



ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ПОЛЬШЕ ИНОСТРАНЦАМИ

Приобретение недвижимости иностранцами в Польше регулируется специальным законом¹ и исполнительными положениями этого закона². В соответствии с этим Законом приобретение недвижимости равнозначно приобретению права собственности на недвижимость, а также права вечного пользования на основании юридического события³.

ЧТО ТАКОЕ НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОЛЬСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ?

Недвижимость - это части земной поверхности, составляющие отдельный объект собственности (недвижимости в виде земли это, например, так называемая дача или земельные участки со зданиями или без них), а также здания, постоянно связанные с землей (недвижимость в виде зданий, например, так называемое жилое здание, возводимое на территории, которая является собственностью казначейства) или части таких зданий, если в соответствии со специальными положениями они представляют собой отдельный объект земли (жилье, например, квартира в многоквартирном доме)⁴. В свою очередь, сельскохозяйственная недвижимость (пахотная земля) - это недвижимость, которая используется или может использоваться для ведения сельскохозяйственной деятельности⁵. Можно также выделить лесную недвижимость⁶.

КОГДА МНЕ НУЖНО ПОДАТЬ ЗАЯВКУ НА ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ПОЛЬШЕ?

Если вы иностранец и хотите купить недвижимость в Польше, вы **должны** подать заявление на получение нужного разрешения. Согласно Закону «иностранец» это⁷:

- а)** физическое лицо, не имеющее польского гражданства,
- б)** юридическое лицо (например, коммерческая организация: акционерное общество или общество с ограниченной ответственностью), имеющее штаб-квартиру за границей,
- в)** общество, без правового статуса, которое состоит из вышеуказанных лиц,

1 Закон от 24 марта 1920 года о покупке недвижимости иностранцами.

2 Постановление министра внутренних дел от 20 июня 2012 года о подробной информации и видах документов, которые иностранец обязан представлять при подаче заявления на получение разрешения на покупку недвижимости, а также Постановление Совета министров от 23 ноября 2004 года о порядке и подробных правилах ведения реестров недвижимости, долей и акций, приобретенных или полученных иностранцами.

3 Статья 1 пкт. 4 Закона от 24 марта 1920 года о приобретении недвижимости иностранцами.

4 Статья 46 § 1 Закона от 23 апреля 1964 г. Гражданский кодекс.

5 Статья 461 § 1 Закона от 23 апреля 1964 г. Гражданский кодекс.

6 Статья 3 Закона от 28 сентября 1991 года о лесах.

7 Статья 1 параграф 2 Закона от 24 марта 1920 года о приобретении недвижимости иностранцами.

имеющее штаб квартиру за рубежом, созданное в соответствии с законодательством зарубежных стран,

- г) юридическое лицо и коммерческая организация без юридического лица, имеющая штаб квартиру в Польше, контролируемая непосредственно или посредством вышеуказанным лицами или обществами.

КОГДА РАЗРЕШЕНИЕ НА ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ТРЕБУЕТСЯ - ИСКЛЮЧЕНИЯ

- 1) Если вы являетесь иностранцем - гражданином или предпринимателем страны из Европейской экономической зоны или Швейцарии, разрешение на покупку недвижимости не требуется⁸.
- 2) Более того, иностранец освобожден от обязанности получения разрешения, если он покупает⁹:
 - а) самостоятельные жилые помещения,
 - б) гараж или место в гараже - если вы приобретаете или владеете недвижимостью для жилых целей,
 - в) недвижимость - если живете в Польше не менее 5 лет с момента получения вида на жительство (pobyt stały) или разрешения на проживание долгосрочного резидента ЕС,
 - г) недвижимость - если вы являетесь супругом польского гражданина и проживаете в Польше не менее 2 лет с момента получения вида на жительство (pobyt stały) или разрешения на проживание долгосрочного резидента ЕС, а недвижимость будет представлять собой законное совместное имущество супругов,
 - д) недвижимость - если в день приобретения вы имеете право на законное наследование в соответствии с польским законодательством от продающего недвижимость, а продавец недвижимости является его владельцем или пользователем не менее 5 лет,
 - е) незастроенная недвижимость для уставных целей - юридическое лицо и коммерческая компания, контролируемая иностранцами, если общая площадь недвижимости (во всей стране) не превышает 0,4 га на городских территориях,
 - ж) недвижимость - в качестве банка и ипотечного кредитора, с целью вступления во владение недвижимостью в результате неудачных торгов в исполнительном производстве,

⁸ Статья 8 параграф 2 Закона от 24 марта 1920 года (...); Не требуется разрешение с 1 мая 2016 года.

⁹ Статья 8 параграф 1 Закона от 24 марта 1920 г. (...).

