

Иностранцы в порту

Право собственности лиц, приобретающих место причала в спортивных портах острова

Амадо Хайме Састре

В данной статье нам хотелось бы обсудить вопрос прав собственности лица, приобретающего место причала в одном из многочисленных спортивных портов Майорки.

Прежде всего, необходимо указать, что все вопросы, связанные с портами и побережьем, регулируются двумя законами, вышедшими в 1988 и в 1992 гг. Эти даты важны потому, что именно они влияют на срок права пользования. И в том, и в другом законе максимальный срок административной концессии в спортивном порту составляет 30 лет, независимо от того, на какой срок была выдана концессия в момент подписания договора о её предоставлении. Важно отметить, что иностранный инвестор не приобретает право собственности

на причал в спортивном порту, а платит за право пользования этим причалом в течение определённого срока. Документ, который закрепляет право пользования за определённым лицом, представляет собой нотариально заверенный договор о пе-

Причалы не считаются недвижимостью

редаче прав пользования или нотариальный акт, который может быть зарегистрирован в имущественном реестре. Другими словами, причалы не считаются недвижимостью, несмотря на то, что право исключительного пользования причалом может быть зафиксировано официально.

Ограничение срока обусловлено следующим: прибрежная зона (морской берег и примыкающие к нему территории) является, согласно Конституции Испании от 1975 года, государственной собственностью. Поскольку эти территории не могут быть отчуждены и не подлежат наложению на них эмбарго, они не являются предметом

частных коммерческих операций. Тем не менее, за определённую плату государство может предоставить частным организациям право на строительство и эксплуатацию определённых объектов, например спортивного порта. В свою очередь эти организации передают права на определённые

места для причалов частным лицам, которые также могут передавать это право другим частным лицам за договорную цену при согласии главного концессионера.

Данные административные разрешения, называемые концессиями, имеют ограниченный срок действия: от 20 до 50 лет. К примеру, концессии на порт Андрач завершилась в 2002 году, на порт Портальс завершилась в 2018 году, а на порт Санта-Понса – в 2025 году. Особый случай представляет собой порт Адриано, где срок концессии был сокращён законом о прибрежных территориях с 2024 г. до 2018 г. После проведения переговоров стороны пришли к соглашению о том, что концессия будет продлена до 2037 г. взамен на проведение определённых работ по инфраструктуре порта.

После истечения срока концессии право пользования прибрежной территорией возвращается к государству или к автономному правительству, которые должны либо сами эксплуатировать эти территории, либо на аукционе присудить это право частной организации, заинтересованной в их эксплуатации. Этот последний вариант является наиболее вероятным.

Вследствие сказанного возникает естественный вопрос: что происходит с правом частных лиц, заплативших за использование причалов после истечения срока концессии, предоставленной организацией?

Ответ: несмотря на то, что закон очень чётко определяет такую ситуацию (право на пользование причалом автоматически прекращается с истечением срока концессии),

на практике концессия либо продлевается, либо предоставляется новой организацией, которая предложит лучшие условия. Как правило, в таких случаях лицу, имеющему право на пользование причалом, предлагается продление договора за определённую плату, либо это лицо должно взять на себя часть расходов, связанных с заключением нового договора на концессию. В каждом спортивном порту есть свои правила, но в общем право пользования соблюдается, так как представляет собой очень выгодный бизнес.

Автор статьи – Амадо Хайме Састре, владелец адвокатского бюро Sastre & Sastre Abogados y Asesores SLP, адвокат в городе Пальма-де-Майорка, зарегистрированный в Испанском консульстве в Москве.

Ирина Щербатенко

В помощь читателям «Вести Майорка» публикует краткий словарь юридических терминов, относящихся, прежде всего, к сделкам с недвижимостью.

Abogado – адвокат, член адвокатской коллегии

Aceptación de herencia – принятие наследства.

Acta notarial – документ, подписанный у нотариуса. По испанскому законодательству, для того чтобы документ был зарегистрирован в реестре собственности, практически всегда требуется чтобы он был оформлен в виде нотариального акта.

Agente de la propiedad inmobiliaria – агент по продаже недвижимости.

Agrupación de fincas – объединение двух или нескольких зарегистрированных отдельных объектов недвижимости с целью получения одного большого объекта (как правило, объединяются участки земли, с целью последующей застройки). Для того, чтобы это объединение было зарегистрировано, необходимо подписание нотариального акта.

Краткий словарь юридических терминов по сделкам с недвижимостью

Alquiler – аренда, наём, также этим термином обозначается арендная плата.

Autoliquidación – эта форма уплаты налогов, часто используемая в Испании. Налогоплательщик должен сам рассчитать сумму налога, в зависимости от критериев, установленных администрацией, заполнить налоговую декларацию и подать её.

Ayuntamiento – мэрия, муниципальные власти.

Catastro – кадастр земельных участков.

Cédula de habitabilidad – сертификат, подтверждающий, что помещение может быть использовано как жилище.

Cédula urbanística – сертификат из отдела по градостроению, информирующий о возможностях и нормах застройки участка.

Comunidad de propietarios – товарищество собственников жилья.

Compraventa – купля-продажа.

Condición – условие.

Contrato – договор, контракт.

Contrato de Arrendamiento – договор аренды.

Contrato de obra – договор на строительство (или ремонтные работы).

Contrato de opción de compra – предварительный договор купли-продажи, в котором потенциальный продавец даёт право потенциальному покупателю в предусмотренный срок и на определённых условиях принять решение о совершении сделки.

Cuerpo cierto – индивидуально – определённая вещь. Это выражение

часто используется в договорах о купле-продаже недвижимости из вторых рук. Цена устанавливается за всю недвижимость в том виде, в котором её видел покупатель (а не в зависимости, например, от площади).

Declaración de obra nueva – сообщение в реестр собственности о постройке на определённом объекте недвижимости. Также делается в виде нотариального акта, в котором протоколируется множество документов, подтверждающих законность постройки.

Derecho – право.

Domicilio – адрес. Для налоговых органов, как правило, указывается адрес налогового представительства (domicilio fiscal), отличающийся от реального адреса (domicilio real)

Edificio – здание.

Escritura – нотариальный акт.

Finca registral – индивидуальная единица недвижимости, зарегистрированная в реестре собственности.

Gestoría – посредническая фирма, предлагающая различные услуги административного характера (оплата налогов, подача документов на регистрацию, посредничество со страховыми компаниями, помощь в получении разрешений, лицензий и т.п.). Адвокатские бюро также очень часто предоставляют услуги такого характера.

Hacienda – налоговые органы, налоговая. В Испании существуют государственные налоговые органы (hacienda estatal или AEAT), автономные налоговые органы (hacienda

autonómica) и муниципальные налоговые органы (hacienda municipal).

Heredero – наследник.

Herencia – наследство, наследование.

Hipoteca – ипотечный залог.

I.B.I. – (Impuesto sobre bienes inmuebles). Налог на недвижимость, является муниципальным налогом.

Impuesto – налог

Impuesto sobre las transmisiones patrimoniales – налог на передачу имущества, оплачиваемый покупателем сразу после оформления покупки, составляющий до 10% от стоимости имущества.

Inmueble – недвижимость, недвижимое имущество.

I.V.A. (Impuesto sobre el valor añadido) – НДС, налог на добавленную стоимость.

Продолжение читайте в апрельском номере «Вести Майорка».

Автор статьи – адвокат в бюро Jaime & Partner в Пальме.

Юридический лексикон