



Краткий справочник по покупке недвижимости и строительству

Этеля-Карьяла • Кюменлааксо • Этеля-Саво



This project is co-funded by EU.



Покупка недвижимости

Граждане Финляндии и иностранцы могут беспрепятственно приобретать в Финляндии недвижимое и движимое имущество.

Порядок совершения сделки купли-продажи

Сделка с недвижимостью должна совершаться при одновременном присутствии обоих участников и удостоверяющего её лица.

Условия сделки купли-продажи

В договоре купли-продажи всегда должны указываться цель отчуждения объекта, стороны договора и цена сделки. Кроме того, все важнейшие условия также должны быть внесены в договор. В договоре купли-продажи следует указывать истинную сумму сделки.

Налог на передачу собственности

Покупатель обязан в течение 6 месяцев с момента совершения сделки уплатить налог на переход собственности, составляющий 4 %.

Внимание! При приобретении акций, предоставляющих право распоряжаться жилой недвижимостью, налог на передачу собственности составляет 1,6%, а срок его уплаты – два (2) месяца.

Предусмотренное законом оглашение

Новый владелец объекта недвижимости обязан запросить предусмотренное законом оглашение, то есть произвести регистрацию перехода права собственности на имущество к новому владельцу в течение шести (6) месяцев с момента отчуждения имущества в окружном суде по месту нахождения объекта (с 1.1.2010 г. – в землемерном бюро).

Налог на недвижимость

На владельца объекта недвижимости лежит обязанность по ежегодной уплате налога на недвижимость в муниципалитет по месту нахождения имущества. Размер налога устанавливается исходя из стоимости, эксплуатационного назначения и местонахождения недвижимого имущества.

Источники дополнительной информации

Более подробная информация содержится

в основном «Справочнике». Её можно также получить у специалистов. Выше приведены лишь основные правила, которые имеют многочисленные исключения.

Строительство на объекте недвижимости

Строителю необходимо выяснить, на каких условиях разрешается строительство на объекте недвижимости. С предписаниями генерального плана на соответствующую территорию можно ознакомиться в муниципальных органах по месту нахождения недвижимого имущества, ведающих планировкой и строительством. В некоторых случаях для осуществления строительства требуется специальное разрешение (например, прибрежная территория, на которую отсутствует план застройки, или отклонение от предписаний плана).

Рассмотрение вопроса о выдаче специального разрешения занимает длительное время, и решение может быть обжаловано.

Для строительства вопреки предписанию плана требуется запрашивать внесение изменений в план. Обязанность по составлению проекта изменений и оплате затрат обычно лежит на владельце недвижимого имущества.

Подготовка к осуществлению строительного проекта

Необходимо выяснить, как минимум, следующие вопросы:

- не оспариваются ли права собственности и распоряжения объектом недвижимости, и запрошено ли предусмотренное законом оглашение;
- подбор генерального проектировщика и

начальника работ, ответственного за строительство;

- какова ситуация с планировкой приобретённой территории и при соблюдении каких условий разрешается строительство;
- какова разрешённая площадь застройки и этажность строений (разрешённая площадь застройки рассчитывается как поэтажная площадь, измеряемая обычно от наружных поверхностей здания);
- здание какого типа разрешается строить и как оно должно располагаться на участке (например, строительный материал, форма кровли);
- дорожное сообщение, обеспечение энергией, доступность бытовой воды, обработка сточных вод и необходимые подключения к системам и сетям;
- оценка затрат на строительство с накладными расходами;
- составление реалистичного графика строительства;
- подбор переводчика или такого представителя со знанием языка, который может служить связующим звеном на различных этапах реализации строительного проекта.

Разрешение на строительство

Разрешение на строительство необходимо запрашивать в соответствующем муниципалитете ещё до начала строительных работ во всех случаях, когда планируются

- строительство основного здания;
- крупные ремонтные работы или реконструкция;
- расширение здания
- изменение части здания или его эксплуатационного назначения;
- строительные работы, оказывающие влия-

ние на безопасность или здоровье.