- з) вы приобретаете или получаете акции общества, которое владеет недвижимостью - в качестве банка, являющегося юридическим лицом и коммерческим обществом, контролируемым иностранцами, в связи с удовлетворением требований этого банка, которые возникают в результате совершенных банковских операций.

Однако, вышеупомянутое исключение **не относится к покупке недвижимости в приграничной зоне и сельскохозяйственных земель площадью более 1 га**¹⁰.

ЧТО ДЕЛАТЬ ЕСЛИ Я ЗАХОЧУ КУПИТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ, НА КОТОРУЮ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ЛЬГОТА?

В таком случае вы должны подать заявление Министру внутренних дел и администрации. Разрешение будет выдано, если¹¹:

- приобретение вами недвижимости не поставит под угрозу оборону, национальную безопасность или общественный порядок, а также не противоречат этому вопросы социальной политики и общественного здравоохранения,
- вы докажете, что есть **обстоятельства, подтверждающие ваши связи с Польшей**. Обстоятельства, подтверждающие связи с Польшей, это **в частности**: польская национальность или польское происхождение; брак с гражданином Польши; наличие разрешения на временное проживание (pobyt czasowy) (за исключением разрешения на проживание для жертв торговли людьми или в связи с обстоятельствами, требующими кратковременного пребывания иностранца в Польше); наличие вида на жительство (pobyt stały) или разрешение для долгосрочного резидента ЕС; членство в органах управления предпринимателей, являющихся юридическим лицом и обществом коммерческого и юридического характера, контролируемые иностранцами; ведение бизнеса или сельскохозяйственной деятельности в Польше, в соответствии с положениями польского законодательства¹². **Это могут быть также и другие обстоятельства! Однако площадь приобретаемой недвижимости для удовлетворения жизненных потребностей не может превышать 0,5 га**¹³. Кроме того, приобретение сельскохозяйственной недвижимости иностранцами также регулируется положениями Закона о формировании сельскохозяйственной системы¹⁴.

10 Статья 8 параграф 1 Закона от 24 марта 1920 г. (...).

11 Статья 1а параграф 1 Закона от 24 марта 1920 г. (...).

12 Статья 1а параграф 2 Закона от 24 марта 1920 г. (...).

13 Статья 1а параграф 5 Закона от 24 марта 1920 г. (...).

14 Закон от 11 апреля 2003 года о формировании сельскохозяйственной системы.

ЧТО ДОЛЖНО СОДЕРЖАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ (В СИТУАЦИИ, КОГДА НЕЛЬЗЯ ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ИСКЛЮЧЕНИЕМ)?

Заявка на получение разрешения должна включать¹⁵:

- а)** определение заявителя и его правовой статус;
- б)** определение приобретаемого имущества;
- в)** определение продавца;
- г)** определение юридической формы передачи недвижимости;
- д)** информация о цели и возможности приобретения недвижимости;
- е)** источник средств для покупки недвижимости.

Подробная информация по вопросам заявления и разновидностях документов, которые вы должны представить, представлена в постановлении Министра¹⁶.

ЧТО СЛЕДУЕТ ПРИЛОЖИТЬ К ЗАЯВЛЕНИЮ?

К заявлению должны быть приложены следующие документы¹⁷:

- 1)** Документы, подтверждающие связи с Польшей (например, выписки свидетельств о семейном положении, документы, подтверждающие работу и пребывание в Польше, в том числе решение о получении разрешения на пребывание);
- 2)** Выписка или копия документа, удостоверяющего личность заявителя, или выписка из соответствующего реестра (в случае юридических лиц);
- 3)** Документы, определяющие недвижимость, выданные не ранее, чем за 6 месяцев до даты подачи заявления:
 - а)** выписка из земельного кадастра (księga wieczysta) или справка из свода документов (zbiór dokumentów),
 - б)** выписка из земельного реестра вместе с выпиской из кадастровой карты,
 - в)** в случае если текущее обозначение объекта недвижимости не было раскрыто в земельном кадастре - официальные документы, являющиеся основанием для внесения изменений в обозначение объекта,

¹⁵ Статья 1а, параграф 3 Закона от 24 марта 1920 года (...) и § 2 Постановления Министра внутренних дел от 20 июня 2012 года (...)

¹⁶ Постановление Министра внутренних дел от 20 июня 2012 года (...).

¹⁷ Статья 1а, параграф 4 Закона от 24 марта 1920 года (...) и § 3 Постановления Министра внутренних дел от 20 июня 2012 года (...)

- г) выписка из применяемого в настоящее время плана градостроительного зонирования (plan zagospodarowania), возможно, решение о местонахождении инвестиций государственного назначения или решение об условиях застройки, если оно было выдано, а в случае отсутствия плана градостроительного зонирования - документ, выпущенный компетентным органом, удостоверяющий отсутствие его;

Однако в ситуации, когда заявление относится к помещению, которое представляет собою отдельный объект собственности, вы **не обязаны** прикреплять к заявлению документы, указанные в пункте б-г. В случае если данного помещения нет в земельном кадастре вам необходимо предоставить выписку из земельного кадастра и выписку из земельного реестра недвижимости, застроенной вместе со зданием, в котором расположено приобретаемое помещение¹⁸.

