



Риэлторская деятельность в Финляндии

В ноябре 2008 года первая программа финского телевидения вышла в эфир с передачей «Дача в Финляндии» (YLE TV1 MOT Datsha Finlandia), в которой рассказала о сделках с недвижимостью, заключаемых с помощью русских продавцов.

По данным телевизионщиков, часть таких сделок совершается с нарушением норм закона и правил профессиональной этики. Какие-то объекты выставляются на продажу непосредственно из России российскими фирмами, какие-то — русскими, проживающими в Финляндии. Для тех и других характерно копирование объектов для продажи без разрешения финских риэлторских фирм, являющихся официальными представителями владельца недвижимости.

Российские продавцы взыскивают с клиентов как регистрационную плату, так и плату за осмотр недвижимости. В передаче использованы кадры телесъемки, когда покупателям показывают дома и дачи, предлагая ознакомиться с внутренним интерьером через окно, ссылаясь на то, что владелец «забыл» оставить ключи и документацию.

Россияне в последнее время заинтересованы в финской недвижимости, о чем свидетельствуют и статистические данные Управления кадастрового учета земельных участков (Maanmitauslaitos): покупка объектов недвижимости российскими гражданами в Финляндии выросла с 68 в 2003 году до 710 объектов в 2008 году, что составило около 1% от всех сделок по Финляндии.

В настоящее время во владении российских граждан или фирм находится около 2.000 финских объектов недвижимости. На рост покупательской способности влияют как географические и экологические факторы, так и то, что с 2000 года в Финляндии действует закон, отменяющий ограничения на приобретение проживающими за границей иностранными гражданами и фирмами недвижимости на территории Финляндии.

Поисковая фраза «недвижимость в Финляндии» выдает в Google громадное количество фирм, любезно предлагающих дом, дачу или квартиру в любом уголке уютной, чистой и спокойной страны. Как в море информации выбрать законного представителя продавца, несущего ответственность за оформляемую сделку?

При поиске недвижимости покупателями, как правило, обращаются к риэлторам-профессионалам на рынке недвижимости. Посредническая деятельность по продаже и аренде недвижимости и жилых помещений в Финляндии регулируется законом о риэлторских фирмах (Laki kiinteistönvälitysläikeistä ja vuokrahuoneiston välitysläikeistä).

Под риэлторской деятельностью понимается осуществляемая на постоянной основе профессиональная деятельность по оказанию услуг при продаже, покупке, обмене и аренде недвижимости, жилых и нежилых помещений за вознаграждение. При этом одним из важнейших условий сделки является установление контакта между покупателем и продавцом.

Риэлторская деятельность в Финляндии хотя и не требует специальной лицензии, тем не менее, относится к разрешительным видам, так как предполагает обязательную регистрацию, осуществляемую губернским правлением. На основании заявления, подаваемого до начала предпринимательской деятельности, физические (индивидуальные предприниматели) и юридические лица заносятся в специальный реестр риэлторских фирм (välitysliikerekisteri). Одним из главных условий регистрации является наличие в фирме ответственного лица, руководителя (vastaava hoitaja), к которому предъявляются особые профессиональные требования, подтверждаемые аккредитацией, проводимой Центральной торговой палатой. После успешной сдачи экзамена, лицу присваивается титул аккредитованного риэлтора (kiinteistönvälittäjä LKV).

Регистрации в губернском правлении дает фирме право осуществлять риэлторскую деятельность и рекламировать объекты купли-продажи. Губернское правление является официальным органом, осуществляющим контроль за деятельностью риэлторских фирм. В том случае, когда фирма занимается риэлторской деятельностью без регистрации, губернское правление выносит запрет о занятии риэлторской деятельностью.

Законом о риэлторской деятельности предусмотрены обязанности и ответственность риэлторской фирмы за оформляемую им сделку. Так, например, ответственность за полноту и достоверность информации несут как владелец недвижимости (продавец), так и фирма, представляющая объект на продажу.

Правила профессиональной этики риэлтера (hyvä välitystapa) включают в себя такие требования к риэлтору, как доверие, открытость, ответственность, лояльность по отношению к обеим сторонам сделки.

В соответствии с законом о риэлторской деятельности, фирма обязана собрать и предоставить покупателю полную информацию об объекте продажи, в обязательном порядке включающую в себя необходимую техническую и правовую документацию и цену. Кроме того, риэлтор должен разбираться в вопросах налогообложения, естественно, в определенных пределах, так как не является юристом, а также согласовывать процедуру оплаты сделки с банком покупателя и продавца, регистрировать при необходимости недвижимость, направлять необходимую документацию в официальные органы.

