

ПРИДБАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА ІНОЗЕМЦЯМИ В ПОЛЬЩІ | ІНФОРМАЦІЯ ДЛЯ ІНОЗЕМЦІВ У ПОЛЬЩІ



# ПРИДБАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА ІНОЗЕМЦЯМИ В ПОЛЬЩІ

Законодавство станом на 01.12.2019 р. | Листівка безкоштовна

**PFM**  
POLSKIE FORUM  
MIGRACYJNE

Придбання нерухомого майна іноземцями в Польщі регулює спеціальний закон<sup>1</sup> та підзаконні акти – постанови до цього закону<sup>2</sup>. Згідно з законом, придбанням нерухомого майна є набуття права власності на **нерухоме майно**, а також **права вічного користування**, на підставі кожної юридичної події<sup>3</sup>.

## ЧИМ Є НЕРУХОМЕ МАЙНО У СВІТЛІ ПОЛЬСЬКОГО ЗАКОНОДАВСТВА?

Нерухоме майно – це частини земної поверхні, що становлять окремий предмет власності (**земельна нерухомість**, напр., земельна ділянка або ділянки з забудовою чи без), а також будинки, прив'язані до земельної ділянки (**будинкова нерухомість**, напр., житловий будинок, побудований на ділянці Державної казни), або частини таких будинків, якщо в силу особливих положень вони є окремим від земельної ділянки предметом власності (**приміщення**, напр., квартира в багатоквартирному будинку)<sup>4</sup>. **Сільськогосподарська нерухомість** (сільськогосподарські землі) – це нерухоме майно, яке використовується або може використовуватися для ведення сільськогосподарської діяльності<sup>5</sup>. Існує також **лісова нерухомість**<sup>6</sup>.

## КОЛИ НЕОБХІДНО ОТРИМАТИ ДОЗВІЛ НА ПРИДБАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА В ПОЛЬЩІ?

Якщо ви – іноземець і хочете придбати в Польщі нерухомість, ви **повинні** подати документи на отримання відповідного дозволу. У значенні, передбаченому законом, «іноземець» – це<sup>7</sup>:

- a) фізична особа, що не має громадянства Польщі,
- b) юридична особа (напр., господарське товариство – об'єднання капіталів: акціонерне товариство або товариство з обмеженою відповідальністю) з місцезнаходженням за кордоном,
- c) товариство в/в осіб, яке не є юридичною особою, з місцезнаходженням за кордоном, створене згідно з законодавством іноземних країн,
- d) юридична особа і господарське товариство, які не є юридичною особою, з місцезнаходженням на території Польщі, які контролюються безпосередньо або опосередковано в/в особами або товариствами.

---

1 Закон від 24 березня 1920 р. «Про придбання нерухомого майна іноземцями».

2 Постанова Міністра внутрішніх справ від 20 червня 2012 р. щодо детальної інформації і видів документів, які іноземець зобов'язаний надати при поданні заяви про видачу дозволу на придбання нерухомого майна, і Постанова Ради Міністрів від 23 листопада 2004 р. щодо порядку і детальних правил ведення реєстрів нерухомого майна, паїв та акцій, придбаних іноземцями.

3 П. 4 ст. 1 закону від 24 березня 1920 р. «Про придбання нерухомого майна іноземцями».

4 § 1 ст. 46 Закону від 23 квітня 1964 р. «Цивільний кодекс».

5 § 1 ст. 461 Закону від 23 квітня 1964 р. «Цивільний кодекс».

6 Ст. 3 Закону від 28 вересня 1991 р. «Про ліси».

7 П. 2 ст. 1 Закону від 24 березня 1920 р. «Про придбання нерухомого майна іноземцями».

