

Обзор дополнительных издержек и другая информация

Аренда помещений | Аренда земельных участков | Право на строительство

ÖVI* -Формуляр Nr. 13M /1/2013

I. Дополнительные издержки при заключении договоров аренды помещений.....	2
II. Дополнительные издержки при заключении договоров аренды земельных участков и предприятий	4
III. Дополнительные издержки при оказании услуг по передаче прав на строительство	5
IV. Свидетельство энергетической характеристики	5
V. Вознаграждение агента.....	7
VI. Закон о защите прав потребителей	8
VII. Порядок расторжения договора.....	9



Настоящие правила заключения сделок с недвижимостью рекомендованы Торговой палатой Австрии, а также Союзом агентов по продаже недвижимого имущества. Текст согласно § 10 IMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996 GZ 2013/01/30 – Mag. Rü/Pe – Формуляр 13M/ÖVI

Хотя эта информация была подготовлена с предельной достоверностью, ÖVI не несет ответственность за правильность ее содержания.

Владелец авторского права и дистрибуции:

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft,
Австрийская ассоциация индустрии недвижимости
ÖVI, 1040 Вена, Favoritenstraße 24/11. E-Mail: office@ovi.at

Заказ данного формуляра по адресу:

Richard Mascha Ges.m.b.H. & Co. KG, 1140 Вена, Gurkgasse 8
Tel.: (01) 812 67 61, Fax: (01) 812 67 61-40
E-Mail: mail@maschadruck.at

* Österreichischer Verband der Immobilienreuhänder, Австрийская ассоциация агентов недвижимости

I. **Дополнительные издержки при заключении договоров аренды помещений**

1. **Обложение налогом** договора аренды помещений (§ 33, Положение о тарифах 5 Закона о сборах):

1 % от причитающейся за срок действия договора арендной платы брутто (вкл. НДС), но не более чем от суммы восемнадцатилетней арендной платы. При договорах, заключенных на неопределенный срок - 1 % от суммы трехгодичной арендной платы.

Арендодатель (или же уполномоченный им агент по недвижимости, домоуправляющий, адвокат или нотариус) обязан рассчитать налог самостоятельно и оплатить его. При ограниченных сроком **договорах аренды** зданий или части зданий, используемых **преимущественно для проживания**, налог не должен превышать **трехкратной суммы годовой арендной платы**.

2. **Расходы на составление договора** согласно тарифу привлеченного составителя договора.

3. **Вознаграждение агента**

Расчет вознаграждения производится на основе **арендной платы брутто**.

Последняя состоит из следующих частей:

- основная арендная плата или плата за субаренду,
- соответствующие эксплуатационные расходы и текущие общественные сборы,
- часть возможных особых расходов (например, лифт),
- возможная компенсация за сдаваемые вместе с недвижимостью в аренду предметы обстановки и оборудования или прочие дополнительные услуги, предоставляемые Арендодателем.

Для расчета вознаграждения агента в арендную плату брутто, берущуюся за основу, не включается **налог на добавленную стоимость**. **Расходы на отопление** также не учитываются, если речь идет об оказании посреднических услуг по аренде квартиры, где согласно правовым нормам запрещается устанавливать размер арендной платы в свободном порядке (соразмерная арендная плата, рекомендуемая арендная плата).

Комиссия за дополнительные услуги в размере до 5 % может быть дополнительно оговорена с предыдущим арендатором.

