



Приобретение земли и строительство в Финляндии

Этеля-Карьяла • Кюменлааксо • Этеля-Саво



This project is co-funded by EU.

**Приобретение земли и
строительство
в Финляндии**



Покупка недвижимости и строительство

Автор: Petri Nykänen

Перевод: Иван Прилежаев

Верстка и подготовка к печати: Gemini Oy

Издатель: Союз провинции Этеля-Карьяла Etelä-Karjalan Liitto/ Kaakkois-

Suomi-Venäjä Naapurisuusohjelma

Типография: Punamusta 2009

Контакты автора:

Petri Nykänen

petri.nykanen@saunalahti.fi

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение и задачи справочника	8
1. Ведение	9
1.1. Общие сведения о недвижимости и строительстве	9
1.2. Определение понятия «недвижимость»	9
1.3. Право приобретения собственности в Финляндии	9
1.4. Строительство	9
1.5. Владение недвижимостью	10
1.6. Традиции дачной жизни в Финляндии	10
1.7. Порядок приобретения и строительства объектов недвижимости	11
2. Землепользование и составление плана использования земель	12
2.1. Система развития планов развития территорий в Финляндии	13
2.2. Составление обзоров актуальных вопросов планировки	13
2.3. Запреты и ограничения на строительство в различных планах развития территорий	13
- планы на уровне провинций	13
- генеральные планы	14
- планы застройки	14
планировка прибрежных территорий	15
2.4. Ситуация с составлением планов развития территорий в Финляндии	16
2.5. Соотношение планов между собой	16
2.6. Затраты на составление планов развития территорий	17
2.7. Обозначения на плане	17
3. Совершение сделок купли-продажи и иные способы передачи прав на недви- жимость	17
3.1. Общие положения	18
3.1.1. Законодательство	18
3.1.2. Право иностранных граждан на приобретение недвижимости	18
3.1.3. У кого можно приобрести недвижимость	18
3.2. Вопросы, которые необходимо учитывать при покупке недвижимости	19
3.2.1. Правила оформления сделки купли-продажи недвижимости	19
3.2.2. Содержание договора купли-продажи	20
3.3. Налогообложение	20
3.3.1. Налог на прибыль от продажи	21
3.3.2. Продажа квартиры, являющейся основным местом жительства	21
3.3.3. Налог на передачу собственности	21
3.4. Преимущественное право муниципалитета на покупку	22
3.5. Сделка в пользу создаваемого общества	22
3.6. Предусмотренное законом оглашение	22
3.6.1. Подача заявления на предусмотренное законом оглашение	23
3.6.2. Необходимые документы	23
3.6.3. Купля-продажа, обмен и дарение	23
3.6.4. Получение недвижимости от членов семьи и по наследству	24
3.6.5. Срок и стоимость предусмотренного законом оглашения перехода недвижимости к новому владельцу	24
3.7. Изъятия предмета сделки	25
3.7.1. О понятии изъятия	25
3.7.2. Информированность покупателя об изъятии	25
3.7.3. Рекламация	25
3.7.4. Об изъятиях качества	26
3.7.5. Изъятия, ограничивающие распоряжение имуществом	27

3.7.6 Юридические изъятия.....	27
3.8 Последствия изъятий.....	27
3.8.1 Формы последствий при выявлении изъятий.....	28
3.8.2 Расторжение сделки.....	28
3.8.3 Снижение цены сделки.....	29
3.8.4 Компенсация ущерба.....	29
3.8.5 Действия при обнаружении изъятий.....	29
4.Ограничения (обременения).....	29
4.1 Какое имущество может приниматься в залог за недвижимость?.....	30
4.2 Оформление залога.....	31
4.3 Закладная.....	31
5.Сервитут (обременения).....	32
5.1 Возникновение сервитута.....	32
5.2 Типы сервитутов.....	33
5.3 Обременения зданий.....	33
5.4 Права на дорогу.....	33
5.5 Оформление частной дороги.....	34
5.6 Процедура оформления частной дороги.....	34
6.Землемерные работы.....	35
6.1 Межевание.....	35
6.2 Порядок проведения межевания.....	36
6.3 Выделение доли.....	36
6.4 Порядок проведения разделения.....	36
7.Строительство.....	37
7.1 Предпосылки для строительства.....	37
7.1.1 Схема предпосылок для строительства.....	37
7.1.2 Проблемы, встречающиеся на практике.....	38
7.2 Подготовка к осуществлению строительного проекта.....	39
7.2.1 О выборе места строительства.....	39
7.2.2 Понятия и определения, относящиеся к строительству.....	40
7.2.3 Позтажная площадь.....	40
7.2.4 Проектирование здания и ответственность застройщика.....	41
7.2.5 Генеральный проектировщик.....	41
7.2.6 Руководство работами.....	42
7.2.7 Надзор за строительством.....	42
7.3 Разрешения на строительство.....	43
7.3.1 Разрешение на строительство.....	43
7.3.2 Разрешение на производство работ.....	44
7.3.3 Разрешение на разборку здания.....	44
7.3.4 Разрешение на ландшафтные работы.....	45
7.3.5 Порядок получения разрешения на строительство.....	45
7.3.6 Приложения к заявлению на разрешение.....	46
7.3.7 Заслушивание соседей.....	47
7.3.8 Порядок принятия решения о выдаче разрешения на строительство и его оплата.....	47
7.3.9 Срок действия разрешения.....	48
7.3.10 Когда можно приступать к строительству?.....	48
7.4. Этапы строительных работ.....	48
7.4.1 Мероприятия до начала строительных работ.....	48
7.4.2 Этап строительства.....	49

7.4.3 Приёмка здания в эксплуатацию.....	49
7.4.4 Приостановка строительных работ и меры принудительного характера.....	49
7.4.5 Привлечение других органов власти и наказания.....	50
7.5 Разрешения на отклонение от предусмотренных разрешением работ.....	50
7.5.1 Особые разрешения, выдаваемые центром по охране окружающей среды.....	50
7.5.2 Порядок опроса заинтересованных лиц.....	51
7.5.3 Порядок выдачи решения.....	51
7.5.4 Исключения, предоставляемые органами надзора.....	51
связанные с разрешением на строительство.....	51
связанные со строительными работами.....	51
7.6 Особенности, относящиеся к летним дачам.....	52
8. Прочие важные вопросы, относящиеся к строительству.....	52
8.1 Обеспечение энергией.....	52
8.2 Водоснабжение.....	53
8.3 Сточные воды.....	54
8.3.1 О выборе системы очистки сточных вод.....	54
8.3.2 Сбор информации.....	54
8.3.3 Особенности, относящиеся к сточным водам летних дач.....	54
8.4 Вывоз отходов.....	55
8.4.1 Где можно получить информацию о вывозе и утилизации отходов?.....	57
8.5 Строительство причала и хранение лодок и катеров.....	57
8.6 Прочее строительство в акваториях.....	58
8.7 Устранение препятствий для использования водоёма.....	59
9. Эксплуатация объекта недвижимости и зданий.....	59
9.1 Права соседей.....	60
9.2 Право каждого человека на пользование природными ресурсами.....	61
9.3 Охота.....	61
9.3.1 Право на занятие охотой.....	61
9.3.2 Разрешение на охоту.....	62
9.3.3 Охота на акваториях общего пользования и на государственных землях.....	62
9.3.4 Прочие обстоятельства, которые необходимо учитывать.....	62
9.4 Рыбалка.....	62
9.4.1 Разрешения на рыбалку.....	62
9.4.2 Воды общего пользования в море и озёрах.....	63
9.4.3 Надзор за рыбной ловлей.....	63
9.4.4 Прочие вопросы.....	63
9.5 Налоги на недвижимость.....	63
9.6 Валка леса и деревьев.....	64
9.6.1 Валка деревьев на территории, включённой в план, или на территории с действующим запретом на строительство.....	64
9.6.2 Валка деревьев на малонаселённых территориях.....	64
9.6.3 Уведомление о лесопользовании.....	65
9.6.4 Прочие вопросы, которые необходимо учитывать, и получение дополнительной информации.....	65
9.7 Страхование объектов недвижимости.....	65
9.7.1 Рекомендации по предотвращению краж.....	66
9.8 Уход за объектами недвижимости и эксплуатационные расходы.....	67
9.9 Доставка почты.....	68
10.Заключение.....	69

Введение и задачи справочника

Настоящий справочник составлен в помощь российским и другим иностранным гражданам, приобретающим недвижимость или планирующим строительство в муниципалитетах Этеля-Карьяла (Южная Карелия), Этеля-Саво (Южное Саво) и Куменлааксо. Основной целью настоящего справочника является разъяснение прав и обязанностей, связанных с приобретением, строительством и эксплуатацией объектов недвижимости в Финляндии. Основное внимание в книге уделено нормативным актам и правилам, относящимся к дачной недвижимости и коттеджам. Материал излагается в логической последовательности, начиная с планировки земельного участка, приобретения объекта недвижимости и строительства, заканчивая вопросами эксплуатации объектов недвижимости и источниками получения информации по вопросам недвижимости.

В справочнике также разъясняются основные понятия, относящиеся к рассматриваемому предмету, которые могут отличаться от таковых в родной стране читателя. Автор пытался избегать в книге сухого юридического языка, и стремился излагать материал по возможности ясными простыми словами, не отклоняясь при этом от истинного содержания законов и правил. Подробно рассмотреть в рамках книги абсолютно все аспекты не представлялось возможным, поэтому в справочнике представлены источники получения дополнительной информации по каждому рассматриваемому вопросу.

Нормативные акты, регулирующие строительство, зачастую отличаются в различных регионах и местностях, поэтому важно во всех случаях безотлагательно обращаться с возникающими вопросами в органы власти по месту нахождения объектов недвижимости.

Справочник будет полезен и гражданам Финляндии, хотя некоторые положения книги могут показаться им очевидными. Законодательные акты и правила, касающиеся объектов недвижимости и строительства, за небольшими исключениями одинаковы как для граждан Финляндии, так и для иностранцев.

Иллюстрациями и схемами, приведенными в справочнике, автор попытался оживить изложение материала и сделать более понятным трудный для восприятия юридический текст. В заключительной части справочника приводится перечень важнейших законодательных и подзаконных актов, относящихся к теме книги, и их основное содержание.

Издание осуществлено на средства программы по развитию сотрудничества с сопредельными территориями.

Автор текста - юрист акционерного общества Kopsu Oy, вице-судья Петри Нюкянен, перевод книги на русский язык выполнил



Иван Прилежаев.

Автор благодарит сотрудников союза муниципалитетов Этеля-Карьяла и работников администраций муниципалитетов, поделившихся ценными практическими сведениями.



ВВЕДЕНИЕ

1. Общие сведения о недвижимости и строительстве

1.2 Определение понятия «недвижимость»

В разговорной речи под недвижимостью понимают различные земельные участки, здания, помещения жилого и коммерческого назначения и дома с участками. В юридическом смысле под объектом недвижимости в Финляндии понимается самостоятельная единица землевладения, которая может быть зарегистрирована в качестве объекта недвижимости в реестре недвижимости. К таковым обычно относятся земельные участки и помещения, выделы (то есть имеющие установленные границы территории в составе объекта недвижимости), а также доли в недвижимости (например, 2/3 объекта недвижимости). Также договоры аренды земли, права по которым могут передаваться третьему лицу без заслушивания владельца, и на арендованной территории имеются здания, или арендатор может строить на ней здания, являются такими единицами собственности, которые подлежат регистрации в реестре недвижимости.

Напротив, акции жилищного акционерного общества, предоставляющие право на распоряжение определённой квартирой, не образуют объекта недвижимости, и не регистрируются в реестре недвижимости. Акции жилищного акционерного общества считаются ценными бумагами.

1.3 Право приобретения собственности в Финляндии

Граждане Финляндии и иностранцы могут беспрепятственно приобретать в Финляндии как недвижимое, так и движимое имущество.

Иностранные граждане могут также свободно покупать предприятия и доли в них. В исключительных случаях, когда этого требуют национальные интересы, право граждан других государств на приобретение предприятий может ограничиваться.

1.4 Строительство

Для граждан Финляндии и иностранцев действуют одни и те же правила строительства. Тем не менее, муниципалитеты могут устанавливать требование постоянного проживания, например, при приобретении земельных участков, предназначенных для жилищного коттеджного строительства, к которым подведены инженерные и коммунальные системы (например, проложены улицы, подведено энергоснабжение, водопровод, канализация).

Согласно статистическим данным землемерного бюро, иностранные граждане

ежегодно совершают примерно 200-300 сделок по приобретению недвижимости в Финляндии, а в 2007 году число таких сделок возросло уже до 850. Основную часть иностранных покупателей недвижимости в Финляндии составили граждане России (примерно 620 сделок). Наиболее привлекательными регионами оказались Этеля-Саво и Этеля-Карьяла. Особым спросом пользуются большие земельные участки и старые базы отдыха, а также элитные объекты недвижимости. Приобретение недвижимости иностранцами в последние годы обусловило значительный рост цен на дачные участки, в особенности на территориях, прилегающих к озеру Сайма.

Хотя предметом большинства сделок с недвижимостью, заключаемых иностранцами, являются уже готовые объекты, новое строительство и реновация ведутся весьма активно. Это задаёт дополнительную работу служащим муниципалитетов, в частности, из-за языкового барьера и из-за необходимости разъяснять строительные нормы и правила. Задачей настоящего справочника является как помощь покупателям недвижимости, так и облегчение работы служащим муниципалитетов.

1.5 Владение недвижимостью

Владение недвижимостью включает в себя многие права и обязанности, с которыми стоит ознакомиться заранее, ещё до заключения основной сделки, и уж во всяком случае, до начала строительных работ. Сюда относится порядок вырубki леса, строительство дороги, подключение к электроснабжению, вопросы налогообложения владельцев недвижимости, вывоза отходов и водоснабжения. Важнейшие положения рассмотрены в разделе, посвящённом эксплуатации недвижимости.

1.6 Традиции дачной жизни в Финляндии

Финны - ревностные поклонники дачного отдыха, и очень часто проводят на дачах основную часть своего свободного времени как летом, так и в другие сезоны года. В Финляндии на настоящий момент насчитывается почти полмиллиона дач (в 2006 году - 475.000). Раньше, в 1950-

1980 годах, дачи обычно были весьма неприглядны, на них вывозили старую мебель и другие, ставшие ненужными дома вещи, но в последние десятилетия всё большее значение приобретают уют и удобная бытовая техника, поэтому многие дачи превратились во второй дом, а зачастую хозяева даже переезжают постоянно жить на дачу. Некоторые финны довольствуются скромными условиями, и не оборудуют дачу никакими удобствами, они просто хотят покоя, и им не нужна никакая современная техника.

Трудно создать обобщённый образ типичного дачного жителя или дачи, поскольку и дачники, и их дачи бывают самыми разными, от одной крайности, до другой. Общая тенденция - это всё-таки стремление к строительству больших, оборудованных всеми удобствами вилл, используемых в течение всего года.

Сходным для всех является времяпрепровождение на даче - частое посещение сауны, приготовление колбасок на гриле под пиво или безалкогольные прохладительные напитки. С соседями стоит поддерживать хорошие отношения, но не следует навязывать чрезмерное общение, это может привести к проблемам; лучше всего предоставить им наслаждаться покоем самостоятельно. Стоит выбирать место отдыха и рыбалки не очень близко от их участка побережья и дворовой территории в то время, когда они моются в сауне, да и в другое время. В выходные дни не стоит пользоваться шумными инструментами и оборудованием. Иванов день (Юханнус), по-прежнему остаётся важным летним праздником, который большинство финнов проводит на даче.

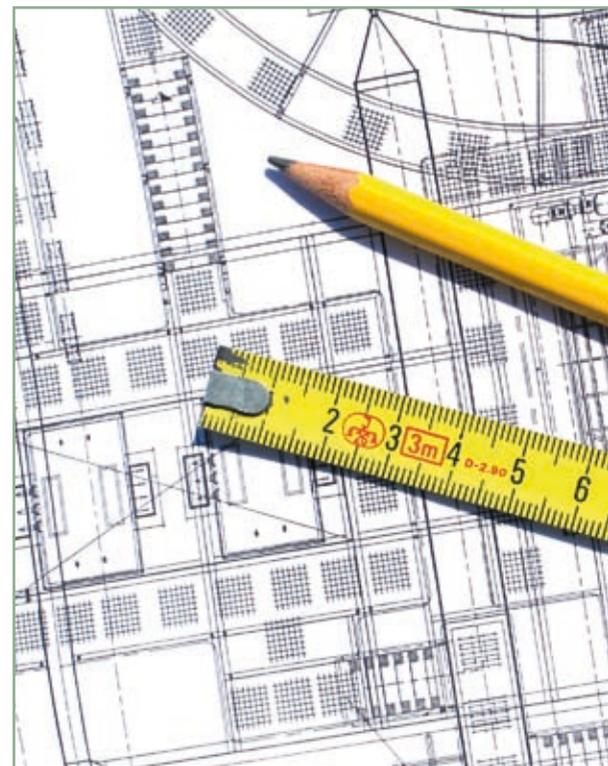
1.7 Порядок приобретения и строительства объектов недвижимости в Финляндии

Как уже отмечалось выше, законы и правила приобретения объектов недвижимости и строительства, относящиеся к гражданам Финляндии и иностранцам, в основном, одни и те же. Место жительства физического лица, или местонахождение предприятия, таким образом, обычно не имеют значения. Также следует иметь в виду, что право собственности на недвижимость в Финляндии не является основанием для получения вида на жительство, хотя в некоторых случаях оно и может способствовать его получению.

Основным законом, регулирующим сделки с недвижимостью, является Раздел о недвижимом имуществе Общего уложения, вступивший в силу в 1997 году. Он содержит, в частности, положения о форме и условиях договора купли-продажи, о правах и обязанностях сторон договора, ошибках при совершении сделок, и регистрации прав собственности и иных прав и ограничений (обременений) объектов недвижимости.

Сделки с акциями, дающими право на распоряжение жилыми помещениями, регулируются положениями специального закона о сделках с квартирами.

Законодательство, касающееся образования объектов недвижимости и иных регистрируемых единиц собрано в закон об образовании объектов недвижимости. В этом законе урегулированы различные действия с недвижимостью, например преобразование приобретённого земельного



участка в самостоятельный объект недвижимости (выделение).