- 4) декларация продавца, выражающая желание продать недвижимость иностранцу, а в случае приобретения недвижимости в результате слияния (разделения) компаний - согласованный план слияния (разделения) вместе с приложениями - проекты решений о слиянии (разделении) и проект соглашения или устав приобретающей, разделенной или заново созданной компании;
- 5) в случае юридических лиц¹⁹ также документы, выданные не ранее, чем за 3 месяца до подачи заявления, с указанием наличия финансовых средств для покупки недвижимости и возможность финансирования деятельности, а именно:
- справки из банка, в котором открыт основной текущий счет покупателя или его акционеров, с указанием его кредитоспособности и платежеспособности;
 - справки из компетентного налогового органа о том, что покупатель не является должником по оплате бюджетной задолженности;
 - справки из соответствующего отделения учреждения социального страхования (ZUS) о том, что покупатель не имеет задолженностей по взносам в фонд социального страхования.

Министерство вправе потребовать от вас представить другие дополнительные документы, необходимые для рассмотрения дела.

Вы должны предоставить документы в оригинале или их заверенную копию.

¹⁸ § 3 пункт 2 Постановления Министра внутренних дел от 20 июня 2012 года (...).

¹⁹ § 5 Постановления министра внутренних дел от 20 июня 2012 года (...) в связи со ст. 1 параграф 2 пункты 2-4 Закона от 24 марта 1920 года (...).

ОПЛАТА

Вместе с заявлением о выдаче разрешения на приобретение недвижимости нужно предоставить оригинал подтверждения оплаты государственной пошлины²⁰. Государственную пошлину можно оплатить переводом на счет мэрии г. Варшава района Мокотув (18 1030 1508 0000 0005 5002 3113).

- разрешение на приобретение недвижимости, акций и долей иностранцем - 1570 злотых
- протокол о намерениях (promesa) - 98 злотых
- доверенность - 17 злотых

СРОКИ ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЯ

Административное производство о выдаче Министром внутренних дел и администрации разрешения на покупку недвижимости иностранцами осуществляется в соответствии со сроками, предусмотренными в Административно-процессуальном кодексе, т.е. занимает около двух месяцев²¹. Однако следует учитывать, что это чисто теоретические сроки, и на практике процедура может занять больше времени.

ЧТО ТАКОЕ ПРОТОКОЛ О НАМЕРЕНИЯХ (PROMESA)?

Если вы намерены приобрести недвижимость в Польше, вы также можете подать заявление на получение протокола о намерении выдать разрешение, которое называется “promesa”. Такое обязательство действует в течение одного года с даты выдачи, и в течение срока его действия нельзя отказать в выдаче разрешения, если только не изменились обстоятельства, имеющие отношение к разрешению. Чтобы получить такой протокол, вы должны предоставить те же документы, что и для окончательного заявления.

20 Статья 6 параграф 1 Закона от 16 ноября 2006 г. о государственной пошлине.

21 Статья 35 § 3 Закона от 14 июня 1960 г. Административно-процессуальный кодекс.

ГДЕ НАЙДУ БОЛЕЕ ПОДРОБНУЮ ИНФОРМАЦИЮ?

Более подробную информацию по этому вопросу можно получить в Министерстве внутренних дел и администрации, которое занимается вопросами разрешений:

ул. Stefana Batorego 5, 02-591 Варшава,

<https://www.gov.pl/web/mswia>

e-mail: kontakt@mswia.gov.pl

тел.: 222 500 112 **факс:** 22 601 39 88

ePUAP: /ePUAP: /MSWIA/domyslna а также /MSWIA/SkrytkaESP

или непосредственно по ссылке:

<https://www.gov.pl/web/mswia/uTicketaj-zezwozenie-na-nabycie-nieruchomosci-encji-udzialow-przez-cudzoziemcow>



Фонд польский миграционный форум

С 2007 года мы помогаем иностранцам,
проживающим в Польше и работаем
для развития межкультурного диалога.

ул. Szpitalna 5/14, Варшава

тел. +48 22 110 00 85 и +48 692 913 993

Пн-Пт с 10.00 до 17.00

Номер КРС: 0000272075

info@forummigracyjne.org

zapisy@forummigracyjne.org

www.forummigracyjne.org



Безопасная гавань.

Проект «Поддержка интеграции иностранцев в Мазовии» финансируется совместно с Программой национального фонда убежища, миграции и интеграции.

Единственная ответственность лежит на авторе. Европейская комиссия и Министерство внутренних дел и администрации не несут ответственности за использование предоставленной информации.

