

# ОТРАСЛИ ПРАКТИКИ

РАЗДЕЛ ПРАКТИЧЕСКИХ СОВЕТОВ

## При иностранных обстоятельствах

Постоянное представительство иностранной компании не является плательщиком налога на прибыль, если его деятельность носит вспомогательный или подготовительный характер

Получение представительством финансирования от материнской компании не может считаться его доходом, поскольку в данном случае отсутствует переход права собственности на денежные средства

Ирина Кальницкая

Специально для «Юридической практики»



Иностранные компании, желающие расширить деятельность на территорию Украины, довольно часто выбирают постоянное представительство как организационно-правовую форму ведения бизнеса. Такой выбор вполне обоснован наличием у представительства иностранной компании ряда преимуществ: возможность трудоустройства иностранных граждан без получения разрешения, сохранения контроля над деятельностью представительства, возможность использовать бренд и наименование иностранной компании без заключения лицензионных договоров. Кроме того, постоянное представительство нерезидента, осуществляющее исключительно вспомогательную и подготовительную деятельность, пользуется налоговыми льготами, а именно: не является плательщиком налога на прибыль. В то же время ввиду некоторых особенностей украинского законодательства и практики его правоприменения контролирующими органами постоянные представительства нерезидентов довольно часто становятся объектами многочисленных налоговых проверок.

### Некоммерческое представительство

Одним из самых распространенных оснований для вынесения налоговых уведомлений-решений является уклонение представительства, по мнению налоговых инспекторов, от уплаты налога на прибыль. Свою позицию контролирующий орган обосновывает тем, что деятельность представительства выходит за рамки вспомогательной и подготовительной и является хозяйственной деятельностью нерезидента, которая подлежит налогообложению на общих основаниях.

Спорность вопроса заключается в том, что украинское законодательство не содержит понятия ➔ с. 13

## Рывок недвижимости

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений в новой редакции учел недоработки предыдущей

Богдан Шаповал • Специально для «Юридической практики»

Кабинет Министров Украины (КМУ) своим постановлением от 17 октября 2013 года № 868 утвердил Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений (Порядок № 868). Документ вступит в силу с 12 февраля 2014 года. До этой даты продолжает действовать Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений, утвержденный постановлением КМУ от 22 июня 2011 года № 703 (Порядок № 703). В чем отличия нового Порядка от существующего? На этот вопрос и попытаемся ответить.

### Отличительные свойства

Функция государственной регистрации вещных прав на недвижимость и их обременений (вещные права), согласно Закону Украины «О государственной

регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» (Закон), возложена на государственных регистраторов и нотариусов. Несмотря на это, Порядок № 703 не учитывал специфику проведения регистрации во время совершения нотариальных действий, что приводило к практическим трудностям в работе нотариусов. В частности, не было единого понимания, как проводить регистрацию вещных прав (их изменений), отличных от права собственности, если право на такое имущество зарегистрировано до 13 января 2013 года, то есть до вступления в силу Закона. Подобного рода практические вопросы решались посредством разъяснений Укргосреестра. В настоящее время работа нотариусов более-менее вошла в нормальное русло, так как большинство спорных аспектов государственной регистрации решены. Но, заметим, эти реше-

ния пока не нашли своего нормативного отображения в украинском законодательстве. Лишь со вступлением в силу Порядка № 868 часть вопросов будет однозначно снята. Например, Порядок № 868 определил, что нотариус уполномочен вносить в Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество (Госреестр) информацию о праве собственности на недвижимость, в отношении которой оформляется нотариальная сделка.

Нельзя не отметить такой позитивный момент, как стремление Укргосреестра предоставить возможность потребителям административных услуг по регистрации вещных прав получать такие услуги посредством почтовой связи, без личного контакта с государственным регистратором. Порядок № 703 не допускал дистанционной подачи документов для государственной регистрации прав. Но, согласно части 5 Порядка № 868, предоставление документов для проведения государственной регистрации прав совершается лично заявителем или путем отправления почтой с описанием вложения. Для имплементации указанной нормы между Укргосреестром и УГППС «Укрпочта» заключен Меморандум о взаимном сотрудничестве в сфере упрощения процедуры предоставления административных услуг, кото-

рый позволит сделать более доступной и менее обременительной государственную регистрацию прав на недвижимость на Украине для потребителей этой услуги. Конечно, зная, как иногда работает наша почта, многие лица, не исключено, останутся приверженцами традиционного общения с госрегистраторами. Как бы там ни было, не может не радовать появление разумной альтернативы бесконечным живым очередям в подразделениях Укргосреестра.

