

ЖИТИ І ЗАЙМАТИСЯ ПІДПРИЄМНИЦЬКОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ В ІТАЛІЇ.

Інструкція італійського нотаріату



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



Висловлюємо подяку за співпрацю Італійській
Банківській Асоціації (ABI).

ХТО ТАКИЙ НОТАРІУС

Нотаріус є офіційним службовцем, уповноваженим Італійською державою реєструвати всі акти між живими особами і завіряти останню волю осіб, надаючи цим актам вагу офіційного документа. Крім сфери сімейних відносин, у якій він є одним із провідних фахівців, а також питань спадщини, нотаріус зайнятий у багатьох інших ділянках, серед яких: оборот нерухомості (купівля та продаж будинків, офісів, земельних ділянок, складів, майстерень, пожертвування, розділення, іпотека тощо); важливі зміни в компанії з переходом як у приватну, так і корпоративну форму (заснування і закриття, внесення змін до Статуту, уступка та оренда компанії і т.д.).

Італійський нотаріус підлягає суворим перевіркам з боку держави, що сприяє підвищенню безпеки його діяльності щодо громадян. Так, усі нотаріальні акти підлягають періодичній перевірці з боку Податкової служби (кожні 4 місяці) та Міністерства юстиції (кожні 2 роки) з метою контролю за правильністю оподаткування актів та для перевірки їх відповідності до вимог законодавства. За професійною поведінкою нотаріуса спостерігають Окружні нотаріальні ради. У разі виявлених порушень нотаріус підлягає дисциплінарному провадженню з накладенням санкцій з боку незалежних регіональних дисциплінарних комісій під головуванням судді-магістрата, що забезпечує абсолютну безсторонність у прийнятті рішень.

Італійський нотаріус збирає державні податки, пов'язані з усіма актами (реєстраційний, іпотечний, кадастровий податок і т.д.), і щороку вносить через власну електронну мережу декілька мільярдів євро непрямих податків і податків на приріст капіталу, без одержання жодних комісійних від держави, навіть якщо вказані податки від клієнта одержані не були.

Державний нотаріальний акт

Акти, засвідчені нотаріусом, мають статус державних, тобто юридичних документів. Таким чином, кожна особа - у тому числі суддя - повинна вважати достовірним те, про що акт свідчить, за винятком випадків виявлення злочину підробки.

Для того щоб, згідно з законодавством, підготувати найбільш оптимальний і недорогий акт, нотаріус повинен особисто упевнитися у волі людей, що звертаються до нього, і в меті, якої потрібно досягнути. З огляду на це перед оформленням акту надзвичайно важливою є консультація самого нотаріуса.

Гарантії нотаріального акту

При здійсненні своїх обов'язків згідно положень закону, нотаріус повинен бути незалежним і безстороннім, а тому зобов'язаний захищати інтереси усіх клієнтів в рівній мірі, незалежно від того, хто його уповноважив. А отже, він повинен утримуватися від своєї діяльності у тих випадках, коли присутній конфлікт інтересів (наприклад, коли в акті беруть участь його родичі). Нотаріус здійснює попередній контроль законності дій: він зобов'язаний вимагати дотримання законодавства і не може й не повинен оформляти акти, заборонені законом. Перед оформленням акту нотаріус повинен встановити, хто його учасники, котрі до нього звертаються, а також повинен встановити їх особистість.



Нотаріус також зобов'язаний перевірити, чи сторони мають право на оформлення акту. З конкретним посиланням на недієздатних та юридичних осіб, нотаріус повинен бути впевнений, що людина, яка до нього звертається, має законні підстави для представництва та що у неї є всі дозволи, необхідні для оформлення акту.

Нотаріус зобов'язаний перевіряти відповідність заявленій йому волі правилам правової системи, і не тільки італійської. У випадку, якщо у акті присутні іноземні елементи, нотаріус повинен визначити право, яке застосовується до нього згідно норм міжнародного приватного права, і встановити, чи воля сторін відповідає цим положенням.

