

Информация о государственном регулировании в Венгрии сделок с недвижимостью, осуществляемых иностранными лицами

Законодательное регулирование в Венгрии операций с недвижимостью гармонизировано в основном с нормативно-правовой базой и соответствующей практикой государств Евросоюза. Это относится, в том числе, к совершению таких сделок иностранными лицами, лицами без гражданства, и юридическими лицами, в уставном капитале которых иностранные лица и лица без гражданства имеют долю равную или более 50 процентов. Однако в данной области существует и ряд особенностей. Значительная часть из них ориентирована на защиту экономической безопасности и стратегических интересов страны.

В целом приобретение и распоряжение недвижимым имуществом регулируется в Венгрии следующими нормативными актами:

- Основной закон (Конституция) Венгрии от 2011 г. (вступил в силу с 01 января 2012 г.);
- Закон CVI от 2007 г. «О государственном имуществе»;
- Закон V от 2013 г. «О гражданском кодексе» (вступил в силу с 15 марта 2014 г.);
- Закон XCIII от 1990 г. «О пошлинах»;
- Закон CXXII от 2013 г. «Об обороте земель в сельском и лесном хозяйствах»;
- Закон XXI от 1996 г. «О региональном социально-экономическом развитии и планировании землеустройства»;
- Закон CXLI от 1997 г. «О регистрации недвижимого имущества»;
- Постановление правительства №7/1996 (I.18.) от 18 января 1996 г. «О приобретении недвижимого имущества иностранными гражданами», а также другими нормативно-правовыми документами.

В соответствии с действующим законодательством страны и сложившейся практикой, недвижимость в Венгрии может быть приобретена на следующих условиях:

- договор купли-продажи;
- приобретение контрольного пакета акций компании, владеющей недвижимым имуществом;
- договор аренды недвижимого имущества с возможностью его дальнейшего выкупа;
- в порядке правопреемственности или в результате пожертвования;
- в результате 15 лет непрерывного владения недвижимым имуществом (аналогично условиям приобретательной давности, предусмотренной ст. 234 Гражданского кодекса Российской Федерации). В данном случае лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и

непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество.

В целом, согласно базовым законодательным актам, в Венгрии отсутствуют формальные ограничения на приобретение объектов недвижимости иностранными лицами, лицами без гражданства, и юридическими лицами, в уставном капитале которых иностранные лица и лица без гражданства имеют долю равную или более 50 процентов. Такого рода ограничения, в том числе, полностью отсутствуют в Основном законе и Гражданском кодексе страны. Однако в целом ряде других нормативно-правовых актов подобные ограничения содержатся. Кроме того, ограничения могут вытекать из правоприменительной практики. Подавляющее большинство упомянутых ограничений связано с обеспечением экономической безопасности и защитой стратегических национальных интересов страны.

В частности, венгерский закон CVI от 2007 года «О государственном имуществе» не предусматривает какие-либо ограничения для иностранных лиц с точки зрения возможности их участия в процедурах отчуждения недвижимого государственного имущества и последующего изменения его формы собственности. Но фактически за последние годы осуществляется политика по укреплению и даже расширению государственного сектора в национальной экономике. Кроме того, реализуется курс на селективное недопущение зарубежных инвесторов в частные венгерские фирмы и компании с государственным участием, действующие в стратегически важных отраслях. Практически именно с этой целью Государственным собранием (парламентом) страны принят Закон CXVI от 2007 года «О внесении изменений в законы, затрагивающие деятельность стратегически важных с точки зрения общественной безопасности национальных предприятий». Главная цель указанного акта – защитить стратегические предприятия страны от недружественного поглощения или покупки зарубежными инвесторами. Согласно этому закону, к стратегическим отнесены компании, обеспечивающие потребности страны в электроэнергии, природном газе, воде, а также некоторых других продуктах и услугах. Фактически данный закон был принят вслед за тем, как началась активная скупка иностранными компаниями акций ведущего венгерского нефтегазового холдинга – компании МОЛ. Причем сначала такие покупки осуществлялись австрийской фирмой ОМВ, а затем 21,2-процентный пакет акций МОЛа купил в 2009 году у ОМВ за 1,4 млрд. евро российский «Сургутнефтегаз». Хотя данный шаг и был заранее согласован на правительственном уровне с венгерской стороной, на практике отечественный инвестор столкнулся после заключения сделки с большими трудностями. В итоге, эта компания так и не была включена в реестр акционеров МОЛа, хотя предприняла многочисленные попытки реализовать свои законные права, в том числе – через судебные иски и поддержку со стороны российского правительства. Формальным поводом было названо то,

