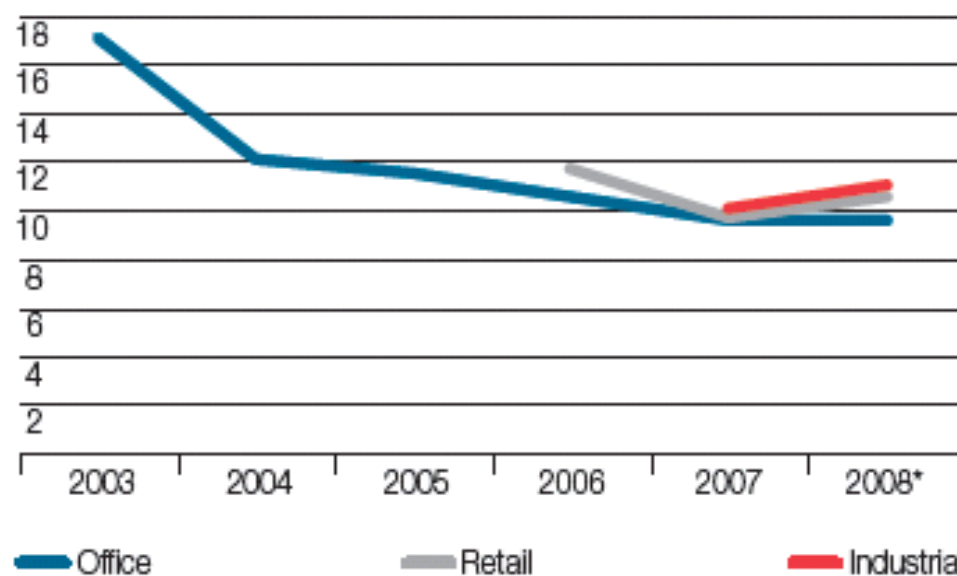
- В подтверждение негативного влияния финансового кризиса, объемы производства в строительной отрасли за 9 месяцев 2008 г. снизились на 10,3% в сравнении с тем же периодом прошлого года.
- Ключевым каналом влияния финансового кризиса на рынок недвижимости является повышение стоимости заемного финансирования и проблемы с ликвидностью.
- В данный момент участники рынка, которые имеют прочный запас собственного капитала, находятся в привилегированном положении.
- Неспособность многих застройщиков получить заемное финансирование на приемлемых условиях заставляет их:
  - «Замораживать» существующие проекты в ожидании лучших времен; либо
  - Искать потенциальных покупателей для своих проектов – на рынке сейчас продается множество привлекательных проектов.

## Влияние глобального финансового кризиса на украинский рынок недвижимости

- Острая нехватка коммерческой недвижимости в сочетании с «замораживанием» незавершенных проектов создают предпосылки для роста арендных ставок и ставок капитализации.
- На рынке жилой недвижимости возникли существенные трудности с реализацией квартир из-за ужесточенных требований к выдаче ипотечных кредитов.
- Множество проектов жилой недвижимости могут быть заморожены.
- Застройщики снижают цены на жилье, чтобы стимулировать сбыт.

### Prime Yields in Kyiv

2003-2008\*, percent



\* Forecast

Source: DTZ Research

## Прогноз для рынка недвижимости

- Несмотря на заметное снижение активности инвесторов, многие эксперты предсказывают новую волну слияний и поглощений, которая приведет к дальнейшей консолидации рынка.
- Подготовка к Евро 2012 должна привлечь значительные инвестиции в строительство коммерческой недвижимости и развитие инфраструктуры.
- Острая нехватка коммерческой недвижимости в сочетании с «замораживанием» незавершенных проектов предотвратит существенное снижение цен.
- Финансовый кризис изменит фундаментальные принципы функционирования рынка недвижимости: роль заемного финансирования, оценка рисков, секьюритизация.
- **Кризис – это не только время трудностей, но и время открывающихся возможностей!**