Контроль за відмиванням грошей

Відповідно до закону про відмивання грошей нотаріус повинен встановити особистість клієнтів та бенефіціарного власника операції, і повідомити про підозрілі операції в Підрозділ фінансової розвідки при Банку Італії (ПФР/ UIF). За даними Підрозділу фінансової розвідки з відмивання грошей при Банку Італії (ПФР), близько 90% повідомлень про підозрілі операції, отриманих від фахівців, поступають від нотаріусів. Цей факт також підтверджує, що нотаріус обслуговує громадян у співпраці з установами, які контролюють за законністю.

Мова нотаріальних актів

Закон вимагає, щоб акти були складені італійською мовою. Але коли сторони заявляють, що вони не володіють італійською, нотаріальний акт може складатися іноземною мовою, за умови, що нею володіє сам нотаріус.

До тексту іноземною мовою додається італійський переклад. Якщо нотаріус не розуміє іноземної мови, відомої стороні акту, складення нотаріального акту є можливим за присутності перекладача, обраного самими сторонами. У останньому випадку акт буде складений італійською мовою, але до нього повинен додаватися переклад іноземною мовою, зроблений перекладачем. Таким чином, іноземцям теж гарантується можливість доступу до послуг нотаріуса.

Також і за допомогою перекладача, нотаріус повинен зачитати сторонам нотаріальний акт і його можливий переклад. Так, ще до скріплення акту власним підписом сторони матимуть можливість перевірити, чи нотаріус правильно передав їх волю у цьому офіційному документі.

Гласність і збереження нотаріальних актів

Після підписання акту нотаріус здає його до Державних реєстрів нерухомості, підприємств, цивільного стану або юридичних осіб. А отже, гласність нотаріальних актів є не лежить на відповідальності сторін, а є прямим обов'язком нотаріуса. Завдяки цьому зобов'язанню, яке закон покладає на нотаріуса, державні реєстри Італійської держави є повними і достовірними, та оновлюються практично в режимі реального часу. Нотаріус несе відповідальність за збереження оформлених ним актів, які таким чином не ризикують бути втрачені. Лише в особливих випадках, передбачених законом, нотаріус може передати оригінал в руки сторін, що виступають у нотаріальному акті.

Нотаріус також зобов'язаний видавати завірені копії тим, хто про це просить. За такими копіями закон визнає силу оригіналу.

Збереження нотаріальних актів гарантується навіть після припинення дії поновачень нотаріуса, який їх оформив. Акти передаються в Нотаріальний архів при Міністерстві юстиції Італійської держави, який забезпечує їх схоронність і видає їх завірені копії.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ НОТАРІУСА

Для ведення діяльності нотаріуса як посадової особи останній повинен дотримуватися суворих правил, встановлених Кодексом етики і законом, щоб забезпечити, зокрема, що:

- нотаріальний акт відповідає волі сторін;
- нотаріальний акт є дійсним і, отже, був оформлений на законних підставах;
- правові наслідки акту не підлягають обмеженням або правам третіх осіб (наприклад, іпотеці, заставі, сервітуту, переважному праву тощо), про які нотаріус не попередив сторони.

Якщо нотаріус не виконує своїх професійних обов'язків, він несе наступну відповідальність згідно закону:

- цивільну: якщо нотаріус заподіяв збиток сторонам за невиконання - своїх професійних обов'язків, він зобов'язаний відшкодувати цей збиток;
- карну, якщо нотаріус скоїв злочини;
- дисциплінарну: якщо нотаріус порушує етичні стандарти категорії, він повинен сплатити грошові штрафи або бути відстороненим від виконання професії на певний період часу, чи, у тяжких випадках, звільненим.

У зв'язку з цими обов'язками нотаріуси стали першими спеціалістами в Італії, для яких з 1999 року страхування стало обов'язковим в силу закону і покриває кожного нотаріуса у разі цивільної відповідальності за здійснені помилки. Існує також гарантійний фонд за шкоду, нанесену в результаті карних правопорушень.

Італійський чи іноземний громадянин, який звертається у нотаріальну контору, знає, що без виключення може розраховувати на захист у випадку помилки чи злого умислу.

ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ КЛІЄНТА

Клієнт має право:

- 1) ознайомитись із вартістю акту, із зазначенням окремих статей витрат (податків, гонорару і ПДВ);
- 2) бути прийнятим і вислуханим безпосередньо нотаріусом перед підписанням акту, щоб повідомити про особливі власні потреби або одержати роз'яснення будь-якого роду;
- 3) повністю вислухати зачитаний акт із його детальним роз'ясненням;
- 4) у простій і зрозумілій формі отримати пояснення усіх податкових, також і майбутніх, наслідків акту;
- 5) розраховувати на абсолютну конфіденційність нотаріуса та персоналу його контори щодо складених актів і переданої їм інформації.



Обов'язки клієнта:

Насправді йдеться не стільки про обов'язки, скільки про "правила поведінки":

- 1) не вимагати оформлення актів, що суперечать закону або націлені на ухилення від нього;
- 2) без коливань розкривати усі проблеми, пов'язані з актом. Часто майнові операції, які здійснюються у нотаріуса, є результатом сімейних та особистих ситуацій, про які доцільно повідомити нотаріуса для того, щоб уникнути небезпеки того, що акт не досягне бажаної мети. Не бійтеся висвітлити усі сторони справи;
- 3) бути надзвичайно уважним під час читання та роз'яснення акту; так нотаріусу буде простіше уточнити кожен аспект документу і виправити будь-які неточності, навіть просто пов'язані з особистими даними.

Вибір нотаріуса

Нотаріус чимось нагадує лікаря: один захищає майно, інший - здоров'я.

Нотаріус повинен обиратися сторонами за взаємною згодою або, якщо такої немає, стороною, що оплачує витрати. Вибір є особистим і не повинен нав'язуватися іншими фахівцями.

Можна відвідати офіційний сайт Нотаріату (www.notariato.it) і знайти нотаріуса за місцем проживання. Потрібно вибрати нотаріуса на основі довірчих відносин, беручи до уваги час, який нотаріус особисто присвячує клієнту, з урахуванням його здатності радити і орієнтувати на рішення, котре краще сприятиме задоволенню інтересів сторін, а також з усвідомленням того, як він практикує і дотримується норм права і кодексу етики. Потрібно обирати нотаріуса за його коректність, професійну підготовку, а також хорошу організацію роботи його контори.

ПРАВОВИЙ СТАТУС ІНОЗЕМЦІВ В ІТАЛІЇ

Коли нотаріус покликаний здійснювати свою діяльність в рамках державних актів або засвідчених приватних документів за участю однієї або більше сторін, що не є громадянами Італії, він застосовує набір правил – відомих під назвою **правового статусу іноземця**, - які визначають межі (зараз значно розширені), в рамках яких іноземні громадяни можуть здійснювати правові акти в Італії.

Правовий статус іноземців в Італії базується на первинних фундаментальних правилах **Конституції** Італії, в якій говориться, що такий статус регулюється законом відповідно до міжнародних норм і угод.

З особливим урахуванням джерел міжнародного характеру, членство Італії в **Європейському Союзі** означає, що громадяни держав-членів ЄС користуються в Італії основними свободами, передбаченими європейськими положеннями, а саме вільним оборотом капіталу, вільним оборотом товарів, свободою започаткування господарської діяльності в Італії та наданням послуг в Італії і вільним переміщенням працівників. На підставі зазначених свобод, гарантованих Європейським громадянством, громадяни держав-членів ЄС

можуть оформляти в Італії на тих же умовах, що й італійські громадяни, усі правові акти, такі як, наприклад, купівля нерухомості або підприємства чи укладення кредитного договору або заснування компанії.

