



**GRATA**  
INTERNATIONAL



**ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПОКУПКИ  
И ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

# БЕЛАРУСЬ

## 1) КАКИЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?

Собственник имущества или обладатель иного вещного права до заключения сделки должен зарегистрировать свои права в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Эти права не должны быть ограничены в силу иных сделок или требований законодательства, в том числе устанавливающих полномочия государственных органов по ограничению распоряжения (например, при наличии задолженности по уплате налогов). У каждой из сторон должны быть документы, подтверждающие их юридический статус, с переводом на белорусский или русский языки, если они выданы за рубежом. Кроме этого, подтверждается наличие согласий на сделку, если оно требуется в соответствии с законодательством (например, согласие супруга при продаже имущества, являющегося общей собственностью, или протокол общего собрания участников, если согласно уставу хозяйственного общества директору необходимо заручиться согласием общего собрания).

## 2) КАКИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНЫ НАДЕЛЕННЫ ПОЛНОМОЧИЯМИ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ?

Сделка с объектом недвижимости совершается ее сторонами и является заключенной с момента ее государственной регистрации в уполномоченных организациях по государственной регистрации, входящих в структуру Государственного комитета по имуществу. Возникновение, переход и прекращение прав, ограничений (обременений) прав также подлежат регистрации. Моментом возникновения, перехода и прекращения прав является момент государственной регистрации.

## 3) КАКОВЫ НАЛОГОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ПРИ ПОКУПКЕ И ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ?

При приобретении недвижимости покупатель становится плательщиком налога на недвижимость, а когда право на нее переходит вместе с правом на земельный участок – также плательщиком земельного налога или арендной платы за землю. При последующей реализации недвижимости будет уплачиваться налог на доходы иностранных организаций или подоходный налог, в зависимости от статуса продавца (юридическое или физическое лицо). Налоговой базой в большинстве случаев будет являться положительная разница между эквивалентами цены покупки и продажи в долларах США по курсам, установленным Национальным банком Беларуси на соответствующие даты.



## 4) СУЩЕСТВУЮТ ЛИ КАКИЕ-ЛИБО ОСОБЕННОСТИ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ИНОСТРАННЫМ ГРАЖДАНИНОМ?

Для приобретения имущества требуется перевод документа, удостоверяющего личность, на белорусский или русский языки. Для отчуждения имущества до заключения договора потребуются получение в налоговых органах справки, подтверждающей отсутствие у иностранца задолженности по налогам в Беларуси, в том числе по уплате налогов по предполагаемой сделке. Договоры по сделкам с недвижимостью, одной из сторон которой является физическое лицо, должны быть нотариально удостоверены либо удостоверены регистратором недвижимости до подачи заявления об их регистрации. Соответственно, если иностранец не владеет белорусским или русским языком в достаточной степени для проведения обсуждения условий сделки, для удостоверения договора потребуются привлечение переводчика.

## 5) КАКОВЫ ОБЯЗАННОСТИ ПРОДАВЦА В СДЕЛКЕ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?

Основной обязанностью продавца является обязанность передать недвижимость после получения расчета за нее либо в иной момент, который стороны согласовали в договоре, в состоянии, с составными частями и принадлежностями, соответствующими данным Единого государственного регистра недвижимого имущества и оговоренными сторонами, и информировать об обременениях прав на имущество, в том числе о действующих договорах аренды. Продавец должен создать возможности для государственной регистрации перехода прав к покупателю, обычно это делается путем включения в текст договора условия о предоставлении права покупателю единолично обратиться за государственной регистрацией договора и основанных на нем прав. Остальные обязанности стороны определяют самостоятельно.



## 6) КАКОВЫ ПОСЛЕДСТВИЯ ОБРЕМЕНЕНИЙ И ЗАЛОГОВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ?

Часть обременений носит технический характер и ограничивает действия собственника при использовании имущества (например, нахождение участка в водоохранной зоне). Иные ограничения могут либо полностью блокировать совершение сделок с имуществом до их снятия (например, аресты судебных исполнителей), либо делать возможным совершение сделок только на основании согласия лица, в пользу которого обременение было зарегистрировано (например, залого).

