

Свідоцтва про право власності на Кіпрі і чому вони так багато вирішують

Що насправді таке окреме свідоцтво, що на практиці означає його відсутність і які питання поставити.

ЧЕРНЕТКА — очікує на технічну перевірку C.F.L. Цей посібник описує, як побудовано процес і які питання варто поставити, але бюро ще не затвердило його. Читайте його, щоб розуміти загальну картину; усе, на чому ґрунтується рішення, підтвердіть у нас або у відповідному органі влади, перш ніж діяти.

НА ЯКЕ ПИТАННЯ ВІДПОВІДАЄ

Чому свідоцтво про право власності важливе при купівлі нерухомості на Кіпрі?

Свідоцтво про право власності — це запис земельного реєстру про те, кому належить визначений об'єкт. Для об'єкта в комплексі окреме свідоцтво робить цей об'єкт самотійною одиницею в реєстрі, а не частиною цілого, а право власності, зареєстроване на ваше ім'я, дає змогу самотійно продати, передати об'єкт або використати його як заставу. У новобудовах окремі свідоцтва зазвичай видають після завершення будівництва та отримання відповідних погоджень, тож часто буває період, коли об'єкт збудовано, заселено й оплачено, але окремого свідоцтва ще немає. Це поширено і саме по собі не є проблемою; важливо письмово з'ясувати, на якому етапі оформлення свідоцтва, що залишається незавершеним, хто має діяти і що захищає ваше становище тим часом.

Головне

- Свідоцтво про право власності — це запис земельного реєстру про власність на визначений об'єкт.
- Окреме свідоцтво робить об'єкт у комплексі самотійним записом у реєстрі.

- Право власності, зареєстроване на ваше ім'я, дає змогу самостійно продати, передати об'єкт або використати його як заставу.
- У новобудовах окремі свідоцтва зазвичай видають після завершення будівлі та отримання погоджень.
- Об'єкт може бути збудований, заселений і повністю оплачений до видачі окремого свідоцтва.
- Доречні питання: на якому етапі оформлення свідоцтва, що залишається незавершеним і хто має діяти.
- Існують усталені механізми захисту становища покупця до видачі свідоцтва.
- Розбіжність між збудованим і дозволеним може виявитися під час оформлення свідоцтва або переходу права власності.
- Статус свідоцтва — юридичне питання для вашого юриста; відповідність будівлі дозволу — технічне.

Докладніше

Питання свідоцтва про право власності виникає майже в кожній розмові про нерухомість на Кіпрі — зазвичай як тривога без жодних деталей. Його варто зрозуміти чітко, бо воно впливає на те, що ви можете робити з об'єктом, ще довго після того, як ви в'їхали.

Цей посібник — про практичний бік питання: для чого потрібне окреме свідоцтво, що означає, коли його ще не видано, і що слід з'ясувати, перш ніж брати на себе зобов'язання.

Для чого потрібне окреме свідоцтво

Свідоцтво про право власності — це запис реєстру про те, кому належить визначений об'єкт нерухомості. Для об'єкта у великому комплексі окреме свідоцтво — це документ, який робить цей об'єкт самостійною одиницею в реєстрі, а не частиною цілого.

Це важливо, бо право власності, зареєстроване на ваше ім'я, дає змогу розпоряджатися об'єктом самостійно — продати, передати його або використати як заставу — незалежно від становища інших осіб.

Чому свідоцтво може бути ще не видано

У новобудовах окремі свідоцтва зазвичай видають після завершення будівлі та отримання відповідних погоджень і реєстрацій. Є період, іноді тривалий, коли об'єкт збудовано, заселено й оплачено, але окремого свідоцтва ще немає.

Причини бувають різні, і не всі вони тривожні. Важливо знати, яка з них стосується саме вашого об'єкта, бо від цього залежить, як довго триватиме таке становище і що має статися, щоб його вирішити.

