**Елизавета Лебедева**

**Статья о недвижимости в Риме**

**Следом за мечтой! Я выбираю Рим!**

Каждый из нас стремится к лучшему. Кто не мечтал о том, чтобы каждый день был наполнен радостями жизни и гармонией бытия. Но, как говорится: «каждый выбирает по себе». Поэтому каждого человека мечта увлекает за собой туда, где ему будет максимально комфортно. Я выбираю Рим, этот Райский уголок, с его уникальным чувством стиля и потрясающими традициями!

 Итак, с чего начать. Конечно с выбора квалифицированного партнера по осуществлению процедуры сделки купли-продажи. Это могут быть компании риелторы, как Российские, так и Итальянские, либо непосредственный владелец жилья. Но как из всего многообразия предложений выбрать оптимальное по соотношению цена-качество? В Италии практически отсутствует понятие средней цены за кв. метр, так как вся недвижимость уникальна... На стоимость здесь влияют следующие факторы: тип местности (пригород, у моря, у озера и т.д.), формат жилья (апартаменты, таунхаус, вилетта, вилла и т.д.), количество комнат, площадь участка, плюс наличие дополнительных удобств, красивого вида из окна, бассейна, веранды, сада или дворика. Цены здесь варьируются от…и до… К примеру, небольшую Вилетту у моря можно приобрести за 350 000 €, а королевский пентхаус в Риме - за 650 000 €. Стоит отметить то, что перед покупкой, необходимо проверить постройку на предмет ее античности. Поскольку Рим является культурно-историческим центром, многие объекты недвижимости имеют стены, такие же древние, как их история. Итак, если вы приняли решение жить в Риме, либо инвестировать средства в недвижимость, в Добрый путь. Тем более, что с годами стоимость объектов купли-продажи в Риме не падает в цене. Итак, приступаем непосредственно к процедуре купли- продажи. Отметим, что вам понадобится переводчик, так как сама процедура сделки производится на территории Италии. Кроме того, все финансовые операции осуществляются в Итальянских банках, поэтому вам необходимо получить налоговый код плательщика, после чего открыть счет в банке Италии. Оплата производится посредством банковских чеков. Рассмотрим поэтапно процедуру сделки продажи.

**Шаг первый**: подписание **Предложения о покупке**, которое регламентирует все условия совершения сделки, а также порядок оплаты. На данном этапе в двустороннем порядке покупателем и продавцом определяется сумма задатка, который позже будет включен в счет оплаты сделки. Как правило, эта ставка равна от 5-10% от суммы приобретения.

**Шаг второй**: подписание **Предварительного договора.** На данном этапе производится проверка всей правоустанавливающей документации. Продавец доказывает, что нет никаких причин, по которым сделка не может состояться: к примеру, нахождение недвижимости в залоге. Также проверяется право собственности и возможность купли-продажи данного объекта. Покупатель в свою очередь доказывает платежеспособность. Проверку возможности сделки осуществляет нотариус. Кроме того, он готовит все необходимые документы для последующего процесса купли-продажи. Стоимость его услуг, как правило, составляет 3% от общей суммы проекта. В период подписания предварительного договора, покупатель выплачивает от 10 до 50% от стоимости покупки. После подписания предварительного договора продавец уже не может отказаться от совершения сделки. Важно то, что если покупатель готов внести всю сумму сразу, подписание предварительного договора не требуется.

Шаг третий: **Основной договор** купли-продажи. К моменту подписания этого договора покупатель должен оплатить нотариальные услуги и налоговые сборы. Договор подписывается у нотариуса, который должен его заверить. На данном этапе покупатель выплачивает оставшуюся часть суммы покупки. В присутствии нотариуса оформляется акт о покупке. Происходит государственная регистрация собственности. Покупатель становится полноправным владельцем жилья.

Если вас интересует ипотека, она возможна. Покупателю требуется пакет документов, подтверждающих его платежеспособность, при этом уровень ежемесячного дохода должен в 3 раза превышать сумму ежемесячной выплаты по кредиту. Все необходимые документы необходимо перевести на Итальянский и нотариально заверить в Итальянском консульстве. Далее при положительном решении покупателю и продавцу необходимо открыть счета в банке-кредиторе и пройти всю процедуру ипотечного кредитования. Имейте в виду, что банки для подстраховки в несколько раз завышают стоимость жилья, чтобы в случае невыплаты иметь возможность продать жилье на аукционе.

Итак, если вы приняли окончательное решение о приобретении жилья в солнечной Италии, пусть ваша жизнь там будет долгой и счастливой! А если вы инвестор искренне желаем вам попутного ветра во все паруса! Удачи!

**Контакты:**

**Елизавета Лебедева**

**Эл. Почта:** **lebedewa.veta@yandex.ru**

**Моб.: 8-918-645-35-86**