# Последние изменения в законодательстве в сфере земельных правоотношений и строительства

Адриан Опаиц  
Старший юрист  
юридического отдела



# Содержание

Земельные аукционы

Права аренды и пользования землей

Региональные правила застройки

Разрешения на строительство

Взносы на развитие социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры

Процедура сдачи в эксплуатацию объектов недвижимости

## Земельные аукционы

- Юридические и физические лица, которые до 1 января 2008 года получили право аренды земли, находящейся в коммунальной собственности, могут арендовать ее до 14 октября 2009 года
- Перечень случаев, в которых земельный аукцион не является обязательным, был дополнен следующими пунктами:
  - Добыча ресурсов из недр
  - Размещение иностранных дипломатических представительств и международных организаций
  - Строительство и обслуживание объектов инфраструктуры (дороги, аэропорты, трубопроводы, нефтяные терминалы и электростанции)
  - Комплексная реконструкция жилой недвижимости
- Процедура подготовки земельного участка к аукциону детально описана в Земельном Кодексе

## Права аренды и пользования землей

- Право аренды земли частной собственности может быть продано, передано в залог или внесено в уставный капитал компании на срок не более 50 лет
- Право пользования землей частной собственности может быть передано в залог
- Передача права пользования землей государственной/коммунальной собственности должна происходить через аукционы
- Права аренды и пользования землей государственной/коммунальной собственности не могут быть переданы другому лицу

## Региональные правила застройки

- Любое лицо может обратиться в местное архитектурное бюро, чтобы получить информацию о целевом назначении определенного земельного участка
- Чтобы начать подготовительные строительные работы, владелец земли должен подать местным органам власти соответствующий проект строительства
- Если этот проект соответствует целевому назначению, то местные органы должны выдать разрешение на строительство или предоставить отказ в течении двух недель
- Если этот проект не соответствует целевому назначению, то претендент может привести аргументы в пользу запланированного строительства. Если местные органы согласятся с приведенной аргументацией, то новый план градостроительства должен быть разработан и утвержден

## Разрешения на строительство

- Ответственность за соответствие проектов требованиям украинского законодательства и нормам строительства возлагается на архитекторов
- Архитектурный проект должен быть одобрен местным архитектурным бюро и пройти государственную инспекцию. Нет необходимости получать разрешения от органов экологического, культурного, санитарно-эпидемиологического контроля и других органов власти
- Если проект соответствует заявленным техническим условиям, то он не подлежит утверждению организациями, которые предоставляют технические условия инженерного обеспечения
- Закон описывает процедуру получения разрешения для строительных работ (ранее эту процедуру регулировал приказ Министерства строительства и архитектуры)
- На стадии разработки проекта землевладелец может обратиться с заявлением о разрешении ведения подготовительных работ (ограждение территории, временное инженерное обеспечение, подготовка дорог и т. д.)

## Взносы на развитие социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры

- Закон уменьшил граничный размер паевого взноса на развитие инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры. Взносы не могут превышать:
  - для нежилых зданий – **10%** стоимости строительства;
  - для жилых зданий – **5%** стоимости строительства.
- Точный размер взноса определяться договором о паевом участии
- Местные власти не будут требовать от владельца здания других активов или услуг, кроме паевого взноса

Если соблюдая технические условия, застройщик вынужден сооружать инженерно-транспортную и социальную инфраструктуру за пределами своей строительной площадки, то такие затраты рассматриваются как паевой взнос

## Процедура сдачи в эксплуатацию объектов недвижимости

- Процедура сдачи в эксплуатацию объектов недвижимости сокращена и унифицирована (назовем ее «Упрощенная процедура сдачи в эксплуатацию»); застройщик должен сотрудничать исключительно с Государственной инспекцией архитектурно-строительного контроля
- После завершения строительства, застройщик должен обратиться в Государственную инспекцию архитектурно-строительного контроля для получения сертификата соответствия
- Государственная инспекция архитектурно-строительного контроля проверяет соответствие завершеного объекта недвижимости проектной документации и строительным нормам, и выдает сертификат соответствия в течение **10 рабочих дней**
- Застройщик может оспаривать в судебном порядке отказ Государственной инспекции архитектурно-строительного контроля в выдаче сертификата