*\*Ответы подготовил [Максим Лашкевич](#) и они не являются юридической консультацией.*

# КАЗАХСТАН

## 1) КАКИЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?

В соответствии с Законом «О Государственной регистрации прав на недвижимое имущество», для всех сделок обязательно иметь правоустанавливающие документы на недвижимость, такие как, договор купли-продажи или свидетельство о наследстве, также как идентификационный документ для земельных участков, например акт на право частной собственности или акт на право землепользования. Вместе с этим необходим технический паспорт объекта. Указанные документы подлежат государственной регистрации.



## 2) КАКИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНЫ НАДЕЛЕНЫ ПОЛНОМОЧИЯМИ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ?



В Республике Казахстан осуществлением сделок с недвижимым имуществом, а именно регистрацией прав и обременений занимается регистрирующий орган - некоммерческое акционерное общество «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по месту нахождения недвижимого имущества. Вместе с этим, в случае возникновения споров или необходимости принудительного исполнения сделок, функции по защите прав сторон возлагаются на суды.

## 3) КАКОВЫ НАЛОГОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ПРИ ПОКУПКЕ И ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ?

Налоговые обязательства при покупке и продаже недвижимости в Казахстане возникают в следующих случаях. Согласно статье 331 Налогового кодекса, обязанность оплатить индивидуальный подоходный налог на доход от прироста стоимости при реализации имущества у физического лица возникает если жилое имущество находилось в собственности менее года с момента регистрации права собственности до момента продажи. Такой налог рассчитывается исходя из суммы увеличения стоимости недвижимости.

## 4) СУЩЕСТВУЮТ ЛИ КАКИЕ-ЛИБО ОСОБЕННОСТИ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ИНОСТРАННЫМ ГРАЖДАНИНОМ?



Есть некоторые различия, которые стоит учитывать при совершении сделки купли-продажи с иностранцами. В соответствии со статьей 9 Закона Республики Казахстан «О правовом положении иностранцев», иностранцы, постоянно проживающие в Казахстане, имеют такие же права в жилищных отношениях, как и граждане, включая право собственности на жилую недвижимость. Однако временно пребывающие иностранцы не могут владеть жильем. Кроме того, в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса, иностранцы могут владеть земельными участками в Казахстане только для целей застройки или с уже возведенными зданиями и сооружениями, а также земельные участки, обслуживающие эти объекты.

## 5) КАКОВЫ ОБЯЗАННОСТИ ПРОДАВЦА В СДЕЛКЕ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?

Обязанности продавца в сделке с недвижимостью включают соблюдение общих положений о купле-продаже, таких как сохранение имущества в надлежащем состоянии и передача его по договору. Продавец должен обеспечить, чтобы недвижимость была свободна от прав третьих лиц, если покупатель не согласился на обременения. Также продавец обязан иметь необходимую документацию. В случае необходимости продавец обязан уплатить налоги, например, индивидуальный подоходный налог на доход от прироста стоимости.

## 6) КАКОВЫ ПОСЛЕДСТВИЯ ОБРЕМЕНЕНИЙ И ЗАЛОГОВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ?

Обременения и залоги на недвижимость в той или иной степени ограничивают возможность её использования, распоряжения, владения и совершения сделок. В случае с появлением залога, согласно статьям 315, 319 и 323 Гражданского кодекса, залогодатель вправе пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него доходы. Залог также сохраняет силу при переходе права собственности, а новый владелец принимает на себя обязанности залогодателя. Реализация заложенного имущества производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством.

*\*Ответы подготовила Мила Рыжкина и они не являются юридической консультацией.*

# КЫРГЫЗСТАН

## 1) КАКИЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?

Для всех заявителей:

- заявление установленной формы;
- документ, удостоверяющий личность;
- правоустанавливающие документы на единицу недвижимого имущества;
- документ, содержащий технические характеристики единицы недвижимого имущества (техпаспорт);
- квитанция об оплате (оплата заявителем производится после проверки специалистом государственного органа соответствия представленных документов установленным требованиям и предоставления заявителю документа на оплату работ по государственной регистрации).

