



Estero



СПРАВОЧНИК ПО КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ В ИТАЛИИ

Содержимое

КУПИТЬ ИЛИ ПРОДАТЬ.....	3
Как искать или продать недвижимость	3
Как купить и продать через профессионального посредника	3
Агент по продаже недвижимости	3
Уполномоченное лицо	5
Полезные рекомендации	5
ДОКУМЕНТАЦИЯ НА КУПЛЮ-ПРОДАЖУ НЕДВИЖИМОСТИ	8
Сертификат собственности или происхождения.....	8
Аспекты урбанистики	8
Кадастровые аспекты	8
Аспекты совместного владения	9
Сертификация оборудования.....	9
Энергетический сертификат.....	10
ЭТАПЫ КУПЛИ/ПРОДАЖИ.....	11
Переговоры	11
Предложение на покупку	11
Принятие предложения и платежи.....	12
Предварительное соглашение.....	13
Регистрация предложения на покупку и предварительного соглашения	14
Регистрация предварительного соглашения	14
Нотариус.....	15
Ответственность нотариуса в случае ошибки	16
Аннулирование ипотеки	16
Покупка “у строителя”	16
Выделение объекта недвижимости кооперативами	17
Строительство по договору	17
НАЛОГИ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ	18
Налоги на жильё	18
Льготы при приобретении первого жилья.....	18
Реквизиты для приобретения права на льготы при покупке первого жилья	19



КУПИТЬ или ПРОДАТЬ

Как искать или продать недвижимость

Покупки или продажа дома представляет собой трудный, дорогостоящий, но важный этап, и занявшийся этим потребитель должен осознавать множество связанных с этим проблематичных ситуаций.

Прежде всего, он должен определиться с тем, поручить ли заниматься этим профессиональным работникам, агентам по продаже недвижимости, или же заняться этим лично: заниматься такой деятельностью лично позволяет, естественно, сэкономить на гонораре посредников, но с другой стороны иногда усложняет поиск покупателя или объекта недвижимости для покупки.

Имеющиеся сегодня в распоряжении средства, кроме газетных и журнальных объявлений, а также просто устных рекомендаций, - это интернет, где можно найти платные и бесплатные сайты, судебные аукционы и смс-объявления.

В любом случае необходимо всегда действовать крайне осторожно, чтобы тревога и стресс, создающиеся при поиске дома, а также боязнь упустить выгодную сделку не стали причиной легкомысленного заключения сделок и подписания контрактов.

И, наконец, необходимо внимательно отнестись к правилам и нормативам, требующимся при подписании частного, не заверяемого нотариусом соглашения между продавцом и покупателем в целях заключения безопасной сделки. Даже если верно то, что купля-продажа становится настоящим контрактом только в момент подписания нотариального акта, принимаемые сторонами обязательства вступают в силу уже с момента подписания предварительного соглашения, имеющего законную силу до подписания окончательного нотариального акта купли-продажи.

Как купить и продать через профессионального посредника

Агент по продаже недвижимости

Посредник - это «лицо, которое знакомит две или более стороны в целях заключения какой-либо сделки, не имеющий ни с одной из сторон каких-либо связей по сотрудничеству, подчинённости или представительству» (ст. 1754 Гражданского кодекса).

Это означает, что в обязанность посредника, образ которого корнями уходит ещё во времена древнеримских маклеров, входит соединить потребности продавца и покупателя, направляя в единое русло противоположные интересы двух сторон в целях достижения договорённости путём переговоров.

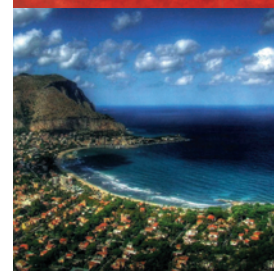
Профессия агента-посредника урегулируется нормативами, которые среди прочего предусматривают для всех, кто занимается посреднической деятельностью, членство, дающее право на занятие такой деятельностью и действительное по всей территории страны, в Профессиональном Реестре Агентов, занимающихся посреднической деятельностью, при Торгово-Промышленных Палатах. Такое членство обязательно и для тех, кто занимается подобной деятельностью нерегулярно, а также от имени каких-либо организаций.

Агент по продаже недвижимости, как правило, предоставляет услуги по оценке объекта недвижимости, ориентируя продавца на реальную ситуацию на рынке, занимается рекламированием объекта недвижимости через рекламные каналы в целях найти потенциальных покупателей, которые смогут оценить предложения рынка, а также сопоставить характеристики и цены.

Кроме того, он должен уметь предоставить информацию юридического, технического и налогового характера до заключения предварительного соглашения, в момент, когда стороны обоюдно обязуются осуществить куплю-продажу во избежание каких-либо препятствий, которые иногда могут стать непреодолимыми.

В связи с этим просим читателя внимательно изучить пункты, относящиеся к описанию профессии посредника или агента по продаже недвижимости, с тем, чтобы усвоить вытекающие из закона его права и обязанности.

Агент по продаже недвижимости обязан доказать свою принадлежность к Реестру путём предъявления удостоверения, выданного Торгово-Промышленной Палатой, куда потребитель





может также обратиться за получением информации, связанной с деятельностью и регламентом дисциплины, а также для подачи каких-либо заявлений или рекламаций, если посчитает целесообразным сообщить о возможно некорректном поведении агента или в случае возникновения каких-либо сомнений или проблем.

Для обеспечения гарантии клиентуре законом предусматривается, что посредники по продаже недвижимости обязаны подписать страховой полис на гражданскую ответственность для защиты от профессиональных рисков и охраны прав клиентов.

Лица, не зарегистрированные в Реестре Торгово-Промышленной Палаты, занимаются посреднической деятельностью нелегально и подвержены уплате административного штрафа в размере 15000 Евро.

Кроме того, они обязаны вернуть участвующим в заключении контракта сторонам полученные гонорары.

В некоторых случаях также предусматривается подача заявления в органы уголовного суда.

Любое лицо, зарегистрированное в Реестре и занимающееся посреднической деятельностью несоответствующим образом, с нарушением своих обязательств и несоблюдением обязательств, предусмотренных законом, подвержено наложению таких дисциплинарных санкций как временное отстранение, аннулирование членства и полное исключение из Реестра. Решение о наложении дисциплинарных санкций принимается специальной Комиссией при Торгово-Промышленной Палате. Посредник по продаже недвижимости обязан действовать в интересах двух сторон одновременно, и в связи с этим имеет право на получение вознаграждения от обеих сторон в случае, если сделка заключается как результат его деятельности (ст. 1755 Гражданского кодекса).

Опять же в Гражданском кодексе упоминается, что под понятием “заключенной сделки” имеется ввиду момент, когда выдвигающее предложение лицо узнаёт о его принятии другой стороной (ст. 1326 Гражданского кодекса). Поэтому право на получение посреднического вознаграждения агента по продаже недвижимости возникает в момент заключения предварительного контракта или третейского соглашения.

Как правило, а также соответственно обычно принятым местным правилам агенты по продаже недвижимости сопровождают переговоры между сторонами вплоть до подписания нотариального акта.

Что касается посреднического вознаграждения, напомним, что с 2006 года при заключении любых сделок купли-продажи является обязательным введение в нотариальный акт так называемого “заявления, заменяющего нотариальный акт”, в котором указывается размер и форма оплаты агенту по продаже недвижимости посреднического вознаграждения. В данном заявлении должны быть указаны личные данные агента и номер его регистрационной записи в Реестре агентов по продаже недвижимости как профессионального агента, а также ИНН или РНН.

Несоблюдение данного предписания при покупке или продаже недвижимости приводит к наложению ряда санкций, среди которых уплата штрафа в размере от 500 до 10000 Евро, а также уголовная ответственность в случае предоставления ложных заявлений.

Законом от 4 августа 2006 года, № 248, введена возможность исключить из доли облагаемой налогом суммы 19% от заявленного размера посреднического вознаграждения до достижения максимальной суммы в 1000 Евро.

В связи с этим посредник обязан передать клиенту копию платёжных документов и соответствующей налоговой документации с тем, чтобы клиент смог заполнить свою декларацию о доходах и воспользоваться возможностью исключения части уплаченного вознаграждения из облагаемой налогом суммы доходов.

Уполномоченное лицо

Зачастую агент по продаже недвижимости действует как уполномоченное лицо, т.е. получает поручение представлять сторону и действовать исключительно в её интересах: в данном случае он имеет право на получение посреднического вознаграждения только со стороны, передавшей ему такое поручение, при этом он в любом случае обязан соблюдать

свой профессиональный долг.