Оказание посреднических услуг по заключению договоров аренды квартир и одноквартирных домов (аренда и субаренда)	Максимально допустимый размер вознаграждения (плюс 20% НДС)	
	Арендодатель	Арендатор
Бессрочная аренда или срок аренды свыше 3 лет	3 месячные арендные платы брутто	2 месячные арендные платы брутто
Ограниченный срок аренды (до 3 лет)	3 месячные арендные платы брутто	1 месячная арендная плата брутто
Договоренность о дополнительном вознаграждении при продлении договора аренды либо его изменения на бессрочный договор аренды	Доплата вознаграждения до максимальной суммы, учитывая общий срок действия договора, но не свыше 1/2 месячной арендной платы брутто	Доплата вознаграждения до максимальной суммы, учитывая общий срок действия договора, но не свыше 1/2 месячной арендной платы брутто
Оказание посреднических услуг по аренде квартир через уполномоченного домоуправляющего [†]	Максимально допустимый размер вознаграждения (плюс 20% НДС)	
	Арендодатель	Арендатор
Бессрочная аренда или срок аренды свыше 3 лет	2 месячные арендные платы брутто	1 месячная арендная плата брутто
Срок аренды минимум 2 года, но не свыше 3 лет	2 месячные арендные платы брутто	1/2 месячной арендной платы брутто
Срок аренды до 2 лет	1 месячная арендная плата брутто	1/2 месячной арендной платы брутто
Договоренность о дополнительном вознаграждении при продлении договора аренды либо его изменения на бессрочный договор аренды	Доплата вознаграждения до максимальной суммы, учитывая общий срок действия договора, но не свыше 1/2 месячной арендной платы брутто	Доплата вознаграждения до максимальной суммы, учитывая общий срок действия договора, но не свыше 1/2 месячной арендной платы брутто
Оказание посреднических услуг по аренде коммерческих помещений всех видов (аренда и субаренда)	Максимально допустимый размер вознаграждения (плюс 20% НДС)	
	Арендодатель	Арендатор
Бессрочная аренда или срок аренды свыше 3 лет	3 месячные арендные платы брутто	3 месячные арендные платы брутто
Срок аренды минимум 2 года, но не свыше 3 лет	3 месячные арендные платы брутто	2 месячные арендные платы брутто
Срок аренды до 2 лет	3 месячные арендные платы брутто	1 месячная арендная плата брутто
Договоренность о дополнительном вознаграждении при продлении договора аренды либо его изменения на бессрочный договор аренды		Доплата вознаграждения до максимальной суммы, учитывая общий срок действия договора
Обязанность по уплате вознаграждения (максимум 3 месячные арендные платы брутто) по договоренности также может быть возложена на Арендатора коммерческого помещения (§ 12 IMVO).		

[†]Неприменимо в случае, если квартира в собственности и Заказчик не является владельцем большей ее части.

II. Дополнительные издержки при заключении договоров аренды земельных участков и предприятий

1. Обложение налогом договора аренды земельных участков и предприятий (§ 33, Положение о тарифах 5 Закона о сборах):

1 % от причитающейся за срок действия договора арендной платы брутто; при договорах, заключенных на неопределенный срок - 1 % от суммы трехгодичной арендной платы брутто.

2. Расходы на составление договора согласно тарифу привлеченного составителя договора.

3. Вознаграждение агента

а) Аренда земельных участков, преимущественно в сельском и лесном хозяйстве

За оказание посреднических услуг по аренде земельного участка либо его части с обоими заказчиками может быть оговорено вознаграждение, исчисляемое в процентах от суммы арендной платы, причитающейся за срок действия договора аренды.

При **неопределенном сроке аренды** - 5 % от суммы арендной платы, причитающейся за пятилетний срок аренды.

При **определенном сроке аренды**

- До 6 лет 5 %
- До 12 лет 4 %
- До 24 лет 3 %
- Свыше 24 лет 2 %

плюс 20 % НДС.

За оказание посреднических услуг по аренде оборудования может быть оговорено дополнительное вознаграждение в размере 3 % от эквивалентной стоимости плюс 20 % НДС.

б) Аренда предприятий

При **неопределенном сроке аренды** – трехкратная месячная арендная плата.

При **определенном сроке аренды**

- До 5 лет 5 %
- До 10 лет 4 %
- Свыше 10 лет 3 %

плюс 20 % НДС.

За посреднические услуги по передаче инвестиций или предметов интерьера с настоящим либо предыдущим Арендодателем в качестве вознаграждения может быть оговорено 5 % от суммы, уплачиваемой Арендатором.

III. Дополнительные издержки при оказании услуг по передаче прав на строительство

При оказании услуг по передаче прав на строительство максимально допустимый размер вознаграждения составляет, в зависимости от длительности права на строительство:

- От 10 до 30 лет 3 %
- Свыше 30 лет 2 %

от суммы платежей, начисляемых за оговоренный срок действия права на строительство.