Перечень документов может различаться в зависимости от того, является ли участник сделки физическим или юридическим лицом, могут запрашиваться дополнительные документы.

## 2) КАКИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНЫ НАДЕЛЕНЫ ПОЛНОМОЧИЯМИ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ?

Государственное агентство по земельным ресурсам, кадастр, геодезии и картографии при Кабинете Министров Кыргызской Республики и его территориальные подразделения.



## 3) КАКОВЫ НАЛОГОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ПРИ ПОКУПКЕ И ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ?



**Для физических лиц:**

Подходный налог в размере **10%**, если недвижимость находилась в собственности менее одного года, если больше – налог не применяется..



**Для юридических лиц:**

Налогообложение зависит от налогового режима юридического лица – общего или упрощенного. При общем налоговом режиме применяются все налоги (налог на прибыль, НДС, налог с продаж). При упрощенном варианте – применяется налоговая ставка единого налога.

## 4) СУЩЕСТВУЮТ ЛИ КАКИЕ-ЛИБО ОСОБЕННОСТИ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ИНОСТРАННЫМ ГРАЖДАНИНОМ?

Да, иностранное физическое лицо может владеть квартирами, зданиями, помещениями, за исключением земельного участка. Земельные участки предоставляются иностранцам только в срочное (временное) пользование.

Если иностранец стал собственником земельного участка в результате обращения взыскания по ипотечному кредиту, он обязан отчуждать земельный участок в течение двух лет с момента возникновения права собственности.

## 5) КАКОВЫ ОБЯЗАННОСТИ ПРОДАВЦА В СДЕЛКЕ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?

**Продавец обязан:**

- предоставить покупателю все документы, подтверждающие право собственности на недвижимость (свидетельство о праве собственности, выписка из ГРП и другие);
- информировать о наличии обременений, арестов или ограничений на недвижимость;
- гарантировать, что недвижимость свободна от скрытых дефектов и обременений, не была продана или заложена ранее без уведомления покупателя;
- передать недвижимость покупателю в согласованный срок с оформлением акта приема-передачи;
- уплатить все применимые налоги;
- получить нотариальное согласие супруга на сделку, если недвижимость является совместной собственностью;
- иные обязанности, предусмотренные законодательством.

## 6) КАКОВЫ ПОСЛЕДСТВИЯ ОБРЕМЕНЕНИЙ И ЗАЛОГОВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ?

Обременения и залоги на недвижимость ограничивают право собственника использовать, владеть, распоряжаться ею, и совершать сделки, что может повлиять на продажу, передачу или использование в качестве залога. Покупатель должен быть уведомлен о таких ограничениях, иначе сделка может быть признана недействительной. При наличии залога, например ипотеки, залогодержатель сохраняет право удовлетворить свои требования за счет стоимости недвижимости в случае неисполнения обязательств, что ограничивает возможности использования объекта как залога или получения кредитов. Приобретение недвижимости с обременением может привести к финансовым потерям и юридическим проблемам, связанным с отчуждением имущества.

# РОССИЯ

## 1) КАКИЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?

Для проведения сделки с недвижимостью могут понадобиться следующие документы:

- 1 паспорта участников сделки;
- 2 выписка из ЕГРН, в том числе для проверки, что нет запрета на проведение сделки без личного присутствия, арестов и запретов на регистрацию сделки;
- 3 свидетельство о рождении ребенка и справка об остатке материнского капитала — если для приобретения недвижимости использовался материнский капитал;
- 4 брачный договор или согласие супруги/супруга на продажу, если жилье приобретено в браке;
- 5 правоустанавливающий документ, который подтверждает переход права собственности к нынешнему владельцу недвижимости. Это договор купли-продажи, договор дарения, ренты, свидетельство о праве на наследство, свидетельство о приватизации;
- 6 технический план: в нем содержатся технические характеристики квартиры и подробный графический план. Технический план нежилого помещения, квартиры или здания нужен для первичного внесения сведений в ЕГРН или для изменения реестра. Также можно узнать о наличии незаконной перепланировки квартиры;
- 7 справки из психоневрологического и наркологического диспансеров;
- 8 справка об отсутствии долгов по коммунальным платежам;
- 9 справка о регистрации по форме 9 – содержит сведения о лицах, зарегистрированных в жилом помещении, а также снятых с регистрационного учета;
- 10 подписанные договоры и акты передачи. Акты, как правило, подписывают после полного расчета и доносят в службу Росреестра к основному пакету документов;
- 11 квитанция об оплате государственной пошлины;
- 12 доверенность — если на сделке будет доверенное лицо.

