



# ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО. ПРАВОВОЙ ВЗГЛЯД

Наталья Кочергина, Партнер, Руководитель практики  
недвижимости и строительства

26 ноября 2018

# Динамика инвестиций

- Приток прямых иностранных инвестиций за первые 6 месяцев 2018 года – более 1 миллиарда долларов США
- За год отмечается небольшое снижение капитальных инвестиций в жилую и коммерческую недвижимость
- Лидеры по инвестициям среди зарубежных стран – Германия, Турция, Великобритания, Венгрия, Япония
- С 2015 года при участии иностранных инвесторов построено более 80 новых заводов
- Лидирующие отрасли – автомобилестроение (комплектующие), альтернативная энергетика



Данные МЭРТ Украины и Госстата

# Тенденции развития сектора

- Существует запрос на качественные mixed use комплексы
- Есть предпосылки для развития ритейла
- Снижение вакантности в существующих офисных центрах – иностранные инвесторы проявляют интерес к коммерческой недвижимости в Украине
- Интерес малого бизнеса к коворкингам вместо традиционных офисов – рынок мало насыщен иностранным капиталом
- Реновация промышленных зон уже реальность – развитие общегородской среды может стать новой возможностью



# Изменения в регулировании строительства

- Приняты новые строительные нормы планирования и застройки территорий, строительства учебных заведений, улиц и дорог населенных пунктов (**более 150 изменений**):
  - регламентируется высота новой застройки в зависимости от типа населенного пункта и численности проживающего в нем населения
  - Установлены граничные уровни плотности населения и максимально допустимый процент застройки участка
  - Введение ограничений застройки зеленых зон и границ максимального разброса завалов в случае возможного обрушения здания
  - Безбарьерная среда и энергоэффективность в учебных заведениях
  - Островки безопасности для пешеходов, запрет на проектирование мест для временной парковки автомобилей на тротуарах
  - Проектирование велодорожек и велополос при прокладывании новых дорог

# Продолжение реформирования и либерализации законодательства

- Принят Закон Украины «О валюте и валютных операциях» (вступает в силу с 07.02.2019):
  - Отмена валютных ограничений – валютный контроль экспортно-импортных операций, принудительная продажа части валютной выручки, регистрация кредитных договоров с нерезидентами
- Принят и вступил в силу Закон Украины «Об обществах с ограниченной и дополнительной ответственностью»:
  - Отмена ограничения на количество участников ООО
  - Возможность заключения корпоративного договора между участниками ООО
  - Изменение владельца доли в ООО не требует общего собрания участников

# Основные правовые модели для инвестирования



Покупка объекта с землей с целью дальнейшего развития



Совместное предприятие с локальным партнером



Прямой инвестиционный договор

# Покупка объекта с землей

## ПРЕИМУЩЕСТВА

- ✓ Возможность привлечения финансирования путем залога объекта
- ✓ Нет зависимости от действий бизнес партнеров
- ✓ Полный контроль сроков реализации проекта и затрат

## НЕДОСТАТКИ

- ✗ Возможные дефекты в праве собственности на объект
- ✗ Сложность разрешительных процедур и риски противоречия градостроительной документации
- ✗ Невозможность разделить риски

# Совместное предприятие с локальным партнером

## ПРЕИМУЩЕСТВА

- ✓ Возможность разделить риски
- ✓ Возможность не тратить ресурсы на преодоление бюрократических барьеров
- ✓ Относительная простота выхода

## НЕДОСТАТКИ

- ✗ Риск потери доли в проекте из-за недобросовестности партнера
- ✗ Совместное управление проектом – необходимость компромиссов
- ✗ Иногда репутационные риски



# Инвестиционный договор

## ПРЕИМУЩЕСТВА

- ✓ Гибкость
- ✓ Экономия ресурсов на стадии строительства проекта
- ✓ Относительная простота модели

## НЕДОСТАТКИ

- ✗ Риск растраты инвестиций
- ✗ «Заморозка» проекта
- ✗ Неправомерное отчуждение готового проекта

# Выводы

- Инвестиционная привлекательность Украины растет не только из-за либерализации регулирования, но и в силу экономических факторов
- Украинское законодательство и судебная практика выработали ряд работающих и эффективных моделей для инвестирования
- Практически во всех отраслях для иностранных инвесторов установлен «национальный» режим
- Реформа судебной системы делает защиту инвестиций эффективнее



# Наши клиенты



Norway in Ukraine  
Royal Norwegian Embassy in Kyiv



# Ключевой контакт в Украине



**Наталья Кочергина**  
Партнер  
Руководитель практики  
недвижимости

Е: [Natalia.Kochergina@dlapiper.com](mailto:Natalia.Kochergina@dlapiper.com)

Т: +38044 490 9563 [прямой]