Разрешение на производство работ

Требуется для реализации небольших строительных проектов (например, изменение внешнего вида здания или планировки квартиры, строительство крупного ограждения или надворной постройки).

Разрешение на ландшафтные работы

На территориях, включённых в план, производство земляных работ и валка деревьев требуют получения разрешения на ландшафтные работы.

Внимание! То, какие именно разрешения в каком случае необходимы, в конечном итоге определяют муниципальные органы строительного надзора.

Несанкционированное строительство

Строительство без разрешения или с отклонениями от разрешения запрещено и может повлечь приостановку строительных работ или разборку здания, а в самых серьёзных случаях – даже уголовное преследование.

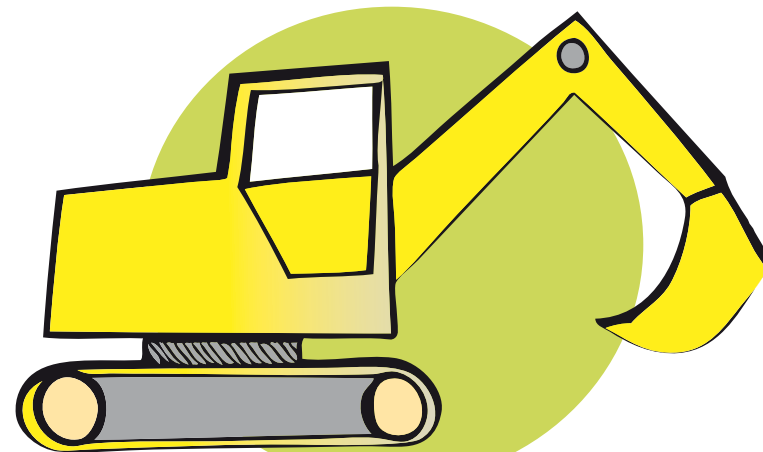
Даже для небольшого строительства может потребоваться разрешение или уведомление властей – следует выяснить это в муниципальном органе, осуществляющем надзор за строительством.

Рассмотрение вопроса о выдаче разрешения на строительство

Обычно процедура занимает примерно 1-2 месяца.

Начало и окончание строительных работ

К строительным работам можно приступать





после вступления решения о выдаче разрешения в законную силу. Строительные работы должны быть начаты в течение трёх лет, и завершены в течение пяти лет с момента вступления решения о выдаче разрешения в законную силу.

Уход за объектом недвижимости и эксплуатационные расходы

Нахождение в собственности и эксплуатация объекта недвижимости требует постоянного ухода за ним и внесения различных платежей. К самым обычным обязательным платежам относятся:

Налоги на недвижимое имущество - уплачиваются ежегодно в сентябре и ноябре, размер зависит от стоимости имущества.

Сбор по уходу за лесом - уплачивается ежегодно, если в собственности имеется лес.

Сбор за дорогу - взимается с совладельцев частной дороги за уход за их участком дороги.

Источники дополнительной информации

За информацией по вопросам, относящимся к строительству, следует обращаться в муниципальные органы, занимающиеся планировкой территорий и строительством по месту нахождения объекта недвижимости.

Помощь при покупке недвижимости, составлении договора купли-продажи и по тому подобным вопросам оказывают землемерные бюро, адвокатские фирмы, банки и риэлтерские компании.

Следует заранее договориться о времени визита и прояснить вопрос о необходимости участия в переговорах переводчика.

Вывоз отходов - уплачивается за фактически предоставленные услуги.

Водоснабжение и канализация - по фактическому использованию, если объект подключён к централизованному водопроводу и канализации.

Оплата электроэнергии - по фактическому расходу.

Центральное отопление - по фактическому расходу.

Страховые премии - в соответствии с условиями договора страхования.



В настоящем "Кратком справочнике" представлены основные положения руководства "Приобретение земли и строительство в Финляндии".

Автор:
Петри Нюкянен

Издатель:
Союз муниципалитетов Этеля-Карьяла,
Программа соседства "Юго-Восточная Финляндия - Россия", 2009