Полезные рекомендации

Важно напомнить, что агент по продаже недвижимости не должен ограничиваться сведением запроса с предложением. Он обязан предоставлять достоверную информацию согласно критериям так называемого средне профессионального усердия, включающих обязательное осведомление сторон обо всех элементах, уже известных или которые можно узнать при приложении стандартного профессионального усердия, и которые могут повлиять на заключение сделки, а также проведение анализа, требующегося для успешного заключения акта купли-продажи.

Необходимо, однако, уточнить, что особые виды технического и юридического анализа (получение выписки из ипотечного и кадастрового архива, муниципальных разрешений) подлежат предварительному согласованию в целях возможного возмещения расходов.

В случае возникновения разногласий или рекламаций в отношении действий агентов по продаже недвижимости важно знать, что Торгово-Промышленная Палата выступает в качестве контрольного органа посреднической деятельности.

По закону в обязанности Комиссии Торгово-Промышленной Палаты входит рассмотрение (при поступлении рекламаций от населения) возможно некорректных действий членов Реестра профессионалов, занимающихся посреднической деятельностью. В случае установления факта того, что действия посредника являются каким-то образом ущербными, комиссия может принять решение о временном отстранении посредника от проводимой им деятельности (на срок до 6 месяцев) или даже о его полном исключении из Реестра.

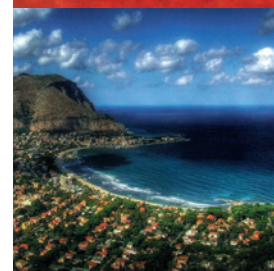
Ассоциации агентов по продаже недвижимости также следят за работой своих членов в защиту репутации профессиональной категории, издавая специальный свод правил поведения, которых члены ассоциации обязаны придерживаться, рассматривая рекламации, представленные населением или другими агентами по продаже недвижимости, и предусматривая различные формы наказания в случае, если рекламация считается обоснованной.

Таким образом, посредник и потребитель должны действовать сообща, чтобы:

- Различные бланки (поручение, предложение на покупку и пр.) были заполнены во всех частях, вычёркивая места, которые не заполняются преднамеренно;
- В вышеуказанных бланках указывались данные о членстве агента в Реестре агентов по продаже недвижимости, а в случае, если речь идёт о фирме, данные самой фирмы, а также личные данные руководителя или ответственного лица. Эти бланки были заранее переданы в копии в местную Торгово-Промышленную Палату, где можно запросить проверку соблюдения такого распоряжения.
- Было чётко указано причитающееся агентству посредническое вознаграждение, размер которого определяется самими сторонами. При его неуказании размер вознаграждения может быть определён самой Комиссией Торгово-Промышленной Палаты на основании местных правил.
- Была всегда чётко определена цена продажи объекта недвижимости, которая должна быть точно прописана. Необходимо дать чёткий отказ на любое предложение превышения размера вознаграждения, т.е. большей суммы, которую агент может получить от покупателя относительно условленной с владельцем цены, которая ему не признаётся как причитающаяся.
- Агент по продаже недвижимости передал копию всех бланков, которые были подписаны, и которые должен одновременно подписать и сам агент по продаже недвижимости как в случае принятия поручения на продажу или покупку, так и в качестве расписки в получении суммы, переданной ему в виде доверительного депозита/залога.

Необходимо всегда чётко указывать:

- срок действия поручения (как правило, три-шесть месяцев);
- срок действия предложения (срок, в течение которого должно поступить согласие продавца), который, как правило, не превышает пятнадцать дней, за исключением специфических случаев, которые необходимо отдельно прописать в предложении;
- существование условия эксклюзивного права, если такое предоставлено;





- существование или несуществование возможности автоматического продления: эта опция должна быть предусмотрена только одновременно с возможностью отказа путем направления заказного письма;
- возможное существование каких-либо отсрочивающих условий, таких как запрос ссуды, какие-либо особые проверки, снятие запретов, лицензии для получения. В случае оформления покупки с запросом ссуды необходимо чётко указать, что эффективность предложения обусловлена получением финансирования с прекращением своего действия в случае, если клиенту не удастся его получить. Все возможно существующие отсрочивающие условия должны быть чётко прописаны в связи с тем, что в таких случаях предложение не вступает в силу до тех пор, пока не создаётся само отсрочивающее условие.
- по пунктно все расходы, не входящие в объём соглашения, такие как отделочные работы на самом объекте недвижимости и вокруг него, какие-либо работы, вытекающие из концентрации экономической деятельности в городах, регламент жилищного кооператива, коммунальный налог на недвижимость, налог на мусор и т.д.

Если клиент, оформляющий предложение на покупку, передаёт посреднику банковский чек в качестве доверительного депозита, залога или задатка в момент подписания контракта, чек должен быть выписан на имя владельца недвижимости, а не на имя агента по продаже недвижимости, а также должен быть непередаваемым. В любом случае переданная таким образом сумма ни в коем случае не подлежит получению наличными со стороны агента по продаже недвижимости ни под предлогом возмещения какого-либо ущерба, ни в счёт посреднического вознаграждения.

Естественно, клиент обязан вести себя корректно и:

- Выплатить агенту по продаже недвижимости посредническое вознаграждение даже если:
 - сделка заключена непосредственно клиентом, но с лицом, представленным ему агентом по продаже недвижимости;
 - сделка заключена непосредственно клиентом или через другого агента по продаже недвижимости в случае, если поручение содержит условие об эксклюзивном праве.
- Всегда подробно определять все пункты соглашения, как касающиеся предоставления поручения посреднику, так и касающиеся предложения на покупку недвижимости. В частности, в случае принятия предложений клиент обязан всегда требовать от агента по продаже недвижимости письменное подтверждение. Целесообразно определить в письменном виде размер посреднического вознаграждения и соответствующие способы его перечисления, а также объём входящих и не входящих услуг.
- Предоставлять всю полезную информацию и необходимую документацию, чтобы посредник мог действовать открыто и безопасно в отношении будущих покупателей;
- В случае предоставления поручения агенту по продаже недвижимости с эксклюзивным правом или без эксклюзивного права клиент обязан:
 - Выбрать и соблюдать способы предоставления поручения агенту:
 - ⊙ выбор поручения с эксклюзивным правом накладывает определённые ограничения на свободу его действий в рамках соглашения, т.к. запрещает продажу недвижимости самостоятельно или перепоручение заниматься продажей другому агенту по продаже недвижимости, кроме случаев, когда предусмотрена выплата штрафа, но при этом позволяет ему получить ряд дополнительных услуг, которые клиент должен письменно указать в формуляре. Альтернативу представляет собой поручение без эксклюзивного права, предусматривающее обязанность клиента своевременно предупредить посредника о завершении проведения сделки по продаже недвижимости. В данном случае агент не обязан предоставлять все виды своих услуг как при поручении с эксклюзивным правом, такие как различные способы рекламирования, но в любом случае обязан

соблюдать указанные в контракте условия, а также выполнять свои профессиональные обязанности в целом.

ДОКУМЕНТАЦИЯ НА КУПЛЮ-ПРОДАЖУ НЕДВИЖИМОСТИ

Покупка жилья представляет собой важное капиталовложение, и поэтому покупателю необходимо получить всю документацию, подтверждающую возможность переуступки объекта недвижимости.

Вкратце рассмотрим, какими основными документами должна всегда сопровождаться продажа недвижимости:

Сертификат собственности или происхождения

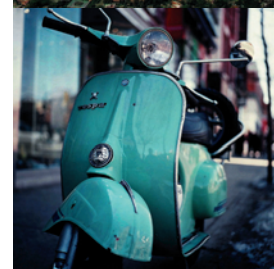
Объект недвижимости может передаваться по наследству по причине смерти, по решению суда, нотариальному акту (продажа, дарение, раздел ...). Продавец обязан предоставить документ, подтверждающий право владения. Данные, указанные в сертификате происхождения, за это время могли измениться: нотариус, которому будет поручено оформление акта продажи, проверяет достоверность факта собственности продавца и отсутствие условий, препятствующих оформлению сделки.

Аспекты урбанистики

Абсолютно необходимо внимательно проверить документы, связанные с урбанистикой. Этот аспект очень важен, т.к. может стать препятствием для свободной продажи объекта недвижимости. Если постройка официально зарегистрирована как начавшаяся после 1 сентября 1967 года, то в акте о продаже должны быть упомянуты все коммунальные разрешения (строительные лицензии, разрешения на постройку, варианты, сертификаты DIA), а также ходатайства о снятии запретов и концессии на строительство с отменой санкций, если такие когда-либо подавались. В любом случае продемонстрировать урбанистическое соответствие объекта недвижимости указанным постановлениям входит в обязанность продавца. Не нужно забывать, наконец, и необходимость предоставить справку о годности к эксплуатации ("Certificato di Agibilità", ранее называвшуюся "Certificato di Abitabilità" - справка о пригодности для жилья) или же собственноручного заявления о крайнем сроке для создания условия молчаливого согласия, соответствующим образом запротоколированного в муниципалитете. Если объект недвижимости граничит с земельными участками, площадь которых превышает 5000 квадратных метров, к акту о продаже необходимо приложить сертификат урбанистического назначения, который можно получить в компетентном отделе муниципалитета.

