



## Правовые аспекты приобретения недвижимости в Германии

---

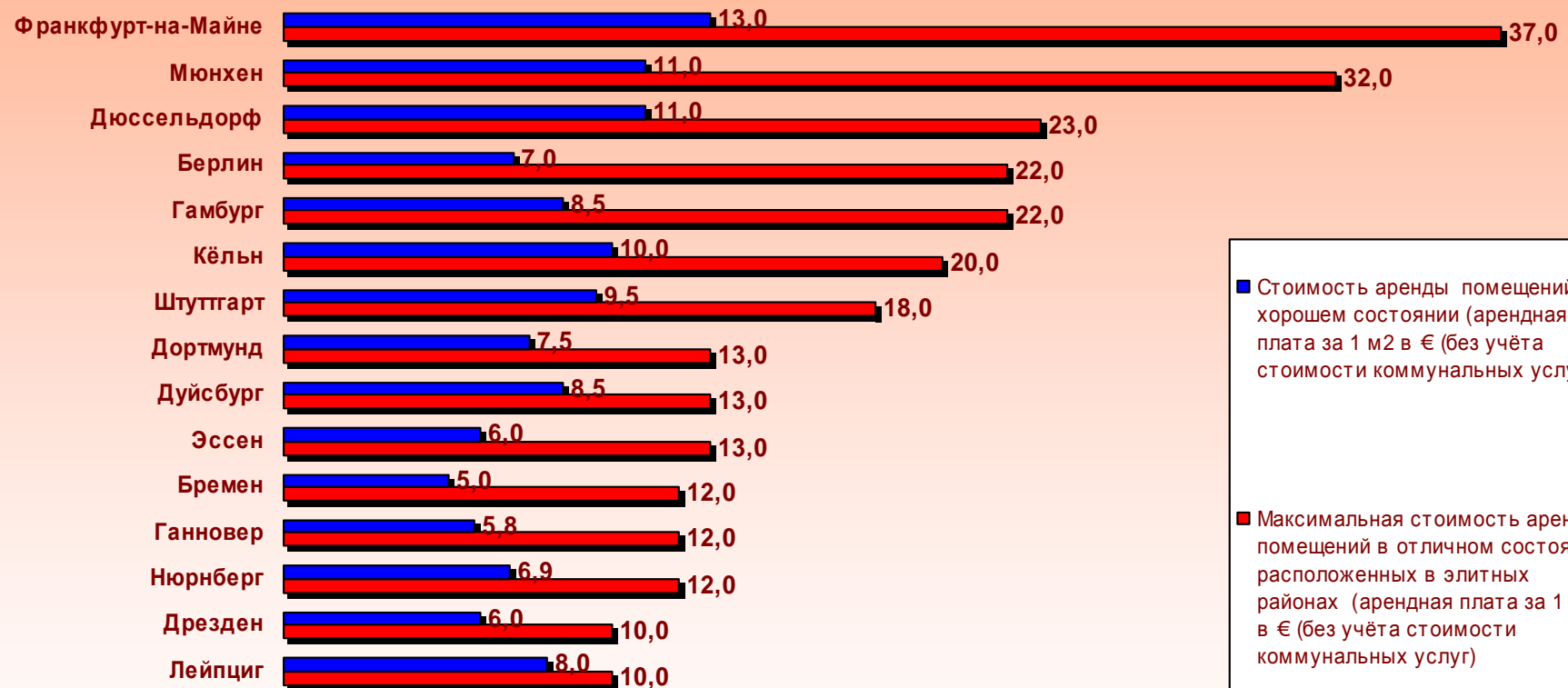
### Рынок недвижимости

- Умеренные цены на недвижимость по сравнению с другими европейскими странами
- Увеличение рендитности объектов за счет увеличения арендной платы несмотря на кризис
- Рендитность коммерческой недвижимости в Германии от 9% до 14%
- Высокая стабильность инвестиций

# Правовые аспекты приобретения недвижимости в Германии

## Арендная плата офисной недвижимости

Аренда офисных помещений в 2008



- Стоимость аренды помещений в хорошем состоянии (арендная плата за 1 м<sup>2</sup> в € (без учёта стоимости коммунальных услуг))
- Максимальная стоимость аренды помещений в отличном состоянии, расположенных в элитных районах (арендная плата за 1 м<sup>2</sup> в € (без учёта стоимости коммунальных услуг))