# Новые требования НБУ для кредитов от нерезидентов, валютных и платежных операций



Елена Полякова  
Юрист

# Содержание

Новые требования НБУ для кредитов от нерезидентов

Требования НБУ к валютным и платежным операциям

## Новые требования НБУ для кредитов от нерезидентов

- Ограничение кредитования при отсутствии у заемщика выручки в иностранной валюте
- Отсутствие ограничений на кредитование в гривне и для заемщика, у которого есть выручка в иностранной валюте, при условии, что у банка достаточно ресурсов для финансирования такого кредита
- В то же время, следующие операции банков являются нарушением банковского законодательства:
  - рефинансирование безнадежных долгов
  - безосновательное продление сроков возврата кредитов
  - изменение процентных ставок, которое не соответствует уровню учетной ставки НБУ

## Требования НБУ к валютным и платежным операциям

- Валютное законодательство Украины запрещает покупку или обмен иностранной валюты для досрочного исполнения контрактных обязательств
- Ограничения на покупку одной иностранной валюты за другую, если валюты принадлежат к разным группам классификатора НБУ (ограничение не распространяется на импортные операции)
- Курс продажи иностранной валюты не должен отличаться от курса покупки более чем на 5%

# Изменения в налоговом законодательстве

Светлана Билык  
Старший менеджер  
налогового отдела



# Содержание

Заемное финансирование после отмены ограничения на размер процентных ставок по долгосрочным кредитам от нерезидентов

Внос физическим лицом недвижимого имущества в уставный капитал юридического лица

Корпоративные слияния и НДС

Фокус на бизнес-цели хозяйственных операций

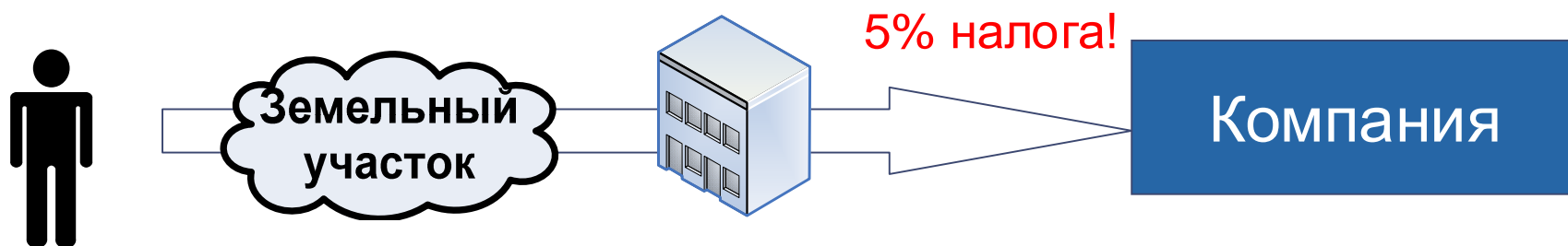
Последние новости касательно Договора об избежании двойного налогообложения между Украиной и Кипром

## Заемное финансирование после отмены ограничения на размер процентных ставок по долгосрочным кредитам от нерезидентов

- НБУ отменил ограничение для процентных ставок по кредитам от нерезидентов со сроком погашения более одного года. Для кредитов со сроком погашения до одного года размер максимально допустимой процентной ставки был увеличен с 9,8% до 11%.
- Заемное финансирование из-за рубежа широко используется многими девелоперами, поскольку позволяет вычитать процентные расходы для целей налога на прибыль и эффективно управлять денежными потоками.
- Чем больше заемного финансирования привлекается операционной компанией, тем лучше.
- **БУДЬТЕ ОСТОРОЖНЫ!** Высокие процентные ставки по кредитам от связанных лиц могут быть оспорены налоговыми органами на основании:
  - украинских правил трансфертного ценообразования; и
  - положений договоров об избежании двойного налогообложения (льгота по налогу на репатриацию распространяется только на рыночную часть процентов).