что «Сургутнефтегаз» не раскрыл своих конечных бенефициаров по действующим венгерским правилам. В конце ноября 2010 г. апелляционная инстанция подтвердила решение Будапештского городского суда, препятствующее включению «Сургутнефтегаза» в список акционеров МОЛа. Причем эти разбирательства сопровождались активными выступлениями венгерских средств массовой информации, направленными против российского инвестора. Таким образом, имеются основания говорить о согласованных действиях руководства страны, частной компании и судебных органов. Возникшая проблема разрешилась лишь в первой половине 2011 года. Благодаря договоренностям на политическом уровне, «Сургутнефтегаз» продал спорный пакет акций венгерскому правительству за 1,9 млрд. евро. С венгерской стороны было отмечено, что в результате удалось разрешить проблему, которая затрудняла дальнейшее поступательное развитие торгово-экономического сотрудничества между нашими странами.

В начале предыдущего десятилетия руководство Венгрии аналогичным образом воспрепятствовало приобретению российскими инвесторами контрольного пакета акций комбината «Боршодкем», а также намерениям покупки крупнейшего национального банка ОТП со стороны контролируемого отечественным капиталом финансового института.

Система государственного регулирования в Венгрии сделок, осуществляемых иностранными физическими или юридическими лицами непосредственно с конкретными объектами недвижимости, построена аналогичным образом. В целом, согласно Основному закону и Гражданскому кодексу, приобретать квартиры, офисы, земельные участки под застройку, нежилые помещения и другие сравнительно небольшие объекты недвижимости, – за исключением сельскохозяйственных угодий, – иностранные физические и юридические лица могут на равных правах с венгерскими резидентами. В том числе, такие сделки могут совершать иностранные лица, лица без гражданства и юридические лица, в уставном капитале которых иностранные лица и лица без гражданства имеют долю равную или более 50 процентов. Однако целый ряд нормативно-правовых актов более низкого уровня содержит ограничения в данной области. Например, они указываются в Постановлении правительства №7/1996 (I.18.) от 18 января 1996 г. «О приобретении недвижимого имущества иностранными гражданами». Этим постановлением, в частности, фиксируется обязательное предварительное согласование планируемой сделки с местными органами самоуправления и получение от них соответствующего разрешения. В 2009 г. это правило для иностранных физических и юридических лиц было отменено. Вместе с тем, осталась неизменной норма, по которой сведения о покупателе недвижимости и характере сделки требуется представлять в региональное отделение венгерского министерства внутренних дел. Формально это требование связано с выполнением Венгрией обязательств в рамках ЕС по борьбе с отмыванием денег и уклонением от уплаты налогов. В том числе, сюда относится обязанность сообщать об операциях с валютой, вызывающих

подозрения, а также ограничения на проведение и учет банковских операций при подозрении надзорных органов на предмет уклонения от уплаты налогов, устанавливаемые Национальной налоговой службой и Венгерским Национальным Банком. По имеющейся оперативной информации, за последние годы не отмечалось использование этой нормы венгерскими властями для ограничения планируемых сделок российских физических или юридических лиц по приобретению объектов недвижимости в стране пребывания. Но потенциально такая возможность сохраняется.