## КОЛИ ДОЗВІЛ НА ПРИДБАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА НЕ ПОТРІБЕН – ВИНЯТКИ

- 1) якщо ви є іноземцем – громадянином або підприємцем країни з Європейської економічної зони або Швейцарії, дозвіл на придбання нерухомого майна не вимагається<sup>8</sup>.
- 2) Крім того, якщо ви – іноземець, ви **звільнені від обов'язку** отримання дозволу, якщо ви збираєтеся придбати:
  - a) самостійне житлове приміщення,
  - b) гараж або частку в гаражі – якщо ви при цьому придбаєте або вже володієте нерухомістю для житлових потреб,
  - c) нерухоме майно – якщо ви живете в Польщі як мінімум 5 років з моменту отримання дозволу на постійне проживання або проживання довгострокового резидента ЄС,
  - d) нерухоме майно – якщо ви є чоловіком (дружиною) громадянина Польщі і проживаєте в Польщі як мінімум 2 роки з моменту отримання дозволу на постійне проживання або проживання довгострокового резидента ЄС, а нерухоме майно становитиме спільне майно подружжя,
  - e) нерухоме майно – якщо на день придбання ви маєте право на спадкування за законом у значенні, передбаченому польським законодавством, від вивласнювача нерухомого майна, а вивласнювач нерухомого майна є його власником або вічним користувачем як мінімум 5 років,
  - f) незабудовану нерухомість для реалізації статутних цілей – як юридична особа і господарське товариство, що контролюються іноземцями, якщо загальна площа нерухомості у всій країні не перевищує 0,4 га на території міст,
  - g) нерухоме майно – як банк і водночас іпотечний кредитор, у порядку вилучення нерухомого майна у власність після безрезультатного аукціону в рамках виконавчого провадження,
  - h) акції або паї в товаристві, яке володіє нерухомим майном, – як банк, який є юридичною особою і господарським товариством, що контролюються іноземцями, у зв'язку з висуненням цим банком претензій з огляду на здійснені банківські дії.

Однак описаний вище виняток **не поширюється на придбання нерухомого майна, розташованого в прикордонній зоні, і сільськогосподарських земель площею понад 1 га**<sup>10</sup>.

8 П. 2 ст. 8 Закону від 24 березня 1920 р. (...); Відсутність вимоги отримання дозволу з 1 травня 2016 р.

9 П. 1 ст. 8 Закону від 24 березня 1920 р. (...).

10 П. 3 ст. 8 Закону від 24 березня 1920 р. (...).

## ЩО СЛІД ЗРОБИТИ, ЯКЩО Я ХОЧУ ПРИДБАТИ НЕРУХОМЕ МАЙНО, НА ЯКЕ НЕ ПОШИРЮЄТЬСЯ ЗВІЛЬНЕННЯ ВІД ОБОВ'ЯЗКУ ОТРИМАННЯ ДОЗВОЛУ?

У такому випадку необхідно подати відповідну заяву до Міністра внутрішніх справ і адміністрації. Дозвіл буде видано, якщо<sup>11</sup>:

- придбання вами нерухомості не становитиме загрози для національної оборони та національної безпеки або громадського порядку, а також не суперечитиме міркуванням соціальної політики і громадського здоров'я,
- ви доведете, що існують **обставини, які підтверджують ваші зв'язки з Польщею**. Обставинами, які підтверджують зв'язки з Польщею, можуть бути, **зокрема**: польська національність або польське походження; шлюб з громадянином Польщі; наявність дозволу на тимчасове проживання (крім дозволу для жертв торгівлі людьми або з огляду на обставини, які вимагають короткострокового перебування іноземця в Польщі); наявність дозволу на постійне проживання або проживання довгострокового резидента ЄС; членство в органі правління підприємств, які є юридичною особою і господарським товариством, що контролюються іноземцями; ведення в Польщі господарської або сільськогосподарської діяльності, відповідно до норм польського законодавства<sup>12</sup>. **Це можуть бути також інші обставини! Проте площа придбаного нерухомого майна з метою задоволення життєвих потреб не може перевищити 0,5 га<sup>13</sup>**. Крім того, придбання сільськогосподарської нерухомості іноземцями відбувається додатково з дотриманням норм Закону «Про формування сільськогосподарської системи»<sup>14</sup>.

## ЩО ПОВИННО МІСТИТИСЯ В ЗАЯВІ, ЯКА ПОДАЄТЬСЯ В СИТУАЦІЇ, КОЛИ НЕ МОЖНА СКОРИСТАТИСЯ ЗВІЛЬНЕННЯМ ВІД ОБОВ'ЯЗКУ ОТРИМАННЯ ДОЗВОЛУ?

