

На приеме у юриста



На вопрос отвечает
юрист

Марина Никула

Юридическое бюро
Marina Nikula Ky
Тел. +358 505 7261 63
aineisto@kauppatie.com

С 1 января 2000 года в Финляндии вступил в силу закон, отменяющий ограничения на приобретение проживающими за границей физическими лицами, а также иностранными фирмами недвижимости на территории Финляндии.

Под недвижимостью здесь понимаются земельные участки с находящимися на них постройками (дом, дача, либо производственное строение и т. д.) либо без них.

При покупке недвижимости в Финляндии в большинстве случаев пользуются услугами риэлторских фирм. Законом о риэлторской деятельности, регулирующим деятельность посредников при продаже недвижимости, предусмотрены обязанности, а также и ответственность риэлтора за оформляемую им сделку. Так, например, ответственность за полную и достоверность предоставляемой об объекте продажи информации несут как владелец недвижимости (продавец), так и риэлтор, выступающий объектом на продажу.

При покупке земельного участка оформляется письменный договор купли-продажи, который заверяется официальным, назначенным судом заверителем (kaupanvahvistaja).

До оформления сделки покупатель вправе требовать для ознакомления документы:

- выписка о регистрации права собственности (huutotodistus), где указан собственник(и) объекта
- справка об обременениях (rasitustodistus)
- выписка и карта из реестра недвижимости (kiinteistörekisterin ote ja kartta)
- выписка из кадастрового плана-карты (kaavaote)
- документы об имеющихся

строениях и разрешениях на строительство (rakennuspiirustukset ja rakennuslupa-asiakirjat)

- возможные заключенные договоры аренды (mahdolliset vuokrasopimukset)
- объяснения по оплате счетов и налогов (selvitys maksetuista laskusta ja veroista).

Главная обязанность покупателя — произвести осмотр недвижимости, проверить границы, территорию участка, имеющиеся строения, удостовериться в соответствии объекта продажи представленным по нему документам и сведениям. По закону, покупатель не сможет после оформления сделки сослаться на недостатки объекта, которые могли быть им обнаружены в ходе его осмотра.

Как правило, при наличии на продаваемом участке строений, покупателю предоставляют также для ознакомления заключение лицензированного специалиста (фирмы) о техническом состоянии строения. Если такого осмотра не проводилось, Вы можете попросить продавца или риэлтора заказать такой осмотр. В процессе осмотра могут выявиться дефекты или недостатки, о которых не могли даже догадываться ни владелец, ни риэлтор. Например, ошибки при строительстве, которые впоследствии могут привести к появлению сырости или даже грибка в помещении. Даже если не будет обнаружено недостатков, такой осмотр будет полезен уже тем, что специалист даст грамотные рекомендации по профилактическим мерам и уходу за строением, которое Вы приобретаете.

Очень важно перед окончательным принятием решения о покупке земельного участка связаться с территориальным отделом надзора за строительством (rakennusvalvontatoimisto), чтобы получить

максимально подробную информацию об имеющихся ограничениях, предписаниях для Вашего участка. В то же время и там же покупатель может получить мнение специалистов по задуманному проекту строительства.

Если покупателя устраивает объект, а предложенная им цена устраивает продавца, в некоторых случаях составляется предварительный договор, покупателем вносится задаток (обычно до 4% от суммы сделки). В этом договоре устанавливается срок для совершения сделки и указываются штрафные санкции для продавца и покупателя на случай отказа от совершения сделки. В случае, если Вы сделали предложение продавцу, которое он одобрил, и Вы договорились о совершении сделки без предварительной выплаты задатка, оформите эту договоренность также письменно, составив договор, и Вы сможете впоследствии защитить свои интересы, даже если продавец откажется впоследствии совершать с Вами сделку.

После подписания договора купли-продажи его необходимо зарегистрировать в суде, в результате чего право собственности покупателя заносится в реестр. До этого новым собственником (покупателем) должен быть уплачен налог на переход права собственности (varainsiirtovero) размером 4% от стоимости недвижимости.