Кадастровые аспекты

Далее необходимая документация связана с кадастровыми данными. Все объекты недвижимости должны быть зарегистрированы в Кадастре (сегодня называемом "Территориальное Агентство"). Это огромный бумажно-компьютерный архив, где в целях учёта налогов каталогизированы и хранятся данные обо всех объектах недвижимости, построенных на территории страны. В каждом областном центре существует своё окружное отделение. Главный требующийся документ - это так называемая кадастровая карточка, т.е. планиметрия объекта недвижимости в уменьшенном масштабе, составленная техническим специалистом и переданная в кадастровый отдел, проверить которую можно, запросив о выдаче справки под названием "visura" - специальной выписки с кадастровым описанием собственности, где приведены все данные, касающиеся объекта недвижимости (категория, класс, состояние, приносимый размер дохода). В случае обнаружения каких-либо расхождений между реальной ситуацией и кадастровой планиметрией необходимо провести корректировку данных, подавая соответствующее заявление на изменение данных.





Аспекты совместного владения

Прежде чем покупать квартиру в жилищном кооперативе, необходимо проверить через его управляющего следующее:

- не существуют ли задержки в уплате общих управленческих расходов на содержание жилищного кооператива (покупатель вместе с продавцом обязаны уплатить эти расходы за предыдущий и текущий год);
- общую ежегодную сумму расходов на текущее управление;
- не предусмотрены ли уже, или не решены ли общим собранием владельцев квартир для проведения какие-либо работы по техобслуживанию или ремонту (например: ремонт крыши, реставрация фасада, подъездов, лестничных клеток и т.д.), относящиеся к непредвиденным видам расходов; если такие существуют, то целесообразно уточнить, кто обязан их оплатить;
- существование каких-либо ограничений в регламенте жилищного кооператива; например, изменение назначения объекта недвижимости (преобразование квартиры в офис).

Сертификация оборудования

Декларация о соответствии - это документ или, лучше, совокупность документов, в которых строитель (установщик) какого-либо оборудования (электропроводки, сантехники, радиотелевизионной аппаратуры и пр.) заявляет и удостоверяет, что последнее было построено (установлено) по всем правилам. Декларация о соответствии содержит данные оборудования и следующих лиц: ответственного технического специалиста, владельца, заказчика. Также содержит информацию о процедуре установки, типологии применяемых материалов, требующихся для соблюдения стандартов, местонахождении оборудования. Согласно действующему нормативу декларация о соответствии составляется на специальном бланке, утвержденном Министерством труда, и сопровождается рядом приложений, некоторые из которых являются обязательными (отсутствие которых приводит к недействительности самой декларации):

- проект (если объект недвижимости выходит за определенные габаритные ограничения);
- схема оборудования (при отсутствии проекта);
- отчёт о типологии (или перечень материалов);
- справка о регистрации в Торгово-Промышленной Палате.

После отмены ст. 13 Постановления Министерства № 37/2008 с 25 июня 2008 года более не является обязательным прилагать документацию о соответствии, а также контрактное урегулирование гарантии отчуждающего имущество лица на предмет соответствия оборудования; такое урегулирование остаётся, однако, целесообразным.

В случае если оборудование старого объекта недвижимости не соответствует стандартам или вообще не существует, тот, кто продаёт или покупает, при обоюдном согласии может в любом случае оформить куплю-продажу на объект недвижимости по фактическому состоянию объекта.

Во избежание последующих разногласий является целесообразным на этапе переговоров определиться, кто из сторон обязан привести оборудование в состояние, соответствующее стандартам.

Энергетический сертификат

Энергетический сертификат - это не что иное, как справка, из которой следует, каким образом было построено здание с точки зрения тепловой изоляции, и как, таким образом, это здание может способствовать экономии электроэнергии. В сущности, справка заключается в оценке интегрированных энергетических реквизитов объекта недвижимости с последующей сертификацией и присвоением определенного энергетического класса.

Сегодня все бытовые электроприборы в зависимости от потребления электроэнергии делятся на разные классы: А, В и т.д. Также будет и для всех зданий, которые в зависимости от потребления электроэнергии будут делиться на определенные классы потребления.

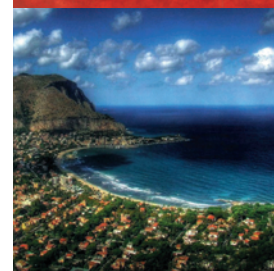
В интересах покупателя объекта недвижимости - узнать, сколько электроэнергии

потребляет данный объект недвижимости. Здание, построенное без соблюдения определенных технических стандартов с энергетической точки зрения, кроме большего загрязнения окружающей среды приводит к увеличению расходов и для проживающего в нём лица. Статьей 35, пункт 2.2., проекта закона от 25 июня 2008 года, № 112, как добавлено преобразовательным законом от 6 августа 2008 года, № 133, действующим с 22 августа 2008 года, изменён предыдущий национальный стандарт; вообще, более не обязательно прилагать энергетический сертификат к актам о передаче недвижимости; остаются обязательными получение и передача покупателю квалификационного энергетического свидетельства для следующих зданий:

- 1) здания новой постройки, для которых разрешение на постройку или заявление о начале строительных работ были поданы позднее 8 октября 2005 года;
- 2) здания, в которых была произведена полная реконструкция составляющих оболочку строительных элементов или полный снос и построение заново с ходатайством о разрешении строительства или заявлением о начале строительных работ, поданными позднее 8 октября 2005 года;
- 3) здания, для которых было выдано “де-факто” удостоверение о сертификации или энергетической квалификации для возможности воспользоваться какими-либо льготами с точки зрения налогообложения;
- 4) общественные здания или здания, предназначенные для общественного пользования;
- 5) здания полезной площадью (используемая площадь-нетто) свыше 1000 квадратных метров в случае, если предметом акта передачи за вознаграждение является весь объект недвижимости (и когда речь идет о передаче отдельных частей объекта, полезная площадь которых, каждая отдельно, превышает 1000 квадратных метров);
- 6) здания как старой, так и новой постройки, любой полезной площадью и площадью менее 1000 квадратных метров в случае передачи за вознаграждение всего объекта недвижимости (с исключением, таким образом, актов передачи отдельных частей недвижимости, входящих в состав комплекса).

Начиная с 1 июля 2009 года, получение и передача квалификационного энергетического сертификата станут обязательными для всех объектов недвижимости (т.е. и для квартир в жилищном кооперативе) старой и новой постройки. В регионе Ломбардия на момент выхода в печать действительно отдельное правило в связи с тем, что национальным законом региональные нормативы не отменяются: за исключением национального стандарта, касающегося обязательного получения и передачи свидетельства покупателю остаётся обязательным приложение энергетического сертификата к акту о передаче недвижимости за вознаграждение в случаях, предусмотренных региональным стандартом. Это следующие случаи:

- a) в предположении запроса разрешения на строительство, начиная с 1.09.07;
- b) для проведения работ по сносу и реконструкции при повседневном техобслуживании или ремонте, проведения строительного ремонта, охватывающего более 25% рассеянной площади здания; объёмных расширений, если объём при контролируемой температуре новой части превышает 20% от существующего; при условии, что разрешение на строительство было запрошено позднее 1.09.07;
- c) для получения вознаграждений и налоговых льгот;
- d) в случае со зданиями, принадлежащими государству или предназначенными для общественного пользования, полезная площадь которых превышает 1000 кв.м;
- e) в случае передачи всего здания, даже построенного ранее;
- f) при существовании так называемого контракта «сервис-энергия», заключенного или продлённого после 1 января 2008 г.



ЭТАПЫ КУПЛИ/ПРОДАЖИ

Переговоры

Проведение переговоров необходимо для определения подробных деталей передачи в целях удовлетворения интересов как продавца, так и покупателя. Среди важных элементов напомним следующие: цена и формы оплаты, сроки передачи объекта недвижимости и оформления акта продажи, разделение платежей за содержание жилищного кооператива в период времени между заключением предварительного соглашения и оформлением нотариального акта, удостоверяющего право собственности, а также непредвиденных расходов, по которым уже вынесено решение собранием жилищного кооператива, сообщение покупателя о возможной необходимости получить ссуду и сообщение продавца о существовании обстоятельств, каким-либо образом обуславливающих оформление сделки.

Предложение на покупку

Оформление предложения на покупку представляет собой самый деликатный этап переговоров, т.к. с момента его подписания налагает обязательство на предлагающую купить сторону в течение определенного периода времени: подписанное предложение на покупку, как правило, оформленное как безотзывное предложение, становится обязательным для покупателя, но не для продавца, который до тех пор, пока не подпишет его, остаётся свободным от каких-либо обязательств.