Громадяни країн, які не входять до складу Європейського Союзу – крім не-європейських громадян, які законно проживають на території Італії, про яких говориметься незабаром, - можуть оформляти дійсні в Італії правові акти тільки за умови **взаємності**, тобто тільки в тій мірі, в якій для італійського громадянина існує можливість оформити ті ж правові акти в країні іноземного громадянина, котрий має намір здійснити їх в Італії. Стан взаємності може встановлюватися за допомогою однієї з численних міжнародних конвенцій, підписаних Італією з багатьма зарубіжними країнами для взаємного захисту інвестицій громадян договірних держав. Доказ існування, чи ні, стану взаємності щодо актів, для яких передбачене втручання нотаріуса, покладено на самого нотаріуса і включає в себе уважний аналіз, який повинен обов'язково провадитися на індивідуальній основі – можливо, за допомогою італійського Міністерства закордонних справ, - тому що його результат залежить від конкретного виду правового акту, який потрібно оформити, і від національного законодавства особи, яка має намір його скласти.

Незалежно від виконання, чи ні, умови взаємності, громадяни держав, які не є членами ЄС, але легально проживають в Італії, можуть виконувати правові акти, якщо їх перебування на території Італії є законним згідно національних положень. Ця умова підтверджується наявністю дійсного **дозволу на проживання, або дозволу на проживання для довгострокового резидента**, а самі документи повинні пред'являтися нотаріусу перед складанням акту, за яким до нього звернулися.

Слід зазначити, що після встановлення можливості для іноземних громадян здійснювати певні правочини в Італії на зазначених вище умовах, відповідний акт, навіть складений або завірений італійським нотаріусом, не обов'язково буде регулюватися законодавством Італії. Італійська система міжнародного приватного права - тобто система правил, що дозволяє визначити юрисдикцію і право, що застосовується до правових ситуацій, які носять транснаціональний характер, - насправді характеризується значною відкритістю до іноземних правових систем, з якими вони мають певний зв'язок. Італійський закон і деякі європейські Правила, які рівномірно регулюють певні типи міжнародного приватного права, залежно від ситуації встановлюють серію сполучних факторів, з тим що кожного разу застосовуватиметься італійський або іноземний закон, встановлений за допомогою критерію чинного сполучного фактора або, подеколи, закон, вибраний сторонами правового акту. Наприклад, у зв'язку з питаннями першорядної важливості можна зазначити що, відповідно до італійського законодавства:

- особисті відносини між подружжям регулюються спільним національним законом подружжя або, якщо це неможливо, законом держави, в якій переважно провадиться сімейне життя;

- майнові відносини між подружжям керуються законом, який регулює їх особисті відносини (за винятком випадків, коли подружжя в письмовій формі погоджується регулювати свої майнові відносини згідно законодавства держави, в якій щонайменше один з них є громадянином або в якій принаймні один з них проживає);



- договірні зобов'язання, однак, регулюються відповідно до положень Римської конвенції 1980 року, яка, крім ряду критеріїв сполучних факторів у відповідності з різними обставинами, що постають час від часу, дозволяє
- за винятком обмежених ситуацій - сторонам контракту вільно обирати застосовне право, хоча і без будь-якого зв'язку з договором;
- як правило, підприємства, об'єднання, фонди та будь-які інші державні або приватні установи, навіть позбавлені асоціативного характеру, регулюються законом держави, на території якої вони були сформовані.

Що стосується іноземного подружжя, також різних національностей, доцільно перевірити з нотаріусом найбільш оптимальне рішення для цього подружжя, з урахуванням, крім інших обставин, їхньої майбутньої спадкоємності у разі смерті або з огляду на потреби дітей.

ВИМОГИ ЩОДО ДОКУМЕНТІВ ІНОЗЕМНОГО ПОХОДЖЕННЯ АБО ДОКУМЕНТІВ ЗАКОРДОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Згідно з тим, що відбувається в більшості юрисдикцій, в цілому для забезпечення дійсності документів зарубіжного походження в Італії необхідно, щоб вони пройшли процедуру визнання і затвердження італійськими консульсько-дипломатичними представництвами за кордоном під назвою "**легалізація**", якою ці органи підтверджують, що даний документ був законно виданий в державі походження і дійсно засвідчує те, що у ньому вказано. Оскільки легалізація є процедурою, яка передбачає витрати часу і коштів, мало сумісних з потребами торгового обороту сучасності, більшість країн світу - зокрема Італія - підписали **Гаазьку Конвенцію** від 5 жовтня 1961 року про ліквідацію легалізації іноземних офіційних документів. Завдяки вищезгаданій Конвенції договірні держави дозволили замінити легалізацію документів іншої договірної держави через нанесення **Апостилю** на документ, який має юридичну силу в зарубіжній країні. Апостиль, підготовлений згідно передбаченого стандарту Гаазької конвенції, є засвідченням правової кваліфікації державного працівника (або керівника), який підписав документ, і справжність його печатки або штампа. Особливістю цієї процедури є те, що іноземний громадянин - власник документа, який повинен пред'являтися в Італії, може звернутися до національних властей держави, в якій був виданий документ, призначених кожною Договірною Державою і вказаних для кожної країни в акті про приєднання до самої Конвенції, з метою одержання Апостилю на документі і, тим самим, його визнання в Італії в силу закону.

