

Закон в каждой букве



ПОЖАЛУЙ, **САМАЯ ПЕДАНТИЧНАЯ НАЦИЯ** НА ЗЕМЛЕ – НЕМЕЦКАЯ. НЕТРУДНО ПРЕДСТАВИТЬ, КАКИМ ДОЛЖНО БЫТЬ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ЭТОЙ СТРАНЫ. ЗДЕСЬ НЕТ НИКАКИХ ШАНСОВ ДЛЯ НЕПРАВОМОЧНЫХ ДЕЙСТВИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ВСЕ УРЕГУЛИРОВАНО И РЕГЛАМЕНТИРОВАНО.

Специфика законодательства о недвижимости Германии – в высокой степени бюрократичности: все шаги выполняются последовательно. Поэтому процесс покупки требует значительного времени. Вся система отлажена и проверена десятилетиями. Благодаря этому обеспечивается надежность сделки как для продавцов, так и покупателей.

«В то же время законодательство о недвижимости Германии очень лояльно, – говорит Любовь Баумгертнер, совладелец компании I&B Immobilien / Baumgartner und Lehmann GbR, – покупать может все, начиная от небольших квартир и заканчивая замками и памятниками архитектуры». При этом в отношении покупки недвижимости иностранные граждане не имеют равные права с немцами. «Вместе с недвижимостью иностранец

1. Медиагавань на берегу Рейна, в Дюссельдорфе, была построена в 1970-х гг.

приобретает землю, на которой она построена, в полную частную собственность, – добавляет Наталья Полякова, генеральный директор компании KENNEN GmbH. – Все, что может быть построено на участке или сделано с самим участком, решает только общество владельцев квартир (которым в совокупности и принадлежит этот участок)».

«В Германии не существует дополнительных налогов на недвижимость для иностранных граждан, – уточняет Любовь Баумгертнер. – Существует только земельный налог, который оплачивается всеми владельцами недвижимости, и на его размер не влияет национальность и гражданство собственника». При этом, сдавая недвижимость в аренду, собственник должен платить подоходный налог, так как объект находится на территории Германии.

ПРАВО ПЕРВОЙ СКРИПКИ

Главное лицо сделки в Германии – нотариус. Все эти специалисты в Германии должны иметь государственную лицензию. При сделках с недвижимостью нотариус осуществляет ряд обязательных процедур.

Только нотариально заверенные договоры купли-продажи недвижимости имеют юридическую силу.

«Нотариусы с типично немецким педантизмом выполняют главную функцию гаранта чистоты и законности сделки, – говорит Наталья Полякова, – и всегда являются нейтральным лицом в проведении той или иной сделки. Их ответственность застрахована на внушительную сумму – порядка 40 млн евро. Поэтому немецкий нотариус практически никогда не ошибается».

Германские нотариусы не имеют права самостоятельно назначать цену

на свои услуги. «Она высчитывается по специальной таблице, – говорит Любовь Баумгертнер, – поэтому ее размер по одной и той же сделке у разных нотариусов будет одинаковым. Однако до начала оформления сделки почти невозможно сказать точную сумму расходов на нотариальное оформление, поскольку она зависит от стоимости недвижимости, числа покупателей, необходимости получения разрешения управляющего, обременений, запроса из земельной книги и многого другого.

В среднем сумма нотариальных расходов составляет около 1,5–2% от стоимости, зафиксированной в договоре купли-продажи. По более дешевым объектам эта сумма равняется около 2–3%, по более дорогим может быть даже около 0,5–1%».

В АРХИВ!