Закон о землепользовании и строительстве (часто в разговорной речи его называют просто законом о строительстве) является основой для проектирования, строительства и землепользования на всей территории Финляндии. Закон содержит в частности положения о составлении земельных планов, предпосылках для строительства и разрешениях на строительство.

Вышеперечисленные основные законы дополняются специальными законами и подзаконными актами, уточняющими правилами и нормами, которые рассматриваются в настоящей книге по мере необходимости (например, охота, рыбная ловля, дороги, вырубка леса).

Более подробный перечень законов и других нормативных документов представлен в заключительной части справочника (приложение 2).

2. Землепользование и составление плана использования земель

Целью планирования землепользования в Финляндии является содействие созданию безопасной, здоровой, благоприятной и социально комфортной среды для жизни и деятельности различных групп населения. При планировке необходимо учитывать, в частности, экономическую целесообразность использования земель, вопросы охраны окружающей среды и сохранения природных ресурсов, а также обеспечить соблюдение т.н. надлежащих способов строительства.

Государственные цели использования территорий утверждает Государственный Совет. Союзы провинций составляют и одобряют планы развития территорий на уровне провинций, утверждаемые министерством окружающей среды. Государственные цели использования территорий посредством плана на уровне провинции передаются в план развития на уровне муниципалитетов. Для организации и управления использованием территорий составляются генеральные планы и планы застройки. Муниципалитеты также имеют возможность составлять общий генеральный план. С точки зрения отдельного гражданина генеральный план и план застройки на уровне муниципалитета являются наиболее важными, и создают основу для строительства и землепользования в целом.

В генеральном плане находят отражение основные черты развития территорий муниципалитета, в то время как в более подробном плане застройки приводится порядок использования отдельной территории муниципалитета и строительства на ней. Планом застройки устанавливается, в частности, эксплуатационное назначение объектов строительства, месторасположение объектов застройки на земельном участке, а также общая площадь, поэтажная площадь и высота этажей здания. Планы застройки составляются главным образом на густонаселённые территории.

Для прибрежных территорий муниципалитеты могут составлять генеральные планы побережий и планы застройки побережий, в которых регулируется, например, строительство на прибрежных участках и организация дачной застройки на территории муниципалитета. Разрешения на строительство могут выдаваться непосредственно на основании имеющего юридическую силу генерального плана застройки прибрежных участков. Для строительства на незастроенных побережьях требуется специальное разрешение.

Помимо перечисленных планов в муниципалитетах должен быть строительный регламент. Строительный регламент содержит исходящие из местных условий более подробные правила, например о размерах зданий, их расположении, организации водоснабжения и канализации. При этом следует иметь в виду, что положения строительного регламента не могут противоречить генеральному плану, плану застройки или Своду строительных норм и правил Финляндии. В муниципалитетах также имеются собственные правила ведения строительства.

2.1 Система планов развития территорий в Финляндии (схема)

Государственные цели эксплуатации территорий - утверждает Государственный Совет

План на уровне провинции - составляет и одобряет союз провинции, Министерство экологии утверждает

Генеральный план - составляет и утверждает муниципалитет

Сводный генеральный план муниципалитетов - утверждает единый рабочий орган

План застройки (план застройки прибрежных территорий) - составляет и утверждает муниципалитет

Строительный регламент - составляет и утверждает муниципалитет



Планы создают основу для землепользования и строительства

2.2 Составление обзоров актуальных вопросов планировки

Муниципалитету следует не реже раза в год составлять обзор актуальных и в ближайшем времени приобретающих актуальность для муниципалитета и союза провинции имеющих существенное значение вопросов, относящихся к составлению плана. Об этом обзоре муниципалитет информирует жителей подходящим для этого способом, например, через газеты.

2.3 Запреты и ограничения на строительство в различных планах развития территорий

Планы развития на уровне провинций

В плане развития на уровне провинции определённые территории могут указываться в качестве зон, предназначенных для рекреационного и природоохранного использования, или необходимых для технических нужд с ограничением строительства в этих зонах. Такие зоны обозначаются на плане специальными кодами (рекреационная зона - V, природоохранная территория - S).

На указанных территориях не допускается строительство зданий, затрудняющих реализацию плана. Тем не менее, разрешение на строительство должно выдаваться, если невыдача разрешения влечёт значительный вред для лица, запрашивающего разрешение, или в случае государственного строительства - если муниципалитет не выкупает территорию, или не выплачивает компенсации, соразмерной ущербу.

Генеральные планы

В период составления или изменения генерального плана муниципалитет может устанавливать запрет строительства на определённой территории, или вводить специальное ограничение на проведение некоторых мероприятий (земляные строительные работы, изменяющие вид местности, валка деревьев и т.п.).

На запретную территорию не может выдаваться разрешение на строительство, если на это не получено специального разрешения.

(о специальных разрешениях см. раздел 7.5)

Запрет на строительство и ограничение в отношении проведения мероприятий могут оставаться в силе не более пяти лет, если муниципалитет не продлит этот срок (не более, чем на 5 лет) вследствие незавершённости работ.

По вступлении генерального плана в силу, строительство регламентируется в соответствии с положениями генерального плана. Разрешение на строительство не может выдаваться в том случае, если его выдача затрудняет реализацию генерального плана. Разрешение, тем не менее, должно быть выдано, если запрашивающему его лицу причиняется значительный ущерб, или территория, предназначенная под общественные нужды, не выкупается, или не выплачивается компенсация в достаточном размере.

В генеральном плане могут устанавливаться также другие ограничения на строительство.

Разрешение на строительство в прибрежной зоне может также основываться на генеральном плане, составленном для прибрежной зоны (генеральный план побережий), который устанавливает в качестве основания для разрешения на строительство генеральный план или его часть. Имеющие юридическую силу генеральные планы побережий составлены на значительную территорию Финляндии. Часто строительство в прибрежной зоне основывается на муниципальных планах застройки территорий/побережий.

Планы застройки

Планы застройки составляют главным образом на густонаселённые территории. Планы застройки детально определяют обустройство и строительство на территориях уезда исходя из местных условий. План застройки является основой взаимоотношений между муниципалитетом и владельцами земли в регионе, и важной составляющей при принятии административного решения.

При составлении или изменении плана застройки муниципалитет может устанавливать запрет на строительство на территории. Мероприятия, изменяющие вид местности, также предполагают получение разрешения. Запрет на строительство может находиться в силе не более двух лет (+ возможное продление на два года).

План застройки представляется на картографической основе, и на нём приводятся границы территорий и указывается их назначение. Помимо этого план застройки должен содержать количественные показатели застройки и размещение строений на территории. Количественные показатели застройки обычно выражаются специальным коэффициентом эффективности (е). Например коэффициент эффективности $e = 0,4$ означает, что разрешённая площадь застройки (проекти-

онная площадь здания) составляет четыре десятых ($4/10$) от площади участка под застройку. Таким образом, на участке площадью 1.000 м^2 разрешается строительство с поэтажной площадью 400 метров квадратных.

Под площадью застройки понимается суммарная поэтажная (проекционная) площадь разрешённых к строительству зданий.

Трактовка понятия площади застройки и то, какие помещения в неё включаются, может отличаться в различных муниципалитетах, поэтому следует прояснить этот вопрос в органах строительного надзора по месту строительства.

Из обозначений, приведённых на плане, видно эксплуатационное назначение различных территорий. Здание на территории, на которую имеется план застройки, не может сооружаться с отклонениями от плана застройки. Также запрещаются мероприятия, которые могут создавать помехи для использования других территорий.

План может не более, чем на три года, запрещать новое строительство, если это необходимо для реализации плана.

Планировка прибрежных территорий

Основная часть сделок с недвижимостью, заключаемых иностранными гражданами в Финляндии, совершается в отношении объектов, располагающихся на побережьях. Как уже указывалось во введении, россияне лидируют в покупке дач и незастроенных земельных участков в первую очередь в Восточной Финляндии. В настоящем справочнике основной упор делается на вопросах, относящихся к строительству и использованию дач.

На прибрежных территориях, на которые не составлено плана, обычно введён запрет строительства до вступления в силу плана застройки побережья или генерального плана, на основании которых владелец земли вправе запрашивать разрешение на строительство. Владелец земли также имеет право сам позаботиться о составлении плана.

При отсутствии имеющего юридическую силу генерального плана или плана застройки прибрежной территории, или если количественные показатели застройки значительно отличаются от предусмотренных планом, для осуществления нового строительства необходимо получение специального разрешения центра по охране окружающей среды. Если место строительства значительно отличается от предусмотренного планом, необходимо изменение плана.

Ограничения строительства, действующие на прибрежной территории, не относятся к строительству для нужд сельского и лесного хозяйства, а также к строительству зданий хозяйственного назначения на дворовых территориях существующих жилых зданий (например сарай, гараж). В хозяйственных сооружениях не должно находиться жилых помещений.

При составлении генерального плана или плана застройки прибрежной территории в целях дачного строительства в первую очередь должно обеспечиваться гармоничное сочетание строений и землепользования с окружающим пейзажем. Кроме того при составлении плана должны приниматься во внимание меры по защите окружающей среды и сохранению природных объектов. На прибрежных территориях должны также оставляться достаточные площади под строительство для общественных нужд.

2.4 Ситуация с составлением планов развития территорий в Финляндии

На уровне провинций действуют планы развития территорий провинций. Почти на всю территорию Финляндии составлены генеральные планы развития, а земли вблизи наиболее популярных водоёмов включены в генеральные планы развития побережий или в планы застройки побережий. При этом разрешения на строительство и иные разрешения можно запрашивать на основе положений плана в обычном порядке, установленном для получения таких разрешений. Решение об изменении назначения дачных объектов на малонаселённых территориях принимает муниципалитет, в частности, о переводе дач в категорию жилья для круглогодичного проживания.

2.5 Соотношение планов между собой

В отношении планов в Финляндии действует следующий принцип: более подробный план замещает собой более общий. Таким образом имеющий юридическую силу генеральный план и план застройки (или план застройки прибрежной территории) замещают план на уровне провинции, а план застройки замещает генеральный план.



2.6 Затраты на составление планов развития территорий

Как уже отмечалось ранее, владельцы земли могут самостоятельно позаботиться о составлении плана застройки своей прибрежной территории, заказав его сторонним специалистам. Этим порядком пользуются, в частности, лесохозяйственные предприятия и организации, работающие в сфере туризма, в интересах которых получение плана застройки определённой территории и приобретение с его помощью возможности ведения обширного строительства. Расходы по составлению плана в таких случаях несут владельцы земель, на которые составляется план. Обычно муниципалитеты не составляют планов застройки побережий, если это не диктуется общественными интересами.

Если необходимость составления плана застройки территории, или плана застройки побережья, или внесения изменений в план диктуется в основном частными интересами, и он составляется по инициативе владельца земли, муниципалитет вправе взыскать затраты на составление плана с владельца земли.

Если генеральный план, регламентирующий застройку побережий, составляется в основном для целей дачного строительства, с владельцев земли может быть взыскано не более половины затрат на составление плана в сумме, соразмерной с выгодой, приобретаемой ими от плана.

2.7 Обозначения на плане

Обозначения, применяемые на различных планах, могут несколько отличаться друг от друга в первую очередь вследствие того, что эти обозначения тем более точны, чем на более подробном плане они приводятся. Например, на плане застройки очень точно выделено назначение земельных участков, предназначенных под жилую зону, то есть какие здания можно строить на определённой территории.

В муниципальных органах, занимающихся вопросами строительства, можно за небольшую плату получить выкопировки карт, из которых видна ситуация с планировкой и, соответственно, возможности строительства. Поскольку выкопировки из карт часто неразборчивы, лучше всего обратиться непосредственно в государственные органы, занимающиеся планировкой и осуществляющие надзор в сфере строительства по месту нахождения объекта недвижимости.

3. Совершение сделок купли-продажи и иные способы передачи прав на недвижимость



3.1 Общие положения

В Финляндии ежегодно заключается около 70.000-80.000 сделок с недвижимостью. Доля сделок купли-продажи составляет примерно 85 % от общего числа сделок. Доля иностранных граждан в общем количестве сделок купли-продажи - порядка одного процента. Процент иностранных и, в первую очередь, российских покупателей за последние годы отчётливо вырос на фоне некоторого снижения общего количества сделок с недвижимостью. Помимо покупки и продажи, права на объекты недвижимости могут передаваться посредством обмена и дарения. Часть объектов недвижимости ежегодно переходит к наследникам после смерти владельца. В справочнике рассматриваются в основном сделки купли-продажи, если специально не оговаривается иное.

3.1.1 Законодательство

Основным законом, регулирующим сделки с недвижимостью, является Раздел о недвижимом имуществе Общего уложения, вступивший в силу в 1997 году. Другими важными законами являются закон «О преимущественном праве приобретения» (вступил в силу в 1977 г.), который устанавливает преимущественное право муниципалитета на недвижимость, расположенную на его территории, а также закон «О посреднической деятельности при осуществлении сделок с недвижимостью и арендуемыми помещениями», который устанавливает, в частности, ответственность агентств недвижимости и вопросы содержания поручения при совершении сделок. Также постановление Государственного Совета «О сведениях, предоставляемых при покупке и продаже жилья» (вступило в силу в 2001 г.) может иметь значение при продаже предпринимателем жилых помещений клиентам. Если стороны договора являются физическими лицам, не использующими услуг посредников при совершении сделки, два последних законодательных акта не должны приниматься во внимание. Также закон «О юридическом оформлении сделок» (вступил в силу в 1929 г.) в некоторых частях применим к сделкам с недвижимостью.

3.1.2 Право иностранных граждан на приобретение недвижимости

Действующее законодательство Финляндии полностью допускает совершение сделок с недвижимостью иностранными гражданами, то есть согласно законодательству гражданство участников сделки не имеет значения. Вышесказанное относится как к физическим, так и юридическим лицам (предприятиям). При этом наличие в собственности объекта недвижимости или квартиры не является основанием для свободного пребывания или получения права на работу в Финляндии.

3.1.3 У кого можно приобрести недвижимость

Недвижимость можно приобретать у любого владельца. Обычно продавцами выступают частные лица или предприятия. Органы государственной власти и иные публичные объединения, как то муниципалитеты, государство и приходы владеют большим количеством земли и могут выступать продавцами. Продавцов часто представляет посредник - агентство недвижимости или агент, который получает от продавца вознаграждение в соответствии с заключённым им договором поручения, и активно участвует в сделке со стороны продавца.

3.2 Вопросы, которые необходимо учитывать при покупке недвижимости

При покупке недвижимости в Финляндии некоторые вопросы следует прояснить до заключения сделки, или до продолжения переговоров о ней. Обычно эти вопросы относятся к личности продавца и объекту сделки. Задачей продавца и посредника является прояснение следующих вопросов:

- является ли продавец владельцем объекта
- если продавцом выступает юридическое лицо - уполномочен ли продавец действовать от имени юридического лица
- площадь продаваемого объекта, карта и характеристика зданий
- в чём заключается право строительства на объекте недвижимости, или можно ли возводить на нём дополнительные строения
- не обременён ли объект недвижимости ограничениями (обременениями) (например, не находится ли он в залоге по долговому обязательству или не имеет ли обременения по обеспечению проезда по территории)
- разъяснение о состоянии объекта недвижимости

Вышеперечисленные вопросы обычно легко выясняются по документам, предоставляемым продавцом или агентом по продаже недвижимости. Выяснение прав на застройку территории или прав на строительство может иногда вызывать затруднения, если на соответствующие площади нет подробного плана застройки, или работы по составлению плана не завершены.

В таких случаях лучше всего связаться с местным муниципальным органом, занимающимся вопросами строительства и составления плана, который возможно обладает информацией о грядущих изменениях. На территориях с составленным планом застройки также могут действовать очень подробные нормы и правила, устанавливающие отдельные параметры здания, с которыми следует ознакомиться, если покупатель собирается непременно строить здание определённого типа.

К прочим вопросам, которые следует прояснить, в особенности, если речь идёт о строительстве дачного объекта, относятся дорожное сообщение, подключение электроснабжения, устройство канализации и вывоз отходов.

3.2.1 Правила оформления сделки купли-продажи недвижимости

Сделка купли-продажи недвижимости оформляется договором, который должен быть составлен в письменной форме и подписан обеими сторонами сделки. Кроме того, договор купли-продажи должен быть в присутствии сторон договора заверен подписью лица, уполномоченного от имени государства на заверение сделок. Лиц, уполномоченных заверять сделки, можно найти, например, в магистрате, управлении полиции, банке и землемерном



бюро. Чаще всего продавец или агент по сделкам с недвижимостью обеспечивают приглашение такого лица на заключение сделки.

Лицо, удостоверяющее сделку, устанавливает личности сторон и проверяет возможно имеющиеся у них доверенности, если стороны выступают в качестве представителей своих поручителей. В остальном заверяющее лицо, как правило, не касается содержания договора купли-продажи, если не обнаруживает в нём явных ошибок или недостатков. Стороны договора сами должны позаботиться о соответствии содержания договора купли-продажи их пожеланиям. Вознаграждение заверяющего сделку лица составляет 77 евро (по состоянию на 2008 г.) и уплачивается сторонами. Договор о намерениях при совершении сделки купли-продажи недвижимости также должен заключаться с соблюдением вышеописанного порядка.

3.2.2 Содержание договора купли-продажи

В соответствии с законом, в договоре купли-продажи должны указываться назначение отчуждения предмета договора, отчуждаемое недвижимое имущество, продавец и покупатель, а также цена сделки или иная компенсация. В договоре указывается истинная цена сделки, поскольку она является базой для расчёта величины налога на передачу собственности. Если указывается заниженная относительно фактической цена сделки, то продавец не имеет правового основания требовать с покупателя неуказанной в договоре разницы, а покупатель, соответственно, не может взыскать эту разницу обратно, если он фактически заплатил больше, чем указано в договоре купли-продажи.

Обычно договоры купли-продажи составляются по очень похожей форме, а у агентов по продаже недвижимости имеются стандартные образцы договоров, которые служат основой при совершении сделок по приобретению и продаже квартир и объектов недвижимости. Тем не менее, каждая сделка имеет свои особенности, которые могут потребовать указания особых условий или разъяснений, вытекающих из пожеланий сторон или характера сделки купли-продажи.

