



Создание предприятия в Финляндии



**Asianajotoimisto
NordLex Oy**

Игорь Хитрухин

Телефон секретаря:
Puh. +358-9-686 9080
aineisto@kauppatie.com

Основными правовыми формами предприятия в Финляндии являются:

- индивидуальный частный предприниматель (yksityinen elinkeinonharjoittaja/ toimimimi);
- коммандитное общество/ (kommandiittiyhtiö);
- открытое общество (avoin yhtiö);
- кооператив (osuuskunta);
- объединение (yhdistys);
- акционерное общество (osakeyhtiö);

Наиболее распространённой правовой формой предприятия, создаваемого в Финляндии, является акционерное общество. Акционеры общества не несут личной ответственности по обязательствам общества, ответственность акционеров ограничивается пределами внесённых ими вкладов в уставной капитал общества. В соответствии с Законом об акционерных обществах (*Osakeyhtiölaki* от 21.7.2006/624) акционерные общества могут быть частными и публичными. Уставной капитал частного акционерного общества должен составлять не менее 2.500 евро, а уставной капитал публичного ак-

ционерного общества должен быть не менее 80.000 евро. Учредительными документами акционерного общества являются Устав и Учредительный договор (или решение об учреждении акционерного общества, в том случае, если общество создаётся одним единственным акционером).

Учредительный Договор должны подписать все акционеры общества. Также в Учредительном Договоре должно быть отражено следующее: 1) дата подписания договора, 2) имена всех акционеров и записанные на каждого количество акций, 3) срок оплаты акций, 4) подписная цена акции, 5) имена членов правления общества, 6) аудиторы общества. Подписная цена акций может быть оплачена как деньгами на счёт находящегося в Финляндии банка, так и полностью или частично имуществом, вносимым в уставной капитал. Если акции оплачиваются не деньгами, а каким-либо имуществом, то это также должно быть отражено в Учредительном договоре / Решении об учреждении. Все акции общества приносятся в общество одинаковые права. В Уставе можно всё-таки определить, что у общества есть или могут быть акции, отличающиеся по своим

правам или обязательствам от других акций. Отличающимися от других акциями считаются те, которые отличаются от других акций приносимым количеством голосов или отличаются от других акций в отношении прав при разделе средств общества. Уставом общества могут быть определены предпосылки и процедура, в соответствии с которыми один вид акций может быть изменён на другой.

В соответствии с новым законом, Устав общества может быть достаточно краток. В нём необходимо отразить, как минимум, следующее: наименование общества, его местонахождение в Финляндии и сферу деятельности.

Документы на регистрацию акционерного общества должны быть поданы в Торговый реестр в течение трёх месяцев со дня подписания Учредительного договора, иначе регистрация общества не состоится. К заявлению о регистрации общества необходимо приложить:

- 1) подписанные акционерами и членами правления учредительные документы;
- 2) удостоверение аудиторов общества в том, что при оплате акций общества применялись положения вышеупомянутого Закона об акционерных обществах;
- 3) квитанция, свидетельствующая об оплате государственной пошлины за регистрацию акционерного общества в размере 330 евро.

Если акция была оплачена имуществом, внесённым в Уставной капитал, то к заявлению необходимо приложить одобренное заключение аудитора в том, что экономическая ценность имущества была, по меньшей мере, соответствующей денежной оплате обществу.

У общества должно быть правление. И может быть также исполнительный директор и наблюдательный совет (если речь идёт о публичном акционерном обществе).

Основной задачей деятельности правления является надзор за надлежащей организацией деятельности бухгалтерии и надзор за надлежащим распределением средств общества. Правление осуществляет принятие решений большинством голосов, если Уставом общества не предусмотрены случаи, когда решение принимается квалифицированным большинством голосов (2/3 от общего числа голосов).

Хочется подчеркнуть, что в качестве члена правления не может выступать юридическое лицо, а также лицо, чья дееспособность ограничена или лицо, находящееся в состоянии банкротства. Хотя бы у одного из членов правления должно быть постоянное место проживания на территории ЕЭС. То же самое правило касается и исполнительного директора общества.