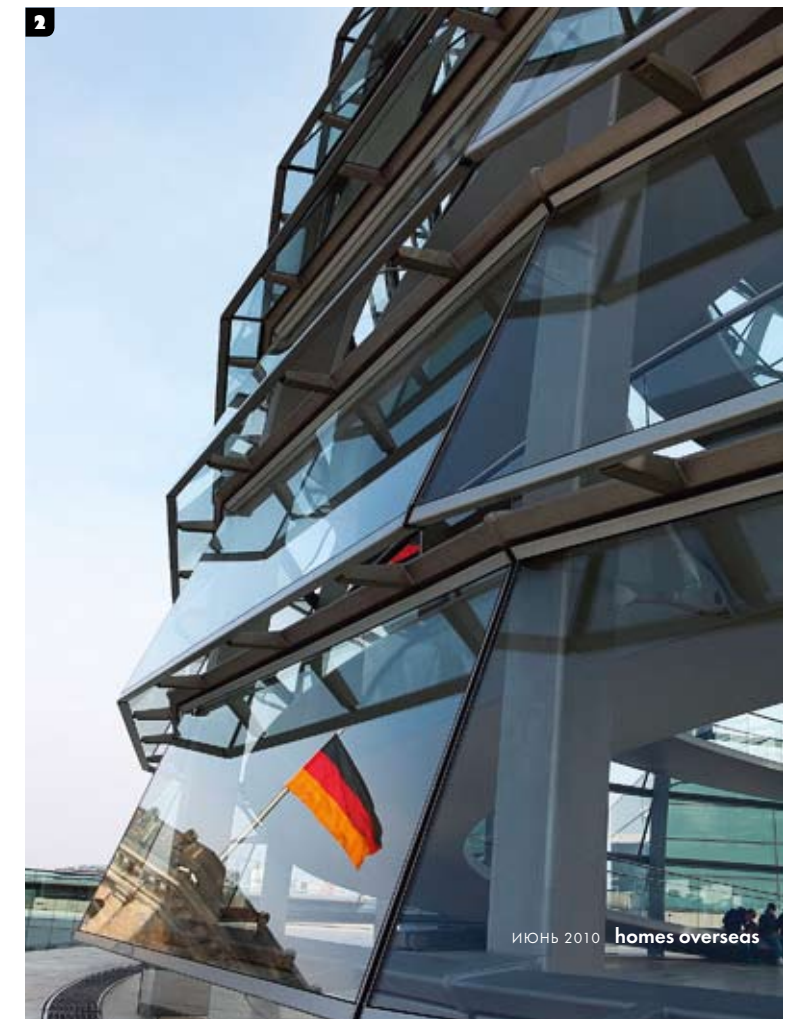
Перед тем как в присутствии нотариуса ударить по рукам, стороны

могут заключить предпродажные договоренности. «В отличие от других стран, в Германии они не имеют юридической силы, – говорит Марина Маркарова, управляющий партнер компании MayFair Properties, – легальны только данные, размещенные в кадастровом реестре (Grundbuchauszug). Это глобальный архив, где хранится вся информация обо всех объектах недвижимости в Германии».

По немецкому законодательству выписку из земельной книги может получить только тот, кто имеет на это право, то есть владелец недвижимости, его доверенное лицо и нотариус. Еще недавно выписку мог взять любой, кто хочет приобрести недвижимость, но несколько лет назад условия были ужесточены. Какую информацию можно получить из этой выписки?

«В первую очередь, данные о самом объекте недвижимости, –

2. Законодательство Германии в сфере недвижимости очень бюрократично и в то же время лояльно в отношении иностранцев



объясняет Любовь Баумгертнер, – доля собственности на земельный участок, площадь, адрес, дополнительные помещения, стоимость. А также данные о текущих и прежних владельцах объекта недвижимости, долгах и ипотечных кредитах». «По этим выпискам можно прочитать целую историю, – говорит Наталья Полякова. – Что и когда было построено, снесено, опять построено за 300–400 и более лет с момента возникновения первого сооружения на указанном участке». Изменять данные или вносить информацию в реестр имеет право и возможность исключительно земельное ведомство.

– говорит Любовь Баумгертнер. – Затем осуществляет в земельном ведомстве предварительную регистрацию покупателя в качестве владельца». «Предварительная регистрация позволяет избежать «параллельных» действий с недвижимостью – объясняет Сергей Анохин, партнер Baufrager GmbH & Co, – один и тот же объект одновременно продавать невозможно. Если требуется, нотариус также запрашивает разрешение управляющего дома на проведение сделки и справку кредиторов о стирании обременений (Loschungsbewilligung), зафиксированных в земельной книге. Долги записываются в земельную



В Германии долги закреплены не за объектом недвижимости, а за лицом. Поэтому вся недвижимость продается свободной от обременений

А ТЕПЕРЬ – ПО РУКАМ!

После соблюдения предварительных формальностей наступает торжественный момент.

«Сделка и подписание договора происходит так, – объясняет Наталья Полякова, – все встречается у нотариуса в нотариальной конторе. Если покупатель недостаточно хорошо владеет немецким языком, на сделке обязательно присутствует присяжный переводчик. Нотариус в присутствии всех обязан прочесть вслух договор. В процессе прочтения могут быть заданы любые вопросы. Главные пункты договора, вокруг которого идут основные споры: цена и сроки оплаты.