При сроке действия права на строительство свыше 30 лет вместо вышеуказанных 2 % разрешается выплата паушального вознаграждения в размере 3 % плюс НДС, рассчитанного на основании суммы платежей, начисляемых за срок действия в 30 лет (положение об ограничении максимальной стоимости § 12 абзац 4 IMVO). Так как максимальное вознаграждение ограничено 2 % от совокупных платежей за 45 лет, то эта сумма действительна также при более длительном сроке действия договора.

IV. Свидетельство энергетической характеристики

«Закон предоставления свидетельства энергетической характеристики» (далее EAVG 2012) предписывает, что Арендодатель здания или иного объекта хозяйственного назначения **при сдаче в аренду** обязан заблаговременно перед обсуждением деталей договора предъявить **Арендатору свидетельство энергетической характеристики (далее СЭХ)** здания, выданное не более чем за десять лет до этого, и передать его Арендатору не позже чем через 14 дней с момента заключения сделки. Если этого не произошло, то после безуспешных требований к Арендодателю Арендатор имеет право или самостоятельно запросить СЭХ объекта в соответствующих компетентных органах и затем в течение трех лет в судебном порядке выставить продавцу счет за освидетельствование, или подать иск на продавца непосредственно по факту непредставления СЭХ.

Начиная с 1.12.2012 (вступление в силу EAVG 2012), при подаче объявлений о продаже недвижимости в печатные и электронные СМИ, в объявлении необходимо указывать расходы на отопление объекта (HWB), а также общую оценку энергетической эффективности (fGEE) объекта. Это обязательство относится как к продавцу, так и к нанятому им агенту по недвижимости.

Свидетельства энергетической характеристики, выданные до вступления в силу EAVG 2012, считаются действительными в течении десяти лет с момента выдачи, также и в том случае, если они содержат «только» расходы на отопление объекта (HWB), но не общую оценку энергетической эффективности (fGEE) объекта. При наличии данного свидетельства энергетической характеристики в объявлении необходимо указывать только расходы на отопление объекта HWB (учитывая климат месторасположения объекта).

При передаче Арендатору СЭХ Арендатор может на выбор предъявить **свидетельство об общей энергетической эффективности** продаваемого объекта, идентичного объекта в том же здании, либо же **свидетельство об общей энергетической эффективности всего здания**. При сделках с особняками / многоквартирными домами может быть предоставлено СЭХ идентичного объекта. Идентичность должна быть подтверждена органами, ответственными за выдачу данных документов.

СЭХ выдается согласно существующим предписаниям конкретной земли Австрии и представляет собой выверенную информацию о норме потребления электроэнергии для конкретного объекта недвижимости. Расчет показателей потребления электроэнергии базируется на средних, независимых от фактического потребления параметрах, вследствие чего при реальном потреблении электроэнергии могут возникать значительные отклонения от СЭХ.

Если СЭХ не предоставляется, то согласно §7 EAVG энергетическая эффективность здания рассчитывается согласно сроку эксплуатации и типу объекта недвижимости.

Начиная с 1.12.2012, вступает в действие обязательный по всей Австрии «Каталог исключений», т.е. список зданий, которые не обязаны проходить экспертизу энергетической эффективности. Исторические памятники, находящиеся под особой защитой, - в отличие от ранее действующих норм - будут обязательно подвергаться оценке их энергетической эффективности.

Также с момента вступления в силу обновленного закона EAVG 2012 необходимо учитывать новые условия штрафования управляющей недвижимостью стороны. Как Арендодатель, так и его агент в случае непредоставления в объявлении о продаже недвижимости информации о расходах на отопление объекта (HWB), а также общей оценки энергетической эффективности объекта (fGEE), будут оштрафованы на сумму до EUR 1450. Агент освобождается от штрафа в том случае, если он напоминал Арендодателю о СЭХ и призывал Арендодателя либо к указанию вышеназванных параметров в объявлении, либо к приобретению СЭХ, но Арендодатель отклонил предложения посредника. Арендодатель также привлекается к штрафу на сумму до EUR 1450,- в случае непредоставления к обзору и/или не состоявшейся передачи СЭХ Арендатору недвижимого имущества.

V. Вознаграждение агента

§ 6 Абз. 1, 3 и 4; § 7 Абз. 1; §§ 10 и 15 Maklergesetz[‡]

§ 6 (1) Заказчик обязан оплатить вознаграждение агента по недвижимости в том случае, если сделка с третьей стороной заключается вследствие оговоренной в контракте деятельности агента.