В исключительных случаях по ходатайству общества Управление патентов и регистрации может утвердить исключительное разрешение исполнительному директору, не проживающему на территории ЕЭС, занимать данную должность. Исполнительный директор осуществляет управление за текущими делами общества и должен выдавать правлению и его членам те сведения, которые необходимы для осуществления их деятельности. Исполнительный директор может принимать меры, касающиеся деятельности общества, являющиеся по своей сути необычными и широкомасштабными, беря во внимание их обширность и качество, только лишь в том случае, если

правление уполномочит его на это или же, если ожидание решения правления может привести деятельность общества к существенным затруднениям.

Акционеры общества пользуются властью принятия решений на общем собрании акционеров общества. Решение, принятое на собрании акционеров, должно быть оформлено в письменном виде, на нём должна стоять дата, листы должны быть пронумерованы. Если в обществе более одного акционера, то, по меньшей мере, два из них должны подписать решение. В Уставе общества может быть определено, что собрание общества принимает решения, касающиеся общих полномочий исполнительного директора и правления. В соответствии с законом, собрание общества может быть действительным (в соответствии с графиком проведения собрания) и внеочередным. Приглашение на собрание должно быть сделано не ранее, чем за два месяца и не позднее одной недели до предполагаемой даты проведения собрания.

Отчётный период общества отмечается при учреждении общества в Учредительном договоре или в Уставе. Акционерное общество ежегодно подготавливает годовой финансовый отчёт и отчёт директоров, которые должны быть зарегистрированы в течение двух месяцев с момента утверждения годового финансового отчёта.

К заявлению необходимо приложить копию аудиторского заключения, а также письменное заявление исполнительного директора или членов правления о дате утверждения годового финансового отчёта и о решении собрания общества, касающемся прибыли общества.

Там — урежут, здесь — прибавят

В 2009 году в Финляндии произойдет снижение подоходного налога. У малоимущих размер налога сократится на 1,4%, у граждан со средним достатком — на 1,25%, у граждан с более высокими доходами подоходный налог снизится на 1%.

В целом, налоговые послабления составят 1,5 млрд евро: 870 млн. евро — снижение подоходного налога, 225 млн. евро — налоговые послабления для пенсионеров и 500 млн. евро — снижение НДС на продукты питания. Правда, удешевить продукты питания за счет снижения НДС планируется только с октября будущего года. В целом, по подсчетам специалистов, для гражданина с доходом 2100 евро в месяц «прибавка» в связи с налоговыми послаблениями составит 40 евро.

Табачная продукция в 2009 году подорожает на 10%, что принесёт в казну государства дополнительный доход в 35 млн евро.

Решение вопроса о повышении цен на алкогольную продукцию отложено на январь 2009 года, чтобы на основании уже полученных данных статистики понять, как повлияло на потребление алкоголя повышение цен в начале 2008 года.

* * *

Впрок сыт не будешь

Для лесной промышленности в общем объеме ВВП Финляндии за это десятилетие сократилась почти наполовину.

Если в начале 2000 годов на долю деревообрабатывающей и бумажной промышленности приходилось 6% от всего ВВП Финляндии, то сейчас чуть более 3%.

В связи с резким повышением Россией пошлин на экспортируемый лес, ожидается дальнейшее падение объемов лесной промышленности.

Уже в этом году деревопереработчики пытаются заготовить сырье впрок хотя бы для полной загрузки мощностей в первом квартале 2009 года. Так, в августе текущего года финская промышленность приобрела 5,3 млн куб. метров круглого леса. Этот результат значительно превосходит среднее значение за последние пять лет.

Но надолго впрок, как известно, сыт не будешь. Поэтому компания «Стора Энсо» создала в Западной Финляндии целую сеть по закупке местного сырья у владельцев леса.

* * *

Рост цен продолжится

По данным Статистического Центра Финляндии, в августе текущего года индекс потребительских цен вырос на 4,7%. Годовая инфляция достигла наивысшей отметки за последние 17 лет. Это самые высокие темпы роста данного индекса, начиная с 1991 года, когда он поднялся на 5%.

Главной причиной подобного увеличения уровня инфляции эксперты Центра называют рост стоимости продуктов питания, телефонных переговоров, расходов на здравоохранение и ухода за детьми.