Когда все выяснено, договор подписывается продавцом, покупателем, нотариусом и переводчиком.

Но это только начало процесса, который будет длиться около двух месяцев, в течение которых нотариус отработывает свой гонорар. «Он убеждается, что все записи в земельной книге соответствуют представленной выписке и что не было внесено никаких других записей,

если владелец берет кредит под залог своей недвижимости. При погашении кредита запись в земельной книге убирается. Если же кредит еще не погашен, а квартира продается, то за долги отвечает продавец, к которому они относятся. Когда же покупатель лично берет ипотечный кредит для финансирования покупки данного объекта недвижимости, то в земельную книгу вносятся уже его долги по полученному кредиту. «По немецким законам нельзя продавать и покупать недвижимость, если на ней долги», – говорит Геннадий Ещин, директор компании VMG Capital Management GmbH.

«По сути покупателя вообще никак не касаются и не интересуют долги продавца. Как только деньги поступают на специальный счет нотариуса, покупателя сразу же регистрируют в земельной книге как собственника, а нотариус сначала перечисляет банку долг, а затем выплачивает продавцу оставшуюся сумму, – говорит Наталья Полякова. – В любом случае необходимо проследить за тем, чтобы в договоре было дополнительно

3, 4. В выписке из кадастрового реестра часто содержится информация об истории строительства, сноса и нового строительства за несколько столетий

указано, что недвижимость будет передана новому владельцу без долгов и обременений.

После оплаты всей суммы согласно срокам договора нотариус осуществляет окончательную регистрацию. «На имя покупателя оформляется документ, которому потом присваивается регистрационный номер, номер записи, листа, тома для занесения в реестр, – перечисляет Геннадий Ещин. – Последние записки о собственности обязательно



прикладываются к договору. И после подтверждения городского реестра клиент становится юридическим владельцем, получает документ о собственности и ключи от квартиры».

Торжественная дата назначается обычно на первое число месяца, следующего за оплатой покупной стоимости. «С этого момента на покупателя переходят все права и обязанности владельца, – говорит Любовь Баумгертнер, – оплата ежемесячных расходов, получение арендной платы в случае сдачи в аренду и др. В этот же момент продавец должен передать покупателю ключи, а также оригиналы таких документов, как жилищный устав (Teilungserklärung), актуальный экономический план (Wirtschaftsplan), протоколы последних собраний владельцев (Eigentumerversammlungsprotokolle), энергетический паспорт здания, если имеется (Energieausweis), а также договор аренды, если квартира сдана в аренду.

«Сделка считается законченной, когда деньги переведены и покупатель вписан в кадастровый реестр в качестве владельца, – говорит

Марина Маркарова. – Для заключения сделки для физических лиц достаточно наличие паспорта, юридическими лицами должны быть предоставлены документы, подтверждающие, что организация действительно существует (на немецком языке и заверенные нотариусом)».

Данные о новом владельце хранятся в электронном кадастре, и владелец может запросить выписку, которая будет являться документом, подтверждающим право собственности.

ЖИЗНЬ ПОСЛЕ СДЕЛКИ

С момента внесения новой записи в городской реестр недвижимости владелец получает права и обязанности. Счастливый обладатель может жить сам в новоприобретенной квартире или открыто и на законных основаниях сдавать ее в аренду. Помимо распоряжения своей собственностью он также имеет право оформить на себя и прямых родственников визу без проблем и проволочек. Для этого достаточно предоставить выписку из электронного кадастра. ▶

5. Дата, когда новому владельцу будут переданы документы и ключи от квартиры, обычно назначается на первые числа месяца

Обязанности – это налоги и коммунальные платежи. Стоимость содержания недвижимости зависит от типа, местоположения и площади земельного участка. Ежегодный налог на недвижимость объединяется с земельным налогом и составляет 0,5–1,5% ее стоимости, в среднем 50–100 евро за сотку земли, на которой находится объект. Владелец платит ежемесячно расходы по содержанию квартиры,

включающие в себя оплату обслуживающей жилые организации, страховки и т. д. Для этого владельцу квартиры нужен счет в немецком банке, на который будет перечисляться арендная плата, и с этого счета он сможет оплачивать коммунальные услуги. Если объект недвижимости сдан в аренду, то расходы на его содержание и коммунальные услуги обычно оплачивают арендаторы. [he](#)