

Формальности к соблюдению ПЕРЕД ПОКУПКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Формальности к соблюдению ПЕРЕД ПОКУПКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Прежде, чем вы начнете интересоваться всеми деталями процедуры, необходимо оценить все предстоящие расходы.

Выбор жилья

Прежде всего, вам нужно определиться какой тип жилья и для каких целей вы хотите приобрести. Это может быть современная вилла или квартира со всеми удобствами, построенная с использованием самых современных материалов и технологий, или старый дом, нуждающийся в кардинальной реконструкции. Как только вы определились с выбором и нашли жилье своей мечты, нужно организовать осмотр. При осмотре важно обратить внимание на состояние стен (трещины, сырость), состояние крыши, наличие всех коммуникаций.

Если Вы планируете в будущем сдавать в аренду свою недвижимость, уточните хорошо ли обслуживается район общественным транспортом, и учтите, как далеко находится аэропорт. В больших городах поблизости обязательно должна быть остановка автобуса или метро, так как в Италии использование общественного транспорта является нормой. Апартаменты и виллы вблизи от пляжа имеют очень высокий рентабельный потенциал, как благодаря постоянному росту в цене, так и ввиду практически полного отсутствия новостроек на берегу.

Если Вы хотите искать жилье самостоятельно для поиска используйте эти сайты:

1. Casa.it
2. Immobiliare.it

Защита ваших прав

После того как вы выбрали свой дом, нужно обеспечить защиту своих прав. Проверить, соответствует ли жилье заявленным параметрам и правильно ли жилье оформлено в кадастровом и коммунальном регистрах, так как нередко данные в этих двух учреждениях различаются. Быть может через 2 года над вашим домом пройдет скоростное шоссе? Соответствует ли планировка недвижимости указанной в документах муниципалитета? Существует целый ряд параметров, по которым проверяют жилье. Если проверка недвижимости будет выполнена поверхностно, можно столкнуться с множеством неприятных моментов даже через несколько лет после ее приобретения.

Для большинства покупателей итальянское законодательство, регламентирующее покупку недвижимости, может показаться чрезвычайно сложным, поэтому на данном этапе для проверки недвижимости и сопровождения акта, вы можете обратиться в консалтинговую компанию, которые оказывает услуги по независимой проверке недвижимости.

Процедура приобретения недвижимости в Италии

Процедура покупки жилья в Италии состоит из нескольких этапов. Первый шаг, после того как вы выбрали недвижимость в Италии, делается официальное предложение о покупке,



называемое *proposta irrevocabile d'acquisto* (дословно с итальянского "окончательное предложение о покупке").

Предложение о покупке

В тексте предложения о покупке указывается цена, за которую вы готовы купить недвижимость и срок, на который действует ваше предложение (обычно 7-15 дней). «Предложение о покупке» не обязывает продавца принять его, в то время, как вы обязуетесь купить недвижимость за указанную цену, если продавец примет ваше предложение. Поэтому важно получить все необходимые сведения и консультации до составления «предложения о покупке». Как правило, «предложение о покупке», это стандартный бланк, который предоставляет агентство недвижимости, но можно составить свое предложение самостоятельно.

Обычно на этом этапе оставляют залог (*acconto*) в размере 2-5% от стоимости жилья.

После того, как продавец принял ваше предложение, следующим этапом становится подписание предварительного договора (*preliminare di vendita* или *compromesso*). Подписывая этот договор, продавец обязуется совершить сделку на перечисленных в нем условиях. В договоре могут быть перечислены все пункты, которые стороны пожелают включить, и основные пункты, состоящие из:

- данных объекта;
- имен продавца и покупателя;
- цена сделки, а также способа и срока оплаты;
- дата подписания;
- размер залога.

Обычно *compromesso* составляет риэлтор на итальянском языке, но вы должны перевести его для себя, чтобы понимать, о чем идет речь и на каких условиях вы берете на себя обязательства.

Залог, называемый "сарарра", оплачивается при подписании *compromesso* и составляет, обычно, от 10 до 20% от стоимости объекта.

Существует два вида залога:

- *sararra penitenziale*

В случае, если покупатель передумает продолжать покупку после подписания предварительного договора, продавец оставляет себе залог. В случае, если продавец решит пересмотреть условия сделки, он должен будет вернуть залог покупателю в двойном размере в качестве компенсации.

- *sararra confirmatoria*

Sararra conformatoria, это тоже самое что и *sararra penitenziale*, но дает обоим сторонам возможность обратиться в суд для форсированного завершения сделки.

Нотариальный акт

В одну из обязанностей нотариуса входит проверка жилья по различным параметрам для составления купчей, так называемого *rogito* или *atto di compravendita*. В любом случае, если



обе стороны согласны, можно попросить нотариуса обойтись без проверок. Но, всегда лучше провести проверку, даже повторную, самостоятельно или при помощи доверенного лица, чем потом обнаружить, что за дом прежним владельцем не выплачено 20.000 евро налогов. Обратите внимание, что в обязанности нотариуса входит выполнение проверки только по определенным, а не по всем параметрам.

После завершения всех необходимых проверок назначается дата и время нотариального акта.

Если вы не владеете итальянским языком, то, согласно итальянского законодательства, вы обязаны нанять переводчика, чтобы полностью понимать, о чем идет речь и что вы подписываете. В случае, если вы не можете присутствовать на сделке лично, вы можете делегировать представителя, владеющего итальянским языком, который представит ваши интересы по выписанной вами на его имя нотариальной доверенностью.

Как только обе стороны подписали нотариальный акт, собственность жилья переходит от продавца к покупателю. После этого покупатель должен рассчитаться за купленное жилье, оплатить налоги и услуги нотариуса. После этого нотариус регистрирует нотариальный акт и отдаст вам вашу зарегистрированную копию. Время регистрации может занимать от трех недель до трех месяцев.