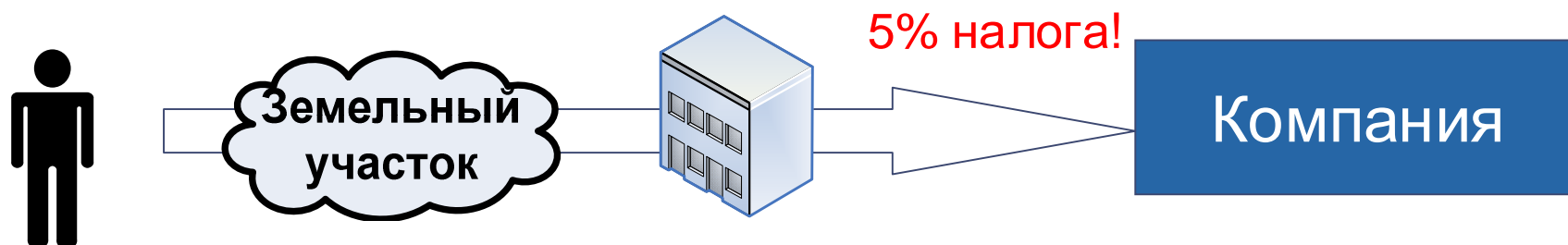
## Взнос физическим лицом недвижимого имущества в уставный капитал юридического лица: Изменение либеральной позиции

- В письме No. 2251/Б/17-0714 от 13 февраля 2008 г. налоговые органы трактуют взнос физическим лицом недвижимого имущества в уставный капитал юридического лица в качестве мены такого имущества на корпоративные права.
- Налоговые органы указывают, что юридическое лицо, которое получает недвижимое имущество в уставный капитал, должно выступать налоговым агентом и удерживать налог на доходы физических лиц по ставке 5% (в некоторых случаях может применяться более низкая ставка).



## Взнос физическим лицом недвижимого имущества в уставный капитал юридического лица: Изменение либеральной позиции

- Невыполнения функции налогового агента может повлечь за собой значительные штрафные санкции – 200% от суммы неуплаченного налога.
- Мы считаем, что аргументация налоговых органов является не достаточно обоснованной с юридической точки зрения. В случае доначисления налоговых обязательств, налогоплательщики должны быть готовы отстаивать свою позицию в суде.



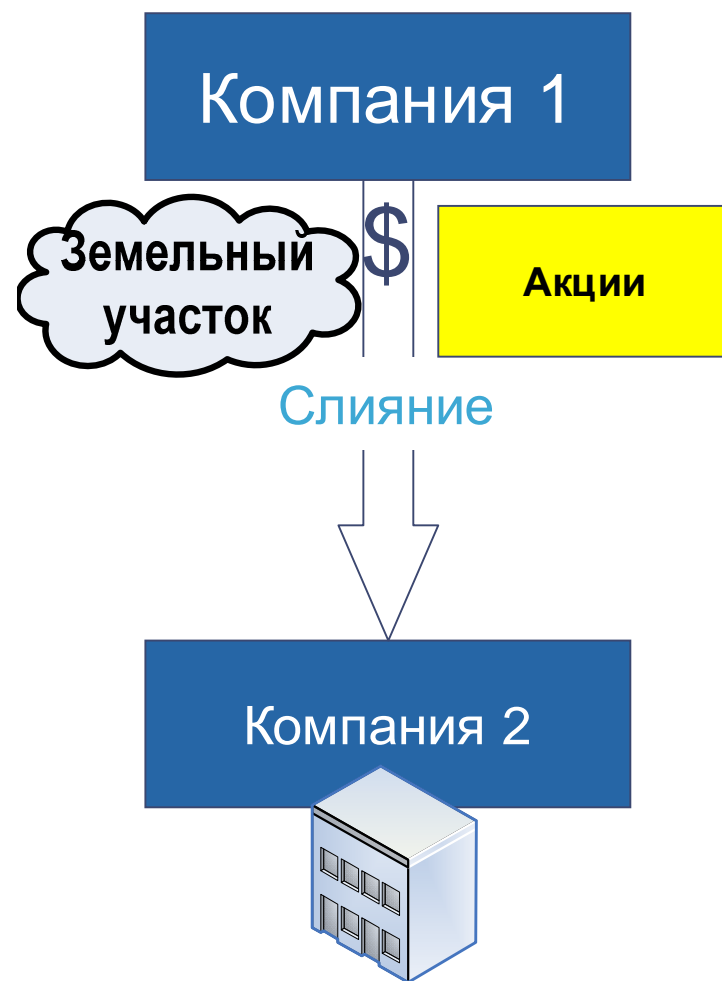
## Корпоративные слияния и НДС: Есть ли поставка?