По истечении срока действия в случае, если продавец не выражает своё согласие, это предложение утрачивает свою силу.

Для более полной защиты стороны является целесообразным указать в предложении о существовании каких-либо ипотек или других закладных любого характера, а также об урбанистическом соответствии объекта недвижимости.

Прежде чем подписывать предложение на покупку, покупатель обязан внимательно изучить все его условия.

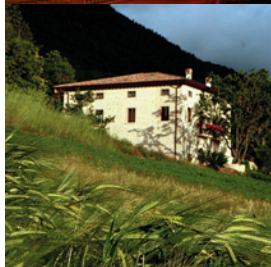
При оформлении предложения всегда рекомендуется попросить хотя бы на просмотр основные документы на объект недвижимости, в частности, сертификат происхождения и кадастровые карточки; при отсутствии документации является целесообразным указать в самом предложении способы, которыми эти документы будут предоставлены.

Также важно указать в предложении о том, собирается ли покупатель воспользоваться для покупки ссудой и, прежде всего, в какие сроки намечается её получить.

Принятие предложения и платежи

Предложение, как правило, сопровождается беспроцентным депозитом в виде именного чека, выписанного на имя продавца: этот чек будет возвращён в случае отказа продавца и, наоборот, в случае заключения контракта, т.е. в момент, когда покупатель будет извещён о поступившем согласии продавца, указанная сумма станет задатком.

Определение самого термина и важность задатка в момент подписания контракта приведены в статье 1385 Гражданского кодекса: “Если при заключении контракта одной из сторон передаётся другой в качестве задатка какая-либо денежная сумма или определённое количество какого-либо заменяющего её имущества, то в случае выполнения задаток должен быть возвращён или приписан к вознаграждению за предоставленную услугу. Если сторона, давшая задаток, не выполнила своего обязательства, то вторая сторона имеет право расторгнуть контракт, удерживая при этом задаток; если же своё обязательство не выполнила сторона, получившая задаток, то другая сторона имеет право расторгнуть контракт и потребовать возвращения задатка в двойном размере. Если, однако, сторона, не выполнившая своего обязательства, предпочитает потребовать выполнения обязательства или расторжение контракта, то возмещение убытков регулируется общими положениями.” Важно знать, что по новым положениям все платежи, связанные с покупкой недвижимости, должны производиться в обязательном порядке чеками или через банковские переводы, за исключением сделок, общая стоимость которых не превышает 12500 евро. Данные о произведённых платежах необходимо сохранить, т.к. нотариус, который будет оформлять акт, обязан процитировать их в нотариальном акте.



По заключении контракта для обеих сторон становится обязательным выполнений взятых на себя обязательств, т.е. последующее оформление нотариального акта с передачей собственности на недвижимость со стороны продавца и произведение оплаты со стороны покупателя.

С принятием предложения со стороны продавца и заключением контракта агент по продаже недвижимости, официально зарегистрированный в Реестре Торгово-Промышленной Палаты, имеет право на получение посреднического вознаграждения.

Предварительное соглашение

Предварительное соглашение на куплю-продажу, содержащее обязательство продать и купить, представляет собой подробный документ, составляющийся совместно сторонами, в котором приводятся подробные данные самих сторон, а также точное описание объекта недвижимости, являющегося предметом продажи; соглашение подписывается всеми сторонами (это особенно важно в случае с несколькими продавцами, также как и нельзя недооценивать необходимость проставления подписи обеими супругами в случае продажи со стороны мужа и жены, состоящих в браке в режиме совместного владения имуществом, а также - в случае с компаниями - со стороны уполномоченного лица).

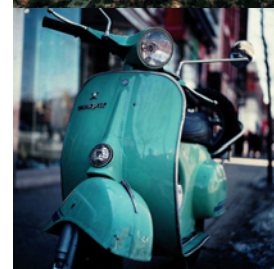
Для большей уверенности в том, что предварительное соглашение оформлено полностью и правильно, последнее может быть составлено с помощью доверенных специалистов по продаже недвижимости, можно и самим нотариусом, который затем будет заниматься оформлением окончательного нотариального акта, который в таком случае должен выполнить следующее:

- предоставить консультацию в полном объёме (включая налоговую сферу) и помочь избежать юридических разногласий;
- провести предварительные проверки (получить ипотечные справки, кадастровые сертификаты), в частности, узнать, не были ли переданы какие-либо денежные суммы в качестве залога или задатка;
- проверить действительность и объём условий.

Основные пункты, которые должны содержаться в предварительном соглашении:

- Данные сторон из адресного стола;
- Точное описание объекта недвижимости;
- Условленная цена;
- Условия оплаты с точным указанием суммы, которая принимается как задаток в момент подписания контракта, задатки и договорная неустойка, если такая предусмотрена. Задатки, переданные при подписании предложения на покупку, которые могут быть дополнены в момент подписания предварительного соглашения, могут восполнить сумму задатка, оформляющегося в момент подписания контракта, или просто приняты как задаток по общей сумме. Задаток - это аванс от общей суммы, который покупатель выплачивает до оформления продажи: если оформление продажи не происходит, он должен быть возвращён покупателю.
- Дата, предусмотренная сторонами для оформления нотариального акта, сразу указывая по возможности нотариальную контору, которой будет поручено оформление акта, и сроки для передачи объекта недвижимости;
- Возможное существование ипотечных гарантий или других обязательных условий;
- Переоформление на имя покупателя возможно существующей остаточной ипотеки или её погашение со стороны продавца с последующим обязательным аннулированием самой ипотеки;
- Происхождение недвижимости и её неотделимые аксессуары, а также прочие данные, такие как элементы совместной собственности, прилегающие части, сервитут и т.д.;
- Состояние оборудования, сертификация, соответствие, урбанистическое соответствие, возможное снятие ответственности продавца;
- Данные агентов по продаже недвижимости или компаний, которые занимались продажей, а также выплаченные посреднические издержки.

Предложение на покупку, содержащее вышеуказанные пункты, представляет собой





предварительное соглашение при условии принятия путем письменного заявления продавца и извещении об этом покупателя.

Регистрация предложения на покупку и предварительного соглашения

Предварительное соглашение о продаже, как оформленное в виде нотариального акта, так и в виде частного, нотариально не заверенного документа, подлежит регистрации в установленные сроки в налоговом управлении (только предварительное соглашение о продаже со стороны предпринимателей, являющихся владельцами земельных участков под застройку, без задатка, не подлежит регистрации в установленные сроки).

Кроме того, по ст. 1, пункт 46, закона от 27 декабря 2006 г., № 296, распространяется и на агента по продаже недвижимости обязательство потребовать регистрацию и налагает на него солидарную ответственность по уплате регистрационного налога.

Регистрация предварительного соглашения и предложения на покупку производится в налоговом управлении и может быть выполнена любым лицом, по предложению, в течение 20 дней со дня извещения предлагающего лица о согласии продавца, а в случае с предварительным соглашением - в течение 20 дней со дня его подписания.

Регистрационный налог к уплате в момент регистрации - 168,00 евро. В случае существования залога необходимо также уплатить налог по ставке в размере 0,50% от суммы залога.

В случае с задатком существуют следующие различия:

- если окончательный контракт облагается НДС, суммы задатка должны быть инвойсированы продавцом по ставке, соответствующей сумме передачи (например, 4% при покупке жилья как первого дома);
- если окончательный контракт облагается пропорциональным регистрационным налогом, то необходимо оплатить 3% от суммы задатка.

Как в случае с залогом, так и в случае с задатками налоги, уплаченные при оформлении предварительного соглашения, будут вычтены из суммы налогов, подлежащей уплате в момент регистрации окончательного контракта о продаже, за исключением случая с продажей, облагающейся НДС.

Регистрация предварительного соглашения

Рекомендуется рассмотреть хорошую возможность зарегистрировать предварительное соглашение в Территориальном агентстве рекламных услуг по продаже недвижимости, оформляя это соглашение как нотариально заверенный акт, в частности, если продавец является предпринимателем, т.е. компанией, которая может обанкротиться, если между подписанием предварительного соглашения и окончательного акта о продаже проходит много времени, или если сумма залога - очень большая.