Ниже перечислены наиболее часто встречающиеся условия сделок:

- порядок и сроки оплаты по сделке
- порядок перехода прав собственности и распоряжения имуществом
- распределение ответственности по уплате налога на передачу собственности (ответственность лежит исключительно на покупателе)
- распределение ответственности по уплате налогов и сборов
- перевод на покупателя договора с энергоснабжающей организацией
- учёт наличия ограничений (обременений)
- продано ли движимое имущество
- каким образом проверен предмет сделки
- в каком состоянии проданы здания
- какие документы представлены при совершении сделки

В заключительной части справочника приведён образец договора купли-продажи (приложение 1).

3.3 Налогообложение

Продавцу возможно придётся уплатить налог с прибыли от продажи, если цена сделки выше, чем была при приобретении имущества. Покупатель, в свою очередь, должен заплатить налог на передачу собственности.

3.3.1 Налог на прибыль от продажи

Если иностранный гражданин приобретает недвижимость в Финляндии и впоследствии продаёт её, ему возможно придётся уплатить налог на прибыль от продажи, если цена при продаже выше, чем была при покупке объекта недвижимости. Налог с прибыли уплачивается по ставке 28 %.

Пример

Гражданин России в 2004 году приобрёл дачу в Финляндии, заплатив за неё 120.000 евро. Позже, в 2008 году, он продаёт этот объект недвижимости за 180.000 евро. Поскольку цена продажи на 60.000 больше цены покупки, ему придётся заплатить налог на прибыль от продажи по ставке 28 % с 60.000 евро, то есть сумма налога составит $28\% \times 60.000 \text{ евро} = 16.800 \text{ евро}$.

Если объект недвижимости был улучшен, например, на 30.000 евро, это будет учтено при расчёте налога, то есть в этом случае налог уплачивается лишь с 30.000 евро. В таком случае всегда предполагается, что лицо в состоянии представить разъяснения о затратах на улучшение объекта недвижимости, то есть все квитанции и счета, относящиеся к улучшению объекта, необходимо сохранять.

3.3.2 Продажа квартиры, являющейся основным местом жительства

Если продаётся квартира, являющаяся основным местом жительства продавца или его семьи не менее двух лет, налог на прибыль от продажи платить не нужно. Это правило относится как к собственно жилому объекту недвижимости, так и к акциям, дающим право на распоряжение квартирой.

3.3.3 Налог на передачу собственности

При передаче недвижимого имущества покупатель обязан уплатить налог, ставка которого составляет четыре (4) процента от цены продажи, или от рыночной стоимости имущества. Обязанность по уплате налога относится, помимо собственно объекта недвижимости, ещё и к отдельным зданиям даже если отчуждение и не затрагивает собственно земли. Если иностранный гражданин приобретает в Финляндии, например, коттедж, находящийся на арендованном земельном участке, он обязан уплатить налог на передачу собственности по ставке четыре процента от цены сделки.

Налог на передачу собственности должен быть уплачен до регистрации права собственности, то есть в течение месяца с момента отчуждения имущества.

Если речь идёт о сделке с акциями, дающими право на распоряжение квартирой, налог на передачу собственности должен быть уплачен в течение двух (2) месяцев с момента заключения договора об отчуждении имущества. Ставка налога составляет 1,6 % от цены сделки. Если сделка оформляется через агента по недвижимости, налог уплачивается уже при совершении сделки.

Внимание! Если покупатель в возрасте 18-40 лет приобретает объект недвижимости или квартиру в качестве своего первого жилья, сделка освобождается от

уплаты налога. Это правило относится как к гражданам Финляндии, так и к иностранцам.

Покупатель в этом случае должен представить объяснение в налоговый орган или агенту по сделкам с недвижимостью о наличии оснований для освобождения от уплаты налога. Освобождение от налога предполагает, что иностранный гражданин является резидентом Финляндии и уплачивает налоги здесь.

Если налог на передачу собственности не уплачивается в установленный срок, на него могут быть начислены пени.

3.4 Преимущественное право муниципалитета на покупку

Муниципалитет обладает преимущественным правом приобретения объекта недвижимости, находящегося на его территории, если земля требуется для строительства, рекреационных нужд или в природоохранных целях. Это право муниципалитета относится как к гражданам Финляндии, так и к иностранцам, независимо от места их проживания.

Преимущественного права на приобретение не возникает, если объектом сделки является территория площадью менее 5.000 м² (на территории Хельсинки и пригородов - 3.000 м²), или сделка совершается между родственниками. Если одной из сторон сделки является государство или государственное учреждение, или речь идёт о принудительной продаже на аукционе, муниципалитет не имеет права на преимущество при покупке, также как и в том случае, когда использование преимущественного права на приобретение считается необоснованным. На практике муниципалитеты редко пользуются своим правом преимущественной покупки.

3.5 Сделка в пользу создаваемого общества

В законе (Раздел о недвижимом имуществе Общего уложения) имеется особое правило о сделках, совершённых в пользу позже создаваемого общества. В этом случае покупателем считается лицо, заключившее сделку от имени общества, если ответственность по сделке в течение двух (2) лет с момента заключения сделки не перешла к обществу, или объект до этого не отчуждён с момента создания общества. Общество становится владельцем, когда оно зарегистрировано и ответственность по сделке переходит к обществу, когда оно после регистрации одобрило заключённую сделку.

3.6 Предусмотренное законом оглашение

Под предусмотренным законом оглашением о переходе недвижимости к новому владельцу понимается регистрация в государственном реестре права собственности на объект недвижимости или его часть, или на выдел. В качестве органа

власти выступает окружной суд того региона, в судебном округе которого находится объект недвижимости (с 1.1.2010 г. предусмотренное законом оглашение должно запрашиваться в землемерном бюро). Заявление о предусмотренном законом оглашении перехода недвижимости к новому владельцу подаётся в течение шести (6) месяцев с момента заключения договора купли-продажи или иного документа о приобретении собственности. Таким образом, момент перехода права собственности не является решающим, важно когда был заключён договор. При получении имущества от ближайших родственников и по завещанию срок предусмотренного законом оглашения начинается обычно тогда, когда приобретение приобретает законную силу (например, распределение наследства).

Если предусмотренное законом оглашение не производится в установленный срок, налог на передачу собственности увеличивается на 20 % за каждый шестимесячный период просрочки. Максимально налог может быть увеличен на 100 %.

Пример: Если лицо приобрело объект недвижимости 1.8.2008 г. за 400.000 евро, и запросило предусмотренное законом оглашение лишь 1.9.2009 г., ему придётся уплатить налог, увеличенный на 40 %, то есть помимо обычного налога в размере 4% (16000 евро) ещё 6400 евро, что составит в общей сложности 22400 евро.

3.6.1 Подача заявления на предусмотренное законом оглашение

Подача заявления на предусмотренное законом оглашение может оказаться очень сложным делом для иностранца, поэтому рекомендуется поручить это специалисту (например, агент по продаже недвижимости, банк, адвокат или иной юрист).

Заявление составляется в свободной форме и может быть доставлено непосредственно в окружной суд лично или по почте. В окружном суде можно также получить готовые бланки заявления на оглашение перехода прав на имущество.

3.6.2 Необходимые документы

При подаче заявления на оглашение в зависимости от ситуации требуются различные документы, которые представляются вместе с заявлением. Как правило, при совершении обычных сделок количество необходимых документов невелико, но например в случае перехода прав собственности на имущество по завещанию оглашение может потребовать значительное число различных документов и прочих разъяснений. В таких случаях помощь специалиста совершенно необходима. Здесь невозможно разобрать все возможные ситуации, но наиболее распространённые случаи мы, в основных чертах, рассмотрим.

3.6.3 Купля-продажа, обмен и дарение

При получении имущества в перечисленных случаях всегда необходимо предъявление достоверного заверяющим сделку лицом оригинала договора купли-продажи, договора обмена или дарственной. Достаточно также копии, заверенной лицом, удостоверившим сделку, или регистрирующим органом.

Если при совершении сделки продавца представляло уполномоченное им лицо, то необходимо предъявить подписанную продавцом доверенность, в которой должно быть указано имя представителя продавца и отчуждаемое недвижимое имущество.

Если стороной сделки является общество, должно быть представлено решение

полномочного органа общества о совершении сделки, или одобрении им сделки после совершения. В случае акционерного общества решение обычно принимает правление общества. Если речь идёт об иностранной компании, необходимо представить выписку из торгового реестра страны по местонахождению общества, выписку из устава или положения об обществе и решение полномочного органа общества. Перечисленные документы должны быть переведены присяжным переводчиком на финский или шведский язык и заверены.

Если в качестве продавца выступают наследники, они могут совместно отчуждать недвижимое имущество, относящееся к наследству. В этом случае в суд необходимо представить разъяснение о наследниках с приложением официальных справок или описи имущества, заверенной магистратом.

Возможно также, что предыдущий владелец недвижимого имущества не запросил предусмотренного законом оглашения перехода недвижимости. В этом случае лицо, запрашивающее оглашение, должно предоставить разъяснение о законности данного приобретения в том же порядке, что и в отношении регистрируемого имущества.

Если речь идёт о супругах или о лицах, живущих в зарегистрированных брачных отношениях, требуется согласие второго супруга, если содержанием сделки является продажа объекта недвижимости, являющегося их общим домом, земельного участка, или долей в них, право собственности на которые имеется только у одного из супругов. Если каждый из супругов является собственником продаваемой недвижимости, они оба подписывают договор купли-продажи.

3.6.4 Получение недвижимости от членов семьи и по наследству

Если иностранный гражданин получает недвижимость в Финляндии по наследству, по завещанию или на основании семейного права, то при подаче заявления на предусмотренное законом оглашение он обязан представить разъяснения, подтверждающие, что он является законным владельцем недвижимости. В этом случае необходимо представить документы из родной страны покойного из которых видно, что недвижимость принадлежит заявителю. Такими документами являются, например, имеющее юридическую силу завещание, опись наследства или аналогичные документы, а также документы, подтверждающие родство. Все вышеуказанные разъяснения необходимо представлять в форме официально заверенных переводов на финский или шведский язык. В таких случаях следует обращаться к юристу в Финляндии.



3.6.5 Срок и стоимость предусмотренного законом оглашения перехода недвижимости к новому владельцу

Обычно предусмотренное законом оглашение осуществляется быстро, в течение 1-2 недель, в зависимости от степени загрузки окружного суда. В сложных ситуациях процедура занимает больше времени. За предусмотренное законом оглашение с заявителя взимается пошлина в размере 65 евро.

3.7 Изъяны предмета сделки

Изъяны объекта недвижимости классифицированы в Общем уложении как изъяны качества, изъяны, ограничивающие распоряжение имуществом, и юридические изъяны. Под изъяном качества понимаются недостаток, относящийся к свойствам объекта. Изъян, ограничивающий распоряжение имуществом, означает наличие ограничения распоряжением имуществом, наложенного по решению официального органа. Под юридическим изъяном понимается наличие права постороннего (третьего) лица на объект недвижимости. Следствием каждого из изъянов может быть расторжение сделки, уменьшение цены и возмещение ущерба.

На практике подавляющее большинство выявляемых изъянов связано с качеством объекта недвижимости.

Общим для всех изъянов является то, что они могут повлиять на сделку.

3.7.1 О понятии изъяна

Признаётся, что объект недвижимости имеет изъян, если он не такой, как было согласовано, или продавец дал неверную информацию по важным вопросам, или же предоставленные сведения вводят в заблуждение. Изъяном считается также несообщение продавцом какой-то важной информации, или оставление продавцом без исправления неверного представления покупателя по какому-то важному вопросу.

Кроме того, изъян качества может быть так называемым скрытым изъяном. Под таким понимается неисправность или недостаток объекта недвижимости, который не смогла обнаружить ни одна из сторон сделки.

3.7.2 Информированность покупателя об изъяне

Покупатель не может ссылаться как на изъян на такое обстоятельство, которое должно было быть ему известно при совершении сделки. Если продавец предоставил неверную информацию, или о чём-то не сообщил, но покупатель знал истинную ситуацию, он не может ссылаться на изъян.

3.7.3 Рекламация

Наличие и степень изъянов объекта недвижимости определяется в соответствии с тем, каким был объект недвижимости при заключении сделки.

Покупатель должен сообщать об изъянах и своих связанных с ними требованиях в умеренные сроки с момента их обнаружения, или с того момента, когда он должен был их обнаружить. Продолжительность «умеренных сроков» в законе не определена, но согласно судебной практике этот период может составлять несколько месяцев.

Рекламация должна направляться способом, подтверждающим её отправку, и в ней должно быть указано о каком изъяне идёт речь и какие предъявляются требования.

В отношении изъянов качества объекта недвижимости подача рекламации допускается в течение пяти лет. Этот срок начинает отсчитываться с момента передачи объекта недвижимости в распоряжение покупателя. Этот срок и «умеренный срок» не применяются в том случае, если продавец действовал нечестно и недобросовестно, или допустил грубую халатность.

3.7.4 Об изъянах качества

Основная часть изъянов объектов недвижимости связана с состоянием зданий, например, с повреждением водой и плесенью, а также с площадями земельных участков и зданий. Продавец должен предоставлять покупателю всю существенную информацию об объекте недвижимости и его состоянии. Покупатель не может ссылаться на такой изъян, который можно было обнаружить при осмотре объекта недвижимости. Покупателю следует тщательно и всесторонне осмотреть приобретаемую недвижимость, и проверить её во всех отношениях. В противном случае он может утратить своё право ссылаться на наличие изъяна.

Часто стороны сделки заказывают обследование состояния объекта с привлечением стороннего эксперта или экспертной организации, и при проверке могут прийти к соглашению о влиянии изъяна на сделку, например, на её цену. Проверки состояния объекта сами по себе не снимают ответственности с продавца, поскольку зачастую они носят весьма общий характер и не обязательно выявляют проблемы, незаметные при поверхностном осмотре.

Покупатель вправе требовать соответствия объекта недвижимости тем характеристикам, о которых стороны договорились. Обнаруженные недостатки и изъяны следует указывать уже в договоре купли-продажи, и продавец может, отразив их в договоре и учтя в цене сделки, минимизировать требования, которые будут предъявлены впоследствии.

Напротив, условие в договоре купли-продажи «объект недвижимости продаётся в том состоянии, в котором он находится на момент совершения сделки» не освобождает продавца от ответственности, например, за скрытые изъяны.



3.7.5 Изъяны, ограничивающие распоряжение имуществом

Объект недвижимости имеет изъян, ограничивающий распоряжение имуществом, если решение органа власти ограничивает эксплуатацию объекта недвижимости таким образом, о котором покупатель при совершении сделки не мог знать или предполагать. Изъяны, ограничивающие распоряжение имуществом, чаще всего относятся к планировке и строительству, о которых продавец обязан предоставлять достаточные сведения покупателю. Продавец также обязан выяснить, не выносились ли иными органами власти решения, которые могут ограничить использование объекта недвижимости.

Продавец также обязан сообщать обо всех решениях властей, относящихся к расположенным по соседству объектам недвижимости, если они оказывают влияние на совершённую сделку, и он был осведомлён о них. Таковыми могут являться, например, полученные соседом разрешения на осуществление какой-то деятельности, создающей неудобства владельцу продаваемого объекта, или строительство новой улицы.

Покупателю также следует, исходя из своих возможностей, принимать меры к выяснению например в муниципальных органах власти, имеются ли решения, затрудняющие эксплуатацию объекта недвижимости.

3.7.6 Юридические изъяны

Объект недвижимости считается имеющим юридический изъян, если покупатель утрачивает объект недвижимости или его часть вследствие отчуждения третьим лицом, либо если недвижимое имущество находится в залоге, либо на него имеются права у иного лица, о чём покупатель не знал. К таким случаям относится например сделка, которую продавец был не правомочен заключать, и покупатель утрачивает право собственности на имущество. Помимо этого, о юридическом изъяне говорят тогда, когда собственные документы покупателя о его праве собственности на недвижимое имущество имеют недостатки и покупатель не может пройти процедуру предусмотренного законом оглашения перехода имущества к другому владельцу.

Здание или движимое имущество, расположенные на объекте недвижимости, могут в каких-то случаях принадлежать стороннему лицу, и в этом случае также имеет место юридический изъян, если покупатель об этом не знал.

3.8 Последствия изъянов

Законодательство о недвижимости основывается на том, что совершённые сделки являются обязывающими, и при их заключении должны быть минимизированы разногласия между сторонами и третьими лицами. Тем не менее, законодательство не может предусмотреть и урегулировать все ситуации, встречающиеся в реальной жизни, и споры часто возникают из-за плохо составленных договоров купли-продажи и обстоятельств, находящихся вне контроля сторон (в частности, скрытые изъяны).

Вследствие вышеизложенного в Общем уложении предусмотрен порядок действий на случай выявления различных изъянов.

Споры всегда могут разрешаться самими заинтересованными сторонами, и именно так зачастую и следует поступать, поскольку судебное рассмотрение споров по вопросам недвижимости часто приводят к значительным издержкам для сто-

рон. Невозможно переоценить и значение специалистов при составлении договоров и предварительной проверке сделок на отсутствие ошибок.

3.8.1 Формы последствий при выявлении изъянов

В качестве возможных последствий при выявлении изъянов покупатель вправе требовать расторжения сделки, снижения цены и возмещения ущерба. Кроме того, покупатель может при оплате сделки удержать сумму в размере своих претензий. Удержание средств при оплате сделки возможно, разумеется, только в случае, если часть оплаты по сделке вносится уже после её заключения.

3.8.2 Расторжение сделки

Расторжение сделки вследствие выявления изъяна всегда предполагает, что изъян является существенным. Расторжение предполагает также, что недвижимое имущество возможно вернуть продавцу. Иск о расторжении сделки должен быть подан в течение десяти (10) лет с момента перехода прав распоряжения имуществом к покупателю.

Как правило, об изъяне следует сообщать в течение «умеренного срока», или, в случае изъяна в качестве - в течение пяти (5) лет с момента перехода прав распоряжения имуществом; эти сроки могут уже сами по себе стать препятствием для расторжения сделки.

Расторжение сделки невозможно, если изъян незначителен, например площадь объекта недвижимости несколько меньше сообщённой при заключении сделки, или в части здания имеются повреждения от влаги. Если изъян всё-таки таков, что препятствует использованию недвижимого имущества (например, на территории не допускается строительство даже по специальному разрешению), а объект приобретён именно для строительства дачи, правомерна постановка вопроса о расторжении сделки. Обширные повреждения от плесени и влаги, стоимость устранения которых является значительной относительно цены сделки, могут служить основанием для расторжения сделки. Окончательное решение о том, является ли изъян достаточно существенным для расторжения сделки, принимает суд.

