

«Законодательный дневник» 2004.167.1758

2005-10-01	изм.	«Зак. дн.» 2005.94.788	ст. 3
2005-10-24	изм.	«Зак. дн.» 2005.183.1538	ст. 185
2008-10-25	изм.	«Зак. дн.» 2008.180.1112	ст. 1
2009-01-01	изм.	«Зак. дн.» 2008.216.1367	ст. 2
2011-10-23	изм.	«Зак. дн.» 2011.85.458	ст. 2

ЗАКОН

от 24 марта 1920 г.

о приобретении недвижимости иностранцами

(единый текст)

Ст. 1. 1. Приобретение недвижимости иностранцем требует разрешения. Разрешение выдаётся в порядке административного решения министром, в чьём ведении находятся внутренние дела, если не подаст протест министр национальной обороны, а в случае сельскохозяйственной недвижимости – если протест не подаст также министр, в чьём ведении находятся вопросы развития села.

1а. Протест, о котором говорится в п. 1, выражается в порядке распоряжения в течение 14 дней со дня вручения обращения министра, в чьём ведении находятся внутренние дела. В особо обоснованных случаях министр, в чьём ведении находятся внутренние дела, по заявлению органа, располагающего правом на протест, продлевает срок его подачи до 2 месяцев со дня вручения обращения министра, в чьём ведении находятся внутренние дела.

1б. Отказ в выдаче разрешения, о котором говорится в п. 1, не требует обращения к министру национальной обороны или к министру, в чьём ведении находятся вопросы развития села.

2. Иностранцем в понимании закона является:

- 1) физическое лицо, не имеющее польского гражданства;
- 2) юридическое лицо с местонахождением за границей;
- 3) не образующее юридического лица общество лиц, упомянутых в пп. 1 или 2, с местонахождением за границей, образованное в соответствии с законодательством иностранных государств;
- 4) юридическое лицо и торговое общество, не образующее юридического лица, с местонахождением на территории Республики Польша, прямо или косвенно контролируемое лицами или обществами, упомянутыми в пп. 1, 2 и 3.

3. В случае торгового общества контролируемым в понимании закона считается общество, в котором иностранец или иностранцы прямо или косвенно располагают более чем 50% процентами голосов на собрании участников или на общем собрании, в том числе в качестве залогодержателя, пользователя или на основании соглашений с другими лицами, либо

пользуются доминирующим положением в понимании положений ст. 4 § 1 п. 4b, с, или е закона от 15 сентября 2000 г. «Кодекс торговых обществ» («Зак. дн.» № 94, поз. 1037, за 2001 г. № 102, поз. 1117 и за 2003 г. № 49, поз. 408 и № 229, поз. 2276).

4. Приобретением недвижимости в понимании закона является приобретение права собственности на недвижимость или права вечного пользования на основании любого юридического события.

5. Приобретением второго дома в понимании положений закона является приобретение иностранцем, о котором говорится в ст. 1 п. 2 п/п 1, недвижимости, предназначенной под жилищную застройку или для целей рекреации и отдыха, которая не будет представлять собой постоянного места жительства иностранца. Это не касается приобретения самостоятельного жилого помещения в понимании закона от 24 июня 1994 г. о собственности на помещения («Зак. дн.» за 2000 г. № 80, поз. 903 и за 2004 г. № 141, поз. 1492).

Ст. 1а. 1. Разрешение, о котором говорится в ст. 1 п. 1, выдаётся по заявлению иностранца, если:

1) приобретение недвижимости иностранцем не создаст угрозы обороноспособности, безопасности государства или общественному порядку, а также если этому не противоречат интересы социальной политики и здравоохранения общества;

2) он докажет наличие обстоятельств, подтверждающих его связи с Республикой Польшей.

