

Управление недвижимостью в Греции: состав и границы обслуживания

Объект в Греции требует регулярных действий независимо от того, живет там собственник или нет: коммунальные счета, общие расходы здания, ENFIA, техническое состояние, договор аренды и его регистрация в налоговой службе. Управление снимает эти действия с собственника и переводит их в один согласованный порядок с ответственностью по каждой сумме. Ниже - что входит в обслуживание, что оплачивается отдельно и где проходит граница ответственности.

3 уровня	Ежемесячно	400 €	От 3 лет
ОБСЛУЖИВАНИЯ ОТ СОДЕРЖАНИЯ ДО ПОЛНОГО ЦИКЛА	ОТЧЕТ СОБСТВЕННИКУ ПО ФОРМЕ ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	ЛИМИТ САМОСТОЯТЕЛЬНЫХ РАСХОДОВ НА СЛУЧАЙ, 1 200 € В КВАРТАЛ	СРОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ УСТАНОВЛЕН ЗАКОНОМ

ТРИ УРОВНЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ

УРОВЕНЬ	КОГДА ПОДХОДИТ	ЧТО ЗАКРЫВАЕТ	ОТЧЕТ
Содержание объекта	Объект не сдается: используется семьей, стоит закрытым или готовится к продаже	Коммунальные счета, общие расходы здания, ENFIA, сезонные осмотры, мелкий ремонт, ключи и доступы	Ежеквартально
Содержание и аренда	Объект сдан в долгосрочную аренду	Все перечисленное выше, а также сбор арендной платы, работа с арендатором, контроль платежей, осмотры, регистрация и изменение договора аренды	Ежемесячно
Полный цикл	Собственник не хочет участвовать в операционных вопросах	Все перечисленное выше, а также подготовка данных для бухгалтера, налоговый календарь, страхование, координация подрядчиков и работа с продлением статуса	Ежемесячно

Уровень выбирается на момент подписания договора и меняется по письменному соглашению. Переход с содержания на аренду не требует нового договора: достаточно поручения о сдаче и обновленного приложения.

ЧТО ВХОДИТ В ОБСЛУЖИВАНИЕ

ПРИЕМ ОБЪЕКТА Описание, счетчики, ключи Объект принимается по акту: состояние помещений и отделки, показания всех счетчиков, оборудование и мебель, ключи, коды и средства доступа, выявленные недостатки. К акту прилагается датированная фотографическая опись. Одновременно собирается пакет документов по объекту: нотариальный акт, регистрация права, разрешение на строительство и планы, свидетельство инженера о законности построек, энергетический сертификат, последний расчет ENFIA.	ПЛАТЕЖИ Коммунальные услуги, здание, ENFIA Лицевые счета переводятся на собственника или арендатора. Счета проверяются по показаниям счетчиков и тарифу, оплачиваются в срок, расходжения оспариваются у поставщика. Общие расходы здания, взносы в резервный фонд и муниципальные сборы через счет за электроэнергию администрируются в том же порядке. Начисление ENFIA контролируется в личном кабинете собственника, сверяется с записью E9, взносы вносятся в срок. Неуплаченный ENFIA блокирует продажу: сертификат предъявляется у нотариуса.
ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ Осмотры и мелкий ремонт Сезонный осмотр не реже двух раз в год с фотоотчетом. В незанятом объекте - проветривание, прогон водоснабжения и проверка электрических систем, чтобы избежать типовых повреждений закрытого жилья. Обслуживание отопительного и охлаждающего оборудования, мелкий ремонт в пределах согласованного лимита, подбор и контроль подрядчиков по работам сверх лимита.	ОТЧЕТНОСТЬ Каждая сумма подтверждена документом Отчет по форме приложения к договору: поступления и платежи за период с первичными документами, остаток рабочего баланса, перечисленная собственнику сумма, состояние объекта, состояние аренды, выполненные работы, наступающие налоговые даты и план на следующий период. Собственник вправе в любое время запросить копии счетов, квитанций и выписок. Срок предоставления - пять рабочих дней.

АРЕНДА: КАК ЭТО УСТРОЕНО

ЭТАП	ЧТО ДЕЛАЕТ BRIDGES	ЧТО РЕШАЕТ СОБСТВЕННИК
Подготовка объекта	Оценка состояния, необходимый косметический объем, фотосъемка, энергетический сертификат, если он отсутствует или истек	Бюджет подготовки
Ставка	Анализ сопоставимых сделок в районе и предложение ставки с обоснованием	Утверждение ставки
Поиск арендатора	Привлечение лицензированного агента, размещение, организация показов	Требования к арендатору
Проверка кандидата	Личность, источник дохода, занятость или бизнес, предыдущие аренды - в пределах, допускаемых законом, и с согласия кандидата. Досье и мотивированная рекомендация	Решение о заключении договора
Договор и депозит	Подготовка договора греческим юристом, условия по депозиту, порядок возврата, разграничение ремонта	Подписание
Регистрация	Электронная декларация сведений об аренде в налоговой службе до конца месяца, следующего за месяцем начала аренды. Тот же срок для изменения и досрочного прекращения	Не требуется
Период аренды	Обращения арендатора, ремонт за счет собственника, контроль платежей, осмотр не реже одного раза в шесть месяцев в присутствии арендатора	Не требуется
Просрочка	Письменное уведомление арендатора в течение пяти рабочих дней и информирование собственника	Решение о судебном взыскании