В случае расторжения сделки покупатель обязан вернуть недвижимое имущество обратно, а продавец - возместить деньги. Если покупатель понёс

затраты, которые увеличили стоимость объекта недвижимости, продавец обязан уплатить умеренную компенсацию за повышение стоимости. Соответственно, если действия покупателя привели к снижению стоимости недвижимого имущества, он должен уплатить продавцу соответствующую компенсацию. Продавец также обязан уплатить процент на сумму оплаты сделки с момента её получения.

3.8.3 Снижение цены сделки

Вопрос об уменьшении цены сделки ставится тогда, когда объект недвижимости не соответствует правомерным требованиям покупателя. Уменьшение цены предполагает, что изъян значительный. Целью снижения цены сделки является компенсация покупателю уменьшения стоимости объекта, обусловленного изъяном. В большинстве случаев, рассматриваемых в судах, суд назначает уменьшение цены сделки в качестве последствия выявленного изъяна.

3.8.4 Компенсация ущерба

Компенсация ущерба, причинённого изъяном объекта недвижимости, может назначаться в качестве самостоятельной или дополнительной меры при расторжении сделки или снижении цены.

Возмещение ущерба не может назначаться в том случае, когда продавец может доказать, что изъян не является следствием его халатности. К таким случаям относятся, например, скрытые дефекты, не влекущие ответственности продавца по возмещению ущерба.

Компенсация ущерба включает в себя весь ущерб, возникший вследствие изъяна. Типичными затратами являются затраты по устранению качественного изъяна объекта, затраты по расторжению сделки, вред здоровью и материальный вред, обусловленный изъяном.

3.8.5 Действия при обнаружении изъянов

Если в объекте сделки выявляется изъян, следует действовать как можно быстрее, в частности, из-за наличия ограничения по срокам рекламации. Несмотря на то, что можно получить бесплатную консультацию у консультанта муниципалитета по правам потребителей, в более серьёзных случаях имеет смысл обращаться к квалифицированному юристу, который способен оценить характер выявленного изъяна и его последствия. Разумеется, с другой стороны договора всегда можно договориться о дальнейших мерах без обращения дела в суд.

Законодательство Финляндии предусматривает также некоторые особые случаи, в частности, ответственность предпринимателя при продаже жилых объектов недвижимости и ответственность агента по недвижимости (риэлтера), однако ознакомиться с этими положениями закона лучше с помощью юриста.

В настоящем справочнике представлены лишь наиболее распространённые основные положения законодательства, и при возникновении споров следует в первую очередь более подробно ознакомиться с правовыми актами, регулирующими операции с недвижимостью, и специальными законами.

4. Ограничения (обременения)

К праву, регулирующему отношения в сфере недвижимости в Финляндии, существенным образом примыкает финансирование сделок с недвижимостью. В боль-



шинстве случаев физическим лицам и предприятиям при приобретении жилых объектов, дач и недвижимого имущества для осуществления коммерческой деятельности требуется привлечение внешнего финансирования. В таких ситуациях предпосылкой для получения кредита является предоставление недвижимости в качестве залога, когда недвижимое имущество является для кредитора гарантией возврата кредита. Посредством залога стремятся обеспечить возврат задолженностей в первую очередь за счёт заложенного недвижимого имущества должника.

4.1 Какое имущество может приниматься в залог за недвижимость?

Предметом залога может служить недвижимое имущество, его часть и выделенный участок территории, а также различные права на их использование. Такое недвижимое имущество, в отношении которого может осуществляться предусмотренное законом оглашение, также может служить объектом залога. Помимо этого, в залог могут передаваться такие права аренды земли и иные права пользования, которые имеют хозяйственное значение и по иным своим свойствам соответствуют характеристикам недвижимого имущества.

Самым обычным предметом залога является независимое недвижимое имущество, к которому относятся внесённые в реестр недвижимости участки с домами и земельные участки. Здания и оборудование, расположенные на объекте недвижимости, также относятся к объектам залога.

Также объектом залога может служить выдел из объекта недвижимости, например, одна треть (1/3), но его залоговая ценность значительно ниже фактической

стоимости.

По действующему законодательству может закладываться и выдел из объекта недвижимости, то есть участок земли с установленными границами в составе объекта недвижимости. Выдел представляет собой переданный иному лицу участок земли с установленными границами. Залог выдела предполагает также, что выдел прошёл процедуру предусмотренного законом оглашения.

Право аренды земли и расположенные на арендованной территории здание и оборудование, принадлежащие арендатору, также могут служить предметом залога. Предпосылкой для залога является то, что права аренды зарегистрированы в реестре предусмотренных законом оглашений и залогов. Такие залоговые ипотечные права аренды.

Самым обычным случаем залога права аренды является арендованный у муниципалитета под жилую застройку участок земли и залог строящегося на нём коттеджа.

Банки в Финляндии обычно не кредитуют иностранных граждан при приобретении недвижимости несмотря на то, что на недвижимое имущество может закладываться в качестве обеспечения кредита. Если банки соглашаются кредитовать такие объекты, то залоговая стоимость объекта недвижимости обычно оценивается примерно в 60% от реальной стоимости. Кредитование иностранных граждан связано с большими факторами риска, и банки требуют подробных сведений о платёжеспособности и доходах заёмщика.

Вышесказанное не является каким-то правилом, и во многих случаях кредит предоставляется, если клиента знают и имеется позитивный опыт взаимодействия с ним. Например, для получения финансирования для дополнительного строительства наилучшие возможности представляются при приобретении первого объекта недвижимости.

4.2 Оформление залога

Заявку на кредит под залог может подавать только владелец недвижимого имущества, на которого объект зарегистрирован посредством процедуры оглашения, или который одновременно запрашивает предусмотренное законом оглашение. На практике банки на основании доверенности запрашивают за заявителя залог и оглашение. Одним заявлением можно запрашивать несколько залогов на один объект недвижимости. Должны указываться суммы залога в деньгах, и обычно залоговые, на которые поданы заявки, нумеруются, на основании чего устанавливается их очередность.

Залог считается оформленным с того момента, когда регистрирующий орган делает отметку о принятии решения в реестре предусмотренных законом оглашений и залогов.

4.3 Закладная

Когда залог утверждён, заявителю выдаётся закладная в качестве документа, подтверждающего оформление залога. По каждому отдельному залоговому объекту выдаётся отдельная закладная. В закладной указывается объект залога, сумма залога, а также дата поступления и номер дела. Банк должника хранит закладную у себя до тех пор, пока должник не вернёт свой долг в банк. После этого закладная передаётся владельцу недвижимого имущества (заёмщику). Залог сохраняет силу до тех пор, пока не будет погашен. Если объект недвижимости продаётся другому покупателю,



лю, продавец может передать имеющуюся у него в распоряжении закладную новому владельцу, который на её основании запрашивает кредит на свою сделку, и ему необязательно оформлять новый залог. На практике банки занимаются всеми залогами и относящимися к обременениям делами, и во всех банках Финляндии можно получить дополнительную информацию по этим вопросам.

5. Сервитут (обременения)

Сервитут означает право ограниченного пользования чужим земельным участком, основывающееся на том, что к другому участку необходимо обеспечить транспортное сообщение или имеется иная потребность его использования. Сервитут является обременением чужого имущества. Чаще всего встречающиеся на практике сервитуты - это права на проезд (дорогу) и обременения строений.

5.1 Возникновение сервитута

Сервитут обычно возникает при размежевании или нарезке участков, или в качестве отдельной процедуры. При формировании объектов недвижимости, например для устройства дачного объекта, обычно требуется дорожное сообщение,



организация которого может обременять один или несколько объектов недвижимости. О сервитутах владельцы земли могут договориться между собой, или же они назначаются решением органа власти. Решение о сервитуте на строение, принимает орган власти, осуществляющий надзор в сфере строительства.

5.2 Типы сервитутов

В пользу другого объекта недвижимости может быть установлено, например, право на забор бытовой воды, или на размещение и прокладку кабелей, или на размещение и использование систем канализации, электрических проводов и тому подобного оборудования. Далее, обычными примерами обременений является использование территории, принадлежащей другому лицу, для проезда автомашин, прохода катеров и размещения причалов. Обычно обременения создаются на постоянной основе. Ниже мы рассмотрим основные сервитуты, связанные с устройством и эксплуатацией дорог, а также использованием зданий.

5.3 Обременения зданий

Под обременением зданий понимаются эксплуатационные отношения между зданиями. От других обременений оно отличается тем, что речь не идёт об отношениях между объектами недвижимости. Решение о сервитуте здания, принимает муниципальный орган власти, осуществляющий надзор в сфере строительства.

Сервитут здания обычно назначается для земельного участка или места строительства, и при этом тем или иным образом используется соседнее здание или иное строение. Установление обременения здания предполагает, что заинтересованные стороны договариваются о нём в письменной форме.

Кроме того, должны быть выполнены следующие условия:

- установление сервитута отвечает назначению земельного участка
- сервитут необходим его правообладателю
- сервитут не создаёт существенных неудобств для обременяемого объекта недвижимости

В качестве примера обременения здания можно привести использование фундамента или конструкций здания, находящегося в собственности другого владельца, размещение кабелей и иного оборудования в здании, принадлежащем другому владельцу и т.п.

Особым типом сервитута зданий являются обременения, предписанные планом застройки, которые можно устанавливать для общественных надобностей, например для организации стоянки автотранспорта, вывоза отходов или прохода пешеходов.

5.4 Права на дорогу

При совершении сделок с недвижимостью всегда необходимо учитывать каким образом организовано или может быть организовано сообщение (проход, проезд) к объекту недвижимости. Если предметом сделки является земельный участок на территории, попадающей в план застройки, или построенная дача, пути сообщения уже как правило имеются. Если объектом сделки является предназначенный под дачную застройку земельный участок, к которому не проложена дорога, то ещё до заключения сделки следует выяснить, каким образом можно обеспечить сообщение и как можно организовать строительство дороги. Часто продавец уже

заранее выясняет эти вопросы, но покупателю рекомендуется проверить ситуацию и принять во внимание затраты на устройство дороги.

Законодательство Финляндии исходит из того, что если для использования объекта недвижимости по назначению важно обеспечить сообщение через недвижимое имущество другого владельца, и это не влечёт ни для кого существенного вреда, лицу, которому необходимо обеспечить сообщение, предоставляется постоянное право пользования чужой территорией, то есть право на дорогу.

Чаще всего у частных дорог имеется несколько пользователей, и в строительстве и обслуживании дороги принимают участие все акционеры - владельцы дороги. Обязанности по уходу за дорогой и поддержанием её состояния распределяются пропорционально той выгоде, которую она приносит каждому из акционеров. При оценке получаемой пользы учитываются размеры объекта недвижимости и его использование.

5.5 Оформление частной дороги

Оформление частной дороги требуется в тех случаях, когда нужно прояснить или установить права на дорогу. При проведении этой процедуры можно, в частности, установить право на дорогу, проходящую по земле другого владельца, выяснить, кто обладает правом на дорогу, установить право пользования автостоянкой, стоянкой катера или причалом. Кроме того, можно создать дорожную комиссию или утвердить «единицы дороги», на основании которых производится оплата. Когда частная дорога учреждена, вопросы, относящиеся к её обслуживанию, рассматриваются акционерами дорожного товарищества и на собрании дорожной комиссии.

5.6 Процедура оформления частной дороги

Оформление частной дороги заказывается в местном землемерном бюро, где можно получить и соответствующие бланки заявления. Для этого назначается инженер, который осуществляет оформление один или с двумя доверенными лицами. Все заинтересованные лица приглашаются на место, может быть организован осмотр местности. Затраты на оформление дороги обычно делятся между акци-

онерами, участвующими в использовании и финансировании дороги, пропорционально той пользе, которую они получают от дороги. После проведения процедуры землемерное бюро делает отметку о праве на дорогу в системе хранения информации об объектах недвижимости.

Землемерные бюро также предоставляют помощь при составлении договора купли-продажи и подаче заявления на предусмотренное законом оглашение (платная услуга) и оказывают общую консультативную помощь. В бюро можно получить различные справки и карты, в частности, выписки из реестра недвижимости, справки о наличии ограничений (обременений) и справки о предусмотренных законом оглашениях. За это взимается небольшая плата. Более подробную информацию предоставят в любом землемерном бюро (см. список с контактной информацией, приложение 3).

6. Землемерные работы

Помимо оформления частных дорог землемерные бюро осуществляют и другие процедуры, из которых самым распространённым является межевание. Помимо межевания может возникать необходимость выделения долей, установления и маркировки границ участков, объединения земельных участков и т.п. В справочнике рассматривается только межевание и выделение долей. Об остальных мероприятиях можно получить дополнительную информацию в землемерном бюро.

6.1 Межевание

Под межеванием понимается установление границ земельных участков как самостоятельных объектов недвижимости. Именно под дачное строительство обычно и приобретается земельный участок определённой площади (например 5000 м²), границы которого обозначаются на карте и на местности. При проведении межевания границы образуемого объекта недвижимости обозначаются на местности



маркировкой границ.

При совершении сделки купли-продажи земельного участка в течение шести месяцев в окружном суде должно быть запрошено предусмотренное законом оглашение перехода собственности к новому владельцу. Межевание при этом происходит автоматически по извещению окружного суда, и покупателю земельного участка не требуется заказывать эту процедуру самостоятельно.

Владелец недвижимого имущества может при желании, запросить размежевание собственного земельного участка на выделы определённой площади.

6.2 Порядок проведения межевания

На размежевание назначается инженер, приглашающий на собрание лиц, которых затрагивает процедура. На собрании помимо собственно межевания рассматриваются вопросы прав на дорогу и возможные иные права и обременения. Земельному участку присваивается предложенное владельцем наименование. При проведении процедуры рассматривается также распределение затрат между участниками. Рекомендуется присутствовать на собрании.

После собрания проводится собственно межевание на местности и маркировка границ участков.

Лица, заинтересованные в межевании, могут помочь инженеру при проведении работ на местности. Стоимость работ по межеванию устанавливается исходя из площади и объёма работ на местности. Стоимость составляет обычно примерно 1000 евро. После межевания земельный участок регистрируется в реестре недвижимости как самостоятельная единица.

6.3 Выделение доли

Под выделением долей понимается разделение общего права собственности пропорционально долям в собственности. Если лицу принадлежит определённая доля (например, одна треть) в объекте недвижимости, оно может запросить в землемерном бюро выделение доли, которая при этом преобразуется в самостоятельный объект недвижимости. Выделение доли может затребовать любой владелец доли в собственности, и он обладает правом на процедуру предусмотренного законом оглашения на соответствующую долю имущества. Чаще всего доли возникают при разделении наследства.

6.4 Порядок проведения разделения

Специалисты составляют проект разделения на основании пожеланий акционеров. Каждому из акционеров стремятся предоставить часть, соответствующую его доле таким образом, чтобы образуемый земельный участок представлял собой естественное целое. При выделении долей приходится проводить оценку различных территорий - лесов, участков побережья, полей и зданий. Проект разделения может включать также расчёт компенсаций, которые акционеры выплачивают друг другу для того, чтобы прийти к законному конечному результату. Акционеры могут составить свои замечания к проекту разделения, после рассмотрения которых специалисты принимают решение о разделении земельного участка.

Новые земельные участки, образованные при выделении долей, заносятся в реестр недвижимости. Предусмотренного законом оглашения на образовавшиеся земельные участки запрашивать не требуется, поскольку окружной суд переносит

предшествующие оглашения на новые земельные участки. При выделении долей у участников процедуры имеется возможность обратиться с жалобой в земельный суд. Величина затрат на выделение долей зависит от времени, затраченного на работу, и затрат на работы на местности.

7. Строительство

7.1 Предпосылки для строительства

Выше, в разделе 2 перечислены основания для землепользования и планировки земель в Финляндии. С точки зрения строителя генеральный план и план застройки создают основу для строительства на территории муниципалитета. Для побережий в муниципалитетах могут быть составлены генеральные планы и планы застройки побережий, которые регламентируют застройку прибрежных территорий и организацию дачной застройки. План застройки побережий обычно составляется и оплачивается владельцами земли.

Правила, относящиеся собственно к строительству, собраны в закон о землепользовании и строительстве (MRL), а также в соответствующий регламент (MRA). А этих правилах приводятся предписания органов власти, касающиеся строительства, зданий, контроля, проектирования и т.п. Эти нормативные акты разъясняют, в частности, общие требования к месту строительства (размер, расстояния до различных объектов, пригодность для строительства), технические требования (прочность конструкций, пожарная безопасность и т.п.), а также общие обязанности и ответственность строителя (проектирование, ведение строительства в соответствии с разрешением). В законе «О землепользовании и строительстве» (MRL) приведены основные нормы, относящиеся к строительству, а в регламенте MRA собраны подробные нормы и правила, основывающиеся на законе.

В муниципальном строительном регламенте приводятся дополнительные нормы и правила, обусловленные местными условиями. В каждом муниципалитете имеется собственный строительный регламент, который может заметно отличаться от строительных регламентов других муниципалитетов. Муниципальный орган власти, осуществляющий надзор в сфере строительства, также может устанавливать правила строительства (например, материалы для строительства и цвет здания), действующие на территории муниципалитета. И наконец чиновник, отвечающий со стороны муниципалитета за надзор в сфере строительства (обычно это строительный инспектор) может давать указания и рекомендации по отдельным моментам строительства.

Кроме того, Свод строительных норм и правил Финляндии регламентирует и направляет строительное проектирование, строительство и надзор.

7.1.1 Схема общих предпосылок для строительства

Различные планы направляют строительство и создают основу для него.

Закон «О землепользовании и строительстве» - общие строительные нормы, действующие по всей стране.

Регламент землепользования и строительства - содержит более подробные нормы в рамках закона.

Строительный регламент - дополняет предыдущий регламент с учётом местных условий.

Правила строительства - подробные правила осуществления строительных работ на территории муниципалитета.

Свод строительных норм и правил Финляндии представляет собой подробные инструкции по строительству.

Строительный надзор - контролирует и направляет строительство

7.1.2 Проблемы, встречающиеся на практике

Число сделок купли-продажи недвижимости, заключаемых иностранцами, в первую очередь - российскими гражданами в Финляндии, значительно растёт в последние годы и имеются указания на то, что этот рост продолжится. Это означает также, что объёмы строительства будут увеличиваться как на первичном, так и на вторичном рынках. Часто новый владелец хочет строить для своих нужд различные новые здания и строения, или же провести реконструкцию существующих зданий. При проведении любых строительных работ необходимо знать, какие разрешения необходимо получить, какие извещения представить в органы власти и как должен проходить весь процесс строительства.