2. Обстоятельствами, подтверждающими связи иностранца с Республикой Польшей, могут, в частности, быть:

1) польская национальность или польское происхождение;

2) вступление в брак с гражданином Республики Польши;

3) (1) наличие разрешения на проживание на определённый срок за исключением разрешения, предоставленного на основании ст. 53а п. 2 закона от 13 июня 2003 г. об иностранцах («Зак. дн.» за 2006 г. № 234, поз. 1694, с посл. изм.), разрешения на поселение или разрешения на пребывание долгосрочного резидента Европейских сообществ;

4) членство в органе управления предпринимателей, упомянутых в ст. 1 п. 2 п/п 4,

5) выполнение на территории Республики Польши предпринимательской или сельскохозяйственной деятельности в соответствии с положениями польского законодательства.

3. Заявление о выдаче разрешения должно включать в себя:

1) обозначение заявителя и его юридического статуса;

2) обозначение приобретаемой недвижимости;

3) обозначение отчуждателя;

4) определение юридической формы приобретения недвижимости;

5) информацию о цели и возможности приобретения недвижимости.

4. К заявлению, о котором говорится в п. 3, иностранец, ходатайствующий о выдаче разрешения, обязан приложить документы, подтверждающие обстоятельства, указанные в заявлении, и обстоятельства, о которых говорится в п. 2, а также прочие документы, позволяющие установить правильность приобретения недвижимости.

5. Площадь недвижимости, приобретённой иностранцем в целях удовлетворения его жизненных потребностей, не должна превышать 0,5 га, а в случае, определённом в п. 2 п/п 5, она должна быть обоснована действительными потребностями, вытекающими из характера осуществляемой предпринимательской деятельности.

6. Приобретение сельскохозяйственной недвижимости иностранцами производится дополнительно, с соблюдением положений закона от 11 апреля 2003 г. о формировании землеустройства («Зак. дн.» № 64, поз. 592).

Ст. 2. 1. Министр внутренних дел (2) перед изданием решения по вопросу о разрешении может:

1) потребовать предъявления доказательств и информации, необходимых для рассмотрения заявления и для осуществления проверки, о которой говорится в п 2;

2) проверить, в том числе при помощи компетентных органов правительственной администрации, не вызовет ли приобретение недвижимости иностранцем угрозы обороноспособности, безопасности государства или общественному порядку, а также будет ли оно соответствовать интересам государства.

2. Министр внутренних дел (3) может в разрешении определить для иностранца, намеревающегося приобрести недвижимость, особые условия, от выполнения которых будет зависеть возможность её приобретения.

Ст. 2а. Министр, в чьём ведении находятся внутренние дела, может обращаться в другие, чем определённые в ст. 2 п. 1 п/п 2, органы публичной администрации, профессиональные организации и государственные учреждения, с просьбой о выражении мнения и о передаче документов и информации, в частности, содержащихся в учётной документации земельных угодий и строений, о которых говорится в ст. 1 п. 1, ст. 3е и в ст. 8 п. 4.

Ст. 3. 1. Разрешение должно, в частности, определять:

1) личности приобретателя и отчуждателя;

2) предмет приобретения;

3) особые условия в ситуации, определённой в ст. 2 п. 2.

2. Разрешение действительно в течение двух лет со дня выдачи.

Ст. 3а. Решение по вопросу о разрешении на приобретение недвижимости, расположенной на территории особой экономической зоны, установленной на основании отдельных положений, издаётся в течение месяца со дня подачи заявления стороной.

Ст. 3b. Производство по делу о выдаче разрешения прекращается, если с просьбой об этом обратится иностранец, по заявлению которого оно было возбуждено, а также если владелец или вечный пользователь недвижимости заявит, что он не намерен отчуждать её в пользу иностранца, ходатайствующего о разрешении.

Ст. 3с. Орган, издающий решение или распоряжение в производстве, ведущемся на основании положений закона, может отказаться от фактического обоснования, если этого требует обороноспособность или безопасность государства.

Ст. 3d. 1. Иностранец, намеревающийся приобрести недвижимость, может ходатайствовать об обещании выдачи разрешения, именуемом в дальнейшем «промессой». В отношении промессы применяются соответственно положения ст. ст. 1-3с.

2. Промесса действительна в течение года со дня выдачи.