Источник: IVD-Marktforschung 2008

## Правовые аспекты приобретения недвижимости в Германии

### Увеличение арендной платы на новые офисные помещения



Изменения арендной платы (за 1 м<sup>2</sup> в € без учёта стоимости коммунальных услуг) по сравнению с предыдущим годом при следующей сдаче в аренду помещений в хорошем состоянии

Источник: IVD-Marktforschung 2008

## **Сделки с недвижимостью**

- Нет ограничений приобретения недвижимости в Германии для иностранных граждан
- Здание неразрывно связано с земельным участком
- Переход собственности после регистрации в земельном реестре
- Обеспечение требования на приобретение собственности посредством предварительной записи

## Сделки с недвижимостью

- Подготовка сделки
- Юридическая проверка
- (Due Diligence)
- Переговоры по сделке
- Заключение договора купли-продажи
- Исполнение договора
- Управление недвижимостью

## Подготовка сделки

- Структурирование сделки
- Юридическая поддержка при проектировании договора финансирования
- Подготовка юридической проверки для продавца

## Юридическая проверка (Due Dilligence)

- Проверка договорной структуры объекта (арендные договора, корпоративная структура) для покупателя
- Проведение предпродажной проверки для продавца
- Организация информационного зала для продавца

## Договор купли-продажи

- Составление договора купли-продажи с использованием результатов юридической проверки (гарантии продавца и т. д.) и ведение соответствующих переговоров
- Составление прочих договоров (аренды, займа, ипотечного договора и т. д.) и ведение соответствующих переговоров
- Поддержка при заключении окончательных версий договоров

## Договор купли-продажи

### Содержание

Основные права и обязанности покупателя и продавца указаны в §§ 433 Германского Гражданского Уложения (ГГУ). Для продавца это:

- обязанность предоставления собственности
- передача земельного участка

Покупатель обязан в свою очередь:

- уплатить покупную цену
- принять земельный участок

## Договор купли-продажи

Следовательно, договор должен содержать покупную цену, предмет купли-продажи, реквизиты сторон.

Само собой разумеется, помимо необходимых составных частей договора, стороны вправе вносить в договор дополнительные согласования. Внесение таких согласований советуется в целях конкретизации прав и обязанностей договаривающихся сторон. Это способствует упрощению и ускорению осуществления договора.

## Договор купли-продажи

Внесено может быть следующее:

- соглашения о качестве
- гарантийные обязательства
- исключения гарантий – в частности почвенные загрязнения – устранение обременений может возлечь на приобретателя
- соглашения о несении общественных обременений – например, взносы за освоение
- соглашения о расторжении договора
- дата перехода выгод и обременений
- согласования передачи и т.д.

## Договор купли-продажи (Asset Deal)

- **Покупная цена**

Срок ее уплаты почти всегда зависит от выполнения какого-либо условия (например, нотариальное заверение права собственности и/или отказ от права преимущественной покупки). Условия уплаты могут быть и индивидуальными, например, окончание строительства

- **Финансирование под залог недвижимого имущества**

Право покупателя обременять земельный участок до регистрации права собственности с целью финансирования покупной цены обычно требует указания цели обременения и сопровождается правом продавца на погашение записи в поземельной книге. Эти меры призваны защитить продавца от злоупотреблений

## Договор купли-продажи (Asset Deal)

- **Гарантии**

Самостоятельные гарантии до известной степени заменяют соответствующие законодательные нормы более гибкими положениями. Обычно продавец не несет ответственности за состояние земельного участка и нерешенные финансовые и прочие проблемы, а также за достоверность предоставленных сведений сверх взятых на себя гарантий

- **Правовые последствия**

Нарушение гарантийных обязательств, как правило, влечет возмещение ущерба в натуральной форме, при этом устанавливаются верхняя и нижняя границы ответственности. Общепринятый срок действия договоров составляет два года с момента передачи предмета купли-продажи

## Правовые аспекты приобретения недвижимости в Германии

---

### Структура сделки (Share Deal/Asset Deal) Согласование структуры сделки

Asset Deal или Share Deal? Избранные аргументы с *правовой* точки зрения:

Структура договора купли-продажи при Asset Deal обычно проще, чем при Share Deal, если компания, владеющая недвижимостью имеет сложную корпоративную структуру

с точки зрения ответственности (прежде всего в области гражданского права / налогового права / экологического права) Asset Deal предпочтительнее для покупателя.