На практике проблемы и дополнительные трудозатраты возникают по большей части из-за отсутствия общего языка общения и лица, которое осуществляло бы все деловые контакты, из-за трудности понимания и толкования строительных правил и планов застройки, и в связи с графиком реализации строительного про-



екта.

Необходимо соблюдать законы и подзаконные акты, касающиеся строительства, а приступать к строительству разрешается только после получения соответствующих решений, имеющих законную силу, и необходимых документов. На строителе лежат многие обязанности, касающиеся, в частности, защиты окружающей среды, обслуживания объекта недвижимости и обеспечения прав соседей. Также серьёзное внимание необходимо обратить на квалифицированное проектирование и составление договора строительного подряда. Наилучшие результаты достигаются тогда, когда к проектированию и строительству привлекаются квалифицированные специалисты в этих областях и грамотно составляются договоры подряда. Ответственные руководители работ и проектировщики должны иметь достаточные для осуществления проекта образование и опыт.

7.2 Подготовка к осуществлению строительного проекта

Прежде, чем приступить собственно к строительству, важно заранее выяснить наличие общих предпосылок строительства, а также прояснить возможности для реализации проекта и его временной график. Только лишь приобретение объекта недвижимости ещё не гарантирует, что на соответствующей территории разрешается строительство. Кроме того, необходимо выяснить, требуются ли для строительства специальные разрешения или какие-то другие меры и документы. Ниже перечислены важнейшие обстоятельства, которые следует учитывать при осуществлении нового строительства. Поскольку каждый строительный проект представляет собой самостоятельное целое, может потребоваться прояснить и многие другие вопросы в зависимости от величины и характера проекта.

имеется ли ясность с правом собственности и правом распоряжения объектом, и запрошено ли предусмотренное законом оглашение

- выбор генерального проектировщика
- какова ситуация с планировкой приобретённой территории и при соблюдении каких условий разрешается строительство
- что разрешается строить и на каких правовых основаниях
- здание какого типа разрешается строить и как оно должно располагаться на участке
- дорожное сообщение, подводка энергоснабжения, бытовое водоснабжение и обработка сточных вод
- оценка затрат на строительство с накладными расходами
- составление реалистичного графика строительства
- подбор переводчика или такого представителя со знанием языка, который может служить связующим звеном на различных этапах реализации строительного проекта

7.2.1 О месте строительства

Если строительство осуществляется на территории, которая внесена в план застройки или в план застройки побережья, требования, предъявляемые к строительству, в основном довольно подробно определены планом. В муниципальном строительном регламенте содержатся важнейшие нормы и правила для различных территорий. Обычно строительство за пределами включённой в план тер-

ритории не обременено подробными нормами, хотя, например, закон требует, чтобы место строительства было не менее 2000 м². В муниципальных строительных регламентах имеются различные требования, касающиеся размера места для строительства, и минимальные размеры колеблются в пределах от 2000 до 10000 м². План застройки также точно определяет размеры и типы зданий, строящихся на различных территориях.

Строительство на территории, не включённой в план застройки (так называемая территория с низкой плотностью населения) как правило влечёт дополнительные затраты, поскольку строительство дорог, подключение к энергоснабжению и обработка сточных вод могут быть, в зависимости от местонахождения объекта, очень дорогими. На таких территориях отсутствует построенная муниципальными органами коммунальная техника, и владельцы земельных участков сами оплачивают затраты на её строительство и обслуживание.

7.2.2 Понятия и определения, относящиеся к строительству

Закон «О землепользовании и строительстве» содержит некоторые понятия, трактование которых на практике вызывает сложности. В законе насколько это возможно точно определено понятие здания, хотя и невозможно перечислить абсолютно все объекты, которые считаются зданиями. Таким образом, граничные случаи в последнюю очередь трактуются законоприменителем.

Зданием считается предназначенное для проживания, работы, хранения или иного использования стационарное или предназначенное для нахождения на одном месте строение, конструкция или сооружение, которое по своим свойствам предполагает осуществление контроля органами власти.

Зданием не считается небольшое по размеру, имеющее лёгкую конструкцию сооружение или строение, не оказывающее особого воздействия на использование земли и на окружающую среду.

Тем не менее, всегда рекомендуется проверить ситуацию в местном органе надзора за строительством прежде, чем приступить к строительным работам. При строительстве необходимо всё-таки соблюдать достаточные расстояния до соседских участков, и убедиться в том, что объект строительства не создаёт неудобств соседям и не причиняет вреда окружающей среде.

Обычно любое дополнительное строительство предполагает как минимум письменное уведомление органов строительного надзора о проводимых мероприятиях.

7.2.3 Поэтажная площадь

При определении права на строительство для измерения принимается поэтажная площадь, под которой понимается суммарная поэтажная площадь зданий, строящихся на месте строительства. В поэтажную площадь включаются площади этажей до наружной поверхности наружных стен. Подвальный этаж и чердак включаются в расчёт в той части, в которой в них могут быть размещены помещения, отвечающие основному назначению здания. Например, если в подвальном и чердачном помещениях строятся помещения жилого назначения, то они, как правило, включаются в поэтажную площадь. Значение имеет также высота чердака (обычно отапливаемые помещения высотой менее 1,6 не включаются в поэтажную площадь). Правила расчёта поэтажной площади могут содержаться также в плане застройки и строительном регламенте.

Однозначно описать порядок расчёта здесь не представляется возможным, правила отличаются в разных муниципалитетах. Содержание права на строительство и установленную поэтажную площадь следует выяснить в местном органе власти, занимающемся строительством или надзором за строительством. Этот вопрос важен и при дачном строительстве, когда следует выяснить как учитываются здания различного типа при расчёте права на строительство.



7.2.4 Проектирование здания и ответственность застройщика

Застройщик отвечает за то, чтобы здание строилось в соответствии со всеми действующими правилами и разрешением на строительство. Поскольку редкий застройщик сам достаточно квалифицирован для реализации строительного проекта, ему следует позаботиться о том, чтобы в его распоряжении находился квалифицированный персонал.

Это относится как к проектированию, так и к самому строительству. Обычно сначала выбирается генеральный проектировщик, с помощью которого можно заказать специализированное проектирование и самостоятельно принять решение о реализации проекта, например, на основе коммерческих предложений от подрядчиков.

Способы ведения строительства могут быть разными, и самый простой путь для иностранца - приобрести дом в полной комплектации, на который на заводе по производству домов имеются готовые чертежи и проектная документация. Состав поставки дома может быть различным, и застройщику с помощью генерального проектировщика следует выяснить, какие ещё работы и принадлежности следует приобрести в дополнение к основной комплектации дома. Строительный проект можно осуществить и по принципу «под ключ», когда, например, строительная фирма обеспечивает реализацию всего проекта. Финские строители коттеджей и дач часто стремятся минимизировать привлечение других подрядчиков, и заказывают самую минимальную, «голую» комплектацию дома, самостоятельно выполняя и другие работы и привлекая сторонних работников только на более ответственных участках работы.

Каким бы ни был способ строительства, лицо, реализующее строительный проект отвечает за то, чтобы для выполнения задачи были выбраны одобренные государственными органами строительного надзора квалифицированные проектировщики и владеющие профессиональными навыками строители.

7.2.5 Генеральный проектировщик

При проектировании каждого здания необходим генеральный проектировщик,

отвечающий за проект в целом и его качество, имеющий достаточное образование и опыт выполнения соответствующих проектных работ. Помимо этого, он отвечает за то, чтобы узкоспециализированные проектировщики имели квалификацию в своей области, и чтобы все проекты составляли единое целое. Специализированного проектирования требуют, в частности, электротехнические работы, работы по монтажу тепло-, водоснабжения и вентиляции (монтаж инженерных систем), а также проекты конструкций. Чем большие требования предъявляются к объекту, тем больше требуется специального проектирования, которое должно производиться силами персонала, имеющего специальное образование и опыт. Особые правила, относящиеся к проектированию, собраны в первую очередь в «Регламенте землепользования и строительства» (MRA), а также в Своде строительных норм и правил Финляндии.

7.2.6 Руководство работами

При проведении всех строительных работ, требующих разрешения или одобрения органами власти, необходимо наличие лица, отвечающего за проведение и качество работ (ответственный начальник работ). В зависимости от характера строительного объекта могут потребоваться и специализированные в определённых областях начальники работ. Ответственный начальник работ утверждается муниципальным органом, осуществляющим надзор за строительством. Строительные работы нельзя начинать или продолжать, если не назначен ответственный начальник работ.

Ответственный начальник работ отвечает, в частности, за оповещение о начале строительства, за надлежащее проведение строительных работ в соответствии с разрешениями и за наличие необходимых чертежей на строительном объекте, а также за проведение предусмотренных инспекций и осмотров.

7.2.7 Надзор за строительством

Муниципальный орган, осуществляющий надзор за строительством, контролирует осуществление строительных работ на территории муниципалитета в интересах соблюдения общественного блага, и следит за тем, чтобы при строительстве соблюдались действующие нормы и правила. В качестве органа власти, осуществляющего строительный надзор, выступает комиссия, назначаемая муниципалитетом. Основным чиновником, осуществляющим контроль, является строительный инспектор.

Контролирующий орган также осуществляет необходимое общее руководство строительством на территории муниципалитета и предоставляет консультативную помощь. В заключительной части справочника (приложение 3) приведена контактная информация органов строительного надзора муниципалитетов региона Итя-Суоми (Восточной Финляндии).

Внимание! При строительстве нежилых объектов надзор может организовываться застрой-



щиком. Это предполагает одобрение органом строительного надзора и наличие плана осуществления надзора.

7.3 Разрешения на строительство

Основным правилом является то, что на сооружение здания требуется разрешение на строительство. В более простых случаях для строительства может быть достаточно разрешения на ведение работ или подачи извещения. На земляные и строительные работы, вносящие изменения в ландшафт, валку деревьев и т.п. мероприятия может потребоваться разрешение на ландшафтные работы.

Ниже рассмотрим каждое разрешение более подробно.

7.3.1 Разрешение на строительство

Разрешение на строительство требуется для проведения следующих мероприятий:

- строительство собственно здания;
- работы по ремонту и реконструкции, которые могут быть приравнены к строительству здания;
- расширение здания;
- увеличение поэтажной площади (например, реконструкция холодного чердачного помещения в тёплое);
- строительные работы, если они оказывают влияние на безопасность и здоровье пользователей здания;
- существенное изменение эксплуатационного назначения здания или его части.



Каждый строительный проект индивидуален и представляет собой комплекс мероприятий, окончательное решение о необходимости получения разрешений на которые принимает орган по надзору за строительством. Как уже указывалось выше, зданием не считается небольшое строение, лёгкая конструкция или сооружение, если оно не оказывает особого влияния на землепользование или окружающую среду. В отношении дачных домов и коттеджей, предназначенных для проживания, всегда очевидно, что строительство требует получения разрешения на строительство. Напротив, что касается вспомогательных сооружений, например амбаров, складов, соответствующая практика часто отличается в различных муниципалитетах и может быть так, что на одинаковое здание в одном муниципалитете потребуется разрешение на строительство, а в другом - разрешение на проведение работ или подача извещения в орган власти.

При проведении ремонтных работ и реконструкции основное внимание обращается на объём и качество работ, а также на затраты. Обширный капитальный ремонт здания как правило требует получения разрешения на строительство. С другой стороны, если проект включает лишь косметический ремонт, не затрагивающий конструкций, строительные работы могут проводиться без разрешения на строительство и иных разрешений. До начала ремонтных работ следует выяснить в муниципальном органе строительного надзора по месту нахождения объекта, не требуется ли получения разрешения.

Под изменением эксплуатационного назначения здания понимается, например,

реконструкция офиса или гаража в жилое помещение. Такие преобразования обычно требуют получения разрешения на строительство, если изменение носит существенных характер.

Реконструкция дачи в жилой объект, предназначенный для постоянного проживания, также подразумевает необходимость получения разрешения на строительство.

7.3.2 Разрешение на производство работ

Разрешение на производство работ обычно требуется при осуществлении небольших строительных проектов. В этом случае порядок получения разрешения и требования к проектированию как правило проще, и разрешение также не предусматривает столь широкого вмешательства в работы и надзора со стороны органов власти, как это имеет место в случае разрешения на строительство.

Разрешение на производство работ требуется на следующих объектах:

- установка мачты, резервуара, трубы и т.п.;
- строительство такого строения или сооружения, которое оказывает влияние на природу, землепользование на территории или вид местности;
- изменение внешнего вида здания;
- изменение планировки помещений в жилом здании;
- строительство или реконструкция канализационной системы.

Вышеперечисленные мероприятия более подробно описаны в «Регламенте землепользования и строительства».

К наиболее распространённым мероприятиям, которые могут потребовать получения разрешения на производство работ, относятся строительство причала, установка антенны, изменение фасада здания (например, форма кровли зданий, цвет, строительный материал). Строительство заборов также может предполагать получение разрешения на производство работ, в зависимости от местонахождения ограды и объекта недвижимости. В традиционной финской жилой среде не принято строить массивных оград.

Строительство массивного причала или строения, изменяющего облик побережья, также предполагает получение разрешения на производство работ. При строительстве на воде, помимо основных правил строительства следует учитывать и положения «Закона о воде».

Внимание! Муниципальный строительный регламент может предусматривать исключения, предусматривающие упрощённый порядок разрешения работ, если мероприятия можно считать небольшими. По каждому из мероприятий может предусматриваться обязательное извещение органа власти вместо обязательного получения разрешения.

7.3.3 Разрешение на разборку здания

Владельцу земли, желающему разобрать здание, следует выяснить, требует ли демонтаж разрешения или извещения властей. Основное правило на территории, включённой в план застройки - разборка здания или его части требует получения разрешения. Разрешения не требуется при разборке хозяйственного здания или иного, небольшого по размерам здания, если оно не имеет исторического или архитектурно-исторического значения.

Если разрешения не требуется, о демонтаже необходимо подать извещение не позднее, чем за 30 дней до начала работ. Извещение подаётся в орган, осуществляющий строительный надзор.

7.3.4 Разрешение на ландшафтные работы

Ландшафтные работы (вскрышные работы, выемка грунта и засыпка грунтом, насыпка неровностей грунта) и валка деревьев, а также приравняемые к ним мероприятия требуют получения разрешения в следующих случаях:

- работы производятся на территории, включённой в план застройки;
- работы производятся на территории, включённой в генеральный план, если это определено генпланом;
- работы производятся на территории с действующим запретом на строительство, введённым в связи с составлением вышеупомянутых планов.

Разрешения, тем не менее, не требуется, если речь идёт о проведении работ, соответствующих разрешению на строительство или разрешению на производство работ, или о незначительных мероприятиях. Незначительным мероприятием является, например, валка нескольких деревьев, если они не имеют какого-то особого значения. Тем не менее, рекомендуется выяснить в муниципальных органах власти, требуется ли разрешение на запланированные работы.

В разных муниципалитетах действуют различные правила, например о валке деревьев. К вопросу валки деревьев мы ещё вернёмся позже в разделе 9.

7.3.5 Порядок получения разрешения на строительство

Разрешение на строительство должно запрашиваться в письменной форме. Обычно заявление подаётся на бланке, который можно получить в надзорном органе, и в котором перечислены необходимые документы и те сведения, которые требуются для получения разрешения на строительство.

В заявлении обычно необходимо сообщить следующую информацию:

- персональные сведения о заявителе, телефон и адрес электронной почты;
- сведения о месте строительства;
- пояснение о строительном проекте;
- сведения о генеральном проектировщике и узкоспециализированных проектировщиках;



- сведения о лице, которое может предоставить дополнительную информацию (например, доверенное лицо или генеральный проектировщик);

- возможный залог (требуется, если к строительным работам необходимо приступить до вступления в силу решения о выдаче разрешения);

- порядок вручения решения и банковские реквизиты.

Заявление на получение разрешения также должно быть подписано и датировано.

7.3.6 Приложения к заявлению на разрешение

К заявлению на получение разрешения должны прилагаться, в частности, следующие документы о заявителе / праве собственности и распоряжения местом строительства:

- доверенность заявителя, если его представляет доверенное лицо;

- выписка из торгового реестра, если заявитель является юридическим лицом;

- справка о предусмотренном законом оглашении;

- копия договора купли-продажи или иного документа о переходе права собственности на объект недвижимости;

- договор аренды (если право распоряжения объектом основывается на нём);

- справка об ограничениях (обременениях).

О месте строительства:

- копия карты, выданная уполномоченным органом;

- выкопировка из проекта уличной застройки;

- сведения о подключении к водопроводу и канализации;

- пояснительная записка о системе канализации;

- пояснительная записка о характеристиках фундамента и основания;

- карта уровня грунтовых вод;

- пояснительная записка и справка об энергоснабжении.

Необходимые чертежи:

- план застройки;

- компоновочные чертежи;

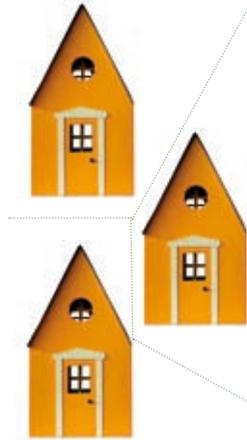
- чертежи в разрезе;

- чертежи фасадов;

- чертежи вентиляционных каналов;

- чертежи конструкций в разрезе.

Предварительные разрешения и заключения:



- решение о предоставлении специального разрешения / решение о необходимости проектирования;

- разрешение органа по охране окружающей среды;

- согласия соседей;

- пояснительная записка о заслушивании соседей;

- пояснительная записка об информировании соседей о проекте.

О руководстве работами:

-заявление или извещение об утверждении ответственного начальника работ и начальников специальных работ.

Вышеприведённый перечень является приблизительным, и возможно потребуются меньше документов - всё зависит от масштабности проекта строительства и местонахождения объекта. Крупные проекты могут потребовать множество дополнительных разъяснений и документов.

Внимание! Документы и чертежи должны составляться на финском языке.

7.3.7 Заслушивание соседей

Согласно основополагающему правилу, о подаче для рассмотрения заявления на выдачу разрешения на строительство должны быть в подтверждаемой форме уведомлены соседи, если из-за незначительности проекта или его местонахождения эта процедура не признаётся не затрагивающей интересов соседей и ненужной. Орган, выдающий выдачей разрешений, принимает решение, в каких случаях уведомление соседей не требуется.

