

**РОЛЬ НОТАРІУСА В ОФОРМЛЕННІ УГОД З НЕРУХОМІСТЮ В ІСПАНІЇ**

Іспанія належить до країн з Латинською формою нотаріату і є членом Міжнародної Спільки нотаріату. Нотаріат у цій країні представлений змішаною моделлю. Вона поєднує у різних пропорціях елементи французької та німецької моделі.

До компетенції нотаріуса Іспанії входить засвідчення угод купівлі-продажу нерухомого майна, договорів позики, забезпечених закладом нерухомості (іпотекою), шлюбних контрактів, договорів дарування.

В Іспанії не існує обмежень на придбання нерухомості іноземцями. Так само, як і в інших країнах, тут треба сплачувати щорічний податок на володіння нерухомістю. Для вирахування суми беруть кадастрову вартість об'єкту, яка зазвичай є нижчою за ринкову вартість. Так, за нерухомість у сільській місцевості необхідно сплачувати від 0,3% до 0,9% і за нерухомість у межах міста – від 0,4% до 1,1% податку. Рівень податку контролює місцева влада.

За результатами проведеного дослідження, кількість укладених угод на ринку нерухомості Іспанії зросла на 16% у лютому поточного року, у порівнянні з цим самим періодом 2009 року. Таку інформацію надав Національний Інститут статистики. Як показали результати дослідження, процент угод з нерухомістю значно збільшився (79%) за рахунок двох регіонів країни: Каталонії, де відбувся зріст на 43%, і Мадриду – із 36% зросту кількості укладених угод. У той самий час, попит на будь-яку нерухомість знижується і спостерігається застій на ринку нерухомості у прибережних зонах Іспанії (ця територія є особливо популярною серед іноземців).

Угоди з нерухомістю в Іспанії мають обов'язкову нотаріальну форму, якщо покупець бажає зареєструвати перехід права власності у державних органах. Цікавим є те, що подібна реєстрація у держорганах не є обов'язковою. Нотаріальний акт має пріоритет над актом реєстрації нерухомості, тому що саме нотаріус несе усю відповідальність за свої професійні помилки.

У той самий час нотаріус знижує ризики покупця нерухомості: він перевіряє чистоту угоди, шляхом перевірки усіх суттєвих правових та економічних умов. Нотаріус вимагає надати ліцензії на будівництво, перевіряє фінансове становище забудовника, наявність обтяження майнового об'єкту. І така інформація надходить до нього своєчасно в електронному вигляді. Нотаріус виконує функції податкового агента, що призводить до підвищення збору податків. Так само, іспанські нотаріуси тісно співпрацюють зі службою фінансового моніторингу Іспанії.