Національним органом Італії для апостилювання італійських документів, призначених за кордон, є Прокуратура Республіки для нотаріальних актів, судових актів і актів громадянського стану, в той час як адміністративні акти підлягають компетенції Префектури (місцевого самоврядування) місця, де був виданий документ.

КУПІВЛЯ НЕРУХОМОСТІ В ІТАЛІЇ

Купівля або продаж нерухомості (житлового будинку, офісу, магазину, лабораторії, земельної ділянки тощо) є одним з найбільш важливих моментів у житті людини, тому що – з одного боку – тут йдеться про інвестиції, а з іншого, тому що нерухомість призначена для проживання власної сім'ї.

Для того, щоб якнайкраще захистити інтереси італійських та іноземних громадян, Італійська держава вимагає, щоб договір укладався неупередженим і компетентним у цьому питанні державним службовцем – нотаріусом.

Нотаріус є сторонньою особою, яка згідно закону займає незалежну позицію щодо продавця і покупця, гарантуючи своїм втручанням, що покупка нерухомості здійснюється з дотримання усіх норм права, не порушуючи загальних інтересів сторін і надаючи особливу увагу потребам покупця.

Роль нотаріуса в цьому випадку постає у всій своїй значимості, як з приводу складності цієї операції, так і з огляду на захист сторін з самого початку операції, коли сторони домовляються про укладення угоди. Саме тому **покупцеві (який майже завжди є слабшою частиною операції з купівлі-продажу) рекомендується звернутися до обраного нотаріуса з самого початку переговорів**, ще до підписання пропозицій покупки або попередніх домовленостей, які відразу стають зобов'язуючими і обов'язковими, щоб разом з ним розглянути кожен аспект операції. Тому необхідно звертатися до нотаріуса без коливань.

Вибір нотаріуса є абсолютно безкоштовним (він не може нав'язуватися агенцією з продажу нерухомості або банком, в якому ви просите іпотеку, чи продавцем) **і залежить від волі покупця**, тому що останній зобов'язаний платити гонорар, якщо інше не було погоджено з продавцем. Отже, вибір нотаріуса повинен орієнтуватися на довірливе ставлення до нього клієнта, також з урахуванням присвяченого справі часу та наданих консультацій для гарантії безпечної покупки. Якщо у вас немає свого нотаріуса, ви можете звернутися до нотаріуса, найближчого за місцем проживання.

Надзвичайно важливо переконатися, що все в порядку ще до підписання будь-якого зобов'язуючого документу, а поради нотаріуса, також і до укладення акту купівлі-продажу, не передбачають додаткових витрат. Сторони мають право звернутися до нотаріуса особисто і попросити надати роз'яснення і пояснення, корисні для розуміння простих і правових наслідків акту. Нотаріус здійснює велику роботу з підготовки всіх документів, необхідних для оформлення справи. В першу чергу, нотаріус вивчає готовність сторін для визначення найбільш оптимального виду акту для забезпечення мети замовника в рамках закону. Таким чином, нотаріус повинен просити у сторін надати всю інформацію, яка дозволить йому повністю зрозуміти результат, якого вони хочуть досягти. А тому, часто трапляється, що після розмови з нотаріусом можна змінити в кінцевому рахунку початкову ідею, тому що, наприклад, він знаходить більш відповідну або більше правильну з податкової сторони операцію.