Тем не менее и при Asset Deal есть значительные риски, связанные с особым правилом перехода ответственности на приобретателя:

прежде всего в трудовом праве (§ 613a Гражданского Уложения Германии) и в экологическом праве – ответственность владельца определенного объекта, от которого исходит какое-либо правонарушение соответственно закону по защите почвы)

В основном “автоматический” переход договорных отношений при Share Deal, говорит против Asset Deal, который от части очень сложен в отношении перехода договорных отношений на покупателя, так как требуется согласие контрагентов.

В практике чаще применяются Share Deals.

---

## Договор купли-продажи (Share Deal)

### Гарантийные обязательства продавца

В принципе ответственность продавца перед покупателем за качество продаваемого объекта, предусмотренная законодательством Германии, является диспозитивной.

При заключении договоров купли-продажи ответственность продавца и последствия ее наступления окончательно регулируются договором (т.е. стороны отказываются от положений об ответственности продавца перед покупателем за качество продаваемого объекта, предусмотренное законодательством Германии)

В договоре купли-продажи указываются абстрактные гарантии продавца, который при их нарушении несет ответственность в соответствии с правовыми последствиями, установленными в договоре.

---

## Договор купли-продажи (Share Deal)

### Гарантийные обязательства продавца Типично важные пункты переговоров по поводу гарантий продавца:

- Объем каталога гарантий
- Ограничения гарантийного объёма «оговоркой о *знании*»
- При гарантиях с «оговоркой о *знании*»
- Знания какого круга лиц, находящихся на стороне продавца, квалифицируются как релевантные?
- Отвечает ли продавец только за действительное «знание» об обстоятельстве, нарушающем гарантии, или также в случае, если он должен был знать о таких обстоятельствах

## Договор купли-продажи (Share Deal)

### Гарантийные обязательства продавца

Типично важные пункты переговоров в отношении правовых последствий/объёма ответственности при нарушениях гарантий:

- Покупатель хочет иметь возможность требовать возмещения ущерба, возникшего у приобретаемого предприятия (не только собственного ущерба) в связи с нарушением гарантийных прав
- Исключение упущенной выгоды как позиции ущерба
- Исключение ответственности продавца в случае, если покупатель знал/должен был знать о фактах, «противоречащих» гарантиям? Признание предоставленных продавцом документов в Data Room (и в них содержащихся фактов) известными покупателю?

## Договор купли-продажи (Share Deal)

### Гарантийные обязательства продавца

Типично важные пункты переговоров в отношении правовых последствий/объёма ответственности при нарушениях гарантий:

- Минимальный размер ущерба для требования об их возмещении (de minimis)
- Максимальная сумма ответственности (Cap) для отдельных гарантий/ Максимальная сумма ответственности по всему договору (общий Cap)
- Истечение срока исков по гарантийной ответственности (в зависимости от конкретной гарантии, на практике от 12 месяцев до 10 лет со дня Closing )

## Исполнение

- Контроль соблюдения сроков уплаты покупной цены
- Контроль исполнения условий договоров
- Поддержка при исполнении ипотеки
- Поддержка при приеме-передаче

## Управление недвижимостью

- Юридическая поддержка по всем вопросам, связанным с управлением недвижимостью
- Арендное право
- Строительное право
- Взыскания задолженности

## Приобретение недвижимости

- Заключение договора купли-продажи у нотариуса
- Передача недвижимости
- Внесение записи о вещном праве в поземельную книгу
- От заявления до внесения от 3 до 6 месяцев
- В промежуточный срок внесение предварительной записи, чтобы обезопасить право на приобретение

## Приобретение недвижимости

- Нотариус – должностное лицо с юридическим образованием, обязан хранить беспристрастность
- Нотариус проверяет и объясняет записи в регистрационной книге
- Необходимость юридической проверки, так как нотариус не проверяет вопросы аренды собственности, планировки, экологического права и другие вопросы, не связанные с правом собственности

## Правовые аспекты приобретения недвижимости в Германии

---

### Операционные расходы

- **Расходы на услуги нотариуса и внесение записи в поземельную книгу**

Расходы на услуги нотариуса и внесение записи в поземельную книгу установлены законом и составляют около 1,5% покупной цены