## 2) КАКИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНЫ НАДЕЛЕНЫ ПОЛНОМОЧИЯМИ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ?

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 3) КАКОВЫ НАЛОГОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ПРИ ПОКУПКЕ И ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ?



При сделках с землей в России уплачиваются несколько налогов, включая налог на добавленную стоимость (НДС) при продаже земельных участков, если продавец является плательщиком НДС, а также налог на доходы физических лиц (НДФЛ) или налог на прибыль организаций в зависимости от статуса продавца. Кроме того, при приобретении земельного участка может возникнуть земельный налог, который уплачивается в дальнейшем за владение землей.

## 4) СУЩЕСТВУЮТ ЛИ КАКИЕ-ЛИБО ОСОБЕННОСТИ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ИНОСТРАННЫМ ГРАЖДАНИНОМ?

При купле-продаже недвижимости иностранным гражданином в России необходимо учитывать, что для приобретения земельных участков сельскохозяйственного назначения или находящихся в приграничной зоне могут существовать ограничения. Также иностранным гражданам требуется получение разрешения от уполномоченных государственных органов, а процесс регистрации прав на недвижимость может включать дополнительные этапы и документы.

## 5) КАКОВЫ ОБЯЗАННОСТИ ПРОДАВЦА В СДЕЛКЕ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?



Основной обязанностью продавца является передача в собственность покупателя проданной недвижимости надлежащего качества в соответствии с договором купли-продажи.

## 6) КАКОВЫ ПОСЛЕДСТВИЯ ОБРЕМЕНЕНИЙ И ЗАЛОГОВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ?

Последствия зависят от вида обременения. Например, при аресте имущества собственнику запрещено осуществлять любое распоряжение имуществом; при залоге недвижимости требуется согласие залогодержателя на сделку. В большинстве случаев, обременения и залого сохраняются и следуют судьбе недвижимости.

# ТУРКМЕНИСТАН

## 1) КАКИЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?

Согласно общим требованиям государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, необходимы следующие юридические документы:

1. заявление о государственной регистрации;
2. документы с идентификационными сведениями\*;
3. правоустанавливающие документы, подтверждающие основание для государственной регистрации (договоры, решения суда и т.д.);
4. документы об уплате государственной пошлины за регистрацию.

*\*Физическим лицам необходимо предъявить удостоверение личности, а представителям юридических лиц – учредительные документы юридического лица, документы, подтверждающие их полномочия, и удостоверение личности.*

Служба государственной регистрации прав определяет точный перечень документов, необходимых для регистрации по заявлению физических или юридических лиц в зависимости от типа сделки.



## 2) КАКИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНЫ НАДЕЛЕНЫ ПОЛНОМОЧИЯМИ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ?

Полномочиями на осуществление сделок с недвижимым имуществом наделены, в первую очередь, Служба государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним при Министерстве Адалат Туркменистана, а также территориальные органы Службы.

## 3) КАКОВЫ НАЛОГОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ПРИ ПОКУПКЕ И ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ?

Согласно Налоговому Кодексу Туркменистана, предусматриваются определенные налоговые последствия для юридических лиц-нерезидентов Туркменистана при покупке и продаже недвижимости, а именно – если юридическое лицо-нерезидент Туркменистана имеет недвижимость на территории страны, не осуществляя деятельность через постоянное представительство, филиал или представительство, оно обязано встать на налоговый учет в соответствующем налоговом органе и самостоятельно исполнять обязанности по уплате налога на недвижимое имущество (Статья 144).