Отдельно следует выделить государственное регулирование сделок с участием иностранцев по приобретению сельскохозяйственных угодий и земельных участков в национальных природоохранных зонах, где сохраняется целый комплекс достаточно жестких ограничений. Необходимо при этом учитывать, что вопросы оборота сельскохозяйственных земель и скупки их иностранцами являются для Венгрии очень чувствительными. После вступления в ЕС страна получила право не допускать иностранных лиц к внутреннему рынку сельхозугодий в течение шести лет. Затем, по просьбе венгерской стороны, упомянутый запрет был продлен до 2014 года. Для защиты сельскохозяйственных земель после истечения указанного срока был принят закон СХХП от 2013 года «Об обороте земель в сельском и лесном хозяйствах». Однако на практике уже длительное время заключаются нелегально т.н. «карманные договоры». Согласно экспертным оценкам, в западной части Венгрии уже продано таким путем иностранным лицам порядка 30-40 % всех земель сельскохозяйственного назначения (главным образом – австрийцам и немцам). Наряду с этим, имеются определенные исключения, позволяющие юридическим и физическим лицам приобретать в собственность земли сельскохозяйственного назначения на территории Венгрии. В частности, лица из третьих стран имеют право приобретать в собственность земли сельскохозяйственного назначения и земли природоохранной территории в случае законного наследования. Кроме того, можно приобретать в собственность участки площадью до 6000 кв. м. Иностранные физические лица из стран-участниц ЕС могут приобретать в собственность сельскохозяйственный угодья, если они намерены жить и заниматься аграрным производством в Венгрии при условии, что они уже непрерывно прожили в этой стране на законных основаниях не менее трех лет. Наконец, юридические и физические лица из третьих стран имеют право заключать договоры аренды сельскохозяйственных земель на срок до 20 лет и на участки не более 300 га.

В рамках договорно-правовой базы экономических отношений между Россией и Венгрией важное место занимает Соглашение между Правительством Российской Федерации и Правительством Венгерской Республики о поощрении и взаимной защите капиталовложений, подписанном в г. Москве 6 марта 1995 года. Данное Соглашение было ратифицировано Федеральным законом от 23.05.1996 N 52-ФЗ и опубликовано в «Собрании законодательства Российской Федерации» 18.11.1996, N 47, ст.5303, а также в «Бюллетене международных договоров»,

1997, N 2, с. 29 – 35. На сегодняшний день это наиболее распространенная форма межгосударственных договоренностей в рамках инвестиционной деятельности. Практически все развитые государства мира, включая Российскую Федерацию, заключили такие соглашения. Правительством Российской Федерации в качестве основы для ведения переговоров при заключении подобного рода соглашений была одобрена типовая форма соответствующего соглашения, согласно с частью 2 статьи 3 которого «режим, устанавливаемый капиталовложениям инвесторов другой договаривающейся стороны, должен быть не менее благоприятным, чем режим, который предоставляется капиталовложениям собственных инвесторов или инвесторов любого третьего государства, в зависимости от того, какой из них, по мнению инвестора, является более благоприятным» (Постановление Правительства РФ от 9 июня 2001 г. № 456 «О заключении соглашений между Правительством РФ и правительствами иностранных государств о поощрении и взаимной защите капиталовложений»).

Большинство действующих таких двусторонних договоров содержат также ряд других специфических обязательств, например:

- осуществлять допуск капиталовложений инвесторов другого договаривающегося государства в соответствии со своим законодательством;
- предоставлять капиталовложениям другого договаривающегося государства на «постинвестиционном» этапе режим наиболее благоприятствующей нации либо национальный режим, а инвестору - право выбора между этими режимами, в зависимости от того, какой из них является для него более благоприятным;
- обеспечивать в соответствии со своим законодательством полную защиту на своей территории капиталовложений инвесторов другой договаривающейся стороны;
- гарантировать инвестору трансферт за границу платежей, связанных с капиталовложением, в свободно конвертируемой валюте;
- не осуществлять экспроприацию, национализацию капиталовложений инвесторов другого договаривающегося государства и не подвергать их другим мерам, равным по последствиям экспроприации и национализации, кроме случаев, когда такие меры принимаются в общественных интересах, в установленном законодательством порядке, не являются дискриминационными и сопровождаются выплатой быстрой, адекватной и эффективной компенсации;
- подчиняться юрисдикции арбитража, в который в соответствии с соглашением может обратиться с иском к принимающему государству иностранный инвестор.