

дом зарубежная недвижимость

Самострой по-европейски

риски

В 2011 году итальянские власти обнаружили более 1 млн кв. м незаконно построенных домов. А в Испании начиная с 2003 года было выявлено более 2 тыс. случаев незаконного строительства жилья. Нарваться на недобросовестных застройщиков можно не только в России, но и практически в любой другой стране. Для того чтобы избежать неприятностей при покупке жилья за рубежом, нужно быть предельно внимательным и следовать рекомендациям ведущих экспертов рынка недвижимости.

Мошенники есть везде

Специалисты Национального кадастрового агентства Италии сравнили изображения, полученные со спутника, с официальными документами и выяснили, что некоторые дома вокруг Неаполя, Козенцы, Салерно и Реджо-ди-Калабрии были построены незаконно. Из-за сокрытия этой недвижимости, по оценке Министерства финансов Италии, государство недополучило порядка €472 млн налогов. В том же 2011 году власти Болгарии всерьез взялись за самострой и снесли около 45 незаконно построенных домов на Солнечном Берегу. Отечественные специалисты рынка недвижимости заявили, что многие застройщики потенциально бесперспективны, а в Болгарии таковой является каждая пятая строительная компания.

По словам президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, нарушения при строительстве бывают практически во всех странах. Однако наиболее масштабные скандалы вспыхивают лишь при содействии мощных внешних экономических или внутренних политических факторов. К примеру, в никогда не славившейся чистоплотностью застройщиков Испании особенно сильно о нарушениях застройщики прибрежной полосы заговорили после прихода к власти правительства социалистов в 2008 году. Они припомнили подзабытый их предшествен-

никами закон о застройке побережья от 1988 года, предусматривающий наличие общественных земель вдоль кромки побережья. «Во время бума на рынке недвижимости Испании никто не обращал внимания на это досадное обстоятельство», — рассказал Станислав Зингель. — В итоге по всей Испании незаконно построенными оказались сотни тысяч объектов недвижимости. Оставляя за скобками детали разразившегося скандала, стоит отметить, что подавляющее большинство домовладельцев пережили его вполне спокойно. Ведь муссирование нарушений правил строительства было связано с особенностями внутриполитической жизни страны, а не с желанием восстановить верховенство закона».

Также, по словам эксперта, в 2008 году во Франции внезапно активизировавшиеся экологи обнаружили в одном из муниципалитетов около 500 сомнительных объектов недвижимости. Правда, местные политики не позволили столь масштабное эксплуатировать эту тему. Между тем в Испании под воздействием громкого скандала было снесено более 1300 объектов недвижимости.

Специалист также привел в качестве примера Кипр, пораженный кризисом, где никто не стал устраивать скандалов по поводу строительных нарушений. Власти Кипра просто инициировали целенаправленную кампанию по легализации построек без штрафных санк-

ций для добровольцев. Станислав Зингель выразил уверенность в том, что национальным правительствам проще легализовать незаконно возведенное жилье, чем лишать зарубежных собственников имущества и наказывать своих чиновников. «Труднее всего приходится тем домовладельцам, возведенные недвижимости которых являлось единичным случаем попрания закона», — пояснил эксперт. — В таких делах наиболее простой и жесткий метод — снос объекта — приносит наименьшие хлопоты властям».

Однако ситуации с нелегитимными сделками порой бывают совсем уж экзотическими. Генеральный директор компании МИЭЛЬ-DPM Наталья Завалишина привела в качестве такого примера Северный Кипр, где покупатели зачастую лишались приобретенной недвижимости, так как фактически приобретали у турок собственность греческих семей, бежавших с этой части острова после турецкого вторжения. «Объект продавался как свободный, а на самом деле был собственностью уехавших греков, которые, узнав о ситуации, обращались в суды и получили назад свою собственность», — пояснила эксперт.