При реализации недвижимости, находящейся на территории Туркменистана, юридическое лицо-нерезидент подлежит налогообложению по налогу на прибыль. Налогооблагаемый доход определяется как разница между продажной стоимостью недвижимости и затратами на ее приобретение и реализацию. Однако доход от реализации недвижимости в рамках национальной туристической зоны не подлежит налогообложению (Статья 180).

## 4) СУЩЕСТВУЮТ ЛИ КАКИЕ-ЛИБО ОСОБЕННОСТИ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ИНОСТРАННЫМ ГРАЖДАНИНОМ?

Статья 11 Конституции Туркменистана устанавливает, что иностранные граждане и лица без гражданства пользуются наравне с гражданами Туркменистана правами и свободами, гарантированными законодательством Туркменистана и международными договорами. Кроме того, статья 17 Закона Туркменистана «О правовом положении иностранных граждан в Туркменистане» устанавливает, что иностранные граждане, проживающие в Туркменистане, имеют право на владение недвижимым и иным имуществом в соответствии с законодательством Туркменистана. При этом иностранные граждане имеют те же права, что и граждане Туркменистана, а также несут те же обязанности.



*\*Ответы подготовили [Икбал Саид Алауддин](#), [Керим Балканов](#), [Аннаменгли Розымурадова](#) и они не являются юридической консультацией.*

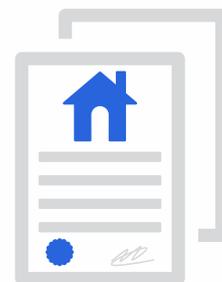
## 5) КАКОВЫ ОБЯЗАННОСТИ ПРОДАВЦА В СДЕЛКЕ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?



В соответствии с законодательством Туркменистана обязанности продавца в договорах купли-продажи недвижимости специально не регламентированы. Соответственно, к договорам купли-продажи недвижимости по аналогии применяются положения, регулирующие обязанности продавца в общих договорах купли-продажи. Поэтому в данном случае применяются обязанности, возложенные на продавца в общих договорах.

## 6) КАКОВЫ ПОСЛЕДСТВИЯ ОБРЕМЕНЕНИЙ И ЗАЛОГОВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ?

Существуют различные виды обременений и залогов (ипотека, арест и т.д.), каждый из которых имеет свои особенности и последствия в соответствии с законодательством Туркменистана. Соответственно, каждое обременение и/или залог должны быть зарегистрированы в соответствующих государственных органах, чтобы иметь силу в отношении третьих лиц. А для снятия залогов и обременений необходимо исполнить все обязательства, обеспеченные залогом или обременением. Наличие обременений и залогов может ограничить права собственника на недвижимое имущество. Например, при наличии ипотеки собственник не может свободно распоряжаться имуществом, так как оно является предметом залога. Также продажа недвижимости с обременениями может потребовать дополнительных процедур, исходя из таких аспектов, как вид обременения, государственный орган (например, суд или исполнительная власть), участвующий в процессе, и характер правовых сделок.



# УКРАИНА

## 1) КАКИЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?

Для совершения сделки с недвижимостью требуются следующие документы:

- 1 документы, подтверждающие личность подписанта;
- 2 правоустанавливающие документы на объект недвижимости;
- 3 документы, подтверждающие права продавца/покупателя на осуществление сделки;
- 4 документы, подтверждающие отсутствие обременений;
- 5 технический паспорт на недвижимость.



## 2) КАКИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНЫ НАДЕЛЕНЫ ПОЛНОМОЧИЯМИ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ?

Государственные регистраторы и нотариусы (частные и государственные).

## 3) КАКОВЫ НАЛОГОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ПРИ ПОКУПКЕ И ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ?



### Налоговые последствия для продавца

Налог на доходы физических лиц (НДФЛ) по ставке **18%**;  
Военный сбор составляет **1,5%** от полученного дохода.

### Налоговые последствия для покупателя

**1%** от стоимости недвижимости – это стандартная ставка, которая взимается с покупателя за регистрацию прав на недвижимость в Едином государственном реестре прав на недвижимость.