Под соседом понимается собственник или лицо, в чьём распоряжении находится соседний или расположенный напротив или на другой территории объект недвижимости. Уведомление соседей осуществляется в письменной форме, и они вправе представить свои замечания по проекту не менее, чем в семидневный срок. Заключение соседей можно также получить заранее.

При необходимости может быть проведён осмотр места строительства, в процессе которого возможен опрос соседей.

7.3.8 Порядок принятия решения о выдаче разрешения на строительство и его оплата

Вопрос о выдаче разрешения на строительство рассматривается муниципальной комиссией, ответственной за строительный надзор, или чаще всего в обычных случаях решение принимается строительным инспектором. Обычно процедура занимает примерно 1-2 месяца.

Решение строительного инспектора может быть обжаловано в комиссии в течение 14 дней после его выдачи. Решение комиссии может быть обжаловано в административном суде. Срок апелляции - 30 дней.

За разрешение на строительство и относящийся к нему надзор взимается плата, размер которой устанавливается соответствующим муниципалитетом. В среднем сбор составляет 500-1000 евро. Разрешение на производство работ стоит 100-300 евро, а уведомление - менее 100 евро.

7.3.9 Срок действия разрешения

Строительные работы должны быть начаты в течение трёх лет, и завершены в течение пяти лет. Сроки отсчитываются с момента вступления разрешения в силу. В противном случае разрешение аннулируется. Органы строительного надзора могут продлевать сроки, если предпосылки для строительства сохраняются.

7.3.10 Когда можно приступить к строительству?

Строительство можно начинать тогда, когда решение о выдаче разрешения вступило в законную силу, то есть если оно не было обжаловано в установленный срок. Несмотря на это, по решению органа строительного надзора к строительным работам можно приступить ещё до вступления решения в законную силу, если лицо, запрашивающее разрешение, вносит залог на возмещение вреда, ущерба и компенсацию затрат, которые может повлечь аннулирование решения или изменение условий разрешения. Размер залога устанавливает орган строительного надзора. На обычных объектах величина залога составляет примерно 500-2000 евро. В случае крупных проектов размер залога может достигать десятков тысяч евро.

Внимание!

Работы по демонтажу нельзя начинать до вступления разрешения в силу.

7.4 Этапы строительных работ

7.4.1 Мероприятия до начала строительных работ

Уведомление о начале работ - представляется в орган строительного надзора,



который выдает разрешение приступить к работам.

Проведение собрания при начале работ - может быть предусмотрено в разрешении.

Утверждение ответственного начальника работ - до подачи извещения о начале работ.

7.4.2 Этап строительства

Маркировка места строительства и высотной отметки.

Строительство фундамента

- осмотр основания проводится по выполнении работ, относящихся созданию основания из грунта. Помимо этого при осмотре утверждается окончательная высотная отметка здания

- при осмотре местонахождения фундаментов проверяется, что они располагаются в надлежащем месте

Проведение осмотров - в частности, осмотр основания, осмотр конструкций, осмотр инженерных систем и т.п. запрашивается согласно решению о выдаче разрешения.

Осмотры проводятся на разных этапах строительства, при необходимости - в присутствии начальников работ и проектировщиков.

Проверки и посещения строительной площадки могут проводиться по мере необходимости для осуществления надзора за строительными работами.

Документация о проверках - об осмотрах и проверках ответственные руководители работ делают отметки в инспекционных документах.

Окончательный осмотр - составляется протокол и утверждается приёмка здания в эксплуатацию.

7.4.3 Приёмка здания в эксплуатацию

Здание может быть принято в эксплуатацию лишь после проведения окончательного осмотра и признания здания пригодным для эксплуатации. В отношении некоторых зданий может потребоваться составление папки с относящейся к ним документацией, а также руководства по их эксплуатации и техническому обслуживанию.

7.4.4 Приостановка строительных работ и меры принудительного характера

Как указывалось выше, для строительства обычно требуются какие-либо разрешения или уж, во всяком случае, уведомление органов власти. Сами строительные работы должны производиться также в соответствии с выданным разрешением, от которого нельзя отклоняться без согласования исключений со строительным инспектором. Если строительство ведётся без соответствующего разрешения, или противоречит ему (например, строится дача, площадь которой отличается от указанной в разрешении на строительство), строительный инспектор или иной чиновник или орган власти, осуществляющий надзор, вправе приостановить работы. Предписание о приостановке работ остаётся в силе до



тех пор, пока по делу не будет принято иного решения.

Орган власти или чиновник, осуществляющий надзор за строительством, может также обязать застройщика в определённый срок исправить выявленные ошибки и нарушения при производстве работ. Запрет или предписание могут сопровождаться штрафом или предупреждением о том, что неисполненные мероприятия будут осуществлены за счёт нарушителя.

7.4.5 Привлечение других органов власти и наказания

Полиция обязана оказывать помощь органам надзора, что на практике означает, в частности, закрытие строительной площадки и приостановку работ. Помимо этого за несанкционированное или противоречащее закону строительство может налагаться штраф, а в особо серьёзных случаях - наказание в виде лишения свободы.

7.5 Разрешения на отклонение от предусмотренных разрешением работ

Разрешение на отклонение от предусмотренных разрешением на строительство работ можно, в зависимости от ситуации, запрашивать в двух различных органах власти, то есть в муниципалитете или в местном центре по охране окружающей среды. Муниципалитет обладает общим полномочием делать исключения в различных ситуациях. Тем не менее, законом предусмотрены определённые исключения, правом принимать решения о которых обладает исключительно центр по охране окружающей среды.



7.5.1 Особые разрешения, выдаваемые центром по охране окружающей среды

- строительство нового здания на побережье, не включённом в план застройки или в генеральный план;
- существенное изменение права на строительство относительно предусмотренного планом застройки;
- отклонение от предусмотренных планом мер по защите здания;
- отмена запрета на строительство, связанного с утверждением плана застройки или его изменением;

В прочих исключительных случаях решение может принимать муниципальный орган власти.

Обычно особые разрешения запрашиваются по вопросам, отно-

сящимся к полномочиям центра по охране окружающей среды, например, на отклонение от предписаний плана застройки, при строительстве на побережье или в отношении имеющего силу запрета на строительство.

Выдача особого разрешения на отклонение от установленного порядка предполагает наличие особых причин, которые излагает заявитель и оценивает орган власти. Особых причин может быть много. На практике наиболее распространёнными причинами являются отклонения от строительного регламента, например превышение права на строительство, высота здания, удалённость от соседей и т.п.

Исключения не должны

- нарушать планировку или порядок пользования территориями;
- усложнять достижение целей по охране природы;
- усложнять выполнение задач по охране окружающей среды.

7.5.2 Порядок опроса заинтересованных лиц и сбора отзывов

При согласовании исключений соседям и иным лицам, на чьи условия проживания, работы или другие обстоятельства проект может существенным образом повлиять, должна быть предоставлена возможность представления письменного отзыва. О подаче заявления на предоставление исключения должны быть уведомлены соседи и иные вышеперечисленные лица, и им отводится не менее семи дней на выражение своего мнения.

Кроме того, может потребоваться заключение соседнего муниципалитета или регионального центра по охране окружающей среды (вопросы охраны природы).

7.5.3 Порядок выдачи решения

Решение о предоставлении исключения и его обоснование предоставляется заявителю и лицам, подавшим свои отзывы, а также рассылается в различные органы власти. Решение может содержать различные распоряжения и условия. Пошлина за выдачу разрешения может отличаться в разных муниципалитетах и, например, в Этеля-Карьяла составляет около 200 евро. Положительное решение центра по охране окружающей среды стоит 390 евро, а отрицательное - 190 евро.

7.5.4 Исключения, предоставляемые органами надзора

А. Связанные с разрешением на строительство

Орган строительного надзора может предоставлять небольшие исключения, связанные с разрешением на строительство.

Такие исключения могут касаться относящихся к строительству предписаний, например высоты здания, площади помещений и т.п.

Если отклонение затрагивает технические свойства здания, условием его согласования является соблюдение основных требований, предъявляемых к объекту строительства (например, пожарная безопасность, санитарные нормы, теплоизоляция).

Б. Связанные со строительными работами

Строительный инспектор может в период производства строительных работ выдать разрешение на отклонение от проекта, предусмотренного решением о

выдаче разрешения, если изменение не является существенным и не оказывает влияния на соседей. О внесении изменения должна делаться отметка в чертежах.

7.6 Особенности, относящиеся к летним дачам

Летние домики, построенные для отдыха, используемые для проживания примерно в течение четырёх (4) месяцев в году, то есть здания, не предназначенные для постоянного проживания, не подпадают под действия многих правил.

По строительной-технической части они могут не утепляться и строиться довольно скромными по качеству в зависимости от желания застройщика. Значительная часть летних домиков в Финляндии - это дощатые дома для использования в летний период. Разумеется, ведётся надзор и за их расположением, например, относительно береговой линии и соседей, а также за их пожарной безопасностью, и за тем, чтобы они не превышали отведённой под них площади.

Внимание! В отношении выпуска сточных вод к указанным домам применяются те же правила, что и к домам, предназначенным для постоянного проживания. Подробнее об этом - в разделе 8.3.3.

8. Прочие важные вопросы, относящиеся к строительству

Выше рассмотрены разрешения и требования, относящиеся к строительству в целом. Строительство и ввод в эксплуатацию собственно здания требует также организации и выяснения некоторых необходимых вопросов. Об этом уже говорилось в разделе, посвящённом покупке недвижимости, и мы касались его при обсуждении собственно строительства.

Так, практически всегда встают вопросы обеспечения объекта недвижимости энергией, водой, а также отвода сточных вод. Четвёртым важным вопросом является рассмотренный уже ранее в разделах 5.4-5.6 вопрос о строительстве дороги.

Если жилой коттедж строится на территории, включённой в генплан, то муниципалитетом уже сооружена готовая коммунальная техника, и вышеперечисленные вопросы решаются подключением к готовой системе. Оплата производится по муниципальным таксам, которые каждый муниципалитет устанавливает самостоятельно. Платежи за подключение к системам необходимо учесть в бюджете строительства.

Напротив, в случае, если дом, предназначенный для постоянного проживания, построен на малонаселённой территории, или дача расположена в труднодоступном месте, например, на острове, то встаёт вопрос, как обеспечить участок электроэнергией, водой и что делать со сточными водами. Ниже мы рассмотрим в общих чертах каждый из этих вопросов в отдельности.

8.1 Обеспечение энергией

Электроснабжение во всех без исключения случаях требуется уже на этапе строительства, и возможность обеспечения электричеством следует выяснить как можно раньше. Если поблизости от места строительства нет готовых линий электропередач или подстанции, то владельцу земли возможно придётся самому заказывать строительство целой линии, затраты на которую могут оказаться огромными. Застройщику следует связаться с местной электро- или энергоснаб-

жающей организацией, чтобы выяснить возможность обеспечения электроэнергией и величину затрат. Также в муниципальных органах власти можно получить информацию об организации энергоснабжения.

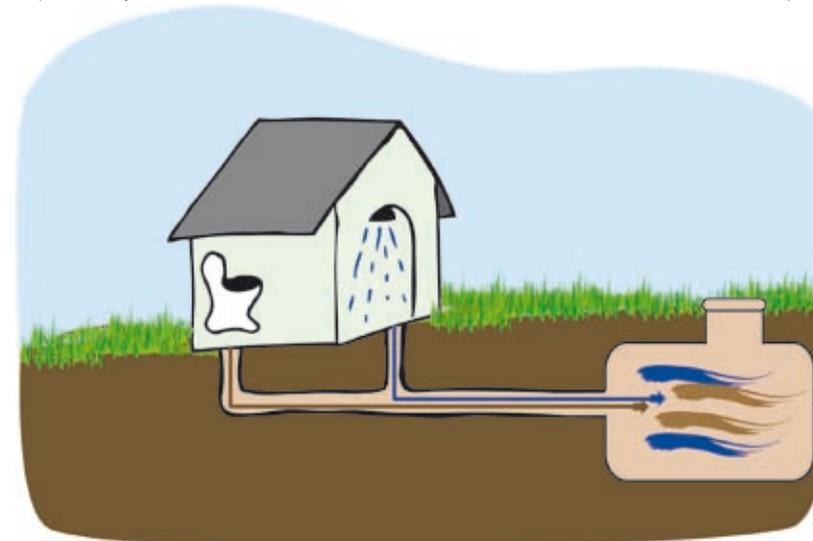
В качестве альтернативного варианта энергоснабжения можно рассмотреть например строительство небольшого ветрогенератора, установку солнечных батарей или приобретение генератора на жидком топливе. Определяющими факторами являются потребности застройщика в электроэнергии и величина затрат на разные варианты. Затраты, разумеется, можно сократить, если объединиться с другими владельцами земли, расположенными неподалеку.

8.2 Водоснабжение

Если у застройщика нет возможности подключения к существующему муниципальному или частному водопроводу, следует решать вопрос водоснабжения исходя из фактической потребности в воде и величины затрат на строительство. Владелец земли вправе выкопать на собственной земле колодец, если это не причинит вреда окружающей среде или соседям. Качество грунта, водоносность и качество воды являются решающими факторами при выборе варианта колодца. Основные сведения о качестве воды на территории муниципалитета можно получить у санитарного инспектора.

«Закон о воде» также предоставляет возможность забора бытовой воды на земле, принадлежащей другому лицу, и допускает принятие необходимых мер для этого, если добыть воду иным путём при умеренных затратах невозможно. На это требуется разрешение бюро экологического лицензирования и разрешение владельца земли. На практике о заборе воды можно договориться непосредственно с соседом.

Многие финны привозят на дачу бытовую воду с собой и не сооружают колодца или иного водозабора. Естественно, открытые водоёмы на собственной территории могут использоваться в качестве источников бытовой воды, но при этом



важно постоянно следить за качеством воды и на всякий случай использовать для питья только кипячёную воду.

8.3 Сточные воды

В Финляндии с начала 2004 года вступил в силу новый регламент на хозяйственно-бытовую воду, который затрагивает сточные воды таких объектов недвижимости, которые не разгружаются в центральную канализацию. Очистка сточных вод должна осуществляться таким образом, чтобы хозяйственно-бытовые воды не создавали угрозы загрязнения поверхностных и грунтовых вод.

Указанный регламент относится как к новым, так и старым, уже существующим объектам недвижимости. Для старых объектов недвижимости установлена отсрочка строительства системы отвода сточных вод до конца 2013 года. По особым основаниям можно ходатайствовать о продлении этого срока до конца 2017 года. В отношении новых объектов недвижимости регламент вступил в силу с начала 2004 года.

8.3.1 О выборе системы очистки сточных вод

На выбор способа очистки сточных вод влияют, в частности, следующие факторы:

- расположение объекта недвижимости (расстояние от колодца, берега и зон грунтовых вод);
- положения генерального плана в отношении соответствующей территории и природоохранные предписания;
- уровень оснащённости, тип туалета и способ забора воды;
- качество грунта на участке;
- сроки и количественные показатели эксплуатации.

8.3.2 Сбор информации

При проектировании системы отвода сточных вод для нового объекта недвижимости или при реконструкции старой системы следует связаться с муниципальными органами власти, отвечающими за строительство и охрану окружающей среды. Они могут предоставить консультативную и иную помощь по выбору способа очистки и предъявляемым требованиям. При принятии решения о выдаче разрешения на строительство нового объекта недвижимости орган строительного надзора оценивает, соответствует ли проектируемая система сточных вод и сам проект регламенту о сточных водах. Система утверждается при выдаче разрешения на строительство, и строительный инспектор при вводе здания в эксплуатацию осуществляет контроль за тем, чтобы при строительстве был соблюден проект, а у владельца здания была инструкция по эксплуатации и техническому обслуживанию системы. В некоторых муниципалитетах проверка осуществляется органами по охране окружающей среды или водоснабжающей организацией.

8.3.3 Особенности, относящиеся к сточным водам летних дач

Как указывалось выше, регламент на сточные воды относится ко всем объектам недвижимости в Финляндии, на которых образуются сточные воды. Тем не менее, на объектах с небольшим количеством сточных вод и на объектах, на которые вода не поступает под напором, допускается облегчённая система.

Ниже приведены примеры, предоставленные органами по охране окружающей среды:

Скромные по уровню оснащённости домики и дома, в которых используется вода, добываемая из колодца вёдрами: на таких объектах хозяйственно-бытовые воды могут отводиться непосредственно в грунт, но при этом не должны образовываться лужи и водоёмы, и не должен причиняться вред окружающей среде; фекальные воды не могут отводиться прямо в грунт; сточные воды из сауны также не должны отводиться непосредственно в водоём (как это чаще всего фактически имеет место).

Дома, в которых имеется так называемый «сухой туалет», водоснабжение - вёдрами или насосом, сточные (не фекальные) воды отводятся на улицу через канализацию: на территориях покрытых гравийно-галечно-валунным материалом требуется небольшой резервуар осаднения и простая система адсорбции в грунт; на территориях с грунтовыми водами и на скальных участках требуется т.н. фильтр бытовых не фекальных вод или аналогичный ему.

Домики, в которых имеется сухой туалет и проточная вода: из-за наличия проточной воды предполагается, что расход хозяйственно-бытовой воды гораздо больше и в зависимости от качества грунта требуются двухсекционные резервуары осаднения и полигоны грунтовой адсорбции, или станция фильтрации или станция очистки.

Домики, в которых имеется ватерклозет и проточная вода: система обработки сточных вод должна устанавливаться квалифицированной организацией/персоналом; выбор системы должен основываться в частности на требованиях плана и норм по охране окружающей среды.

В целом можно констатировать, что требования к системе сточных вод и затраты возрастают сразу, как только в доме появляется проточная вода и в особенности ватерклозет. Наиболее дорогие системы требуют ещё и постоянного технического обслуживания и опорожнения, которые увеличивают эксплуатационные расходы и могут потребовать строительства более хорошей дороги (для проезда ассенизаторской цистерны).

8.4 Вывоз отходов

Как правило, за организацию вывоза отходов отвечает их владелец, то есть частное лицо, владелец или лицо, распоряжающееся объектом недвижимости или же юридическое лицо. Помимо этого муниципалитеты и изготовители определённых видов продукции несут ответственность за утилизацию отходов.