Оазис спокойствия

По словам генерального директора российского офиса швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal Романа Чибисова, среди всех европейских

стран наиболее жестким законодательством, регламентирующим покупку недвижимости иностранцами, обладает Швейцария. В этой стране действует федеральная квота на количество единиц жилья, приобретенных иностранными гражданами, — 1500 разрешений в год. Некоторые кантоны к тому же устанавливают свои дополнительные требования и регулируют максимальную площадь приобретаемой иностранцами недвижимости. Кроме того, по словам эксперта, помимо Швейцарии наиболее надежными рынками при оформлении прав собственности на жилье являются Великобритания, Германия, Израиль и США, так как все строящееся в этих странах жилье подлежит обязательному страхованию.

По словам Лучано Капальдо, председателя RICS Europe (Royal Institution of Chartered Surveyors, Королевской ассоциации дипломированных оценщиков), в большинстве случаев жилье дома в Европе оформляются по принципу безусловного права собственности, когда покупатель вправе распоряжаться своей недвижимостью по собственному желанию. К тому же во многих европейских странах существует центральный земельный кадастр, куда заносится информация о каждом факте купли-продажи недвижимости, однако такая система существует не везде. «В странах, где нет подобного документа, участники сделки прибегают к помощи нотариуса, который ведет учет всех договоров для той области или областей, где он практикует», — пояснил Лучано Капальдо. — Такой способ регистрации не менее безопасен для покупателя, чем централизованная система, но является более трудоемким и требует большого количества времени на оформление сделки».

«Ищем инвесторов»

Несмотря на все скандальные события, некоторые европей-

ские страны Европы, в том числе Болгария и Испания, призывают россиян инвестировать средства в жилую недвижимость. И поскольку в последнее время число наших соотечественников, желающих вложиться в зарубежную недвижимость, заметно выросло, то вопрос о том, как совершить такую покупку и не попасть на самострой, весьма актуален.

По данным департамента зарубежной недвижимости компании Blackwood, в большинстве случаев покупка зарубежной недвижимости нерезидентом той или иной страны происходит при участии риэлтора и юриста, которые проверяют чистоту документов и жилых объектов и в случае определенного риска предупреждают об этом покупателя. Но нарваться на недобросовестных застройщиков можно везде. Особенно если человек самостоятельно занимается поиском подходящего варианта, не имея при этом никакого опыта. Случаи бывают разные. Даже в той же Великобритании — стране с сильной законодательной базой, которая сводит к нулю возможность попадания покупателя в историю с незаконным строительством, — бывают свои неприятные моменты. К примеру, незаконная перестройка здания, пусть даже совсем незначительная, может грозить будущему владельцу судебным разбирательством со всеми вытекающими отсюда последствиями.

Доверьтесь профессионалам

В условиях нестабильной экономической ситуации в мире эксперты рекомендуют приобретать объекты жилой недвижимости на вторичном рынке, чтобы избежать попадания на незаконное строительство. «Если же очень хочется купить новостройку в процессе строительства, чтобы не попасть в сложную ситуацию в чужой стране, пользуйтесь услугами агентов и юристов», — рекомен-

дует Екатерина Тейн, партнер Chesterton International Real Estate. — Самостоятельно можно даже не пытаться проверить документацию. Необходимо обращаться к юристам, которые смогут проверить эти документы, причем у них должна быть профессиональная лицензия, полученная именно в этой стране. Не будучи специалистом, вы вряд ли что-то поймете в этих кипах документов на иностранном языке».

Кроме того, эксперты рынка недвижимости рекомендуют обращаться за помощью на любых этапах приобретения зарубежной недвижимости к риэлторам. «Основная задача агентства недвижимости в общем виде — поиск нужного объекта для клиента», — пояснил Роман Чибисов. Правда, эксперт не рекомендует пользоваться услугами юриста, предлагаемого риэлторами, так как дешевле и надежнее обойдется работа независимого специалиста. «Если агентство рекомендует юридические или иные сопровождающие сделку службы, покупателю в большинстве случаев придется переплачивать», — пояснил директор российского офиса оценочной компании Swiss Appraisal. — В той же Великобритании зафиксированы случаи, когда юридические компании давали взятки агентствам и последние делились с данными юристами собственной клиентской базой. При подобном сотрудничестве естественными становятся завышенные комиссии, взимаемые с покупателей».

Предъявите разрешение на строительство!