3. Промесса может быть также выдана по заявлению учредителей субъекта, о котором говорится в ст. 1 п. 2 п/п 4.

4. В течение срока действия промессы нельзя отказать в выдаче разрешения, если только не изменилось фактическое состояние, существенное для разрешения дела.

Ст. 3e. 1. Приобретение иностранцем или вступление его во владение паями или акциями в торговом обществе с местонахождением на территории Республики Польши, а также любая другая юридическая сделка, касающаяся паёв или акций, требует разрешения министра, в чьём ведении находятся внутренние дела, если в результате их общество, являющееся владельцем или вечным пользователем недвижимости на территории Республики Польши, станет контролируемым обществом.

2. Приобретение или переход к иностранцу паёв или акций в торговом обществе с местонахождением на территории Республики Польши, являющемся владельцем или вечным пользователем недвижимости на территории Республики Польши, требует разрешения министра, в чьём ведении находятся внутренние дела, если это общество является контролируемым обществом, а паи или акции приобретаются или переходят к иностранцу, не являющемуся пайщиком или акционером общества.

3. (4) Положения пп. 1 и 2 не касаются случаев, когда акции общества допущены к обороту на регулируемом рынке или общество является владельцем либо вечным пользователем недвижимости, определённой в ст. 8 п. 1 п/п 1, 1а и 5, с оговоркой ст. 8 п. 3.

4. В отношении разрешений, о которых говорится в пп. 1 и 2, положения ст. ст. 1-3d применяются соответственно.

5. Заявление о выдаче разрешения, о котором говорится в пп. 1 и 2, должно, кроме информации, о которой говорится в ст. 1а п. 3 п/п 1 и 3, должно дополнительно содержать:

1) обозначение общества, паи (акции) которой приобретаются, принимаются во владение или являются предметом другой юридической сделки;

2) обозначение общества, которое в результате приобретения, вступления во владение паями (акциями) или другой юридической сделки, касающейся паёв (акций) другого торгового общества, станет контролируемым обществом;

3) определение недвижимостей, представляющих собой собственность или находящихся в вечном пользовании общества, которое станет контролируемым обществом или паи (акции) которого приобретают либо принимают во владение иностранцы;

4) определение способа приобретения или вступления во владение паями (акциями) либо другой юридической сделки, касающейся паёв (акций) в обществе, в результате которого общество, являющееся владельцем или вечным пользователем недвижимости на территории Республики Польша, станет контролируемым обществом.

Ст. 3f. Министр, в чьём ведении находятся внутренние дела, определит в порядке распоряжения:

1) виды документов, о которых говорится в ст. 1а п. 4,

2) подробную информацию, касающуюся обстоятельств, указанных в заявлении,

3) образцы заявлений, подаваемых иностранцами в связи с ведущимся министром, в чьём ведении находятся внутренние дела, производством по делу о выдаче разрешения, и перечней, прилагаемых к этим заявлениям,

- учитывая дифференцированный объём информации и документов, подаваемых иностранцами, о которых говорится в ст. 1 п. 2.

Ст. 4. Министр, в чьём ведении находятся внутренние дела, ежегодно в срок до 31 марта сдаёт в Сейм подробный отчёт о реализации закона, а в частности, о количестве предоставленных разрешений, виде и площади, а также территориальном размещении недвижимостей, которых они касаются, и количестве решений, отказывающих в предоставлении разрешения.

Ст. 5. Без предъявления разрешения министра внутренних дел (5), а в случае установления в разрешении особых условий – также доказательства из официального документа об их выполнении нельзя совершать юридических сделок, а также записей права собственности и права вечного пользования.

Ст. 5а. (отменена).

Ст. 6. 1. Приобретение недвижимости иностранцем вопреки положениям закона является недействительным.

2. В случае приобретения недвижимости вопреки положениям закона, решение о недействительности приобретения выносит суд, в том числе по требованию войта (бургомистра, президента города), старосты, маршала воеводства или воеводы, в чьём ведении находится местоположение недвижимости, либо по требованию министра, в чьём ведении находятся внутренние дела.