Заява про видачу дозволу повинна містити<sup>15</sup>:

- а) назву (прізвище) заявника та його правового статусу;
- б) назву (позначення) нерухомого майна, яке планується придбати;
- в) назву (прізвище) вивласнювача;
- г) назву правової форми придбання нерухомого майна;
- д) інформацію про мету і можливість придбання нерухомого майна;
- е) джерело походження фінансових коштів на купівлю нерухомого майна.

11 П. 1 ст. 1а Закону від 24 березня 1920 р. (...).

12 П. 2 ст. 1а Закону від 24 березня 1920 р. (...).

13 П. 5 ст. 1а Закону від 24 березня 1920 р. (...).

14 Закон від 11 квітня 2003 р. «Про формування сільськогосподарської системи».

15 П. 3 ст. 1а Закону від 24 березня 1920 р. (...) і § 2 Постанови Міністра внутрішніх справ від 20 червня 2012 р. (...).

Детальна інформація на тему заяви і документів, які ви зобов'язані надати, міститься в Постанові<sup>16</sup>.

## ЯКІ ДОКУМЕНТИ СЛІД ДОЛУЧИТИ ДО ЗАЯВИ?

До заяви необхідно долучити такі документи<sup>17</sup>:

- 1) Документи, що підтверджують зв'язки з Польщею (напр., свідоцтва про реєстрацію актів цивільного стану, документи, що підтверджують роботу і проживання в Польщі, в тому числі рішення про надання дозволів на проживання);
- 2) Свідоцтво або копію документа, що посвідчує особу заявника, або витяг з відповідного реєстру (у випадку юридичних осіб);
- 3) Документи з позначенням нерухомого майна, видані не раніше ніж за 6 місяців перед днем подання заяви:
  - a) виписку з реєстру прав на нерухоме майно – так зв. «вічної книги» (odpis księgi wieczystej) або довідку з зібрання документів,
  - b) виписку з реєстру земельних ділянок (wypis z rejestru gruntów) з вкопіюванням з кадастрової карти,
  - c) у випадку, якщо актуальне позначення нерухомості не було вказане у «вічній книзі» – офіційні документи, які є підставою для здійснення змін у позначенні нерухомості,
  - d) виписку з актуального плану зонування територій (planu zagospodarowania przestrzennego) або рішення про локалізацію публічної інвестиції, або рішення про умови забудови, якщо його було видано, а у випадку відсутності плану зонування територій – документ, виданий компетентним органом, що посвідчує відсутність такого плану;

Однак у ситуації, коли заява стосується приміщення, що є окремим предметом власності, **немає обов'язку** долучення до заяви документів, зазначених у підпунктах b-d. Якщо приміщення не має запису у «вічній книзі», ви зобов'язані надати виписку з «вічної книги» та виписку з реєстру земельних ділянок, які стосуються нерухомості, забудованої будинком, в якому розташоване відповідне приміщення<sup>18</sup>.

- 4) декларацію вивласнювача, яка виражає волю відчуження нерухомості на користь іноземця, а у випадку придбання нерухомого майна в результаті процесу об'єднання (поділу) компаній – узгоджений план об'єднання (поділу) разом з додатками – проектами рішень про об'єднання (поділ) і проектом договору або статуту об'єднуючої, виділеної або новоствореної компанії;

16 Постанова Міністра внутрішніх справ від 20 червня 2012 р. (...).

17 П. 4 ст. 1а Закону від 24 березня 1920 р. (...) і § 3 Постанови Міністра внутрішніх справ від 20 червня 2012 р. (...).

18 П. 2 § 3 Постанови Міністра внутрішніх справ від 20 червня 2012 р. (...).