## 4) СУЩЕСТВУЮТ ЛИ КАКИЕ-ЛИБО ОСОБЕННОСТИ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ИНОСТРАННЫМ ГРАЖДАНИНОМ?

Иностранцы не могут приобретать земельные участки сельскохозяйственного назначения.  
Если иностранный гражданин не имеет ИНН, он должен получить его в налоговой службе Украины.

## 5) КАКОВЫ ОБЯЗАННОСТИ ПРОДАВЦА В СДЕЛКЕ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?

- 1 Предоставить покупателю правоустанавливающие документы;
- 2 Уведомить о наличии долгов по коммунальным услугам и оплатить их;
- 3 Заключить и нотариально удостоверить договор купли-продажи;
- 4 Передать недвижимость покупателю в согласованный срок;
- 5 Уплатить налоги с продажи (НДФЛ и военный сбор);
- 6 Получить согласие супруга/супруги на продажу, если объект является совместно нажитым;
- 7 Передать все документы, связанные с объектом, включая ключи и техническую документацию.

## 6) КАКОВЫ ПОСЛЕДСТВИЯ ОБРЕМЕНЕНИЙ И ЗАЛОГОВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ?

**Обременения** (например, право аренды, сервитута) могут ограничить возможность продажи, использования или передачи недвижимости. Сделка с обременением требует согласия сторон, которые имеют права на объект.

**Залог** накладывается для обеспечения обязательств, и при невыполнении обязательств кредитор может изъять недвижимость. При продаже объекта с залогом требуется согласие залогодержателя.



\*Ответы подготовил [Николай Алексюк](#) и они не являются юридической консультацией.

# УЗБЕКИСТАН

## 1) КАКИЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?

Для осуществления передачи недвижимого имущества (купля-продажа, дарение, залога) необходимы следующие документы:

- 1 договор, который должен быть зарегистрирован в установленном порядке;
- 2 акт приема передачи;
- 3 выписка из Реестра о государственной регистрации недвижимого имущества;
- 4 правоустанавливающие документы на недвижимость;
- 5 справка об отсутствии задолженностей и обременений.



## 2) КАКИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНЫ НАДЕЛЕНЫ ПОЛНОМОЧИЯМИ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ?

Согласно Закону Республики Узбекистан № ЗРУ-803 “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество” от 28 ноября 2022 года (далее – “Закон о гос. регистрации”), Агентство по кадастру при Государственном налоговом комитете является специально уполномоченным органом по реализации политики государственной регистрации прав на недвижимое имущество. При этом регистрирующим органом прав на недвижимое имущество является Палата государственных кадастров Агентства по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан.

## 3) КАКОВЫ НАЛОГОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ПРИ ПОКУПКЕ И ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ?

Согласно Налоговому Кодексу Республики Узбекистан продавец выплачивает налог на доход физического лица в размере 12%.



Доход от реализации имущества определяется как превышение суммы реализации данного имущества над стоимостью его приобретения, подтвержденной документально. При отсутствии документального подтверждения указанной стоимости доходом признается положительная разница между ценой реализации и кадастровой стоимостью.

## 4) СУЩЕСТВУЮТ ЛИ КАКИЕ-ЛИБО ОСОБЕННОСТИ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ИНОСТРАННЫМ ГРАЖДАНИНОМ?

Статья 17 Земельного кодекса Республики Узбекистан гласит иностранные граждане и лица без гражданства могут владеть земельными участками только на праве аренды.

Кроме того, гражданам иностранных государств, перечень которых утверждается Кабинетом Министров, предоставляется право без затребования вида на жительство в Узбекистане осуществлять инвестиции в виде приобретения недвижимого имущества.

## 5) КАКОВЫ ОБЯЗАННОСТИ ПРОДАВЦА В СДЕЛКЕ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?

В сделках с недвижимостью продавец несет установленную договором ответственность и обязуется:

- 1 передать покупателю в собственность недвижимость;
- 2 обеспечить государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимость;
- 3 определить в договоре, что именно передается покупателю, включая данные о расположении недвижимости на земельном участке;
- 4 нести ответственность за передачу недвижимости ненадлежащего качества или не соответствующей условиям договора.

