

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. Кондоминальная 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 непосредственно 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: А, В и т.д. Также будет и для всех здания, 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, действующим 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 полезной площадью 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).

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](#)