Из продуктов питания больше всего подорожало молоко. Повысились цены на мясо и зерновые продукты, а также цены на алкоголь и обслуживание в ресторанах и кафе.

В то же время цены на автомобили и электронику в августе пошли на спад. Исполнительный директор Союза пищевой продукции Финляндии Хейкки Юютинен сообщил, что, согласно результатам опроса, 90 производителей, которые обеспечивают более 60% торгового оборота в отрасли, в начале следующего года прогнозируется дальнейший рост цен на продовольствие.

Покупка квартиры в Финляндии

В данной статье рассмотрим вопрос, касающийся покупки квартиры в Финляндии и связанных с этим возможных рисков.

Для ответа на данный вопрос были исследованы следующие законодательные акты Финляндии:

- **Asuntokauppalaki 23.9.1994/843** (Закон о купле-продаже жилых помещений);
- **Valtionneuvoston asetus turvasiikirjoista asuntokaupoissa 20.10.2005/835** (Постановление государственного совета об обеспечительных документах при сделках, связанных с жилыми помещениями);
- **Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931** (Закон о налоге на переход имущества);
- **Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442** (Закон о мерах по опеке);

В качестве предисловия к ниже излагаемому ответу хочу обратить внимание читателей на то, что при покупке квартиры предметом сделки будет являться движимое имущество, а именно жилищные акции жилищного акционерного общества. В данной статье акции жилищного акционерного общества для краткости будут именоваться «квартирой».

1. Обеспечение правовой защиты покупателя

1.1 Проверка наличия у продавца права продажи квартиры

Покупателю до совершения сделки купли-продажи необходимо проверить наличие у продавца права продажи на предмет сделки. Покупателю необходимо до совершения сделки потребовать у продавца или у возможного посредника по продаже квартиры удостоверение из домоуправления (isännöitsijätodistus), в котором отмечен настоящий владелец квартиры. В данном удостоверении отражаются также сведения о возможно существующей доле приобретаемой квартиры в долге жилищного акционерного общества, сведения о площади квартиры, а также сведения о возможно существующем ограничении отчуждения квартиры или об ограничении пра-

ва пользования квартирой.

При покупке квартиры, вам также необходимо будет проверить, что в момент заключения сделки и подписания договора купли-продажи, вы получите во владение подлинный экземпляр акций жилищного акционерного общества. Если сертификат подписки на акции находится в банке в качестве обеспечения долга продавца, то необходимо будет провести переговоры с банком о передаче подлинных экземпляров акций покупателю в момент оплаты цены сделки.

Находящемуся в браке продавцу необходимо предоставить письменное согласие супруга на продажу квартиры.

Если продавцом квартиры является лицо с ограниченной дееспособностью или полностью недееспособное лицо, то для осуществления сделки купли-продажи необходимо будет разрешение магистрата или должностного органа по опеке. Если при знакомстве с лицом, являющимся продавцом квартиры, у Вас возникнут причины, позволяющие подозревать его в недееспособности, то лучше всего в данном случае запросить сведения о данном лице в магистрате по месту жительства данного лица.

В соответствии с **законом о мерах по опеке**, лицом с неполной дееспособностью является несовершеннолетнее лицо, не достигшее 18 лет (несовершеннолетний) или лицо, достигшее 18 лет (совершеннолетний), но которое объявлено неполностью дееспособным.

1.2 Ответственность нового владельца квартиры по выплате компенсаций обществу

Новый владелец квартиры несёт ответственность за оплату ежегодных компенсаций жилищно-акционерному обществу с того момента, как право владения акциями было передано на него, если о другом не оговорено в договоре купли-продажи акций. Общество может отказать новому владельцу в пользовании квартирой, если обществу не будет

объявлено об ответственности уплаты компенсаций существующей у нового владельца.

Также необходимо помнить положение закона, в соответствии с которым новый владелец отвечает за невыполнение обязательств по оплате компенсаций (ежемесячных коммунальных услуг) обществу предыдущим владельцем квартиры. Ответственность ограничивается оплатой компенсаций в размере трёх месяцев. Неоплаченные компенсации отражены в последнем удостоверении из домоуправления (isännöitsijätodistus).