3. Положения пп. 1 и 2 применяются соответственно в отношении приобретения или вступления во владение паями или акциями в торговом обществе вопреки положениям ст. 3е, с тем что требование, о котором говорится в п. 2, может заявить каждый пайщик или акционер общества.

Ст. 7. 1. Положения закона не применяются в отношении преобразования торгового общества в понимании положений главы IV раздела III закона от 15 сентября 2000 г. «Кодекс торговых обществ».

2. (6) Положения закона не применяются в отношении приобретения недвижимости в порядке наследования или виндикационного отказа лицами, имеющими право на наследование по закону. Если национальное законодательство наследодателя не предусматривает наследования по закону, в этом объёме применяется польское законодательство.

3. Если иностранец, который приобрёл входящую в состав наследства недвижимость на основании завещания, не получит разрешения министра, в чьём ведении находятся внутренние дела, на основании заявления, поданного в течение двух лет со дня открытия наследства, право собственности на недвижимость или право вечного пользования приобретают лица, которые призваны к наследству по закону.

3а. (7) Если иностранец, который приобрёл недвижимость на основании виндикационного отказа, не получит разрешения министра, в чьём ведении находятся внутренние дела, на основании заявления, поданного в течение двух лет со дня открытия наследства, право собственности на недвижимость или право вечного пользования входит в наследство. При этом применяются положения пп. 2 и 3, причём срок, о котором говорится в п. 3, отсчитывается с момента, когда иностранец узнал о вхождении в наследство права собственности на недвижимость или права вечного пользования.

4. (8) Положения пп. 2-3а применяются соответственно в отношении паёв или акций торгового общества, являющегося владельцем или вечным пользователем недвижимости на территории Республики Польши.

5. Положения закона не применяются в отношении закрытого инвестиционного фонда или специализированного открытого инвестиционного фонда, применяющего инвестиционные правила и ограничения, определённые для закрытого инвестиционного фонда в понимании положений закона от 27 мая 2004 г. об инвестиционных фондах («Зак. дн.» № 146, поз. 1546).

Ст. 7а. (отменена).

Ст. 8. 1. Не требует получения разрешения с оговоркой п. 3:

1) приобретение самостоятельного жилого помещения в понимании закона от 24 июня 1994 г. о собственности на помещения;

1а) приобретение самостоятельного эксплуатационного помещения, предназначенного под гараж, или пая в таком помещении, если это связано с удовлетворением жилищных потребностей приобретателя или владельца недвижимости либо самостоятельного жилого помещения;

2) (9) приобретение недвижимости иностранцем, проживающим в Республике Польше, как минимум, в течение 5 лет со дня предоставления ему разрешения на поселение или разрешения на пребывание долгосрочного резидента Европейских сообществ;

3) (10) приобретение иностранцем, являющимся супругом польского гражданина и проживающего в Республике Польше, как минимум, в течение 2 лет со дня предоставления ему разрешения на поселение или разрешения на пребывание долгосрочного резидента Европейских сообществ, недвижимости, которая в результате приобретения будет представлять собой общую собственность супругов;

4) приобретение иностранцем недвижимости, если в день приобретения он имеет право на наследование по закону недвижимости после отчуждателя, а отчуждатель недвижимости является её владельцем или вечным пользователем, как минимум, в течение 5 лет;

5) приобретение субъектом, о котором говорится в ст. 1 п. 2 п/п 4, для его уставных целей незастроенных недвижимостей, общая площадь которых во всей стране не превышает 0,4 га на территории городов;

6) приобретение недвижимости иностранцем, являющегося банком и одновременно ипотечным кредитором, в порядке перехода недвижимости в собственность в результате безуспешных торгов в исполнительном производстве;

7) приобретение или переход к банку, являющемуся юридическим лицом, определённым в ст. 1 п. 2 п/п 4, акций или паёв в обществе, о котором говорится в ст. 3е, в связи с исканием со стороны этого банка удовлетворения притязаний, вытекающих из совершённых банковских действий.