Когда вы решаетесь на покупку недвижимости или жилья в Финляндии, обращайтесь внимание на посредников, помогающих вам осуществить вашу мечту. Помните, что ответственность по сделке несут лишь фирмы, являющиеся законными представителями продавца, в названии которых, как правило, присутствует сокращение LKV.

Елена Карху

юрист, аккредитованный риэлтер,
kiinteistönvälittäjä (LKV)
Oy Russian-Finnish Consulting AO
Юридическое бюро
jelenka.karhu@ruficon.com



В Коли, на берегу озера Пиеллинен

2 прекрасных коттеджа класса люкс, 3 к + кухня-гостиная, хол.к. + душ.к. + сауна + туалет. Свой участок 1,87 га. Коттеджи хорошо оснащены современной техникой: кондиционирование воздуха, теплоснабжение, камин из горшечного камня, отопление полов, тв, тепловые насосы. Кухни оснащены современной бытовой техникой. Большие террасы - пл. 50 м². Сауны на берегу, пл. 20м², в каждой: комната отдыха и каминная. Свой песчаный берег 200 м, место для катера и пляжа. Цена 748.000 €

Показ 19.4 с 12.00 по 15.00. Доп. информация +358-40-837 5508, +358-40-541 1568 на фин. яз.

Гостиница+стр. право

В Котке на берегу моря

Участок 1,4 га, берег 100 м. Стр. права 4650 м². Имеются документы на строительство 18 квартир в секционных домах. Цена: 2 млн € Тел. +358-40-500 8675 e-mail: leo.nyman@kolumbus.fi fax +358-5-2268101

Продается ЛЕСНОЙ УЧАСТОК

в 10 км от Порвоо. Пл. участка 0,5 га. Рядом коммунальная вода. Цена 60.000 € Тел. +358 400 903204 bcholm@gmail.com

ilmoitusmyynti

myynti@kauppatie.com

ПРОДАЕТСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

пл. 150 м² в Хюрюсальми. До центра Хюрюсальми 5 км. До горнолыжного центра Уккохалла 15 км. В отличном состоянии, на берегу. Тел. +358 50 550 9603

Продается в 2-х квартирном доме в Хельсинки, Херттониеми КВАРТИРА

5 к + кухня + камин.к. + 2 туалета + сауна + хол.к. + склад. Пл. 129+59 м². Дополнительно застекленная терраса, гараж. Дом постр. в 78 г., находится на своем участке, кот. окружен парками. Район частных домов. Защищенный и просторный участок. См. доп. инфо на www.oikotie.fi/объект 200941 Цена 435.000 €. Показ по договоренности.

Тел. +358 500 609 480 на фин. яз.

Продается

недалеко от центра Тампере прекрасный дом с видом на озеро Подошел бы для представительских целей. Площадь дома 400 м². А также другие объекты в Финляндии в целях инвестиций

MALLET OY LKV тел. +358-3-230 5300 gsm +358-40-5012 684 mallet.lkv@mallet.fi www.mallet.fi

ПРОДАЕТСЯ КВАРТИРА



www.opkk.fi объект 553441

Квартира 4 к.к.сауна 105,0 м² в секционном доме, Vekarantie 3 С 4, центр Uusikaupunki Цена 195.000 € с мебелировкой 250.000 € Крайняя квартира в хорошо ухоженном доме. Хорошее местоположение рядом с парком и вблизи центра города. Красивый участок на южную сторону.

Доп. инфо: esa.jefimoff@op.fi тел. +358 50 3774000



Бревенчатый коттедж на берегу озера Саймаа, Сулкава, Этеля-Саво

Прекрасный, почти как новый, построенный фирмой Хонка, бревенчатый коттедж пл. 99 м²+сауна на берегу 40 м², на мысе чудесного участка пл. 5070 м². Свой берег 90 м (Саймаа) Продается с мебелировкой. Цена 470.000 €



Maarit Vehviläinen +358 40 510 9100 (при необходимости услуги переводчика)



См. дополнительно: www.2home.fi (на фин. яз.)

RE/MAX Asumnonavain Oy LKV Unikotie 5 A, 01300 Vantaa, Finland

ПРОДАЕТСЯ ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

в Кулохарию с мебелировкой или без.

Пл. участка 1 га, пл. здания 390 м², построено в 1990 г.

Жилое здание/магазин + отдельный гараж.

До Куусамо 60 км, Сюёте 50 км, тел. вышки 400 м.

Возможно начнется разработка карьеров: в Муставаара 12 км, Саариваара 6 км.