Освобождение от уплаты этого налога предоставляется впервые приобретающим недвижимость для постоянного проживания, в возрасте от 18 до 40 лет.

Для оплаты вышеуказанного налога и регистрации в суде права собственности законом установлен шестимесячный срок. Если в течение данного срока покупатель не заплатит налог или не зарегистри-

Письмо в редакцию

Уважаемый юридический отдел!

Часто ездим по делам бизнеса в Центральную Финляндию. Много полезной информации получили из вашей газеты, в том числе, она положила начало нашему бизнесу 10 лет тому назад.

Возможно ли получить от вас информацию (она когда-то публиковалась на стр. вашего издания) как правильно оформить документы при покупке дома или дачи, на что прежде всего нужно обратить внимание, чтобы не оказаться "у разбитого корыта".

Андрей Петрович В.

трирует своего права, его ждут штрафные санкции в размере от 20 до 100% от размера налога.

При покупке недвижимости необходимо иметь в виду, что если размер продаваемого участка больше 5.000 кв.м, то по закону преимущественное право покупки его имеется у муниципалитета (исключение: для городов Хельсинки, Ванта, Эспоо, Каунаинен размер участка — более 3.000 кв.м). Преимущественное право покупки может быть использовано в течение 3 месяцев со дня подписания договора купли-продажи. Поэтому до оформления сделки рекомендуем заранее выяснить этот момент у муниципалитета или города и получить от них заключение, намерены ли они воспользоваться этим правом в Вашем случае.

В случае, если продавец или один из продавцов недвижимости является несовершеннолетним, то в таком случае необходимо, чтобы на планируемую сделку с недвижимостью было получено разрешение магистрата.

В некоторых случаях для совершения сделки с недвижимостью также требуется согласие супруга продавца.

Что касается покупки недвижимости юридическим или физическим лицом, то в случае приобретения недвижимости для коммерческого использования, экономически целесообразнее приобретать недвижимость в собственности этого юридического лица. Удачных Вам приобретений!

© 2008 М. Никула

Любое использование, копирование и перепечатка материала допускается только с предварительного разрешения автора.

ПРОДАЕТСЯ КАФЕ/ЗАПРАВОЧНАЯ СТАНЦИЯ в Коскенкюля (между Порвоо и Ловиисой)



На заасфальтированном участке пл. 1 га находится автоматическая заправочная станция St1. Кафе/Магазин сладостей и выпечки. Участок расположен в красивом месте, рядом водопад. Имеется большая возможность для развития: стоянка для фур, мотель, ресторан и т.д. Продается в связи уходом на пенсию владельца.

Цена 485.000 €.

Доп. информация: st1koskenkyla@hotmail.com или по тел. +358 400 5722772

Продается дачное место в Финляндии

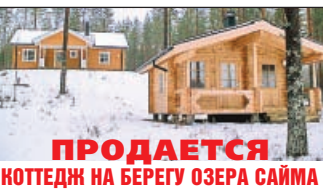


Фото www.oikotie.fi объект по.151111. Инфо на фин., шв., англ., Magnus Lehtinen tel. +358 407075500. E-mail: magnus.lehtinen@telemaster.fi

Pernajan Gislarbörentie 207.

У дороги номер 6 и 7. Живописный оазис. Участок 5880 м², где имеется собственный маленький лес и скала. На участке 2 дачи. В одной пл. 46 м² сауна, кухня-гостиная, душ, кухня, большая терраса. В др. бревенчатой 2 эт. даче пл. 52 м², постр. в 2007 г, гостиная, кухня, высокая второй этаж. Колодезь-скважина. Уникальное место. Место для лодки в 150 м, грибной лес, сад, яблоны, кусты.

