Документация для купли-продажи недвижимости

Документация для купли-продажи недвижимости

Акт купли-продажи недвижимости всегда должен сопровождаться такими документами:

1. Сертификат собственности или происхождения (certificato di provenienza).

В нем указана причина, по которой передан объект недвижимости: смерть, решение суда, нотариальный акт (дарение, продажа, раздел и прочее). Продавец обязан предоставить документ, подтверждающий право владения. Нотариус же, которому будет поручено оформление нового акта купли-продажи, обязан проверить достоверность сертификата и отсутствие условий, которые препятствуют совершению сделки.

2. Градостроительная документация (documentazione urbanistica).

Соблюдение правил предусмотренных градостроительными нормативами крайне важно, так как может стать препятствием для свободной продажи недвижимости. Если постройка официально начата после 1 сентября 1967 года, то в акте о продаже должны быть указаны все муниципальные разрешения: строительные лицензии, разрешения на постройку, варианты, сертификаты о начале работ по строительству и реставрации DIA, а также все ходатайства о снятии запретов на недозволенные изменения или о строительстве без уплаты штрафных санкций.

Также, необходимо получить от продавца справку о вводе в эксплуатацию (“Certificato di Agibilità”, ранее называвшуюся “Certificato di Abitabilità” - справка о пригодности для жилья) или же 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.

3. Кадастровая документация (documentazione catastale)

Все объекты недвижимости зарегистрированы в Кадастре, который сейчас называется Территориальное Агентство (Agenzia Territoriale). Документ, который необходим называется КАДАСТРОВАЯ КАРТОЧКА, это планиметрия объекта недвижимости в масштабе, составленная специалистом и переданная в кадастровый отдел, получить которую можно сделав запрос о выдаче справки под названием visura , где приведены все данные касающиеся объекта недвижимости. Данные, указанные там, должны совпадать с реальной ситуацией, в противном случае надо подать заявление об их приведении в соответствие.

4. Кондоминиальная документация (documentazione condiminiale)

Прежде, чем купить квартиру в кондоминиуме, необходимо проверить следующее:

- не существует ли задержки со стороны покупателя его доли расходов на текущее содержание

дома

- ежегодную сумму расходов на содержание- ознакомится с регламентов кондоминиума

5. Сертификация оборудования (certificazione degli impianti)

Декларация о Соответствии (Certificato di Conformità) - это совокупность документов, в которых строитель или неподсредственно 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 таких ответственных лиц, как: 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):

1. проект (если объект недвижимости выходит за определенные габаритные ограничения);

2. схема оборудования (при отсутствии проекта);

3. отчет о типологии (или перечень материалов);

4. справка о регистрации в Торгово-Промышленной Палате.

После отмены ст. 13 Постановления Министерства No 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 продает или покупает, при обоюдном согласии может в любом случае оформить куплю-продажу на объект недвижимости по фактическому состоянию объекта.

6. Энергетический сертификат (certificato energetico)

Энергетический сертификат - это 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: A, B и т.д. Также будет и для всех здании, 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, N. 112, как добавлено преобразовательным законом от 6 августа 2008 года, No 133, деиствующим с 22 августа 2008

года, изменен 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 полезнойплощадью 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 построики, 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).

С 1 июля 2009 года, получение и передача квалификационного энергетического сертификата являются 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; объемных 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 продленного после 1 января 2008 г.

Читать: какие формальности надо соблюсти перед покупкой недвижимости