Такой вид регистрации (под названием *trascrizione*-переписка) в отличие от обычной регистрации, действительная, по существу, в рамках налогообложения, имеет целью защитить будущего покупателя:

- предупреждает возникновение формальных ситуаций, которые могут препятствовать заключению сделки (продажа третьим лицам, ипотеки, наложение ареста и т.д.), и которые могут быть оформлены до заключения окончательного контракта;
- даёт будущему покупателю преимущественное право в случае банкротства продавца: после принудительной распродажи имущества обанкротившегося субъекта и распределения выручки среди кредиторов будущий покупатель получает преимущественное право в отношении других кредиторов, даже ипотечных, на имущество обанкротившегося субъекта;
- блокирует отменяющее постановление несостоятельности и право управляющего конкурсной массой принять решение о соответствующей ликвидации, когда предварительное соглашение заключено по сходной цене, когда его предметом является объект недвижимости, предназначенный для жилья, который станет основным жильём для покупателя или его родственников и близких до третьего поколения.

Нотариус

Нотариус, как правило, выбирается покупателем, которому предстоит оплатить издержки по оформлению покупки.

В обязанности нотариуса входит проверить целостность имущества, отсутствие каких-либо формальных ситуаций, которые могут препятствовать заключению сделки, личности владельцев и определение предстоящего для покупки имущества, проверка отсутствия каких-либо формальных ситуаций, которые могут препятствовать заключению сделки (ипотеки, конфискация, аресты имущества, судебные повестки, предварительные соглашения, преимущественные права, права третьих лиц вообще) проводится в компетентном территориальном управлении путем изучения документации, касающейся объекта недвижимости за период более 20 лет: вкратце речь идёт о том, что восстановить картину передачи собственности хотя бы за последние двадцать лет с целью установления непрерывности регистраций и отсутствие каких-либо ипотек и закладных вообще.

Нотариус также проверяет точность планиметрического описания и классификации объекта в Кадастровом бюро.

По завершении этой деятельности нотариус приступает к подготовке акта о продаже, в котором также должно быть предусмотрено следующее:

- указание всех урбанистических решений, полученных при строительстве здания, и соответствия работ предписаниям указанных решений;
- существование законного права продавца на передачу (касательно режима владения имуществом со своим супругом, с другими совладельцами, производства по распределению сумм от реализации недвижимого имущества должника между кредиторами или разрешений от каких-либо организаций);
- существование законного права покупателя на приобретение имущества (касательно режима владения имуществом со своим супругом, производства по распределению сумм от реализации недвижимого имущества должника между кредиторами или разрешений от каких-либо организаций, его гражданства в случае с иностранными гражданами, не проживающими в Италии);
- условия оплаты продавцу и посреднику;
- прилагаемая документация, касающаяся энергетического КПД объекта недвижимости в случаях, предусмотренных соответствующими нормативами на предмет;
- налоговые аспекты (акт регистрации НДС или реестр, какие-либо льготы и проблемы, связанные с отменой налогов).

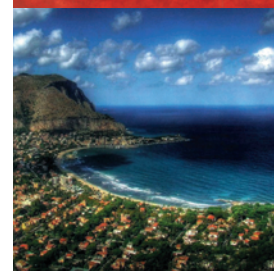
Кроме того, нотариус предоставляет консультацию в целях разрешения юридических и налоговых проблем в случае их возникновения, таких как, например: риск потери объекта недвижимости в результате существования ранее оформленных актов дарения или же в отношении неизвестных наследников, или налоговых преимуществ на объект недвижимости (как в случае перепродажи первого жилья в течение первых пяти лет), каких-либо отменяющих постановлений, банкротства, преимущественных прав на покупку со стороны государства на имущество, представляющее культурный интерес, или на арендованное имущество, соглашений коммерческо-финансового характера на гаражное хозяйство.

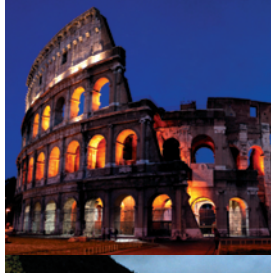
Наконец, нотариус занимается формальностями и после оформления акта, такими как регистрация для уплаты налогов и регистрация, нацеленная на то, чтобы акт стал действительным и не мог подвергаться каким-либо возражениям со стороны третьих лиц).

Ответственность нотариуса в случае ошибки

В случае непроведения должных проверок со стороны нотариуса, занимающегося оформлением сделки по продаже, касательно существования каких-либо регистраций, которые могут препятствовать заключению сделки, и вытекающего подтверждения существования ущерба для покупателя, у нотариуса можно потребовать возмещение.

А в случае, если при составлении нотариального акта допущена какая-либо чисто материальная ошибка (например, при указании личных данных сторон или объекта), является целесообразным подать запрос самому нотариусу на корректировку ошибочных данных.





Аннулирование ипотеки

Если на жильё, которые вы хотите продать/приобрести, существует какая-либо ипотека, и покупатель не намеревается переписывать на себя ссуду на эту ипотеку, последняя может быть аннулирована до оформления продажи так называемым “методом Берсани”, т.е. путем списания ссуды и поручения банку передать в Территориальное агентство рекламных услуг по продаже недвижимости извещение о списании долгового обязательства.

В день оформления нотариального акта продажи необходимо, однако, проверить, что ипотека действительно зарегистрирована как списанная в Территориальном агентстве рекламных услуг по продаже недвижимости, т.к. у банка есть право срок в тридцать дней после списания ссуды ходатайствовать о восстановлении ипотеки.

В любом случае ипотеку всегда можно аннулировать нотариальным актом (издержки по оформлению которого намного меньше), гарантирующим немедленное вступление в силу отмены.

Покупка “у строителя”

Целесообразно привести некоторые уточнения по продаже еще не построенного объекта недвижимости у лиц, определенных как “строители”. Законодательным декретом от 20 июня 2005 г., № 122, “Распоряжения в защиту имущественных прав покупателей еще не построенной недвижимости, в соответствии с законом от 2 августа 2004 г., № 210”, вступившим в силу 21 июля 2005 г., введены важные новинки для такого вида сделок по покупке: существуют точные гарантии в защиту покупателей, входящие в обязанности продавцов недвижимости, такие как гарантии, которые при подписании предварительного соглашения строитель обязан предоставить покупателю на сумму, соответствующую полученным строителем суммам. Невыдача такой гарантии даёт право покупателю объявить контракт недействительным с дальнейшим требованием возврата уже уплаченных денег, а также возможного ущерба.

Другая важная новинка заключается в обязанности строителя выдать покупателю страховой полис, который в течении не менее десяти лет защитит его от ущерба вследствие возможного полного или частичного разрушения здания или установления какого-либо грубого строительного брака при проведении работ.

Выделение объекта недвижимости кооперативами

Дополнительная форма приобретения недвижимости состоит в выделении имущества каким-либо кооперативом путём подачи заявления на членство или путём приобретения доли выходящего члена кооператива.

Крайне важно, чтобы клиент, который обращается в кооператив, оценил надёжность самого кооператива путём проведения некоторых проверок, таких как регистрация в ассоциации кооперативов, в Национальном Реестре кооперативов, просмотр протоколов о ревизии одногодичного или двухгодичного баланса о проделанной деятельности, устава, учредительного акта, регламента жилищного кооператива, соглашения с муниципалитетом, концессий на строительство.

Необходимо заранее выяснить размер издержек на разработку, строительство и регистрацию в городском кадастре, на получение концессии, подведение коммунальных услуг, узнать, существуют ли какие-то расходы при пересмотре цен, размер первоначальной ссуды и риски в случае задержки строительных работ или выделении доли делимой ссуды, т.к. ответственность в случае неуплаты ложится на всех членов кооператива до окончательного выделения жилья и соответствующей доли делимой ссуды.

Строительство по договору

Существует вид недвижимости, объекты которого строятся в условиях так называемого строительства по договору со стороны строительных организаций, которые после подписания специального договора с местными органами власти продают лицам с указанными в договоре реквизитами объекты недвижимости с правом собственности или с правом получения участка под застройку с концессиями, как правило, на 99 лет с правом продления. Для такой недвижимости существует отдельный порядок, предусматривающий возможность

дальнейшей продажи потенциальным покупателям, которые должны иметь характеристики, аналогичные определенным в специфических договорах, а также по ценам, установленным муниципальными службами.

НАЛОГИ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ

Налоги на жильё

Приобретающее жильё лицо обязано уплатить налог за регистрацию или, в качестве альтернативы, НДС, а также ипотечные и кадастровые налоги.

Точнее,

- Если продавец - это:
 - ⊙ частное лицо;
 - ⊙ нестроительная организация;
 - ⊙ строительная организация (или занимавшаяся ремонтом), завершившая проведение работ более 4 лет назад;
 - подлежат уплате следующие налоги:
 - регистрационный налог 7%
 - ипотечный налог 2%
 - кадастровый налог 1%.
- Если продавец - это:
 - ⊙ строительная организация (или занимавшаяся ремонтом), продавшая недвижимость в течение 4 лет после завершения строительных работ;
 - подлежат уплате следующие налоги:
 - НДС 10% (или 20% в случае со зданиями класса “люкс”)
 - регистрационный налог 168,00 евро = твёрдая такса
 - ипотечный налог 168,00 евро = твёрдая такса
 - кадастровый налог 168,00 евро = твёрдая такса.