В каждой стране существуют определенные правила приобретения недвижимости и в каждой есть свой пакет документов, которые покупатель может потребовать от застройщика.

«К примеру, покупая недвижимость в Италии, в первую очередь необходимо удостовериться в том, что дом, который вы собираетесь приобрести, был возведен с разрешением на

застройку», — пояснил Лучано Капальдо. — Когда вы приобретаете недвижимость на вторичном рынке, с этим проблем быть не должно. Но если дом был построен недавно, то у владельца должно быть разрешение на застройку, а также разрешение на ввод дома в эксплуатацию. Без этих документов у вас могут возникнуть проблемы с оформлением сделки».

В свою очередь, Станислав Зингель отметил, что разрешение на строительство является универсальным документом, дающим старт для реализации того или иного жилищного проекта. Поэтому если застройщик готов предъявить покупателю этот документ, то это значит, что интересное его жилое строение возводится на законных основаниях. «В случае возникновения сомнений в том, является ли законным строительство приобретаемого объекта недвижимости, необходимо привлечь к заключению сделки местных юристов, — порекомендовал эксперт. — Нелишней будет и проверка местных СМИ на предмет наличия в них упоминаний относительно вновь начатого строительства. Как правило, проверку публичностью большинство «серых» проектов не проходит. Оправданным будет заключение сделки через хорошо известные международные риэлторские агентства, которые дорожат своей репутацией и не связываются с сомнительными проектами». Кроме того, президент международного агентства недвижимости Gordon Rock упомянул еще об одном способе проверить законность строительства: покупателю следует обратиться в местный банк по поводу получения кредита на покупку. Банк никогда не рискнет выдать кредит на покупку того объекта, в законности строительства которого у него возникнут сомнения.

С учетом того что в каждой стране действует уникальное законодательство, эксперты рекомендуют пользоваться услугами

гами местных агентств недвижимости и юристов. «Везде, кроме Италии и Монако, услуги агентств недвижимости оплачиваются продавцом, поэтому, идя напрямую, вы не получаете никакой экономии», — рассказала Екатерина Тейн. — А при обращении в агентство можно уберечься от огромного количества ошибок. И надо понимать, что агентства недвижимости за рубежом занима-

ются только поиском клиентов и недвижимости. Юридическими вопросами занимаются юристы, налоговыми — налоговые юристы». В свою очередь, Георгий Качмазов, руководитель проекта Tapio.ru, отметил также, что известным и авторитетным зарубежным агентствам важна их репутация, поэтому они будут стремиться к максимальной прозрачности любой сделки. «Я бы также рекомендовал клиенту прописать специальный пункт в договоре с агентством, что оно подтверждает легитимность приобретаемого клиентом жилья. И в случае каких-либо претензий третьих лиц оно будет нести материальную ответственность за несоблюдение договора», — порекомендовал он.

Как показывает практика, большинство развитых стран достаточно надежны в отношении сделок с иностранными гражданами на рынке недвижимости. Заплатить свою репутацию в этом вопросе пока успели только Испания, Греция, Болгария, Черногория, Италия, а также некоторые страны Восточной Европы (в том числе и Россия) и Азии. Однако надеяться на одну только репутацию не стоит. Лучше заранее тщательно подходить к вопросу выбора жилого объекта и посредников, которые будут вести сделку, а еще лучше — выбирать объекты на вторичном рынке, а не пытаться сэкономить за счет покупки более дешевого на первый взгляд строящегося объекта.

Мария Лукина



THE
LANCASTERS
HYDE PARK



САМЫЙ ПРЕСТИЖНЫЙ АДРЕС В ЛОНДОНЕ

Последний релиз апартаментов с 3 и 4 спальнями.

- Полностью реконструированный дом с сохранением исторического фасада
- Подземный паркинг, круглосуточная охрана и служба консьержа
- Высота потолков до 4,8 м
- Фитнес, SPA и бассейн класса люкс
- Собственный сад с ландшафтным дизайном
- Виды на Гайд-Парк

Контактное лицо: Александр Шаталов
E-mail: a.shatalov@intermarksavills.ru
Тел: +7 (903) 723 31 68
www.thelancastershydepark.com