### Без потерь

Не оставил без внимания Порядок № 868 такой важный момент, как вопрос регистрации прав на недвижимость, возникших до 1 января 2013 года, в случае утери, повреждения, уничтожения правоустанавливающих документов. К правоустанавливающим документам в соответствии с Порядком № 868 относятся: государственный акт на право постоянного пользования земельным участком, свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество, выданное органом местного самоуправления или местной госадминистрацией, государственный акт на право собственности на землю (земельный участок). Безусловно, данное ➔ с. 12

## НЕДВИЖИМОСТЬ

## Рывок недвижимости

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений в новой редакции учел недоработки предыдущей

← с. 11 нововведение можно считать полезным, так как позволяет в ряде случаев реализовать правообладателям свои законные права, которыми нельзя воспользоваться в случае утери соответствующего документа. К примеру, собственник недвижимости не имеет возможности заключить какой-либо юридический договор, подлежащий нотариальному удостоверению, без оригинала правоустанавливающего документа на такое имущество. Таким образом, он лишен возможности распоряжаться своим имуществом, то есть реализовать одну из составляющих права собственности. Для недопущения подобных ситуаций Порядок № 868 разрешает проводить регистрацию в Госреестре прав по утерянным, уничтоженным правоустанавливающим документам, если заявитель предоставит заверенную в установленном порядке копию



Порядок № 868 разрешает проводить регистрацию в Госреестре прав по утерянным, уничтоженным правоустанавливающим документам, если заявитель предоставит заверенную в установленном порядке копию

надлежащим образом заверенную копию утерянного или уничтоженного документа, по нашему мнению, является сверхзадачей для заявителя. Сложности могут возникнуть из-за того, что некоторые свидетельства о праве собственности изготавливались в одном экземпляре или второй экземпляр хранится в органе или учреждении, отличном от органа, выдавшего правоустанавливающий документ. Не следует забывать, что некоторые органы, выдававшие правоустанавливающие документы, прекратили существование, поэтому возникает вопрос о право-

преемстве и его подтверждении. Порядок № 868 ограниченно определяет категории правоустанавливающих документов, в отношении которых может применяться описанная выше процедура. Так, сюда не отнесены свидетельства, выданные не «органом местного самоуправления или местной госадминистрацией». Вспом-

ним, что свидетельства о праве собственности на квартиры, оформленные в процессе приватизации государственного жилищного фонда, выдавали даже коммунальные предприятия на основании делегированных полномочий, а на объекты государственной собственности — Фонд государственного имущества. Но ни первые, ни последний в данном случае не охватываются Порядком № 868, что исключает возможность воспользоваться подобной процедурой лицам, утратившим документы на недвижимость, выданные упомянутыми органами.

## Без участия застройщика

Коснутся изменения и процесса регистрации права собственности на новостройку, сооруженные за счет привлеченных от физических и юридических лиц средств. В отличие от действующего Порядка № 703, позволяющего зарегистрировать право собственности на жилые и нежилые помещения, размещенные в новостройках, без участия застройщика, Порядок № 868 требует предоставления от д е л ь н о г о пакета документов для регистрации как будущим собственником (заявителем), так и заказчиком строительства (застройщиком). Возврат к к о н ц е п ц и и , существовавшей на Украине до 13 января

2013 года, по нашему мнению, может привести к возможному злоупотреблением со стороны недобросовестных застройщиков, поскольку непредоставление в органы Укргосреестра соответствующего пакета документов лишает инвестора, приобретшего у застройщика право на помещение, юридической возможности своевременно оформить в собственности недвижимость. То есть возникает определенная зависимость прав лиц, принимавших участие в инвестировании в объект строительства, от исполнения застройщиком своих обязанностей.

## МНЕНИЕ

## Критика была услышана



Леонид АНТОНЕНКО, советник ЮФ Sayenko Kharenko

Одним из самых критикуемых положений действующего

Порядка называли необходимость получения согласия ипотекодержателей и органов налоговой службы на перенос информации о недвижимости из старого реестра БТИ в новый реестр в тех случаях, когда недвижимость была отягощена ипотекой или налоговым залогом. Эксперты обращали внимание на то, что авторы реформы приняли сомнительное решение возложить на собственников имущества государственную функцию наполнения нового реестра информацией из старого. Законодатель усугубил положение собственников еще и необходимостью получения упомянутых согласий. Это бессмысленное требование, ведь записи в реестре об обременениях существуют как раз для защиты интересов кредиторов, и потому невозможно представить себе кредитора, не согласного с тем, чтобы информация о его обременениях была отражена в новом реестре. Критика была услышана, и в новом порядке регистрации требование сохраняется по отношению лишь к последующим сделкам, то есть к сделкам, заключаемым после первоначального переноса информации о недвижимости в новый реестр. При самом переносе получать согласие кредиторов больше не требуется.