## 6) КАКОВЫ ПОСЛЕДСТВИЯ ОБРЕМЕНЕНИЙ И ЗАЛОГОВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ?

Обременения земельного участка включаются в его правовой статус, подлежат государственной регистрации и сохраняются при переходе земельного участка к другому лицу. В случае перехода права собственности на обремененную недвижимость, залог или иные обременения сохраняют силу для нового собственника.

Если собственник нарушает условия залога или обременения, залогодержатель имеет право обратиться в суд для принудительной продажи объекта. В свою очередь, суд может ограничить право распоряжения объектом вплоть до ареста недвижимости.

## Факты о GRATA International



GRATA International - динамично развивающаяся международная юридическая фирма для обслуживания проектов в 22 странах по всему миру: самое полное покрытие региона сетью офисов, наличие высокопрофессиональной команды, обученной вести трансграничные проекты. Репутация и опыт фирмы подтверждена рецензиями от транснациональных клиентов и ведущими международными рейтингами.

Широкая сеть офисов, работающих в единой системе и платформе создает большое удобство для клиентов. Любой офис для каждого из своих клиентов может выступать в роли «one stop shop» и обеспечивать доступ к услугам в других городах и странах. При необходимости, для решения сложных задач, формируются команды из различных офисов с соответствующим опытом. Качество оказания услуг обеспечивается четкой системой организации данного процесса.

GRATA International представлена в следующих юрисдикциях: Азербайджан (Баку), Армения (Ереван), Беларусь (Минск), Грузия (Тбилиси), Индонезия (Джакарта), Казахстан (Актау, Алматы, Астана, Атырау, др.), Кипр (Лимасол), Кыргызстан (Бишкек), Молдова (Кишинев), Монголия (Улан-Батор), ОАЭ (Дубай), Таджикистан (Душанбе), Россия (Москва, Ростов-на-Дону, Самара, Санкт-Петербург), Турция (Стамбул), Туркменистан (Ашхабад), Узбекистан (Ташкент) и Украина (Киев). А также имеет представительства в Великобритании (Лондон), Германии (Франкфурт-на-Майне), Китае (Пекин), США (Нью-Йорк), Швейцарии (Цюрих).

GRATA International ежегодно признается лучшей ведущими международными рейтингами: The Legal 500, Chambers Global, Chambers AsiaPacific, IFLR1000, Who's Who Legal, Asialaw Profiles и удостоена наград за лучшие сделки по признанию China Business Law Journal.

### Отрасли индустрии:

- Банки и Финансы
- Строительство и Инфраструктура
- Промышленность и Торговля
- Горнодобывающая промышленность
- Нефть и газ
- Фармацевтика и Здравоохранение
- Технологии, Медиа и Телекоммуникации
- Транспорт



> 22

стран присутствия



> 33

лет успеха



> 210

профессионалов



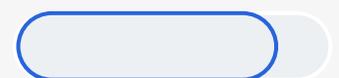
> 15

специализаций



14 900+

клиентов



40 100+

проектов

# МЕЖДУНАРОДНОЕ ПРИСУТСТВИЕ



## Интегрированные офисы

**Азербайджан**  
Баку

**Молдова**  
Кишинев

**Армения**  
Ереван

**Монголия**  
Улан-Батор

**Беларусь**  
Минск

**Россия**  
Москва  
Ростов-на-Дону  
Санкт-Петербург

**Грузия**  
Тбилиси

**Таджикистан**  
Душанбе

**Казахстан**  
Астана  
Алматы  
Атырау  
Актау, др.

**Узбекистан**  
Ташкент

**Кыргызстан**  
Бишкек

**Украина**  
Киев

## Ассоциированные офисы

**Индонезия**  
Джакарта

**Кипр**  
Лимасол

**ОАЭ**  
Дубай

**Россия**  
Самара

**Туркменистан**  
Ашхабад

**Турция**  
Стамбул

## Представительства

**Великобритания**  
Лондон

**Германия**  
Франкфурт-на-Майне

**Китай**  
Пекин

**США**  
Нью-Йорк

**Швейцария**  
Цюрих