Налоги перечисляются нотариусом в момент регистрации акта. Пропорциональные налоги уплачиваются от размера цены, за исключением существования условий, при которых запросить указать в нотариальном акте о покупке применение клаузулы “prezzo-valore” (цена-стоимость): декларируется заплаченная цена, но налоги платятся пропорционально кадастровой ценности объекта недвижимости, если:

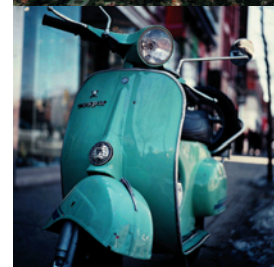
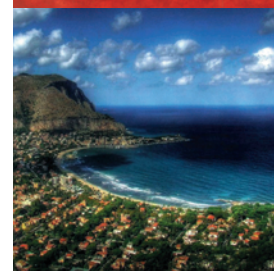
- предметом продажи является объект, предназначенный для жилья, и/или соответствующие прилегающие части;
- покупатель - физическое лицо, не выступающее как коммерческий, художественный или профессиональный деятель;
- акт подлежит обложению регистрационным налогом (с исключением передачи, облагаемой НДС).

Таким образом, теряет смысл любая выгода заявлений, нацеленных на уклонение от уплаты налогов. При этом гонорар нотариуса сокращается на 30 процентов. Формула “цена-стоимость” применяется при условии, что в акте указывается полная согласованная цена: при скрытии, даже частичном, размера согласованной суммы последствия и штрафы - очень тяжкие.

Льготы при приобретении первого жилья

При приобретении так называемого “первого жилья” налоги уплачиваются в сокращенном размере:

- Если продавец - это:
 - ⊙ частное лицо
 - ⊙ нестроительная организация
 - ⊙ строительная организация (или занимавшаяся ремонтом),





завершившая проведение работ более 4 лет назад

- подлежат уплате следующие налоги:
 - регистрационный налог 3%
 - ипотечный налог 168,00 евро = твёрдая такса
 - кадастровый налог 168,00 евро = твёрдая такса
- Если продавец - это:
 - строительная организация (или занимавшаяся ремонтом), продавшая недвижимость в течение 4 лет после завершения строительных работ
 - ⊙ подлежат уплате следующие налоги:
 - НДС 4%
 - регистрационный налог 168,00 евро = твёрдая такса
 - ипотечный налог 168,00 евро = твёрдая такса
 - кадастровый налог 168,00 евро = твёрдая такса

Реквизиты для приобретения права на льготы при покупке первого жилья

ПРЕДМЕТ: объект недвижимости должен быть предназначен для жилья и не должен быть класса “люкс”.

СУБЪЕКТ: покупатель должен уже иметь прописку на территории муниципалитета, где находится объект недвижимости, или получить там прописку в течение 18 месяцев от даты подписания акта, или же доказать, что занимается основной рабочей деятельностью на территории муниципалитета, где находится объект недвижимости;

покупатель не должен иметь, как сам, так и совместно с супругом, никаких прав (на владение, пользование, usufruct или проживание) на другое жильё на территории данного муниципалитета;

покупатель не должен являться владельцем, даже долевым, по всей территории страны, права на владение, usufruct, эксплуатацию, проживание на какое-либо другое жильё, приобретённое по льготам на покупку первого жилья.

Во избежание спекуляции объект недвижимости, приобретённый по льготам на покупку первого жилья, не может быть продан ранее, чем через 5 лет после покупки; в противном случае льготы утрачиваются, и подлежат уплате дополнительные налоги и проценты. Этой утраты льгот можно избежать, если приобрести жильё снова в течение года после продажи. В данном случае можно воспользоваться и отсрочкой от уплаты налога (под названием “credito d'imposta”) в виде своего рода скидки на новую покупку, равную размеру налога, уплаченного за первую.



ГЛОССАРИЙ

Жильё

Общегородская единица недвижимости, состоящая из одного или нескольких помещений и аксессуаров:

- построенная с реквизитами, делающими её пригодной для постоянного проживания одного или нескольких человек.
- с хотя бы одним отдельным входом снаружи (с улицы, со двора и т.д.) и общими удобствами (лестничные площадки, балконы, террасы и пр.);
- отделённая от других жилых единиц.

Агент по продаже недвижимости

Оператор, физическое лицо, зарегистрированный в соответствии с законом 39/1989, имеющий право предоставлять услуги по продаже недвижимости, включая посредничество, консультацию и оценку.

Агентство по продаже недвижимости

Организация, предлагающая посреднические услуги и техническую консультацию по недвижимости и предприятиям, имеющая право заниматься такой деятельностью как физическое или юридическое лицо, зарегистрированная в соответствии с законом № 39/1989 и последующими изменениями и дополнениями в специальном Реестре.

Обставленный/меблированный *

Единица недвижимости, оборудованная обстановкой, мебелью и предметами домашнего обихода в целях использования и пригодности для эксплуатации, для которой она предназначена.

Посредническая деятельность

Деятельность, проводимая с целью сведения к соглашению желаний двух или более сторон для заключения сделки или любой другой дополнительной деятельности.

Разрешение на строительство

Разрешение, выданное мэром города безвозмездно на проведение определённых работ по строительному восстановлению (как правило, внеплановое техобслуживание и пр.).

Арендная плата

Денежная сумма, как правило, периодическая, за аренду какого-либо объекта недвижимости при условии свободных переговоров, за исключением дополнительных расходов (жилищный кооператив, отопление и пр.).

Залог в момент подписания контракта

Залог в момент подписания контракта заключается в денежной сумме или определённом объёме другого имущества, которые одна сторона передала другой в момент заключения контракта.

Если сторона, давшая задаток, не выполнила своего обязательства, то вторая сторона имеет право расторгнуть контракт, удерживая задаток в качестве возмещения ущерба; если же своё обязательство не выполнила сторона, получившая задаток, то другая сторона имеет право расторгнуть контракт и потребовать возвращения задатка в двойном размере.

Необходимо, однако, обратить внимание на то, что это - только лишь право, которым может воспользоваться неудовлетворённый кредитор, который также может, на своё усмотрение, настоять на выполнении контракта или потребовать его расторжения в общеустановленном порядке. В данном случае залог в руках получателя становится гарантией оплаты ущерба, который будет ликвидирован судьёй.

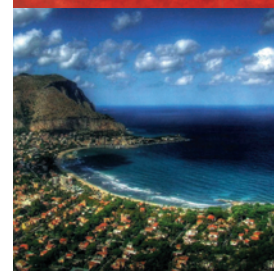
При исполнении контракта залог должен быть возвращён или отнесён в счёт причитающего вознаграждения.

Отмечаем, что сумма, перечисленная в качестве задатка от общей цены, не может считаться залогом, если между сторонами не существует такой отдельной договоренности.

Договорная неустойка

Если контракт заключается с предусмотрением права отказа для одной или для обеих сторон, то залог становится суммой для удержания.

В этом случае отказывающаяся сторона теряет уже переданный залог или же обязана вернуть залог в двойном от полученного размере.





Кадастр

Управление, занимающееся общей инвентаризацией, в целях налогообложения, объектов недвижимости, расположенных на территории муниципалитета или области. Кадастр делится на Кадастр земельных участков и Новый городской строительный кадастр (N.C.E.U.).

Кадастровая категория

Типологическое разделение в целях кадастрового учёта объектов недвижимости по типу эксплуатации: А (жилищные объекты), В (здания коллективного пользования), С (склады, магазины, гаражи), D (объекты недвижимости, используемые для проведения предпринимательской деятельности), Е (объекты недвижимости специального назначения). В каждой категории существует другое подразделение в зависимости от характеристик каждого отдельного объекта различных видов недвижимости.

Например, жильё делится на девять категорий: А1 - престижные объекты недвижимости, А8 - виллы, А 4 - городские муниципальные квартиры.

Каждая категория, в свою очередь, делится на классы, определяющие качество и состояние объекта недвижимости; в некоторых случаях бывает и до 20 классов для одной и той же категории с большими колебаниями в цене.

Справка о пригодности для жилья

Административный акт, выданный муниципалитетом и удостоверяющий соответствие объекта недвижимости установленным стандартами параметрам, касающимся санитарно-гигиенических требований для помещений, предусмотренных для жилья.

Справка о годности к эксплуатации

Административный акт, выданный муниципалитетом и удостоверяющий соответствие объекта недвижимости установленным стандартами параметрам, касающимся санитарно-гигиенических требований для помещений, предусмотренных для других видов эксплуатации, отличных от жилья.