Досить згадати про той випадок, у якому ціна не виплачується в повному обсязі в момент складання акту, і певна частка виплачується протягом довгого часу. У цьому випадку важливо разом з нотаріусом визначитися щодо гаран-



тій, які можуть бути надані продавцеві, і пов'язані з цим витрати. Існують різні форми захисту: від векселів, оформлених на момент юридичної реєстрації іпотеки, до продажу із застереженням власності, при якому передача права власності на майно відбувається тільки з виплатою останнього внеску від загальної ціни. І нарешті, остання економічна криза сприяла появі додаткових договірних форм, таких, як оренда до покупки, коли до купівлі нерухомості передує період користування власністю з помісячним внеском ціни оренди, яка буде відрахована з ціни продажу.

Після визначення відповідного конкретному випадку акту згідно закону, нотаріус повинен здійснити попередню перевірку законності, щоб оформити акт, дійсний та бездоганний в часі.

Житло може бути придбане приватним покупцем, фірмою або будівельною компанією.

У кожному разі, нотаріус повинен переконатися в тому, що:

- **Продавець є дійсним власником і має виключне право продати майно:** Нотаріус встановлює особистість сторін, що беруть участь в акті, та їх здатність здійснювати операцію, шляхом перевірки майнового режиму подружжя та уповноваження виступати стороною акту. Перевірка нотаріусом особистості сторін служить для того, щоб уникнути ризику крадіжки особистих даних, широко поширеної в країнах, де немає нотаріату латинського зразка.
- **Житло не обтяжене іпотекою:** Нотаріус згідно закону перевіряє в місцевому відділі Податкової служби відсутність попередніх іпотек, обмежень чи арешту майна. Нотаріус повинен також перевірити, чи майно - предмет продажу не підлягає особливим процедурам, наприклад, з точки зору житлового будівництва (наявність суб'єктивних вимог до покупця або цінових обмежень), або першочерговому праву на користь певних осіб, а також чи не йдеться про нерухомість історичного, художнього та археологічного фонду.
- **Попередній власник здійснив всі комунальні виплати кондомініуму:** На момент передачі важливо одержати від адміністратора кондомініуму заяву про оплату кондомініальних послуг продавцем, оскільки покупець несе відповідальність за несплату за послуги кондомініуму за попередній рік.
- **Кадастровий план (технічний паспорт) відповідає реальному стану житла:** Нотаріус повинен переконатися, що кадастровий план є в наявності і повинен довести його до відома сторін; продавець повинен заявити і забезпечити відповідність кадастрових даних і технічного паспорта актуальному стану житла.
- **Були здійснені необхідні перевірки для встановлення відповідності нерухомості вимогам житлового будівництва;**
- **Сторонами був розглянутий правильний податковий режим:** Нотаріус визначає оподаткування стосовно кожного конкретного випадку і пропонує його сторонам, а також встановлює, згідно вказівок сторін, наявність реквізитів для одержання можливих податкових пільг (наприклад, пільг для покупки першого житла або податкового кредиту, чи звільнення від оподаткування у разі нотаріальних актів по виконанню угод про сепарацію або розлучення). Завдяки спеціальній підготовці з питань оподаткування нотаріус може запропонувати від-

повідні рішення з урахуванням економії оподаткування в рамках закону. Нотаріус зобов'язаний стягнути з покупця кошти на сплату податків і зборів, які в момент реєстрації нотаріального акту він повинен внести в касу державної Податкової служби.

- **Було забезпечене дотримання правил, спеціально розроблених для захисту тих, хто купує нерухомість на етапі будівництва (приклад: видача поручительства для гарантії авансових платежів);**
- **Енергетична ефективність будівель була сертифікована у відповідності з національними і регіональними положеннями з цього питання:** Для продажу будівель з інженерно-технічним обладнанням є обов'язково наявність і подача сертифіката енергетичної ефективності (APE), виданого сертифікатором, записаним в відповідний реєстр, у якому зазначено клас енергоспоживання нерухомості з опалення.
- **Були дотримані вимоги боротьби з відмиванням грошей, відстеження платежів і комісій, виплачених потенційним агенціям нерухомості за посередництво.**

Нотаріальна перевірка завершується укладенням нотаріального акту.