- В письме No. 6484/7/16-1517-07 от 1 апреля 2008 г. налоговые органы высказывают мнение, что передача активов в процессе корпоративного слияния/присоединения должна облагаться НДС.
- Позиция налоговых органов основывается на требовании Закона об НДС признавать условную поставку товаров, при покупке которых был сформирован налоговый кредит и которые в дальнейшем используются в операциях, освобожденных от НДС.
- Мы считаем, что корпоративное слияние не является поставкой как с налоговой, так и с юридической точки зрения.
- Налогоплательщикам может потребоваться оспаривать доначисления по НДС в суде.



## Корпоративные слияния и НДС: Возможность избежать риска

- Риска по НДС можно избежать, если передача активов при корпоративном слиянии будет ограничена лишь теми активами, поставка которых не облагается НДС (например, земля, акции, деньги).



## Фокус на деловую цель хозяйственных операций: Изменение в подходе

- Суды (в особенности Верховный Суд Украины) стали обращать больше внимания на деловую цель, лежащую в основе поведения налогоплательщика.
- Суды и налоговые органы смотрят на “общую картину”, а не просто на информацию, содержащуюся в налоговой декларации.
- Получение налоговой выгоды не является самодостаточной деловой целью.
- Суды оценивают поведение налогоплательщиков и в каждом отдельном случае принимают решение о наличии деловой цели в этих действиях.
- Концепция «деловой цели» не достаточно четко определена украинским законодательством и может трактоваться различным образом.
- Сделки, направленные исключительно на получение налоговой выгоды, находятся в зоне риска!

## Фокус на деловой цели хозяйственных операций: Что это может означать для Вас?

- Налоговые и юридические структуры должны иметь под собой достаточное экономическое обоснование.
- Налоговые и юридические структуры должны осуществлять реальную экономическую деятельность и иметь необходимую инфраструктуру (например, сотрудники, офис, телефон и т.д.).
- Для обоснования деловой цели надо быть готовым предоставить подтверждающую документацию и экономическое обоснование операции.
- Вам необходимо быть готовыми к защите налоговых последствий хозяйственных операций в суде.

## Последние новости касательно Договора об избежание двойного налогообложения между Украиной и Кипром

- 19 сентября 2008 г. Комитет ВРУ по вопросам иностранных дел одобрил и, тем самым, рекомендовал Верховной Раде принять закон о денонсации действующего Договора об избежание двойного налогообложения между СССР и Кипром.
- В мае 2008 г. Верховная Рада уже один раз не поддержала проект закона о денонсации в одностороннем порядке Договор об избежание двойного налогообложения с Кипром.
- На сегодняшний день в украинском парламенте отсутствует политический консенсус и существует вероятность проведения досрочных выборов.
- С учетом этих обстоятельств, денонсация действующего договора с Кипром и / или вступление в силу нового договора об избежание двойного налогообложения с Кипром в ближайшем будущем представляется маловероятными.
- Кабинет Министров Украины собирается включить Кипр в список оффшорных юрисдикций. Это означает, что некоторые выплаты (например, роялти, процентов) в пользу резидентов Кипра будут подлежать ограниченному налоговому вычету (85% от суммы выплаты).
- Необходимо внимательно следить за дальнейшим развитием событий!

# Спасибо за внимание!