

Документы. Покупка квартиры в Испании

В Испании сложился отличный от нашего порядок покупки квартиры.

Общий принцип – **система взаимных гарантий**, чтобы сделка не сорвалась.

Важно! Надо помнить, что, начав сделку покупки квартиры, прекратить ее будет затратно. **Не подписывайте никаких документов, предварительно их не прочитав.**

Не беда, если не знаете испанский: скачайте Гугл переводчик, зайдите в него, выберите режим “Камера”, сфотографируйте документ и прочтите перевод.

Много раз подумайте, прежде чем что-либо подписывать (Договор резерва, Аррос), если окончательно не решили, что готовы купить квартиру. Ведь, чем глубже вы входите в сделку – тем серьезнее будут потери.

Договор на просмотр

Исключение составляет **Договор на просмотр квартиры**, который часто предлагают заключить агенты недвижимости. Чем рискуем, подписывая его? Как правило, этот договор содержит пункт, согласно которому **вы не можете обратиться в другое агентство** по данной квартире под угрозой штрафных санкций. Подписывать или нет – решение за вами, но некоторые агенты могут не пустить на просмотр без этого договора.

Договор резерва

После того, как вы решили, что квартира вам нравится и вы готовы ее приобрести, свяжитесь с агентом, чтобы он назначил дату подписания **Договора резерва**.

Важно! Перед подписанием договора задайте агенту **все вопросы**, которые вас интересуют, и запросите документы.

Этот договор **подписывается с агентством недвижимости**, продавца на него не приглашают.

Суть договора в том, что вы резервируете квартиру на срок до подписания Арроса и вносите задаток.

Договор обязывает продавца не показывать жилье другим клиентам (иначе он заплатит штраф), то есть квартира бронируется вами и, если вы откажетесь от Арроса, то лишитесь залога. Поэтому не рекомендуем резервировать все понравившиеся варианты, чтобы не потерять много денег.

Важные вещи, которые необходимо учесть в договоре:

Залог. Обычно он составляет **500 -2 000 евро**.

Это та сумма, которой вы рискуете, если откажетесь от покупки квартиры на данном этапе. Чем она меньше – тем меньше риски. Эти деньги не возвращаются, а в дальнейшем учитываются в общей сумме покупки. Просите уменьшить залог – обычно агентство идет навстречу.

Дата подписания Арроса. Аррос (см. ниже) – это, упрощенно, договор залога за квартиру.

Агенты стараются прописать его дату как можно раньше – обычно, через неделю после подписания Договора резерва. **Важно!** Учтите, что вы обязаны подписать

Аррос **не позже даты**, указанной в договоре, иначе потеряете залог. А ведь вы можете не успеть собрать документы или опоздать по другой причине. Поэтому рекомендуем в Договоре резерва указать дату подписания Арроса, например, через **2-3 недели**, чтобы иметь запас времени. Агенты обычно с легкостью соглашаются на изменение сроков.

Важно! Если вы не уверены в том, что квартира понравилась на все сто процентов, лучше остановиться на данном этапе – это будет стоить гораздо дешевле, чем после подписания Арроса.

Аррос (Договор задатка)

Аррос – это договор внесения задатка **в размере 10%** от стоимости квартиры. Он подписывается в агентстве в присутствии покупателя и продавца.

В Арросе прописывается, что вы вносите 10% от стоимости квартиры, указывается, сколько еще останется внести и до какого числа вы должны вместе с продавцом встретиться у нотариуса, чтобы окончательно оформить сделку.

Нотариуса либо выбирает покупатель, либо соглашается на того, которого предложит агентство.

Для заключения Арроса продавец и покупатель встречаются в офисе агентства. Агент зачитывает все пункты договора, стороны задают вопросы и, если требуется, просят внести изменения. После этого подписывают договор. Покупатель сразу же на месте переводит нужную сумму на счет продавца в приложении своего банка, уведомление о переводе пересылает агенту, который его распечатывает и прилагает к договору.

Так как перевод **несрочный** (за срочный перевод взимается комиссия 1-2 евро), то считается, что перевод произведен, хотя деньги поступят на счет продавца только на следующий день.

Важно! По умолчанию дневной лимит на перевод в испанских банках – **15 тыс. евро**.

Чтобы перевести всю оставшуюся сумму за квартиру, требуется **поднять лимит**. В банке вам, скорее всего, предложат оформить **чек на предъявителя**. Например, **экспресс-чек**, действующий один день, стоимостью **50 евро**. Однако, банк обязан в случае заблаговременного письменного уведомления (по обычной или электронной почте) просто поднять в определенный день лимит до нужной вам суммы.

Важно! На Аррос и сделку лучше пригласить юриста, чтобы он проверил документы.

Наличие **переводчика обязательно**, если вы не владеете испанским, иначе сделка может не состояться. Переводчик расписывается в документах вместе со всеми, поэтому заранее найдите его и согласуйте все даты.

После подписания Арроса вы посещаете нотариуса, который изучает документы и запрашивает необходимые, проверяя юридическую чистоту квартиры. Обычно проверка занимает **1-2 недели**. После того, как нотариус убедится, что за квартирой не числятся **долгов и обременений** и **все документы оформлены правильно**, он сообщает, что можно бронировать дату подписания договора, которую вам необходимо согласовать с продавцом.

Подписание Договора купли-продажи происходит в офисе нотариуса в присутствии самого нотариуса, продавца, покупателя, переводчика, а также агента по недвижимости.

Сделка у нотариуса

После того как нотариус собрал документы и убедился, что квартира «чистая», он приглашает продавца и покупателя **в свой офис** на подписание финальных документов. Там же переводится оставшаяся часть суммы за квартиру (как и на подписании Арроса – через приложение банка), после чего передаются ключи от квартиры и документы.

Важно! Налог на квартиру и счет за услуги нотариуса можно оплатить позднее, в течение месяца. Лучше оплатить налог через нотариуса. Оплату можно произвести как наличными в банк, где находится счет нотариуса, так и переводом. Если хотите оплатить наличными, то можно внести деньги через кассира в банке (касса работает в будние дни до часу) или через банкомат. Максимальный дневной взнос – **1 тыс. евро**, такую сумму можно внести через банкомат. Если требуется заплатить наличными больше, то нужно приходить в отделение банка и спрашивать: некоторые кассиры соглашаются принять такой взнос, некоторые – нет. Если повезет, вы сможете внести до **10 тыс. евро**– это **максимальный** дневной лимит оплаты через кассира.

После поступления денег на счет и оплаты налога нотариус вносит данные о новых собственниках квартиры в реестр. Обычно это занимает **1-2 месяца**. Однако, чтобы **зарегистрироваться по месту жительства** в мэрии, ждать не требуется – документов, полученных от нотариуса, для этого вам будет вполне достаточно.