

Площадь: реальная и заявленная

Каким образом оформить сделку, не ущемляя ничьих интересов, и не ошибиться с площадью объекта недвижимости



В большинстве случаев разница между реальной и описанной площадью не принципиальна.

Ирина Щербатенко

После того, как покупатель остановил свой выбор на определённом объекте недвижимости, начинается подготовка предварительного договора. Первое, что следует сделать, это запросить выписки с официальной информацией из реестра собственности и земельного реестра.

Из реестра собственности мы, как правило, получаем более-менее подробное описание недвижимости. Из земельного реестра – информацию о площади постройки и земельного участка, а также их административную стоимость (valor catastral).

Очень часто оказывается, что заявленная (зарегистрированная) и реальная площади недвижимости не совпадают. В большинстве случаев в действительности площадь недвижимости несколько больше, чем указанная в реестрах. Тем не менее, может возникнуть и обратная ситуация.

Каким образом оформить сделку, не ущемляя интересы ни покупателя, ни продавца? В этом случае устанавливается общая цена на недвижимость, не зависящая ни от квадратных метров, ни от других конкретных единиц. При оформлении договора будет указана площадь объекта в квадрат-

ных метрах, но также будет отмечено, что покупатель принимает недвижимость как индивидуально-определённую вещь или «такой, как он её увидел» (somo sierto).

Это, с первого взгляда, безобидное выражение, предусмотренное в статье 1.471 испанского Гражданского Кодекса, означает следующее: покупатель видел недвижимость, ознакомлен с её физическими характеристиками и приобретает её как определённую вещь по твёрдой цене. (В обратном случае цена может быть установлена за каждый квадратный метр, и рассчитывается в зависимости от конкретной площади.)

В результате, если покупатель решает измерить купленный объект недвижимости и окажется, что его площадь меньше, чем указанная в нотариальном договоре, у него практически нет шансов получить какую-либо компенсацию в случае судебного разбирательства.

Условие, что недвижимость продаётся как индивидуально-определённая вещь, чаще всего можно встретить при покупке вторичного жилья. Тем не менее, оно используется и при продаже новой постройки. Испанским законодательством предусмотрены некоторые меры для защиты потребите-

лей. Королевский Декрет 515/89 от 21 апреля обявляет продавца предоставить всю необходимую информацию о продаваемом объекте: соответствующие планы, описание объекта с указанием общей и полезной площади, указанием общих помещений и используемых строительных материалов.

Напоследок хотелось бы уточнить, что в большинстве случаев, особенно при покупке квартиры, разница в реальной и описанной площади не так уж принципиальна. Ведь когда мы выбираем недвижимость и договариваемся о цене, нас интересует конкретный объект, а не количество квадратных метров. Законом предусмотрены определённые процедуры, позволяющие исправить разницу, просто мало кто на это решается, так как это дополнительные траты времени и денег. Другое дело, если покупается участок, предназначенный на застройку. В этом случае реальная площадь может быть решающим условием для получения разрешений на строительство. Поэтому всё-таки советуем в каждом случае проконсультироваться со специалистами.

Автор статьи – адвокат бюро Jaime Lamas & Partner в Пальма.

Напрямую от подрядчика, без комиссии. Вся документация на немецком языке. www.cotesa-mallorca.com Кроме того, предлагаются квартиры, дома, участки..



Апартаменты Zafiro Cala Millor



Квартира с 2 или 3 спальнями 2 ванных, распол. рядом со спальнями жилая площадь – 104-157 кв. м, большие балконы пентхаузы с террасой на крыше, центральное газовое отопление, кондиционер, лифт, сад, гараж дом 1 – готов к заселению, 2 квартиры дом 2 – готов к заселению, 4 квартиры дом 3 – предварительный срск сдачи – февраль-2013

Цена: с 220 тыс. евро, в цену включены парковочное место, кладовая, возможна покупка в рассрочку

Апартаменты Opera Cala Millor

Расположены в 100 м от пляжа. Закрытая территория, все дома – на южной стороне, тихое место, центральное газовое отопление, кондиционер, лифт, парковочное место и кладовая включены в цену. В доме «Моцарт» на продажу выставлена квартира на 4-м этаже. 71,9 кв.м + балкон 20,9 кв.м. Цена: 189 тыс. евро Дом «Тоска» в стадии строительства – квартиры с 1, 2 и 3 спальнями. Цена: от 199 тыс. евро (возможна покупка в рассрочку). Условия покупки в рассрочку – на нашей странице.



Цена: с 189 тыс. евро, вкл. кладовую и парковочное место, возможна покупка в рассрочку.

Подробная информация www.cotesa-mallorca.com

Снять можно сейчас, а купить позже. Мы воплотим это в реальность. Информация по телефону: 971-587-520

bed's

вы и ваш отдых

Найдите на нашей веб-странице ближайший к вам магазин www.beds.es

СКИДКИ

Скидки до **40%**

Инвестиция в качество и здоровье **Наслаждайтесь отдыхом**

TEMPUR

TRECA INTERIORS

BULTEX

pikolin

swissflex

laltoflex air