Инфо +358-400-190 492

Продается недвижимость под жилье/бизнес в Палтамо



Tel. +358-400-579 452 onni@paltamonkeidas.net

Недвижимость расположена на своем участке пл. 1780 м², в самом центре Палтамо. Неиспользованного строительного права 400 м². В доме 4 однокомнатных квартиры разной площади и одна 3-х комн.кв.: 3 к + кухня. 5 комнат для размещения + кухня. В подвальном помещении 2 сауны и каминная комната. Недвижимость в хорошем состоянии. До погранично-пропускного пункта в Варту — 110 км, Каяни — 40 км, Буокатти — 40 км, гольфа — 2 км. В Каяни находится аэропорт.

Продается дом в Лаппиярви пл. 70 м²



2 комнаты, кухня, 2 туалета, гараж. 35 км от Коуволы. Цена 195.000 €.

Тел. +358 44 061 3095 только на фин. яз.

ПРОДАЮТСЯ УЧАСТКИ

на северной стороне озера Саймаа 5 участков, общ. пл. 1 га

Информация на фин. и англ. яз. niemishovi@niemishovi.fi +358-500-773632



Продается в Costa del Sol в местечке Fuengirola 80-квартирный этажный дом, сад, бассейн. 300 м от пляжа. В доме была апартамент-гостиница.

А также квартиры: 2 спальни пл. 76 м² в Calahonda. Цена 120.000 €

Инфо: Pirjo Olsson Gsm +34 607 637 288 mail: info@condorsol.com www.condorsol.com

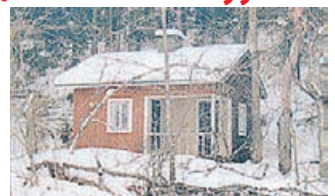
ПРОДАЕТСЯ КОТТЕДЖ НА БЕРЕГУ ОЗЕРА



В местечке Lammil/Vähäevo. От Хельсинки 125 км, от Котки 160 км. Гл. здание постр. в 2001 г., жил. пл. 99 м², общ. 198 м². Уч. 10690 м². Свой берег 110 м. Продается с мебелировкой. На нижнем этаже сауна, душ, комната, каминная комната, склад и гараж. В доме эл. отопление, 2 камин и тепловой насос. На участке береговая сауна, беседка, летний домик из лапландской сосны, навес для гриля, уличный гриль, летний дом, склад и большая лодочная пристань. Цена 495 000 €.

Инфо: bo.bergstrom@kolumbus.fi Доп. инфо на: www.datsha.com

Продается дачная недвижимость в Луумяки



Участок пл. 7500 м² на берегу озера Кивиярви. Свой берег длиной 50 м. На участке расположен дом пл. 120 м², построенный в 1953 г., и на берегу сауна пл. 20 м². В доме коммунальная вода и канализация. Отопление электричеством и дровами. До Лаппеенранты 25 км. Неиспользованного строительного права свыше 500 м². Цена 175.000 евро

Тел. +358-50-592 4051 на фин. яз.

Вы хотите рыбачить следующим летом в лучших пососевых местах на Тено?



Продается дачная недвижимость пл. 70 м², постр. 2002 + сауна на берегу.

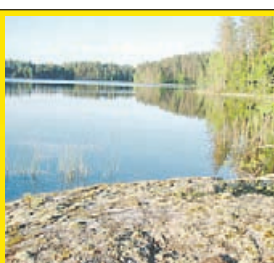
Недвижимость находится на берегу Османсуванто.

Подходит для круглогодичного проживания. Из террасы прекрасный вид на реку Тено. Пл. участка 8.000 м², береговая линия 90 м. Строительного права 260 м², из кот. использовано только 100 м². Цена 220.000 €.

* А также продается соседний участок пл. 5500 м² * Стр. права на 120 м². Цена 57.000 €.

Оба объекта граничат с дорогой Утйоки-Каригасниemi. Имеются разрешения на рыбалку в озерах и близлежащих реках.

Доп. инфо и фото: hannu.vilppo@tapiola.fi



● 2 участка рядом на берегу о. Сайма Под застройку 3,5 и 2,7 га на втором участке дача 50 м² Собственная береговая линия около 800 м Суммарное разрешение на застройку 8 построек до 400 м² Рыбалка, охота. Красивый хвойный лес. 35 км от г. Иматра Тихое уединенное место Каждый участок по 380 т.е.

● Дом - 100 м², Лаппеенранта - 148 т.е.

● Дом под проживание и бизнес - 1200 м², Иматра - 280 т.е.

● Квартира 32 м², Иматра - 34 т.е.

FIN tel. +358 9 4247 9904

RUS tel. +7 (812) 336 4228

www.FinEstate.com