(3) Агент по недвижимости также имеет право на вознаграждение в том случае, если вследствие его деятельности была заключена другая сделка вместо сделки, закрепленной договором, которая, однако, по своим целям и объему равнозначна оговоренным ранее условиям.

(4) Агент по недвижимости не имеет права на вознаграждение в том случае, если он представляет собой одну из сторон в данной сделке. Это правило также действует в том случае, если сделка с третьей стороной в финансовом плане эквивалентна заключению сделки с самим агентом. При наличии семейных связей или любых других финансово-денежных отношений между агентом и третьей стороной, которые могли бы повлиять на соблюдение интересов заказчика, агент имеет право на вознаграждение только в том случае, если он предварительно информирует заказчика о наличии таких отношений.

§ 7 (1) Агент по недвижимости имеет право на вознаграждение с момента вступления в силу заключенного при его посредничестве договора о купле-продаже недвижимости. Агент не имеет права на авансовые выплаты.

§ 10 Право на вознаграждение, а также на компенсацию дополнительных расходов агент по недвижимости имеет только в том случае, если таковые услуги и/или затраты действительно были предоставлены и/или понесены.

Особые пункты соглашения о вознаграждении

§ 15 (1) Заказчик обязан оплатить определенную компенсацию за предоставленные агентом по недвижимости услуги и понесенные им расходы даже в том случае, если условленный договор о купле-продаже не был заключен. Вознаграждение размером до максимального местного тарифа выплачивается в тех случаях, если:

1. договор купли-продажи, описанный в соглашении агента, не вступает в силу только потому, что заказчик вопреки условиям соглашения и без уважительной причины не предоставляет необходимые для заключения договора документы;
2. с третьей стороной с помощью агента по недвижимости заключается другой договор купли-продажи, неравнозначный условленному ранее договору;
3. договор, описанный в соглашении агента, вступает в силу при участии не самого заказчика, а другого лица, которому стало известно о возможности заключения договора купли-продажи от заказчика, или если договор был заключен не с третьей стороной непосредственно, а с другим лицом, которое было проинформировано третьей стороной о возможности данной сделки.
4. сделка не заключается с предоставляемой агентом по недвижимости третьей стороной, так как при заключении договора купли-продажи учитывается право преимущественной продажи, право выкупа или наследования недвижимого имущества.

(2) Обязательное вознаграждение агента также может быть закреплено в соглашении об эксклюзивном посредничестве агента по недвижимости. Агент имеет право на вознаграждение в том случае, если:

[‡] Общеавстрийский закон об агенте по недвижимости

1. эксклюзивное посредничество было преждевременно, противоправно и без уважительной причины расторгнуто заказчиком;
2. в нарушение условий эксклюзивного посредничества договор был заключен через другого агента по недвижимости, нанятого заказчиком;
3. в нарушение условий эксклюзивного посредничества договор был заключен любым другим способом, кроме обговоренного.

(3) Услуги в соответствии с Абз. 1 и Абз. 2 можно рассматривать как вознаграждение в рамках § 1336 ABGB.[§]

В соответствии с § 15 Maklergesetz, соглашение о посредничестве должно быть заключено в письменной форме.

VI. Закон о защите прав потребителей

§ 30b KSchG (1)** До заключения соглашения о посредничестве агент по недвижимости обязан предоставить заказчику (который согласно KSchG является потребителем) в письменном виде предварительный, как можно более полный обзор всех расходов на заключение договора купли-продажи, включая размер вознаграждения самого агента. Размер вознаграждения агента должен быть заявлен отдельным пунктом. Согласно § 6 Абз. 4, предложение 3 Maklergesetz, при наличии тесных семейных или финансовых связей агента с третьей стороной, необходимо указать на данный факт в соглашении. Если агент по операциям с недвижимостью, как это часто бывает на практике, выступает в качестве двойного агента, то упомянутый обзор расходов должен информировать и об этом факте. При значительном изменении обстоятельств соглашения агент должен внести в схему расходов соответствующие изменения. Если агент не выполняет данное предписание самое позднее до оглашения договора купли-продажи заказчику, то в его отношении применяется § 3 Абз. 4 Maklergesetz.