Конечно, Порядок № 868 не лишен и ряда других, менее существенных изъянов, но в целом он является доработанной версией Порядка № 703, учитывавшей спорные вопросы применения положений о государственной регистрации вещных прав.

ШАПОВАЛ Богдан — партнер ЮФ Juritex, г. Киев

## КОММЕНТАРИИ

## Порядок упрощения



Андрей ФОРТУНЕНКО, юрист ЮФ «Астерс»

Новый Порядок регистрации прав на недвижимое имущество позволяет обращаться с заявлением о регистрации права собственности на построенный объект недвижимости как заказчику, так и инвестору строительства. В нынешнем же Порядке не определено, кто конкретно может быть заявителем, в связи с чем на практике возникают трудности при оформлении права собственности.

Согласно Порядку, документы, подтверждающие права на земельный участок, введение объекта недвижимости в эксплуатацию и присвоение ему адреса, могут быть поданы регистратору заказчиком. В таком случае от инвестора предоставления этих документов уже не требуется. Если же заказчик по каким-либо причинам не подал указанные документы, инвестор имеет право самостоятельно предоставить регистратору их заверенные копии.

Вышеописанные изменения в целом можно охарактеризовать как позитивные, поскольку они упрощают порядок регистрации права собственности и устраняют некоторые существующие

противоречия в практике регистрации недвижимости.

## Перечень документов



Инна РУДНИК, юрист ЮФ «Лаврино-вич и Партнеры»

Отныне подача документов для проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество, взятая на учет бесхозного недвижимого имущества может осуществляться как заявителем лично, так и путем направления по почте с описью вложения. Во втором случае подлинность подписи заявителя должна быть заверена нотариально. Если же им выступает орган государственной власти или местного самоуправления, подпись заявителя скрепляется печатью.

Государственная регистрация права собственности и производных вещных прав на недвижимое имущество может происходить одновременно.

Новым Порядком четко определен перечень документов, подаваемых при регистрации права собственности с выдачей свидетельства на новый или реконструированный объект, строительство которого осуществлялось с привлечением средств физических и юридических

лиц или в результате деятельности кооператива.

Кроме того, с 12 февраля 2014 года будет возможно зарегистрировать право собственности на недвижимое имущество, регистрация которого проведена до 1 января 2013 года, в связи с потерей или повреждением свидетельства о праве собственности на недвижимость или государственного акта на землю.

## Право приобретателей



Наталья ГАЙДАЙ, юрист ЮФ «Антика»

П о с т а н о в л е н и е м № 868 внесен целый ряд изменений в процедуру регистрации вещных прав на недвижимое имущество. В определенной степени процедура усовершенствована и конкретизирована. Например, установлено, кто является заявителем при регистрации тех или иных вещных прав, предусмотрен альтернативный способ подачи заявления — почтой. Что касается регистрации права собственности, то основные изменения коснулись первичных правопробретателей, в то время как процедура регистрации для вторичных правопробретателей существенно не изменилась. При первичной регист-

рации права собственности на объект, строительство которого осуществлялось с привлечением средств физических и юридических лиц или же в результате деятельности кооператива, заявителем (заинтересованным лицом) является инвестор (лицо, которое приобрело имущественные права) или член кооператива. Если завершение строительства и государственная регистрация прав на такие объекты осуществляется после 1 января 2013 года, заявителем является заказчик строительства или соответственно кооператив. Для каждого заявителя в таком случае постановление № 868 предусматривает «усовершенствованный» перечень документов (например, если заявителем является инвестор, то четко установлено, что подаются заверенные заказчиком строительства копии документа, удостоверяющего права на земельный участок, в случае реконструкции — права на объект реконструкции, о принятии объекта в эксплуатацию, о присвоении объекту адреса). Кроме того, для индивидуальных (усадебных) жилых домов, садового, дачного домика, хозяйственного (приусадебного) здания и сооружения, пристройки к ним, построенных до 5 августа 1992 года, документом, удостоверяющим принятие в эксплуатацию, является технический паспорт. Также при регистрации в связи с переводом объекта из жилого в нежилой отныне не нужно подавать решение компетентного органа о таком переводе.