Наилучшим способом утилизации отходов является предотвращение их образования. Достичь этого можно, например, отказом от ненужных покупок и избыточной упаковки. На дачу также не следует возить слишком много вещей и продуктов. При совершении покупок стоит выбирать прочные изделия и продукты с длительным сроком годности.

На практике трудности с организацией вывоза отходов возникают чаще на малонаселённых территориях и на островах, где невозможно организовать вывоз мусора обычным способом.

Мусорить и оставлять отходы на природе или у дороги запрещено. Также запрещается сжигание отходов на открытом огне или в бочках. Отходы следует выбрасывать в предназначенные для них мусоросборники.

Проблемные отходы (например, лекарства, аккумуляторы, краски, клей, масла) и ядовитые вещества нельзя выбрасывать вперемешку с другим мусором, их необходимо вывозить на специальные пункты сбора проблемных отходов.

На муниципалитетах лежит обязанность организовать утилизацию и переработку бытовых отходов. Транспортировка отходов должна быть организована таким образом, чтобы жителям муниципалитета был обеспечен достаточный уровень обслуживания, а места сбора отходов должны располагаться в легкодоступных местах. В основном за вывоз и обработку отходов в Финляндии отвечают муниципальные компании по переработке отходов, муниципальные союзы или коммерческие предприятия.

На мусоросборники наносится маркировка, обозначающая для каких видов мусора они предназначаются. В местных пунктах сбора отходов (например, у торговых центров и магазинов, в специальных местах в сельской местности) имеются специальные контейнеры для разных видов отходов, например, для стекла, металла, бумаги, картона и проблемных отходов. В некоторых местах имеются контейнеры для сухого смешанного мусора, в которые нельзя выбрасывать пищевые и другие отходы биологического происхождения.

Мусорные контейнеры, расположенные на придорожных парковках, предназначены для путешествующих на автомобилях и в них нельзя выбрасывать упаковку и вывозить бытовой мусор из дому.

Если муниципалитетом на всей его территории организован централизованный вывоз отходов, всем проживающим следует использовать эту систему и муниципалитет вправе взимать с владельцев недвижимости плату за вывоз мусора.

Размер оплаты зависит, в частности, от вида мусора, его качественного состава, количества и регулярности вывоза контейнеров. Плата за вывоз мусора с дачных объектов обычно устанавливается исходя из сроков пользования этими объектами.



Разумеется вывоз мусора непосредственно с объекта недвижимости является для проживающих наиболее удобным вариантом, но организация такого обслуживания на практике может оказаться слишком сложной из-за удалённости и труднодоступности объектов. Жители могут также прийти к соглашению об использовании общих контейнеров для отходов на несколько хозяйств. Если вышеуказанные способы сбора мусора невозможно реализовать, муниципалитету следует позаботиться об организации достаточного количества пунктов сбора мусора.

Какая-то территория, входящая в состав муниципалитета, может и не входить в систему централизованного сбора отходов. Причиной этого может быть плохое сообщение с объектами, небольшое количество хозяйств, или незначительное количество образующегося мусора.

В этих случаях жители сами должны организовать вывоз мусора на общую свалку или на иной пункт сбора отходов. Обязанностью муниципалитета является сообщать таким жителям, как они могут организовать вывоз мусора.

Самостоятельная организация вывоза мусора на малонаселённых территориях предполагает соблюдение правил вывоза и утилизации отходов. Закладка отходов в компост предполагает применение эффективного оборудования для компоста, утилизация отходов в открытом компосте запрещается. Также не рекомендуется сжигание отходов.

8.4.1 Где можно получить информацию о вывозе и утилизации отходов?

Практика организации вывоза и утилизации отходов, а также размер оплаты за эти услуги, отличаются в различных муниципалитетах. Поэтому важно связаться с муниципальным секретарём по вопросам окружающей среды или лицом, отвечающим в муниципалитете за консультативную помощь по организации вывоза и утилизации отходов. В местных предприятиях, занимающихся обработкой отходов, также можно получить информацию о предоставляемых услугах. Информацию общего характера, например о сортировке мусора, в том числе и на русском языке, можно найти на сайте www.biohalo.net.

8.5 Строительство причала и хранение лодок и катеров

Владелец побережья вправе построить причал для личного пользования в том числе и на территории, принадлежащей иному владельцу (т.н. право общего пользования водной акваторией). Строительство не должно создавать помех рыболовству, причинять вред природе, портить вид и наносить ущерб окружающей среде. Также должны учитываться права соседей по побережью. При желании построить крупный причал необходимо выяснить, требуется ли получение разрешения на производство работ, уведомление органов власти или разрешение, предусмотренное законом «О воде». То же самое касается и, например, сооружения волнореза или иной конструкции, устанавливаемой в воде. Этот вопрос следует прояснить в органах по охране окружающей среды и в органах строительного надзора.

Ещё при покупке объекта недвижимости сосед может обладать правом на использование места для стоянки лодки или катера, или это обременение может быть оформлено позднее при проведении межевания. Во всяком случае, при приобретении недвижимости на острове следует выяснить, где можно хранить катер на материковой стороне, и откуда к этому месту имеется удобный подъезд.

На территории муниципалитета может располагаться стоянка для катеров и иные общедоступные места хранения плавсредств. Обычно у продавца уже есть какое-то существующее место стоянки, обслуживающее продаваемый объект.

8.6 Прочее строительство в акваториях

Закон Финляндии «О воде» устанавливает общий запрет на изменение водоёмов. В соответствии с ним из водоёма нельзя отводить воду, или проводить такие мероприятия в акватории водоёма или на суше, которые могут привести к изменению положения, глубины, высоты воды, течению водоёма или аналогичному им изменению, которое

- приводит к ущербу или создаёт для других помехи на водоёме, мешает лову рыбы, причиняет вред землям, зданию или иному имуществу;
- оказывает существенное влияние на природные условия;
- снижает способность водоёма к самоочищению;
- повреждает фарватер и проходы плавсредств;
- создаёт опасность.

Если строительство создаёт помехи и может привести к вышеперечисленным изменениям водоёма, то для его осуществления следует получить разрешение органа по охране окружающей среды. Если речь идёт о строительстве моста или перехода через фарватер, разрешение необходимо получать всегда.



8.7 Устранение препятствий для использования водоёма

Если владелец земли испытывает неудобства от мели или заиления, он как правило вправе на землях или на акватории, принадлежащих другому лицу, приступить к устранению помехи, например, к углублению дна. Это предполагает, что не будет осуществляться запрещённого изменения водоёма, а также обязанность уведомления о начале работ и способе их проведения. О работах необходимо уведомить владельца акватории и орган по охране окружающей среды. Если проводятся очень незначительные мероприятия, то уведомления не требуется.

Рекомендуется беседовать и советоваться с соседями обо всех мероприятиях, проводящихся на побережье. Кроме того, следует связаться с муниципальными органами и выяснить ситуацию с разрешениями. Дноуглубительные работы часто связаны с необходимостью складирования грунта и т.п. мероприятиями, которые могут создавать помехи соседям, рыбной ловле или окружающей среде. Только очень незначительные работы можно начинать самостоятельно.

9. Эксплуатация объекта недвижимости и зданий

Владение недвижимостью, проживание и поддержание состояния дома помимо различных прав накладывают на владельца ещё и обязанности, которые он должен ежегодно исполнять. Также должны приниматься во внимание права соседей и так называемые «права каждого на пользование природными ресурсами». Необходимо организовать уход за объектом недвижимости и регулярно уплачивать налоги на недвижимость и иные, возможно подлежащие уплате, платежи (например, на содержание дороги, уборку снега, страховки). В настоящем разделе мы рассмотрим важнейшие права и обязанности, связанные с эксплуатацией недвижимого имущества.



9.1 Права соседей

При рассмотрении вопросов получения разрешений на строительство и других разрешений уже указывалось, что должны учитываться интересы соседей, и за ними обычно закреплено право представлять свои замечания относительно выдачи разрешений. Аналогично, при рассмотрении проектов, реализуемых соседями, заслушиваются и другие собственники недвижимости. В Финляндии споры между соседями, например о дорогах и границах участков, в принципе рассматриваются органами власти, и такие споры часто длятся десятилетиями.

Вследствие вышеизложенного, стоит сохранять хорошие отношения с соседями и избегать пустых жалоб и претензий. Строительство и прочие работы на своей земле также следует стремиться проводить так, чтобы они не создавали неудобств соседям.

В Финляндии права соседей защищены, помимо строительных норм и правил, ещё и другими законами, а помимо них - ещё и специальным законом «О некоторых отношениях между соседями». Несмотря на то, что некоторые положения этого закона во многом устарели, они ещё применяются на практике.

В законе в частности имеются положения о том, что размещение конюшни, хлева и туалета не должно создавать неудобств соседу. Также возможна обрезка корней и веток, выступающих с соседского участка. Выемка грунта допускается только таким образом, чтобы не причинялся вред дому соседа. Также необходимо следить за тем, чтобы здания и оборудование не падали на территорию соседей.

Общим правилом является и запрет на такое пользование объектом недвижимости и домом, которое причиняет соседу неприемлемый вред, например от сажи, загрязнений, пыли, запаха и шума.

Общей рекомендацией является недопущение таких действий, которые причиняют неудобства соседям, или о них лучше всего договориться заранее.

9.2 Право каждого человека на пользование природными ресурсами

Каждый человек в Финляндии может свободно пользоваться природой независимо от того, кто владеет или распоряжается территорией. На реализацию этих прав не требуется разрешения владельца земли, и за пользование природными ресурсами не нужно платить. При пользовании природой нельзя, тем не менее, причинять вред или беспокойство. В Финляндии таких «прав каждого человека» больше, чем во многих других странах, и они широко используются. Этими правами обладают как граждане Финляндии, так и иностранцы.

Таким образом, если владелец земли встречает на своей территории людей, например собирающих ягоды или грибы, он не вправе препятствовать им в этих занятиях, если иного не следует из изложенного ниже.

Важнейшими правами каждого человека являются:

- право свободно перемещаться в природе за исключением чужих дворовых территорий, полей и посадок;
- право временно пребывать (например, ставить палатку) на территории, передвижение по которой разрешается;
- право собирать хворост, дикie ягоды, грибы и цветы;
- право ловить рыбу на удочку и блесну;

- право плавать на лодке, купаться и мыться в водоёмах, а также ходить по льду.

При пользовании правами следует иметь в виду:

- нельзя причинять вред или беспокойство другим;
- разведение огня на чужой земле без уважительной причины и без разрешения владельца земли запрещено;
- нельзя повреждать деревья и кустарники;
- нельзя разбивать лагерь около жилищ других людей;
- рыбалка и охота требуют получения соответствующих разрешений.

Внимание! Езда вне дорог на механических транспортных средствах (автомобили, снегоходы) запрещена и на неё требуется разрешение владельца. Езда на снегоходе обычно разрешается только по льду и по обозначенным снегоходным трассам.

9.3 Охота

Охота в Финляндии - очень популярный вид отдыха. Охота регулируется законом «Об охоте» и правилами охоты. Под охотой понимается ловля и добыча диких животных, находящихся в естественной природной среде, и присвоение трофея охотником. В законе содержится перечень охотничьих животных, а также животных, охота на которых не допускается.

9.3.1 Право на занятие охотой

Владелец земли имеет право охотиться на своей территории. Владелец территории может передавать своё право на охоту полностью или частично, например охотничьему обществу. Договор аренды охотничьих угодий может составляться в свободной форме, но если одна из сторон этого требует, договор должен быть составлен в письменной форме и подписан. Договор аренды может заключаться на срок или бессрочно.

Также в договор могут включаться правила охоты.

9.3.2 Разрешение на охоту

Владелец земли, или арендатор прав на охоту, или арендатор земли может предоставить другому лицу право на охоту (разрешение на охоту), если это не запрещено договором аренды. Для охоты на лося и медведя охотник обязан сдать экзамен по стрельбе в Финляндии, иностранец должен представить свидетельство о прохождении аналогичного испытания в стране постоянного проживания. Охота также предполагает уплату пошлины за пользование охотничьими ресурсами и сдачу охотминимума. Охотминимум не нужно сдавать и пошлину не требуется уплачивать, если лицо участвует в охоте всего лишь как сопровождающее собаку, в качестве загонщика или иного вспомогательного участника охоты. При охоте на крупную дичь (медведь, лось и т.п.) и водоплавающих птиц должны соблюдаться разрешённые сроки охоты.



9.3.3 Охота на акваториях общего пользования и на государственных землях

На морских акваториях общего пользования и расположенных в них островах и лудах, находящихся в государственной собственности, может охотиться любое лицо, постоянно проживающее в Финляндии.

На находящихся в общем пользовании акваториях озёр и расположенных в них островах и лудах, находящихся в собственности государства, также может охотиться любой человек, проживающий в муниципалитете, к которому относится указанная территория.

Разрешение на охоту на этих территориях может также получить и иностранный гражданин. Разрешение, которое выдаётся лесным управлением, предполагает, что охота осуществляется совместно с финским охотником.

На территории Лапландии и определённых северных муниципалитетов можно также охотиться на государственных землях (предполагается проживание на соответствующей территории).

9.3.4 Прочие обстоятельства, которые необходимо учитывать

Выше вопросы охоты затронуты поверхностно. В Финляндии помимо этого имеются точные правила, содержащие сроки охоты на различные виды животных, порядок получения разрешений на отлов, положения о разрешённом к применению оружии и способах лова. Органами власти, ведающими вопросами охоты, выступают Министерство сельского и лесного хозяйства, Центральный союз охотников, охотничьи округа и объединения, а также общества охотников, в которых можно получить дополнительную информацию по вопросам, касающимся охоты.

9.4 Рыбалка

Как и охота рыбалка является популярным видом отдыха в Финляндии. Правила рыболовства и необходимые разрешения могут отличаться в разных частях Финляндии. На Аландских островах действуют собственные законы, а права на любительскую рыбалку отличаются от обычной практики в Финляндии.

В Финляндии имеется 225 рыболовных округов, в состав которых входят рыболовецкие объединения (или акционерные объединения), владельцы акваторий и различные рыболовецкие организации. Задачей акционерных объединений является организация рыболовства на своей территории и проведение рыбохозяйственных мероприятий. В них входят акционеры рыбохозяйственных водоёмов общего пользования, находящиеся в составе многих объектов недвижимости. В центрах по труду и предпринимательству (TE-keskus) имеется 11 рыбохозяйственных подразделений, которые предоставляют консультации по вопросам рыболовства. Например, в Итя-Суоми (Восточная Финляндия) имеются два рыбохозяйственных подразделения - по Кааккойс-Суоми (Юго-Восточная Финляндия) и по Этеля-Саво (Южное Саво).

9.4.1 Разрешения на рыбалку

Ловля рыбы на удочку и блесну является «правом каждого человека» и на такой лов не требуется разрешения. Тем не менее, оба способа ловли запрещены на порогах и перекатах водоёмов, в которых водятся лососёвые и сиговые рыбы, а также на акваториях, где рыбалка запрещена специальными правилами или нормами.

Рыбалка на искусственную приманку (забросом, проводкой или нахлыстом), рыбалка с использованием ловушек («морд») и сетей предполагают уплату пошлины за пользование рыбными ресурсами. Кроме того требуется разрешение владельца акватории или держателя права на рыбалку. Это разрешение может быть заменено уплатой пошлины за лов рыбы на искусственную приманку, уплачиваемой в казну соответствующей губернии.



На определённых участках озера Сайма, где обитает и выводит потомство нерпа, лов рыбы сетями запрещён в период с 15.4 по 30.6. В других местах обитания нерпы также не следует ловить рыбу сетями. Рекомендуется вообще не использовать сети на важных для популяции нерпы участках акватории.

9.4.2 Воды общего пользования в море и озёрах

В море рыбалка в водах общего пользования для собственного потребления и в любительских целях не требует разрешения владельца или управляющего лица. На плёсах некоторых крупных озёр жители муниципалитетов могут заниматься рыбной ловлей на крючок без дополнительного разрешения. Границы вод общего пользования показаны на основных картах.

9.4.3 Надзор за рыбной ловлей

Полиция, органы, ведающие рыболовством, таможенные органы и органы пограничной стражи, а также специальные органы рыбнадзора контролируют на водоёмах соблюдение правил и норм рыбной ловли. Органы власти вправе изымать средства ловли рыбы и улов. Важно не забывать брать с собой на рыбалку квитанции об оплате пошлин, являющиеся разрешением на рыбалку, и снабжать средства лова соответствующей маркировкой.

9.4.4 Прочие вопросы

В отношении некоторых видов рыб и ракообразных установлены минимально допустимые размеры вылавливаемых особей. Также вылов некоторых видов рыб может быть запрещён в определённые периоды времени («время покоя»). За дополнительной информацией о разрешениях на рыбалку и о рыбалке в целом лучше всего обращаться в соответствующие муниципалитеты.

9.5 Налоги на недвижимость

Владелец недвижимости обязан уплачивать муниципалитету ежегодный налог на недвижимое имущество, размер которого устанавливается исходя из стоимос-

ти объекта недвижимости. Стоимость недвижимого имущества рассчитывается по формуле исходя отдельно из стоимости земли и построек. Эти оценки обычно ниже рыночной стоимости. Муниципалитет, в котором находится объект недвижимости, устанавливает ставку налога в процентах, зависящую от характера объекта (дача, дом для постоянного проживания, незастроенное место под строительство и т.п.). Ставка налога находится в пределах 0,22 – 3 %. Таблицу региональных ставок налога можно найти по адресу www.vero.fi.

За лес и сельскохозяйственные земли налог на недвижимость не взимается. При этом за лес вносится ежегодная плата на мероприятия по уходу за лесом, размер которой определяется исходя из площади.

Налог на недвижимость уплачивается в зависимости от суммы в два срока в сентябре и в ноябре.

9.6 Валка леса и деревьев

Ранее уже отмечалось, что при строительстве можно валить лес на месте строительства без специального разрешения в целях производства работ, указанных в разрешении на строительство.

В остальных случаях валка деревьев зависит, например, от того, на какой территории она производится и каково количество спиливаемых деревьев. Этот вопрос регулируется законами о землепользовании и строительстве, а также законами о лесе.

9.6.1 Валка деревьев на территории, включённой в план, или на территории с действующим запретом на строительство

Если валка деревьев планируется на территории, включённой в план застройки или в генеральный план (если так определено планом), или на территории с действующим запретом на строительство, обычно необходимо получить в муниципалитете разрешение на производство работ. Правила отличаются в разных муниципалитетах, и следует их выяснить в техническом бюро или в ином органе власти, ведающим этими вопросами. Если ликвидируется небольшое количество деревьев, или несколько деревьев во дворе дома, то разрешения на производство работ, как правило, не требуется. О спиливании дерева, расположенного на границе участка, следует договориться с соседями.