(2) Согласно § 3 Абз. 3 Maklergesetz, агент по недвижимости в ходе посредничества обязан письменно информировать заказчика об изменениях в условиях сделки. К таким условиям относятся все обстоятельства, которые существенны для оценки посреднической работы агента.

ПРИМЕЧАНИЕ: В соответствии с существующей практикой агенты по недвижимости могут действовать как двойные агенты и без явного согласия заказчика. Если в соответствии с соглашением о посредничестве агент по недвижимости представляет только заказчика, то он обязан проинформировать об этом третью сторону.

[§] Общеавстрийский гражданский кодекс

^{**} Общеавстрийский закон о защите прав потребителей

VII. Порядок расторжения договора

1. Расторжение договора о сделке с недвижимостью в соответствии с § 30 а KSchG

Заказчик (клиент), который согласно § 1 KSchG одновременно является **потребителем** и заключает договор:

- в первый день осмотра объекта недвижимости;
- если его договорное заявление относится к приобретению права аренды (в особенности права на проживание), другого права пользования недвижимым имуществом, а также права собственности на объект;
- а именно на квартиру, особняк (дом для одной семьи) или участок земли, подходящий для строительства такого дома;
- и если вышеуказанный объект срочно необходим для обеспечения жильем самому потребителю или его ближайшему родственнику,
- имеет право в течение одной недели письменно сообщить о расторжении договора.

Отсчет срока начинается на следующий день после заключения договора, в ходе которого заказчик обычно получает дубликат договорного заявления и информацию о порядке расторжения договора. Если при заключении договора клиент не получил данные документы, то отсчет недели начинается после предоставления ему этих бумаг.

Право на расторжение договора в любом случае **истекает** самое позднее через месяц после первого посещения заказчиком объекта недвижимости.

Согласно § 30 а KSchG, соглашения об оплате задатка, отступных или предварительного взноса, заключенные до истечения срока на расторжение договора, являются незаконными.

2. Право на расторжение договора, заключенного вне офиса агента (согласно § 3 KSchG)

Заказчик (клиент), который согласно § 1 KSchG одновременно является **потребителем** и заключает договор о сделке с недвижимостью:

- вне офиса агентства недвижимости;
- без предварительных переговоров с агентом по недвижимости с целью заключения такой сделки, имеет право в письменной форме заявить о выходе из сделки до или в течение недели после заключения договора о купле-продаже недвижимости.

Отсчет срока начинается только после выдачи клиенту документа, содержащего наименование и адрес предприятия, наименование договора, и информацию о порядке его расторжения.

Если информация о порядке аннулирования в договоре отсутствует или указана неверно, то потребителю предоставляется бессрочное право расторжения договора.

ПРИМЕЧАНИЕ: Если потребитель самостоятельно входит в контакт с агентством недвижимости, например, на основании рекламы, то это означает, что клиент сам стремится к заключению сделки, и таким образом – независимо от того, где контракт был заключен - не имеет права аннулировать договор на основании § 3 KSchG.

3. Право на расторжение договора по причине невозникновения существенных обстоятельств (§ 3a KSchG)

Потребитель имеет право в письменном виде аннулировать свое договорное заявление или сам договор, если:

- без его участия
- существенные обстоятельства,
- которые были описаны предпринимателем как вероятные,
- не наступили или же наступили в значительно меньшей степени.

Существенные обстоятельства - это:

- необходимое сотрудничество или согласие третьей стороны;
- налогово-правовые выгоды;
- государственная субсидия или предполагаемое получение кредита.

Срок расторжения договора составляет одну неделю после невозникновения существенных обстоятельств и может быть применен потребителем, если он до этого был в письменном виде проинформирован о данном праве. Право на расторжение договора истекает в любом случае спустя месяц после обоюдного и полного исполнения условий договора.

Право на расторжение договора не предоставляется:

- если потребитель во время переговоров знал или обязан был знать о невозникновении существенных обстоятельств;
- если право на расторжение было исключено из договора в ходе особого соглашения сторон (невозможность документации в бланке договора);
- если после невозникновения существенных обстоятельств была произведена соответствующая адаптация условий договора.