Ипотечные сертификаты*

Справка, выданная Хранителем Реестров недвижимости в областных отделениях Территориального агентства, об ипотечном оформлении одного или нескольких объектов недвижимости, принадлежащих одной или нескольким фирмам (физическим лицам или субъектам, отличным от физических лиц).

* действительно только для старых областей, в регионе Трентино Альто Адидже и Триесте существует выписка из земельной книги

Передача контракта

Передача контракта означает замену одной из договаривающихся сторон (ЦЕДЕНТА) на третью (ЦЕССИОНАРИЯ) во всех юридических отношениях, связанных с самим контрактом.

Речь идёт об унаследовании не только кредита или долга, но и всех активных и пассивных позиций, основных и дополнительных, относящихся к юридическому контрактному комплексу.

В отличие от передачи кредита, происходящей просто заключением договора между cedentом и третьим лицом-цессионером, при передаче контракта требуется также СОГЛАСИЕ УСТУПЛЕННОЙ СТОРОНЫ.

Цедент освобождается от своих обязательства в отношении уступленной стороны за исключением случаев, когда последняя заявила о его неосвобождении.

Кадастровая оценка

Операция, заключающаяся в присвоении каждой городской единице недвижимости или части земельного участка, состоящей из кадастровой единицы, соответствующих категории и класса, к которым они принадлежат.

Кадастровый класс

Подразделение кадастровой категории на основании различного уровня качества и прибыльности, следующая в обычном порядке из городской единицы недвижимости.

Штраф

В случае невыполнения сторонами своих обязательств по контракту оценка объёма ущерба может создавать трудности и порождать сомнения. Во избежание этого стороны имеют право ввести в контракт условие о штрафе, где ЗАРАНЕЕ указывается размер штрафа, который сторона обязана выплатить в качестве возмещения ущерба в случае невыполнения



своих контрактных обязательств. Не выполнившая свои обязательства сторона, таким образом, будет обязана выплатить согласованный штраф без необходимости предоставления кредитором доказательств о понесенном им ущербе. Стороны могут договориться о минимальном размере штрафа, причитающемся к уплате в любом из случаев стороной, не выполнившей свои обязательства, за исключением права кредитора претендовать на более высокую сумму возмещения, если предоставит доказательство о том, что объём ущерба действительно ПРЕВЫШАЕТ размер штрафа. При отсутствии такой договорённости кредитор не имеет права претендовать на сумму больше той, что указана в условии о штрафе.

Расторгающее условие

Не все виды невыполнения контрактных обязательств оправдывают расторжение контракта.

Если речь идёт просто о какой-то небольшой неточности, допущенной при выполнении задания, о небольшой задержке или о невыполнении какого-либо маловажного дополнительного задания, то расторжение контракта исключается.

В таких случаях кредитор может обратиться в суд с ходатайством, только чтобы заставить должника довести до конца взятое на себя задание и возместить ущерб.

Судья, таким образом, наделён определёнными полномочиями по оценке степени важности такого невыполнения. Если стороны желают ограничить рамки такого судебного рассмотрения, то они могут ввести в контракт условие о возможности его расторжения в случае, если какое-то определённое обязательство (или некоторые обязательства), точно прописанное в контракте, не выполняется в целом или выполняется без соблюдения определённых правил. Ссылаясь на эти точно определённые виды невыполнения обязательств, такое условие в контракте лишает судью полномочий отказать в расторжении контракта в случае, если посчитает их достаточно тяжкими. Тем не менее, может случиться, что кредитор невыполненного задания всё равно предпочитает оставить контракт: закон даёт ему такую возможность, определяя, что расторжение контракта происходит только, если после невыполнения своих контрактных обязательств он заявляет другой стороне о своём намерении воспользоваться прописанным расторгающим условием.

Клиент (агентства по продаже недвижимости)

Любой субъект (физическое или юридическое лицо, государственная или частная организация), обращающийся по поводу проведения посреднической деятельности и технической консультации по недвижимости и предприятиям.

Состав единицы недвижимости

Структура городской единицы недвижимости, состоящая из “основных помещений” (комнат и кухни с прямым естественным освещением) и из “неотделимых аксессуаров”, предназначенных для обслуживания основных и являющихся обязательными (ванные комнаты, кладовые, прихожая, коридоры, проходы и аналогичные помещения).

Совместное владение (объектом недвижимости)

Собственность в общем владении нескольких лиц.

Отсрочивающее условие

В контракте может быть определено, что его последствия (или некоторые из них) имеют или не имеют место, если происходит какое-либо будущее и неопределённое событие. Это создаёт условие.

Условие называют отсрочивающим, если результат переговоров достигается не сразу, а в случае, если это условие осуществится.

Если же результат переговоров достигается сразу, но аннулируется в случае осуществления условия, то клаузула называется расторгающей.

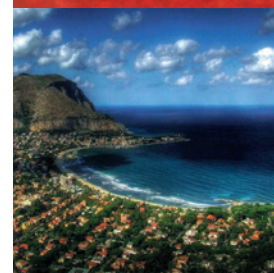
Кондоминиум

Сосуществование совмещённых помещений какого-либо здания, для которых каждый отдельный член жилищного кооператива является совладельцем неотделимой доли.

Строительная амнистия

Отмена санкций на правонарушения в строительстве путем выплаты со стороны правонарушителя денежной суммы в виде добровольного штрафа как основания для закрытия судебного разбирательства.

Бюро регистрации недвижимого имущества - Земельное управление





Бюро, где регистрируются все объекты недвижимости и оформление ипотеки на недвижимое имущество.

Dia

Заявление о начале строительных работ малого объёма, в основном, работ по преобразованию или изменению уже существующих зданий; предусматривает разрешение по системе молчаливого согласия.

Право на проживание

Право проживать в доме в ограниченных рамках потребностей своих и своей семьи. Жильё - это ограниченный вид узуфрукта.

Право отказа

Право освободиться от какого-либо контрактного обязательства.

Как правило, после заключения контракта не допускается односторонний отказ, т.е. право освободиться от контрактного обязательства путем извещения другой стороны. Тем не менее, в определённых контрактных отношениях закон предоставляет одной из сторон право отказа в любой момент или при возникновении определённых предпосылок. Прежде всего, важно подчеркнуть, что право свободного отказа от контракта предоставляется законом, как правило, по контрактам с непрерывным или периодическим исполнением, заключённым на неопределённый срок. В таких случаях любая из сторон имеет право прекратить отношения путём простого соответствующего заявления, за исключением обязательства направления соответствующего предварительного уведомления. Во всех контрактах с непрерывным или периодическим исполнением отказ не распространяется на услуги, уже предоставленные или в ходе предоставления. Право отказа может быть также определено договором между сторонами (договорной отказ).

Если же речь не идёт о контракте с непрерывным или периодическим исполнением, таким правом можно воспользоваться только до начала исполнения контракта, за исключением иных договорённостей.

Право на участок

Право на постройку и содержание на чужом земельном участке какой-либо постройки, на которую приобретается право собственности.

Право пользования

Право пользоваться каким-либо имуществом и, если это имущество является доходным, получать доходы с ограничением собственных нужд и нужд своей семьи. Пользование - это ограниченный вид узуфрукта.

Дарение

Контракт, которым в духе щедрости одна сторона одаривает другую, передавая в пользу этой стороны какое-либо право, или принимая на себя в отношении этой стороны какое-либо обязательство.

Наследство

Комплекс юридических отношений, активных и пассивных, имущественного характера, который после смерти какого-либо лица передаётся его наследникам.

Новое сооружение

Строение, возведённое заново от основания до крыши с соблюдением урбанистических нормативов менее 5 лет назад.

Экспроприация

Процедура приобретения земель или недвижимости в частной собственности со стороны государственных организаций, общественного пользования в коллективных целях. Это инструмент проведения урбанистического планирования по приобретению площадей, требующихся для проведения каких-либо общественных работ, постройки экономичного жилья и муниципального жилищного строительства, промышленных или, вообще, производственных зон.

Недавнее сооружение

Строение, возведённое от 5 до 30 лет назад.

Отремонтированное сооружение

Строение, на котором был проведён значительный объём внепланового ремонта.

Старое сооружение

Строение, возведённое более 30 лет назад.

Лист из планиметрии

Часть территории, используемая в кадастровой планиметрии. Листы пронумерованы в возрастающей последовательности, отдельно для каждого муниципалитета и состоят из единиц.

Ипотека (кредитного учреждения)

Вещное право (гарантия) в пользу выдавшего ссуду учреждения, ограждающее его от опасности неплатёжеспособности получателя ссуды.

Ипотека первого порядка (кредитного учреждения)

Регистрация, позволяющая стать первым кредитором и получить сумму, вырученную от продажи в судебном порядке вследствие неплатёжеспособности получателя ссуды. Представляет собой первую ипотеку, зарегистрированную на какое-либо недвижимое имущество.