2. (11) Не требуется получение разрешения иностранцами, являющимися гражданами или предпринимателями государств – сторон договора о Европейской экономической зоне или Швейцарской Конфедерации, за исключением приобретения:

1) сельскохозяйственной и лесной недвижимости в течение 12 лет со дня вступления Республики Польши в Европейский Союз;

2) второго дома в течение 5 лет со дня вступления Республики Польши в Европейский Союз.

2а. (12) Не требуется получение разрешения иностранцами, являющимися гражданами или предпринимателями государств – сторон договора о Европейской экономической зоне или Швейцарской Конфедерации в периоды, определённые в п. 2, в случае:

1) приобретения сельскохозяйственной недвижимости, расположенной:

а) в Нижнесилезском, Куявско-Поморском, Любушском, Опольском, Поморском, Варминско-Мазурском, Великопольском, Западнопоморском воеводствах – по истечении 7 лет со дня заключения договора на аренду с заверенной датой, если в течение этого периода они лично осуществляли на этой недвижимости сельскохозяйственную деятельность и на законном основании проживали на территории Республики Польши,

б) в Люблинском, Лодзинском, Малопольском, Мазовецком, Прикарпатском, Подляском, Силезском, Свентокшисском воеводствах – по истечении 3 лет со дня заключения договора на аренду с заверенной датой, если в течение этого периода они лично осуществляли на этой недвижимости сельскохозяйственную деятельность и на законном основании проживали на территории Республики Польши;

2) приобретения второго дома:

а) если приобретатель непрерывно проживает на законном основании в течение, как минимум, 4 лет на территории Республики Польши или

б) в целях осуществления предпринимательской деятельности, заключающейся в предоставлении туристических услуг, причём это освобождение не распространяется на граждан Швейцарской конфедерации.

2б. (13) Граждане государств – сторон договора о Европейской экономической зоне или Швейцарской Конфедерации, являющиеся в день получения Республикой Польшей членства в Европейском Союзе пайщиками или акционерами торговых обществ с местонахождением на территории Республики Польши, могут включить в периоды аренды, о которых говорится в п. 2а п/п 1, период аренды сельскохозяйственной недвижимости обществом, если в течение этого периода, будучи пайщиками или акционерами общества, они лично осуществляли на этой недвижимости сельскохозяйственную деятельность и на законном основании проживали на территории Республики Польши.

3. Освобождения, о которых говорится в п. 1, не применяются в отношении недвижимостей, расположенных в пограничной зоне, а также сельскохозяйственных земель площадью свыше 1 га.

4. Министр, в чьём ведении находятся внутренние дела, ведёт реестр недвижимостей, паёв и акций, приобретённых или принятых во владение иностранцами без разрешения, в случаях, определённых в пп. 1, 2 и 2а, а также реестр недвижимостей, паёв и акций, приобретённых или принятых во владение иностранцами на основании требуемых разрешений, о которых говорится в ст. 1 п. 1 и в ст. 3е пп. 1 и 2.

5. Совет Министров определит в порядке распоряжения порядок действий и подробные правила ведения реестров, о которых говорится в п. 4.

Ст. 8а. 1. Нотариус высылает министру, в чьём ведении находятся внутренние дела, в течение 7 дней со дня составления выписку из нотариального акта, в силу которого иностранец приобрёл или вступил во владение недвижимостью, паями или акциями в обществе, являющемся владельцем или вечным пользователем недвижимости.

2. Положение п. 1 применяется соответственно в отношении суда, если приобретение недвижимости произошло на основании вступившего в законную силу решения, а также если приобретение или вступление во владение паями или акциями подлежит занесению в реестр предпринимателей.

Ст. 9. (отменена).

Ст. 10. Настоящий закон вступает в законную силу через 8 дней после его опубликования.

Примечания:

1) Ст. 1а п. 2 п/п 3:

- изменён ст. 3 п. 1 закона от 22 апреля 2005 г. об изменении закона об иностранцах и закона о предоставлении иностранцам защиты на территории Республики Польши, а также некоторых других законов («Зак. дн.» 2005.94.788) 1 октября 2005 г.