Цена 169.000 €



ПРОДАЕТСЯ КОТТЕДЖ НА БЕРЕГУ ОЗЕРА САЙМА
Г. СУЛКАВА, РЕГИОН САВОНЛИННА.
Дом построен в 2007 году, меблирован, предназначен для круглогодичного проживания. Отдельно стоящая баня на берегу озера. Участок 0,63 га, своя береговая линия. Стоимость: 345.000 €
bsmirnov@list.ru +7 921 936-7386 Борис Смирнов

УЧАСТОК

27 га на берегу Саймы, в Пуумале. С чудесным видом на озеро. Прочный берег 200 м. Через участок проходит дорога и линия электропередач. Рядом практически нет жилья. У берега можно построить пл. на 150 м², остальное на основ. участке. Возможно построить дачную деревню.

www.rantametsapalstasaimaalla.net

Продается только что построенная дачная недвижимость в Этеля-Сава

Недвижимость электрифицирована и оснащена системой сигнализации. Кухня-гостиная 25 м², сауна+помещения для мытья. На своем береговом участке 3000 м².
Tel. +358-50-5923934

Фото можно попросить по адресу: kari.hakulinen@gmail.com

Дом в г. Лаппеенранта 95м². 148 тыс.евро



- 1 этаж - кухня, гостиная, туалет, душ, сауна, кладовка;
- 2 этаж - 2 спальни;
- Капитальный ремонт - 2000 г.;
- Городская вода, канализация;
- Эл.отопление, печное отопление, камин;
- Участок 7,5 соток, ягодные кусты, яблоны.
- 500 м берег о.Саймаа, пляж, место для стоянки катера

Хорошее предложение для сдачи в аренду!

FIN tel. +358 9 4247 9904
RUS тел. +7(812) 336 4228

1-комн. кв. в г. Иматра. 28м². 29 тыс.евро Недорогая покупка за рубежом!

www.FinEstate.com

JAALA, HUNDASJÄRV

2 участка для стр-ва частных домов. Пл. 2800 м² и 3800 м²
Право на пользование берега озера Huhdasjärvi, до озера 400 м.
Цена 16500 €/предл. и 17500евро/предл.
Участки можно объединить.
Тел. +358-50-3819484 На фин. и англ.
petri.joensuu@gmail.com

Продаётся дача +2 сауны в Пихтипудас, на острове озера Колима



Участок с лесом 0,7 га. Цену входит также алюминиевая лодка на 4-5 чел и имущество в доме. Прекрасная природа, рыбные воды. Цена 175.000 €. Стоит приехать посмотреть! Торг уместен.

Тел.: +358 40 7071867, +358 46 8922879 говорим по-русски.

Savitaipale / Saimaa



Новое дачное жилье, постр. в -08 г. Подходит для круглогодичного проживания. Все удобства. Главное здание, сауна, гараж/сарай. Общ. пл. 160 м². Береговая линия на Сайме 175 м. участок 6100 м². Автомат. вентиляция воздуха, колодезь-скважина, отопление тепловым насосом. До Лаппеенранты 48 км. Цена 489.000 €

Доп. инфо по эл. почте или тел.: kermark@kolumbus.fi на фин. +358-50-5543809/Jukka; на рус. +358-50-5580630/Peeter

ПРОДАЮТСЯ

уличные бетонные вазы



www.city-scenario.com

Гостиница-апартамент TALLUKKA SUITES

Продажа. При гостинице Tallukka, (Аасиккала, Вякясю) в июле 2007 открылась гостиница-апартамент. 20 полностью современно оснащенных квартир-апартаментов. Квартиры подходят для частного пользования, фирмам, в качестве второго летнего дома или постоянного проживания. Гостиница Tallukka находится в живописном месте на перешейке между озерами Пяйятхяме и Весиярви. От Лахти 20 км. Прекрасные возможности для катания на лодках, гольфа. Все услуги рядом в населенном пункте Вякясю.

Размер квартир:	кредитная часть	полная стоимость
64 м²	88.096 €	176.192 €
72 м²	88.308 €	176.616 €
93 м²	127.968 €	255.936 €



Продажа:
opkk.fi
OP-KIINTEISTÖKESKUS
Päijät-Hämeen OP-Kiinteistökeskus Oy Lahti
Jouko Kuitunen
Информация и продажа:
jouko.kuitunen@op.fi
доп. информация об объектах:
www.opkk.fi / loma-asunnot
+358-45-1264728
erpp.kunelius@op.fi на русс.