Ипотека второго порядка (кредитного учреждения)

Ипотека, зарегистрированная на объект недвижимости, на который уже оформлена ипотека первого порядка.

Ипотечные проверки

Просмотр реестров, проверка оформления и документации в Бюро регистрации недвижимого имущества областных отделений Территориального агентства.

Кадастровый микрорайон

Часть муниципальной территории или участка переписи с однородными характеристиками по положению, урбанистике, истории и окружающей среде, социально-экономического характера, а также по коммунальным услугам и городским инфраструктурам. Один лист или несколько смежных листов, или их часть, входящие в состав кадастровой планиметрии и принадлежащие одному муниципалитету.

Ссуда

Контракт, по которому один субъект (ссудодатель) предоставляет другому субъекту (ссудополучателю) определённую денежную сумму, которую последний обязуется возвратить вместе с согласованной суммой процентов в установленные сроки, или кредит с отсрочкой, предусматривающий периодический возврат определённых долей капитала и уплату постепенно уменьшающихся процентов. Ссуды могут быть с фиксированной ставкой, с плавающей или со смешанной ставкой в зависимости от того, будет ли меняться сумма процентов к уплате на протяжении времени.

Ипотечный заём

Особый вид ссуды средней и большой продолжительности, обеспеченный ипотекой на недвижимое имущество в пользу предоставляющего её банка.

Голая собственность

Остаточное вещное право на установление узуфрукта на какой-либо объект недвижимости.

Кадастровая единица

Кадастровая единица состоит из непрерывной части земли или сооружения, принадлежащей одному и тому же владельцу, при условии, что она - одного качества или класса и имеет одинаковое назначение. Кадастровые единицы определяются номером листа из кадастровой планиметрии и номером (или буквой) единицы.

Разрешение на строительство

Разрешение, выданное мэром за вознаграждение после подачи проекта, дающее право проводить все виды деятельности, связанные с урбанистической и строительной реализацией или преобразованием муниципальной территории.

Предварительное соглашение о купле-продаже/третьейское соглашение/обещание продать

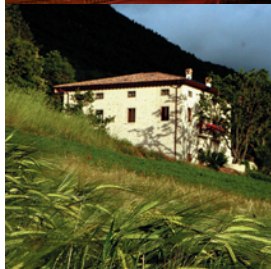
Документ, в котором стороны обязуются заключить сделку купли-продажи.

В документе должны быть указаны: личные данные продавца, стоимость и описание объекта недвижимости, условия оплаты и дата оформления нотариального акта о передаче права собственности. Личные данные покупателя могут не указываться в документе и могут быть оглашены уже у нотариуса.

Первое жильё

Первый объект недвижимости в собственности или во владении какого-либо лица, по





которому он имеет право воспользоваться налоговыми льготами по передаче.

Безотзывное предложение

Контрактное предложение является безотзывным, кроме как в случаях, предусмотренных законом (например, в контракте с обязательствами только для оферента), каждый раз, когда предлагающее лицо принимает на себя обязательство оставить предложение в силе в течение определённого промежутка времени. В этом случае предложение не прекращает действовать в случае смерти или возникновения недееспособности оферента, за исключением случая, если из характера сделки или из других обстоятельств следует иначе.

Собственность

Право пользоваться или распоряжаться имуществом в полном объёме и в исключительном порядке, в пределах и с соблюдением обязательств согласно законодательству.

Сельскохозяйственный доход

Доход, причитающийся лицу (владельцу, арендатору и т.д.), пользующемуся каким-либо сельскохозяйственным угодьем, в размере суммы процентов от производительного капитала и гонорара за управленческий труд.

Рентный доход

Доход, причитающийся владельцу какого-либо сельскохозяйственного угодья, в виде земельной ренты без вычета налога. Определяется кадастром на основании качественных характеристик угодья, подразделённых на различные классы производительности и выраженные в виде кадастровых тарифов.

Регламент кондоминиума

Свод внутренних правил жилищного кооператива, регулирующих аспекты пользования совместным имуществом.

Кадастровый доход

Средний валовый текущий доход, поступающий от единицы городской недвижимости, за вычетом расходов и вероятного ущерба, а также без вычета налога.

Прописка

Место постоянного проживания какого-либо лица.

Руководитель агентства (по продаже недвижимости)

Агент по продаже недвижимости, юридический представитель или директор по доверенности, несущий ответственность за предоставляемые агентством по продаже недвижимости услуги.

Продление автоматическое

Если в контракте предусмотрено автоматическое продление, то при отсутствии письменного отказа застрахованного лица страховой компании в предусмотренные в самом контракте сроки контракт продляется автоматически на срок в один год.

В случае поступления письменного отказа, как предусмотрено в контракте, страховая гарантия прекращает действовать по истечении срока действия контракта, и не применяется льготный период в 15 дней, предусмотренный в ст. 1901, пункт 2, Гражданского кодекса.

Отремонтированный (объект недвижимости)

Объект недвижимости, в котором были недавно проведён строительный ремонт.

Строительный ремонт

Деятельность, направленная на преобразование строительных сооружений систематичным проведением определённого комплекса работ, в результате которой сооружение может стать, полностью или частично, отличным от бывшего.

Сюда входят:

- ремонт или замена некоторых структурных элементов сооружения, устранение, изменение или введение каких-либо новых элементов и оборудования;
- реорганизация распределения сооружений и единиц недвижимости, их числа и размеров;
- изменение назначения сооружений согласно предписаниям региональных законов;
- преобразование подсобных помещений в жилищные;
- изменение конструктивных элементов;
- работы по расширению площадей.

Нотариальный акт о передаче права собственности

Контракт, заключённый путём оформления нотариального акта или подписания соглашения между частными лицами, так же оформленный нотариусом.

Подразделение

Номер определённой единицы недвижимости или число е.н. (единиц недвижимости) в каком-либо здании.

Наследование

Вступление в права, в целом или частично, касающиеся юридических отношений и принадлежащие какому-либо лицу, после его смерти.

Режимная ставка

Процентная ставка, применяющаяся к ссудам в период их амортизации, размер которой определяется по порядку и параметрам индексации, оговоренным в контракте.

Сельскохозяйственное угодье

Земельный участок или сельский земельный фонд, не предусмотренный для застройки на основании действующей системы градостроительства, единственное назначение которого состоит в проведении сельскохозяйственных работ или же в застройке сельскими сооружениями для обслуживания земельного фонда.

Земельный участок под застройку

Городской участок под застройку на основании действующей системы градостроительства.

Узукания

Приобретение в собственность недвижимого имущества и других вещных прав на само имущество вследствие постоянного владения в течение лет, число которых установлено законом.

Узуфрукт

Вещное право пользования каким-либо имуществом или прибылью от него, находящимся во владении, но не являющегося собственностью. Действует временно, подразумевается установленным пожизненно для узуфруктария, и в любом случае прекращает действовать с его смертью. Не может превышать тридцать лет, даже если установлен в пользу юридического лица.

Продажа

Контракт, предметом которого является передача собственности на какое-либо имущество или право за определённое вознаграждение.

Продажа в комплекте

Контракт, предметом которого является передача собственности на какой-либо объект недвижимости или его часть независимо от его реальных размеров.

Продажа по размеру

Контракт, предметом которого является передача собственности на какой-либо объект недвижимости или его часть на основании его реальных размеров.

Ограничительная оговорка

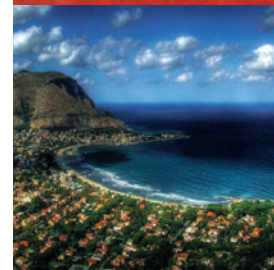
Оговорка считается ограничительной, когда её содержание контрастирует или нарушает содержание нормативов, предусмотренных в защиту потребителей, в контрактах, заключённых между потребителями и профессиональными работниками (ст. 1469, часть вторая, Гражданского кодекса и послед.).

Кадастровый сертификат

Просмотр кадастровых актов и документов. Сертификат позволяет определить описание недвижимого имущества (земельных угодий и сооружений) и размер приносимого им дохода; также существует возможность просмотреть планиметрию и акты по обновлению кадастровых данных городских единиц недвижимости. Копии документов из банка данных могут выдаваться в областных кадастровых отделениях Территориального агентства с уплатой сборов и пошлин.

Участок переписи (кадастровый)

Сплошной участок муниципальной территории, однородный по своим характеристикам окружающей среды, социально-экономического характера, куда входят единицы недвижимости, однородные по типологии и периоду постройки.



ДИСКЛАМАЦИЯ

Содержимое настоящей документации носит исключительно информационный характер. Мы снимаем с себя всякую ответственность за отсутствие какой-либо информации. Опубликованные документы не носят официальный характер, в связи с этим их обновление не гарантируется, на предмет просим обращаться к положениям закона.