Договор аренды жилья действует не менее трех лет, даже если согласован меньший или неопределенный срок. Это правило установлено законом, применяется автоматически и не может быть отменено договоренностью сторон. Практический вывод для собственника: объект выводится в аренду только тогда, когда планы на ближайшие три года определены. Сократить срок можно лишь новым письменным соглашением, оформленным нотариально не ранее чем через шесть месяцев после начала аренды.

ОГРАНИЧЕНИЕ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ, КУПЛЕННЫХ ПОД ЗОЛОТУЮ ВИЗУ

Пока объект поддерживает вид на жительство для инвесторов, краткосрочная аренда по нему не допускается. Нарушение влечет штраф 50 000 евро, при повторном нарушении 100 000 евро, и создает риск утраты основания разрешения. Долгосрочная аренда разрешена и является предусмотренным способом использования объекта. Именно она закладывается в расчет доходности по таким объектам. Поручение на сдачу через площадки посуточной аренды по объекту золотой визы в работу не принимается.

ЧТО ОПЛАЧИВАЕТСЯ ОТДЕЛЬНО

РАСХОД	КТО НЕСЕТ	КОММЕНТАРИЙ
Коммунальные услуги и общие расходы здания	Собственник или арендатор	Распределение фиксируется в договоре аренды
ENFIA и муниципальные сборы	Собственник	Начисление зависит от зоны, площади, возраста здания и доли в праве
Страхование объекта	Собственник	Пожар, ущерб водой, ответственность перед третьими лицами
Вознаграждение лицензированных специалистов	Собственник	Агент по аренде, юрист, нотариус, бухгалтер, инженер
Работы и материалы	Собственник	Сверх лимита самостоятельных расходов - по смете и письменному согласию
Энергетический сертификат	Собственник	Обязателен для регистрации аренды, выпускается сертифицированным инженером
Судебное взыскание и выселение	Собственник	Отдельное поручение греческому адвокату
Налог с дохода от аренды	Собственник	15, 35 и 45 процентов по шкале на соответствующие части дохода

Вознаграждение управляющего не включает перечисленные расходы. Они возмещаются по фактической стоимости против документов. Управляющий не получает комиссии от подрядчиков, агентов и поставщиков, а полученная скидка обращается в пользу собственника и отражается в отчете.

ГРАНИЦЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

ОТВЕЧАЕТ BRIDGES Действия и координация ✓ своевременность платежей и подача декларации об аренде ✓ подбор и контроль лицензированных специалистов ✓ полнота и достоверность отчета ✓ сохранность ключей, доступов и документов ✓ уведомление о рисках и наступающих сроках	ОТВЕЧАЕТ СОБСТВЕННИК Решения и расходы • выбор арендатора и утверждение ставки • финансирование расходов по объекту • страхование объекта • подача налоговой декларации о доходах • соблюдение условий вида на жительство	ВНЕ КОНТРОЛЯ СТОРОН Третьи лица и органы • поведение арендатора и его платежная дисциплина • решения налоговой службы и муниципалитета • сроки поставщиков коммунальных услуг • судебные сроки при взыскании • рыночная ставка аренды и стоимость объекта
--	---	---

СТОИМОСТЬ

Тариф зависит от уровня обслуживания, расположения и площади объекта, а также от того, сдается он или нет. Вознаграждение за содержание объекта устанавливается фиксированной суммой в месяц, вознаграждение за администрирование аренды - процентом от полученной арендной платы, вознаграждение за сдачу - разовым платежом при начале аренды. Состав услуг, тариф, лимит самостоятельных расходов и порядок оплаты фиксируются в персональной смете и в приложении к договору до начала работы. Расходы третьих лиц и государственные сборы в тариф не входят и возмещаются по фактической стоимости против документов.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

1 Данные по объекту Адрес, площадь, год постройки, этаж, состояние, наличие энергетического сертификата и последний расчет ENFIA. Если объект приобретен по программе золотой визы, указывается это обстоятельство.	2 Предложение по обслуживанию Уровень обслуживания, состав услуг, тариф и лимит самостоятельных расходов. По объектам под сдачу - оценка ставки по сопоставимым сделкам и расчет чистого дохода после расходов и налога.	3 Договор и прием объекта Подписание договора и приложений, доверенность в согласованном объеме, прием объекта по акту с описью и показаниями счетчиков. Первый отчет - по итогам первого полного периода.
--	---	---