- 5) у випадку юридичних осіб<sup>19</sup> – також документи, видані не раніше ніж за 3 місяці перед поданням заяви, які свідчать про наявність фінансових коштів на купівлю нерухомості і можливість фінансування діяльності, а саме:
- довідки про кредитоздатність і платіжоздатність набувача з банку, в якому ведеться основний поточний рахунок набувача нерухомості або його пайовиків чи акціонерів;
  - довідки з відповідної податкової установи (US) про відсутність у набувача заборгованості з податків і платежів до бюджету;
  - довідки з відповідного відділення Управління соціального страхування (ZUS) про відсутність у набувача заборгованості з внесків до Фонду соціального страхування.

**Міністерство може вимагати від вас також інших додаткових документів, необхідних для розгляду справи.**

Документи слід подати у вигляді оригіналу або копії з засвідченням згідності з оригіналом.

## ПЛАТЕЖІ

Разом із заявою про видачу дозволу на придбання нерухомого майна слід подати оригінал підтвердження сплати державного мита (opłaty skarbowej)<sup>20</sup>. Сплачувати державне мито слід на рахунок Управління столичного міста Варшави, район Мокотув (18 1030 1508 0000 0005 5002 3113).

- дозвіл на придбання іноземцем нерухомого майна, паїв, акцій – 1570 зл.
- промеса – 98 зл.
- довіреність – 17 зл.

## СТРОКИ ВИДАЧІ ДОЗВОЛУ

Адміністративне провадження щодо видачі Міністром внутрішніх справ та адміністрації дозволу на придбання нерухомого майна іноземцями ведеться відповідно до строків, передбачених адміністративним процесуальним кодексом, тобто близько двох місяців<sup>21</sup>. Проте слід враховувати, що це строки, передбачені інструкціями, а на практиці провадження може тривати довше.

---

19 § 5 Постанови Міністра внутрішніх справ від 20 червня 2012 р. (...) у зв'язку з пп. 2-4 п. 2 ст. 1 Закону від 24 березня 1920 р. (...).

20 П. 1 ст. 6 Закону від 16 листопада 2006 р. «Про державне мито».

21 § 3 ст. 35 Закону від 14 червня 1960 р. «Адміністративний процесуальний кодекс».

## ЩО ТАКЕ ПРОМЕСА?

Якщо ви збираєтеся придбати нерухоме майно в Польщі, ви можете також звернутися за наданням зобов'язання (обіцянки) видачі дозволу, яке називається «промесою». Промеса дійсна протягом року з дня видачі, а впродовж строку її дії не можна відмовити у видачі дозволу, крім випадків, коли змінилися фактичні обставини, важливі для розгляду справи. Щоб отримати промесу, слід подати такі ж документи, що й у випадку самої заяви.

## ДЕ МОЖНА ЗНАЙТИ БІЛЬШЕ ІНФОРМАЦІЇ?

Детальнішу інформацію на цю тему можна отримати в Міністерстві внутрішніх справ та адміністрації, яке займається видачею дозволів і промес:

**ul. 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:** /MSWIA/domyslna i /MSWIA/SkrytkaESP

або безпосередньо за адресою:

<https://www.gov.pl/web/mswia/uzyskaj-zezwolenie-na-nabycie-nieruchomosci-akcji-udzialow-przez-cudzoziemcow>



## Фонд “Польський міграційний форум” (Fundacja Polskie Forum Migracyjne)

З 2007 року ми допомагаємо іноземцям,  
що проживають у Польщі, і діємо  
на користь міжкультурного діалогу.

вул. Шпитальна (Szpitalna), 5/14, Варшава

Тел. +48 22 110 00 85, +48 692 913 993

Пн-пт з 10.00 до 17.00

Номер KRS: 0000272075

[info@forummigracyjne.org](mailto:info@forummigracyjne.org)

[zapisy@forummigracyjne.org](mailto:zapisy@forummigracyjne.org)

[www.forummigracyjne.org](http://www.forummigracyjne.org)



Безпечна пристань.

Проект «Підтримка інтеграції іноземців на Мазовії» співфінансується з коштів Державної програми Фонду притулку, міграції та інтеграції.

Виключну відповідальність несе автор. Єврокомісія і Міністерство внутрішніх справ та адміністрації не несуть відповідальності за спосіб використання наданої інформації.