- **Налог на приобретение земельного участка**

Приобретение земельных участков облагается специальным налогом, который подлежит начислению после взаимного исполнения обязательств сторонами сделки. В большинстве федеральных земель налог на приобретение земельного участка составляет 3,5 % покупной цены. В Берлине ставка этого налога составляет 4,5%

## Правовые аспекты приобретения недвижимости в Германии

---

### Операционные расходы

- **Комиссионные риэлтера**

Размер комиссионных согласуется с риэлтером в свободном порядке. Желательно договориться об этом заранее в письменной форме с указанием вида оказываемой услуги – подбор покупателей или посредничество при заключении договора. В обоих случаях результатом услуг риэлтера должен быть договор, заключенный между заказчиком услуг и другой заинтересованной стороной

- **Расходы на консультационные услуги**

Размер вознаграждения технических экспертов, оценщиков и юристов согласуется в свободном порядке

## Иммиграционные вопросы

Право собственности на недвижимость может быть основанием для пребывания в стране, а разрешение на пребывание выдаётся по закону о пребывании на территории Германии, например, если состоятельные иностранные граждане желают поселиться в Германии и жить за счет своих средств

## Иммиграционные вопросы

Инвесторы в коммерческую недвижимость могут получить разрешение на пребывание для директоров, руководящих сотрудников и высококвалифицированных специалистов в ходе упрощенной административной процедуры в соответствии с Положением о трудоустройстве в Германии ("Beschäftigungsverordnung"), не требующей согласия Федерального ведомства по вопросам трудоустройства.

## Иммиграционные вопросы

Для краткосрочного пребывания в сочетании с активными деловыми поездками, например, с целью осуществления надзора за освоением существенных инвестиций в недвижимость, может быть получена многократная деловая виза сроком действия до пяти лет в ходе упрощенной процедуры в соответствии с Законом о пребывании на территории Германии ("Aufenthaltsgesetz"), при условии, что владелец визы не будет пребывать на территории Германии более трех месяцев в течение одного полугодия

## Аренда в Германии

В основном, при приобретении недвижимости действует правило «Покупка не прекращает аренды». Права и обязанности по договорам продавца с арендаторами переходят к покупателю.

Повышение арендной платы за жилое помещение возможно лишь в рамках закона согласно таблице индексов квартплаты.

## Аренда в Германии

Стоимость недвижимости определяется различными факторами

Немаловажным фактором является лежащие в основе договоры аренды, т. к. именно они содержат существенные положения в отношении движения средств и расходов

Юридическая проверка договоров аренды должна проводиться с особой тщательностью, а именно

- действительность договора,
  - соответствие письменной форме для договоров срок которых превышает 1 год
  - срок договора
  - стороны договора, т. е. перенимает ли покупатель договоры аренды непосредственно или только основной аренды
-

## Аренда в Германии

Максимальный срок договоров аренды в Германии составляет 30 лет. Большинство договоров заключается на срок от пяти до пятнадцати лет с возможностью продления за счет прав по опциону.

- В течение фиксированного срока расторжение договора аренды невозможно; исключением могут стать особые случаи, например, неуплата.
- Коммерческая аренда предоставляет большую свободу договоров. Правила защиты частных арендаторов жилья в этих случаях не действуют.

# Правовые аспекты приобретения недвижимости в Германии

---

## Русская группа



### **Ольга Енгелькинг**

**Адвокат**

**Специализация** Корпоративное, договорное право, право недвижимости

**Должность** Адвокат Goldenstein & Partner в г. Берлине

**Карьера** Университет Потсдам, второй государственный экзамен в Берлине 2005, допуск к адвокатской практике в Германии 2005, адвокат Штрайфлер и коллеги, БАЙТЕН БУРКХАРДТ в восточно европейском центре, 2005-2008, с 2009 Goldenstein & Partner в г. Берлине

**Языки** Немецкий, русский, английский, украинский, польский

---

*Спасибо за внимание!*

**Olga Engelking  
Rechtsanwältin**

**Goldenstein & Partner**

Rechtsanwälte Steuerberater

Hegelallee 1, 14467 Potsdam

Tel. 0331/ 298 200, Fax 0331/ 298 20 24

info@ra-goldenstein.de, www.ra-goldenstein.de

---