- **Запитайте, на якому етапі оформлення свідоцтва.** Не чи воно є, а на якому етапі процесу воно перебуває і що саме залишається незавершеним.
- **Запитайте, що не завершено і хто має діяти.** Крок, що залежить від забудовника, — інший ризик, ніж крок, що залежить від розгляду в органі влади.
- **Запитайте, що захищає вас тим часом.** Існують усталені механізми захисту становища покупця до видачі свідоцтва. З'ясуйте письмово, який із них застосовується у вашому випадку.

Де це перетинається із самою будівлею

Свідоцтво і дозволи — різні речі, які зустрічаються в момент продажу. Якщо фактична будівля не відповідає дозволеному, ця розбіжність може виявитися під час оформлення свідоцтва або переходу права власності.

Саме тому перевірку технічного стану та відповідності варто провести до погодження ціни, а не після: технічне питання і питання свідоцтва зазвичай є одним і тим самим питанням, побаченим із двох боків.

Що це змінює в тому, як ви купуєте

Ніщо з цього не робить об'єкт без виданого окремого свідоцтва поганою покупкою. Значна частина кіпрського ринку працювала саме так. Це робить його покупкою з конкретним, з'ясовуваним становищем, яке слід встановити й зрозуміти, а не припускати.

Практична різниця між добрим і поганим результатом майже завжди полягає в тому, чи були поставлені питання до погодження ціни.

Поширені запитання

Чи небезпечно купувати без виданого окремого свідоцтва?

Це не є небезпечним автоматично, і значна частина ринку працювала саме так. Це становище з конкретними обставинами, і саме їх слід з'ясувати — письмово — до погодження ціни.

Хто може повідомити мені фактичний статус свідоцтва на об'єкт?

Це юридичне питання, і ним має займатися юрист, який діє у ваших інтересах. Технічний бік — чи відповідає будівля дозволеному — це те, що може встановити проєктне та інспекційне бюро.

Чи завжди проблема зі свідоцтвом означає проблему з будівлею?

Ні, але вони перетинаються досить часто, щоб перевіряти обидва питання разом. Типовий збіг — розбіжність між збудованим і дозволеним.

Питання щодо свідоцтва, які слід поставити до погодження ціни

Ставте їх письмово і зберігайте відповіді. Усне запевнення — не та позиція, на яку можна буде покластися згодом.

- ☐ ⁰¹ Чи видано на сьогодні окреме свідоцтво про право власності на цей об'єкт?
- ☐ ⁰² Якщо ні, на якому воно етапі і що саме залишається незавершеним?
- ☐ ⁰³ Хто має діяти щодо кожного незавершеного пункту — забудовник, орган влади чи продавець?
- ☐ ⁰⁴ Яке реалістичне очікування щодо вирішення і чия це оцінка?
- ☐ ⁰⁵ Що захищає моє становище тим часом і чи це зареєстровано?
- ☐ ⁰⁶ Чи відповідає збудований об'єкт дозволеному?
- ☐ ⁰⁷ Чи є обтяження, застави або спільні зобов'язання?
- ☐ ⁰⁸ Для об'єкта в комплексі: які є місця загального користування і як ними володіють та керують?
- ☐ ⁰⁹ Що має відбутися під час переходу права власності і від чого це залежить?
- ☐ ¹⁰ Які з цих відповідей надано письмово і ким?

Потрібно перевірити це на конкретному об'єкті?

C.F.L. Architects, Engineers and Consultants Ltd — Лімасол, Кіпр.

<https://cfl.ochi.cy/ua/services/plot-zoning-consultation>

Цей посібник містить загальну інформацію про те, як побудовано процес, і не є консультацією щодо конкретного об'єкта. У ньому не наведено зборів, законодавчих строків чи правових порогів — вони залежать від вашої ділянки, вашого органу влади та чинних норм, і їх слід підтвердити для вашого випадку.