Никакой однозначной инструкции о валке деревьев дать нельзя, поскольку в некоторых случаях для ликвидации даже одного дерева может потребоваться разрешение на производство работ. Опасно стоящие деревья можно валить без разрешения. Если спиливаемое дерево грозит упасть на линию электропередач или телефонную линию, его ликвидация может производиться и компанией-поставщиком электроэнергии или телефонной компанией за их счёт.

Валку деревьев следует производить силами квалифицированного персонала, имеющего страховку на случай возможного ущерба. Ликвидация деревьев сейчас довольно дорога, её стоимость зависит от административного района и стоимости услуг вальщика.

9.6.2 Валка деревьев на малонаселённых территориях

Если валка деревьев производится на малонаселённой территории, на которой не действуют ограничения, описанные в предыдущем разделе, на ликвидацию деревьев не требуется разрешения. Древесину для собственных бытовых нужд и стро-

ительства можно заготавливать без получения разрешения и уведомления органов власти. Порядок валки деревьев на таких территориях определяется законом «О лесе».

В законе «О лесе» определены два типа рубки леса: рубка ухода и рубка возобновления. Рубка ухода (или выборочная рубка) проводится на территории с таким расчётом, чтобы на ней оставалось достаточное количество деревьев для роста леса. Рубку возобновления (сплошную рубку) можно проводить тогда, когда древостой достиг достаточных диаметров или возраста, или если рубка продиктована иными особыми причинами.

Рубка возобновления также подразумевает, что лесовозобновление будет обеспечено либо естественным возобновлением (достаточное количество молодых деревьев появится естественным путём), либо на территории в установленный срок будут высажены жизнеспособные саженцы.

9.6.3 Уведомление о лесопользовании

Владелец земли обязан представить в лесное управление уведомление о рубке не позднее, чем за 14 дней до её начала. Уведомление не требуется, если речь идёт о расчистке линии границы участка, или аналогичной рубке, о рубке для собственных хозяйственных нужд или рубке небольшого числа деревьев.

9.6.4 Прочие вопросы, которые необходимо учитывать, и получение дополнительной информации

Выше вопросы рубок затронуты лишь поверхностно. В законе «О лесе» и других правовых актах имеется множество исключений, относящихся к рубке лесов различных типов (в частности, охраняемые и водозащитные леса). За дополнительной информацией по вопросам, касающимся леса, и регулируемым законом «О лесе», лучше всего обращаться в местные лесохозяйственные ассоциации и лесные управления.

9.7 Страхование объектов недвижимости

Работающие в Финляндии страховые компании предлагают физическим и юридическим лицам широкий спектр программ страхования. К наиболее распространённым страховым рискам относятся различные протечки в зданиях, ущерб от пожара, стихийных бедствий и краж. На рынке предлагаются услуги по страхованию имущества практически от любых рисков. Обычно под страховым случаем понимается событие, наступающее внезапно и предсказать которое заранее невозможно.

Предлагаемые страховыми компаниями страховки объектов недвижимости, домов, страховки от пожара могут отличаться по своим условиям друг от друга, поэтому часто предложения на оформление договора страхования запрашивают в разных компаниях, чтобы сравнить их по ценам и страховым покрытиям.

Минимальной страховкой в сфере недвижимости является страхование зданий и движимого имущества от пожара, по которому при наступлении страхового случая возмещается ущерб от огня и саж, а также от удара молнии и взрыва. Более широкие страховки домов и недвижимости покрывают ущерб и по другим рискам, например от протечек, стихийных бедствий, а также от краж.

Цена страхования зависит, в частности, от стоимости страхуемого имущества, его

местонахождения, возраста и способа строительства, а также от наличия и характеристик охранной и пожарной сигнализации. Однако ежегодно уплачиваемые страховые премии столь невелики, что имеет смысл всегда приобретать страховку с достаточно широким набором страхуемых рисков уже на этапе строительства.

При оформлении страховки полезно помнить о следующем:

- запрашивайте предложения в различных страховых компаниях и сравнивайте условия и цены;
- всегда читайте условия страхования;
- узнайте, можно ли снизить размер страховой премии, предприняв какие-то собственные действия;
- заранее выясните, за какие события или за какое имущество возмещение не выплачивается.

9.7.1 Рекомендации по предотвращению краж

К сожалению, в Финляндии также имеет место большое количество взломов, краж и повреждений имущества. Объектами, привлекательными для воров, являются прежде всего нежилые дачи. Несмотря на то, что страховки чаще всего покрывают ущерб, кражи и повреждение имущества создаёт для владельцев лишнюю работу и хлопоты.

В доме не следует оставлять ценных вещей и электроники. Алкоголь и табачные изделия также не стоит оставлять на видном месте. Двери и окна необходимо закрывать на запоры (это требование страховщика), но рекомендуется избегать использования чрезмерных устройств защиты, так как это может увеличить ущерб, причиняемый собственно дому. Также стоит рассмотреть различные варианты установки систем сигнализации.



9.8 Уход за объектами недвижимости и эксплуатационные расходы

Выше во многих разделах отмечалось, что владение и эксплуатация недвижимого имущества требует постоянного ухода за ним и связано с различными затратами на него. Несмотря на то, что объект недвижимости может по несколько месяцев не использоваться, владельцу следует и в этот период осуществлять определённые действия, связанные с недвижимым имуществом.

Дачи может и не требуют особого ухода, но если объект расположен в населённом пункте, владелец должен участвовать, например, в поддержании чистоты на улице и перед входом в дом, а также стричь траву и иным образом ухаживать за дворовой территорией. Неухаженный двор, кусты и деревья создают неудобства и соседям.

Вследствие вышеизложенного рекомендуется договориться с соседями и обслуживающей организацией о каких-то правилах поддержания порядка. Эти меры могут и предотвратить кражу. В некоторых дачных поселениях бывают дворники, с которыми можно договориться о поддержании порядка на вашем участке.



Обязательными платежами и мероприятиями, связанными с объектами недвижимости, могут быть следующие:

- налоги на недвижимое имущество - уплачиваются ежегодно, размер зависит от стоимости имущества;
- сбор по уходу за лесом - уплачивается ежегодно, если в собственности имеется лес;
- сбор за дорогу - взимается с совладельцев частной дороги за уход за их участком дороги;
- вывоз отходов - уплачивается за фактически предоставленные услуги;
- водоснабжение и канализация - по фактическому использованию, если объект подключён к централизованному водопроводу и канализации;
- оплата электроэнергии - по фактическому расходу;
- центральное отопление - по фактическому пользованию;
- страховые премии - в соответствии с условиями договора страхования.

Этот перечень приблизителен и возможно, что в зависимости от месторасположения объекта недвижимости потребуется уплата ещё каких-то общих платежей.

9.9 Доставка почты

В каждом муниципалитете имеется как минимум одно почтовое отделение или пункт. Там можно отправлять письма или посылки, а также получать адресованные вам почтовые отправления. В последние годы повысилась эффективность работы почты, в частности, почтовые ящики теперь стали располагаться как можно ближе к краю улицы и собраны в группы.

Почта разносится в течение пяти рабочих дней, и её стремятся доставить до 16.00. Почтальоны перемещаются по установленным маршрутам, почтовые ящики максимального числа домов стремятся собрать в единую группу.

В населённых пунктах действуют собственные правила доставки корреспонденции. С местным почтовым отделением можно оговорить индивидуальный порядок доставки корреспонденции за дополнительную плату. В местах расположения дач почта доставляется до ближайшего комплекса с почтовыми ящиками, где новый житель может разметить собственный почтовый ящик в соответствии с инструкциями, выдаваемыми почтой. За дополнительную плату почта может доставляться непосредственно домой.

Новым владельцам дач и тем, кто строит себе дом на малонаселённых территориях рекомендуется заблаговременно связаться с местным почтовым отделением и выяснить, куда и на каких условиях может доставляться почта.

Организация почтовой доставки необязательна, но иностранному владельцу недвижимости важно получить какой-то почтовый адрес для доставки, в частности, различных счетов и уведомлений.



10. Заключение

В настоящем справочнике рассмотрены наиболее важные вопросы, относящиеся к приобретению и владению недвижимостью, а также основы землепользования и планировки. На их основе представлены предпосылки для строительства и порядок получения разрешений, а также типичные и часто встречающиеся обстоятельства, связанные со строительством.

Рассмотренные темы весьма обширны и читателю полезно помнить, что они затронуты довольно поверхностно, хотя читатель и смог получить общее представление о правовых вопросах недвижимости в Финляндии и системе строительства. Исключений и особых правил громадное количество как в сфере недвижимости, так и в сфере строительства, и поэтому важно заручиться поддержкой специалиста на возможно более раннем этапе. Чиновники соответствующих организаций окажут практическую и консультативную помощь. В особенности в связи со строительными проектами совершенно необходимо находится в постоянном контакте с контролирующими органами.

Другим вопросом, заслуживающим внимания моментом, является то, что строительные нормы и правила и их трактовка могут отличаться в различных регионах и за конкретной информацией следует обращаться в государственные органы по месту осуществления строительства.

Поскольку настоящий справочник, по-видимому, представляет собой первое универсальное руководство по вопросам приобретения недвижимости и строительству для российских и иных иностранных граждан, читатель наверняка обнаружит здесь какие-то ненужные моменты и упущения, которые проявятся лишь при получении практического опыта. Автор и издатель справочника будут благодарны за отзывы, с помощью которых книга будет исправлена и дополнена при последующих переизданиях.



ВАЖНЕЙШИЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ КУПЛЮ-ПРОДАЖУ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВО

Правовой акт	Основное содержание	
Раздел о недвижимом имуществе с недвижимостью, залоги, регистрационные вопросы	Общего уложения	Сделки
Закон «Об образовании объектов недвижимости, обременения	Действия с объектами	
Закон «О преимущественном праве приобретения»	О преимущественном	
Закон «О юридическом оформлении сделок»	Общие правила оформления дого- воров	
Закон «О землепользовании и строительстве»	Основы планировки и строительства	
Регламент землепользования и строительства по вышеуказанным вопросам	Более подробные прави- ла	
Свод строительных норм и правил Финляндии строительства	Более подробные прави- ла	
Муниципальные строительные регламенты	Собственные местные строитель- ные регламенты муниципалитетов	
Инструкции о способах ведения строительства	Инструкции о ведении строительства, содержащиеся в плане застройки или строительном регламенте	
Закон «О некоторых отношениях между соседями»	Правила взаимоотноше- ний между соседями	
Закон «О воде»	Правила строительства в акваториях водоё- мов	
Положение «О бытовых сточных водах» отвода бытовых сточных вод	Правила обработки и	
Закон «Об охоте» и «Правила охоты»	Основные нормативные	
Закон «О рыбной ловле» и «Правила рыбной ловли»	Основные нормативные	
Закон «О сделках с жилой недвижимостью»	Правила совершения	
Все вышеприведённые правовые акты можно найти в изданных в Финляндии сводах законов или по адресу:		

www.finlex.fi или www.ymparisto.fi (свод строительных норм и правил Финлян-
дии)

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ (образец договора)

Стороны договора

Продавец: Пекка Похьёла, (персональный идентификационный код: 020358- 002 X), адрес: Пелтоие, д. 7, 53100 Лаппеенранта, покупатель: Сергей Васильев (дата рождения 3.8.1965 г.), адрес: Невский проспект, д. 5, кв. 7, Санкт-Петербург, Россия.

Предмет сделки

Земельный участок, именуемый «Похьёла», рег. № 2 :71 в деревне Сеппяля муниципалитета Руоколахти, с расположенными на участке строениями. Код объекта недвижимости (код муниципалитета, код населённого пункта, код объекта недви-
жимости).

Площадь 2.500 м².

Адрес

Сеппялянте, д. 235, 56100 Руоколахти

Наличие плана План застройки

Цена сделки

Цена сделки составляет 130.000 евро.

Порядок оплаты сделки

Цена сделки полностью уплачивается при подписании настоящего договора.

Порядок перехода прав собственности и распоряжения имуществом

Право собственности и распоряжения объектом переходит сразу

Переход ответственности по рискам

Ответственность по рискам в отношении объекта недвижимости переходит к покупателю с момента перехода прав собственности и распоряжения имуществом. Продавец поддерживает в силе оформленную им страховку на полную стоимость объекта недвижимости до момента перехода ответственности за риски к покупателю. После этого за страхование отвечает покупатель.

Сведения об объекте недвижимости, полученные покупателем

Покупатель 20.8.2008 г. ознакомился с имеющим силу свидетельством о произведённой процедуре предусмотренного законом оглашения о переходе прав на имущество, со справкой об ограничениях (обременениях), наложенных на объект недвижимости, с выпиской из реестра недвижимости и картой. Кроме того, покупатель ознакомился со строительными чертежами здания, расположенного на объекте недвижимости, планом застройки и правилами, содержащимися в плане застройки.

Ознакомление с объектом недвижимости

Покупатель посетил объект недвижимости два раза и при этом обследовал его границы, а также расположенное на объекте недвижимости здание и оборудование. Покупатель констатировал, что объект сделки купли-продажи отвечает представленным документам и предоставленной информации.

Обязанность по уплате налогов и других платежей

Налог на недвижимость за 2008 год уплачен продавцом. За уплату прочих налогов и платежей, связанных с объектом недвижимости, отвечает продавец до момента перехода прав собственности и распоряжения имуществом. После этого за их уплату несёт ответственность покупатель.

Налог на передачу собственности

Покупатель отвечает за уплату налога на передачу собственности, взимаемый в связи с настоящей сделкой.

Договор на электроснабжение

Продавец настоящим договором купли-продажи передаёт покупателю без дополнительной компенсации свои права, основывающиеся на договоре о подключении к электроснабжению, заключённом с компанией-поставщиком электроэнергии. Продавец гарантирует, что платежи по договору об электроснабжении за период владения и распоряжения объектом недвижимости продавцом уплачены. Покупатель обязуется уведомить компанию-поставщика электроэнергии о переходе прав по договору об электроснабжении.

Ограничения (обременения), наложенные на объект недвижимости

Продавец гарантирует, что на объект недвижимости не наложено никаких ограничений (обременений).

Движимое имущество

По настоящему договору купли-продажи не продано никакого движимого имущества, и о такой продаже не составлялось отдельного договора.

Налоговые последствия настоящей сделки купли-продажи

Продавец осведомлён о том, что его прибыль по настоящей сделке купли-продажи возможно подлежит налогообложению.

Заявление в соответствии с законом «О преимущественном праве на приобретения»

Продавец и покупатель заявляют, что в течение двух последних лет они не совершали таких сделок с недвижимостью, которые необходимо было бы принять во внимание в понимании § 5 закона «О преимущественном праве приобретения».

Настоящий договор купли-продажи составлен в трёх идентичных экземплярах, один - продавцу, один - покупателю, и один - в дела лица, официально заверившего сделку.

Дата

В г. Лаппеенранта 20.9.2008 г.

Пекка Похьёла

Вышеописанную сделку утверждаю и обязуюсь соблюдать её условия.

Сергей Васильев

Удостоверительная надпись лица, заверившего сделку

Действуя в качестве лица, официально заверяющего сделку, удостоверяю, что Пекка Похьёла, выступающий в качестве продавца, и Сергей Васильев, выступающий в качестве покупателя, подписали настоящий передаточный документ одновременно и в личном присутствии. Я проверил и установил личность лиц, подписавших документ, и констатирую, что передаточный документ оформлен в порядке, определённом § 1 главы 2 Раздела о недвижимом имуществе «Общего уложения».

В г. Лаппеенранта 20.9.2008 г.

Сеппо Салминен, начальник магистрата, (код лица, удостоверяющего сделку)

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Муниципалитеты Этеля-Карьяла

Imatra	www.imatra.fi
Lappeenranta, Joutseno*	www.lappeenranta.fi
Lemi	www.lemi.fi
Luumäki	www.luumaki.fi
Parikkala	www.parikkala.fi
Rautjärvi	www.rautjarvi.fi
Ruokolahti	www.ruokolahti.fi
Savitaipale	www.savitaipale.fi
Suomenniemi	www.suomenniemi.fi
Taipalsaari	www.taipalsaari.fi
Ylämaa	www.ylamaa.fi

* Внимание! Йоутсено присоединен к городу Лаппеенранта с 1.1.2009 г.

Муниципалитеты Этеля-Саво

Enonkoski	www.enonkoski.fi
Heinävesi	www.heinavesi.fi
Hirvensalmi	www.hirvensalmi.fi
Juva	www.juva.fi
Joroinen	www.joroinen.fi
Kangasniemi	www.kangasniemi.fi
Kerimäki	www.kerimaki.fi
Mikkeli	www.mikkeli.fi
Mäntyharju	www.mantyarju.fi
Pertunmaa	www.pertunmaa.fi
Pieksämäki	www.pieksamaki.fi
Punkaharju	www.punkaharju.fi
Puumala	www.puumala.fi
Rantasalmi	www.rantasalmi.fi
Ristiina	www.ristiina.fi
Savonlinna	www.savonlinna.fi
Savonranta	www.savonranta.fi
Sulkava	www.sulkava.fi

Муниципалитеты Кюменлааксо

* Anjalankoski, Elimäki, Jaala, Kouvola, Kuusankoski, Valkeala	www.kouvola.fi
Hamina	www.hamina.fi
Iitti	www.iitti.fi
Kotka	www.kotka.fi
Miehikkälä	www.miehikkala.fi
Pyhtää	www.pyhtaa.fi
Virolahti	www.hirvensalmi.fi

* Внимание! С 1.1.2009 г. некоторые муниципалитеты присоединены к городу Коуволы.

Союзы муниципалитетов

Союз Этеля-Карьяла	(Etelä- Karjalan liitto) (Лаппеенранта)	www.ekliitto.fi
Союз Этеля-Саво	(Миккели)	www.esavo.fi
Союз Кюменлааксо	(Котка)	www.kymenlaakso.fi

Землемерные бюро

Землемерное бюро Этеля-Саво (Миккели, Савонлинна)
www.maanmittauslaitos.fi

Землемерное бюро Кааккойс-Суоми (Кааккойс-Суоми) (Коуволы, Лаппеенранта)
www.maanmittauslaitos.fi



This project is co-funded by EU.