1.3 Ответственность посредника

В том случае, если в сделке, связанной с куплей-продажей квартиры принимает участие посредник, он несёт ответственность за юридически правильное и надлежащее оформление всех документов, относящихся к сделке, в том числе несёт ответственность за своевременную, до подписания договора купли-продажи, постановку покупателя в известность обо всех обременениях и существующих юридических обязательствах, относящихся к предмету данной сделки, в том числе в круг его обязанностей будет входить проверка возможного существования круга лиц, которые могут оспорить сделку, предъявив права наследования.

Принятие наследства в Финляндии происходит двумя путями: а) по завещанию, б) по закону.

2. Налог на переход имущества

Обязанность уплаты налога на переход имущества относится как к сделкам с недвижимым имуществом, так и к покупке жилищных акций. Налог уплачивается покупателем, если договор не предусмотренное другое. Налог должен быть оплачен в течение двух месяцев с момента заключения сделки. Если покупатель приобретает совсем новое жильё, то срок начинает отсчитываться с момента перехода права собственности на это новое жильё.

Размер налога равен 1,6% от

стоимости сделки.

От уплаты налога освобождается лицо, возраст которого при подписании договора купли-продажи квартиры составляет не менее 18 лет, но которому ещё не исполнилось 40 лет и, если:

- 1) он приобретает первое жильё;
- 2) приобретаемое жильё является жильём для постоянного проживания;
- 3) при осуществлении других условий, установленных в § 25 Закона о налоге на переход имущества;

Акции должны быть зарегистрированы в списке владельцев акций жилищного акционерного общества. Предпосылкой регистрации акций служит то, что получатель акций должен предоставить достаточно ясные доказательства того, что налог на переход имущества уплачен.

3. Какие могут быть риски при покупке квартиры

а. Необходимо юридически грамотно составить договор купли-продажи квартиры, в котором должно быть как минимум отражено:

- стороны договора и предмет сделки;
- цена сделки, цена сделки без долгов, а также условия оплаты;
- момент окончания подготовки квартиры к продаже и момент перехода права собственности от продавца к покупателю;
- сведения об основных документах, относящихся к сделке;
- ответственность за оплату коммунальных услуг жилого помещения;
- состояние жилого помещения;
- ознакомление с документами (имеется в виду удостоверение из домоуправления / isännöitsijätodistus и Устав жилищного акционерного общества, а также последний баланс, отчёт о доходах и расходах и отчёт директоров);
- оплата налога на переход имущества (обычно оплачивает покупатель);
- время и место подписания договора, подписи сторон, лица, засвидетельствовавшие сделку (обычно два свидетеля);

4. Другие риски при покупке квартиры

Риски при покупке квартиры могут быть следующие:

- они могут содержаться в техническом состоянии квартиры (действительное состояние квартиры не соответствует договору);
- сделка купли-продажи квартиры также будет иметь дефект, если продавец не выдаст сведений, которые он знал или которые он должен был бы знать и которые могут существенно повлиять на сделку.

Дефект может носить также и скрытый характер. Это когда сам продавец не знал и не подозревал о наличии какого-либо дефекта.

Ещё одним из рисков при покупке квартиры может быть так называемый юридический дефект, при котором какое-либо третье постороннее лицо может являться залогодержателем всех акций или части акций, дающих право на владение квартирой или части квартиры.

Если продавец немедленно не позаботится о том, чтобы право третьего лица на акции прекратилось, то у покупателя на основании данного дефекта есть право расторгнуть договор купли-продажи в одностороннем порядке и воздержаться от уплаты цены сделки.

Вдобавок, у покупателя в таком случае есть право на возмещение ущерба.

Также для избежания непредвиденных рисков при покупке квартиры,

Вам необходимо будет потребовать из домоуправления и тщательно ознакомиться со следующими документами:

- Удостоверение из домоуправления / Isännöitsijätodistus
- Устав жилищного акционерного общества / Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys
- Последний протокол заседания правления / Hallituksen kokouksen pöytäkirja
- Последний баланс / Tase
- Отчёт о доходах и расходах / Tuloslaskelma.