4. Право на расторжение договора с фирмой-застройщиком согласно § 5 BTVG^{††}

С вступлением в силу BTVG были прописаны положения о защите покупателей, приобретающих права на строящиеся или реставрируемые здания, квартиры или коммерческую недвижимость. Данный закон применим только к договорам с фирмой-застройщиком, согласно которым заказчик обязуется выплатить аванс в размере более EUR 150, - за м² общей площади объекта недвижимости.

Покупатель имеет право на расторжение договорного заявления, если ему фирмой-застройщиком за неделю до заключения договора не была предоставлена следующая информация в письменном виде:

1. предполагаемое содержание договора;
2. полный текст договоренности с кредитным институтом, если исполнение обязательств сторон гарантируется § 7 Абз. 6/2 (блокировка счета);
3. полный текст подтверждения платежеспособности клиента в соответствии с § 7 Абз. 6 № 3/С, если платежеспособность гарантируется § 7 Абз. 6 № 3 (предоставление суб-

^{††} Общевострийский закон о порядке соглашений с фирмой-застройщиком

сидий, а именно право аренды строящегося жилья с последующим выкупом в собственность);

4. полный текст страхового свидетельства, выдаваемого покупателю, если по взаимному согласию сторон (§ 8) страховая договоренность была достигнута без привлечения третьих лиц (посредника или страхового института);

5. полный текст соглашения о дополнительном страховании согласно § 9 Абз. 4, если планируется дополнительное страхование фирмы-застройщика через земельный кадастр (§§ 9 и 10, А- или В- план по выплате взносов).

Если покупатель не получает вышеперечисленную информацию, включая письменное разъяснение **права на расторжение договора**, самое позднее за неделю до подписания договорного заявления, то он имеет право выхода из переговоров по данной сделке. До заключения договора покупатель имеет право расторгнуть соглашение в любое время; после заключения выход из договора возможен только в течение 14 дней. **Отсчет срока на расторжение начинается со дня получения покупателем соответствующей информации**, но не ранее заключения договора. Независимо от дня получения информации право на расторжение договора истекает через 6 недель после его заключения.

Кроме того, покупатель может расторгнуть свое договорное заявление, если **субсидия на строительство жилья**, которую одна из сторон положила в основу договора, по независящим от покупателя причинам не была предоставлена, полностью или в значительной степени. Расторжение договора может быть объявлено в течение 14 дней. **Отсчет срока на расторжение договора начинается**, как только покупатель получает информацию о непредоставлении ему субсидии на строительство жилья с одновременным или последующим письменным извещением о праве расторжения договора.

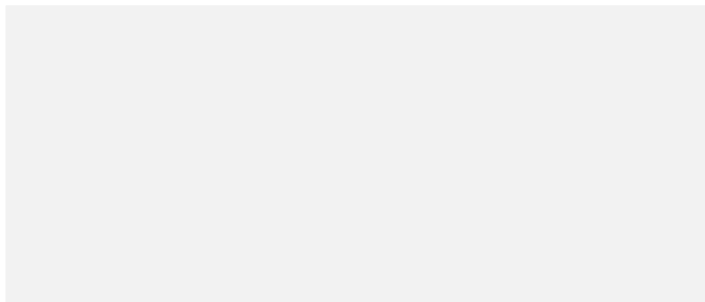
Право аннулирования договора истекает самое позднее через 6 недель после получения покупателем информации о непредоставлении ему субсидии на строительство жилья.

Покупатель имеет возможность в письменном виде проинформировать о расторжении договора либо фирму-застройщика, либо доверительное лицо (посредника).

Заявление о расторжении сделки недвижимого имущества, адресованное агентству недвижимости, одновременно является заявлением о расторжении договора о посредничестве.

Заявление о расторжении договора может быть отправлено и в последний день срока аннулирования договора. При извещении по почте учитывается дата почтового штампа. Заявлением о расторжении договора является пересылка письменного документа, содержащего договорное заявление, пусть и только одной из сторон, с дополнением, из которого очевидно отклонение договора потребителем.

Этот формуляр предоставляется Вам компанией



которая выступает в качестве посредника в сделках с недвижимостью и представлена в лице господина / госпожи

В соответствии с существующей практикой агент по недвижимости имеет право выступать как двойной агент.

Агент по недвижимости состоит / не состоит в семейных или финансовых отношениях с третьей стороной.