- изменён ст. 2 закона от 24 октября 2008 г. об изменении закона об иностранцах и некоторых других законов («Зак. дн.» 2008.216.1367) 1 января 2009 г.

- 2) В настоящее время: министр, в чьём ведении находятся внутренние дела, соответственно ст. 4 п. 1, ст. 5 п. 24 и ст. 29 закона от 4 сентября 1997 г. об отделах правительственной администрации («Зак. дн.» 2003.159.1548), который вступил в силу 1 апреля 1999 г.
- 3) В настоящее время: министр, в чьём ведении находятся внутренние дела, соответственно ст. 4 п. 1, ст. 5 п. 24 и ст. 29 закона от 4 сентября 1997 г. об отделах правительственной администрации («Зак. дн.» 2003.159.1548), который вступил в силу 1 апреля 1999 г.
- 4) Ст. 3е п. 3 изменён ст. 185 закона от 29 июля 2005 г. об обороте финансовых инструментов («Зак. дн.» 2005.183.1538) 24 октября 2005 г.
- 5) В настоящее время: министра, в чьём ведении находятся внутренние дела, соответственно ст. 4 п. 1, ст. 5 п. 24 и ст. 29 закона от 4 сентября 1997 г. об отделах правительственной администрации («Зак. дн.» 2003.159.1548), который вступил в силу 1 апреля 1999 г.
- 6) Ст. 7 п. 2 изменён ст. 2 п. 1 закона от 18 марта 2011 г. об изменении закона «Гражданский кодекс» и некоторых других законов («Зак. дн.» 2011.85.458) 23 октября 2011 г.
- 7) Ст. 7 п. 3а добавлен ст. 2 п. 2 закона от 18 марта 2011 г. об изменении закона «Гражданский кодекс» и некоторых других законов («Зак. дн.» 2011.85.458) 23 октября 2011 г.
- 8) Ст. 7 п. 4 изменён ст. 2 п. 3 закона от 18 марта 2011 г. об изменении закона «Гражданский кодекс» и некоторых других законов («Зак. дн.» 2011.85.458) 23 октября 2011 г.
- 9) Ст. 8 п. 1 п/п 2 изменён ст. 3 п. 2 закона от 22 апреля 2005 г. об изменении закона об иностранцах и закона о предоставлении иностранцам защиты на территории Республики Польша, а также некоторых других законов («Зак. дн.» 2005.94.788) 1 октября 2005 г.
- 10) Ст. 8 п. 1 п/п 3 изменён ст. 3 п. 2 закона от 22 апреля 2005 г. и закона о предоставлении иностранцам защиты на территории Республики Польша, а также некоторых других законов («Зак. дн.» 2005.94.788) 1 октября 2005 г.
- 11) Ст. 8 п. 2 изменён ст. 1 закона от 5 сентября 2008 г. об изменении некоторых законов в связи со вступлением в силу Протокола к Договору между Европейским сообществом и его Странами-участницами, с одной стороны, и Швейцарской конфедерацией, с другой стороны, по вопросу о свободном перемещении людей («Зак. дн.» 2008.180.1112) 25 октября 2008 г.
- 12) Ст. 8 п. 2а изменён ст. 1 закона от 5 сентября 2008 г. об изменении некоторых законов в связи со вступлением в силу Протокола к Договору между Европейским сообществом и его Странами-участницами, с одной стороны, и Швейцарской конфедерацией, с другой стороны, по вопросу о свободном перемещении людей («Зак. дн.» 2008.180.1112) 25 октября 2008 г.
- 13) Ст. 8 п. 2б изменён ст. 1 закона от 5 сентября 2008 г. об изменении некоторых законов в связи со вступлением в силу Протокола к Договору между Европейским сообществом и его Странами-участницами, с одной стороны, и Швейцарской конфедерацией, с другой стороны, по вопросу о свободном перемещении людей («Зак. дн.» 2008.180.1112) 25 октября 2008 г.