Як правило, на момент підписання акту купівлі-продажу, відбувається також передача нерухомості.

Однак сторони можуть домовитись про інше, погодившись:

- **попередню передачу житла, за умови, що продавець все ще залишається власником майна і, отже, несе за нього повну відповідальність згідно закону;**
- **відтерміновану передачу майна, викликану потребами продавця, вказавши серед договірних пунктів продажу строк, до якого нерухомість буде передана, з можливим штрафом у випадку затримки.** З метою захисту громадян закон передбачає детальні правила оформлення акту, зокрема:

а) нотаріус повинен повною мірою пояснити зміст нотаріального акту сторонам і можливим свідкам, чия присутність у конкретних випадках передбачена законом (наприклад, коли одна зі сторін не в змозі підписати акт або страждає сенсорними розладами), гарантуючи, що вони зрозуміли його зміст і його правові наслідки. Якщо ця вимога не виконується, він несе кримінальну відповідальність за підробку офіційного документа.

б) після зачитання і ухвалення акту, у присутності нотаріуса його повинні підписати сторони і можливі свідки, а потім його підписує сам нотаріус;

в) те, що нотаріус засвідчує в нотаріальному акті, згідно закону є повним доказом, навіть у суді, якщо не встановлено, що офіційний документ був підроблений.

Етапи продажу є численні і, як правило, складні, і не завершуються лише підписанням нотаріального акту, оскільки після підписання нотаріус повинен здійснити важливий ряд процедур в державних реєстрах, головним чином, забезпечивши переоформлення і запис майна в державний реєстр.

Попередній договір (відомий під назвою "компроміс")

Це перший контракт між продавцем і покупцем. Іноді перед компромісом формулюється також пропозиція про намір купівлі майна. Компромісом висловлюється згода на продаж / купівлю, встановлюються вартість майна,

умови оплати, фактичні строки продажу і сума авансового платежу (авансовий платіж / задаток), яка виплачується в цей момент продавцю.

З цієї попередньої домовленості (навіть якщо її укладеної у приватній формі) витікають зобов'язання юридичного характеру, які мають певні обмеження для продавця і покупця: якщо після оплати задатку покупець вирішує не купувати житло, продавець може залишити собі задаток; якщо ж від продажу відмовиться продавець, покупець має право отримати назад суму, вдвічі більшу від самого задатку.

Потрібно також зазначити, що якщо підписання попереднього договору оформлене нотаріальним актом, цей контракт можна зареєструвати в державному реєстрі: таким чином покупець захищений від будь-якої проблеми, яка може виникнути в період часу між компромісом і підписанням остаточного нотаріального акту купівлі-продажу, як, наприклад, іпотеки, застави або банкрутства продавця. Наприклад, у разі банкрутства продавця, реєстрація попереднього контракту дає можливість повністю або частково одержати назад сплачену суму. Саме ця можливість краще захищає покупця.

Діяльність після укладення акту

Навіть після підписання нотаріального акту нотаріус зобов'язаний законодавством здійснити ряд вимог в короткостроковій перспективі, спрямованих на забезпечення, з одного боку, сплати податків державі, а з іншого – на гласність перед третіми особами та безпеку операції на благо всіх громадян. В короткостроковій перспективі нотаріус зобов'язаний:

- а) зареєструвати нотаріальний акт у Податковій службі та сплатити відповідні податки від імені клієнта;
- б) з метою захисту покупця і всього суспільства здати акт на зберігання в державний реєстр для ознайомлення з ним і для забезпечення його дійсності перед всіма іншими особами (так звані третіми особами). Передбачена законом задача нотаріального акту у відповідний архів нерухомості дозволяє усім ознайомитися з тим, хто є власником нерухомості та чи сама нерухомість не обтяжена іпотекою чи іншими обтяженнями.
- в) здійснити кадастрове переоформлення з метою оновлення кадастру.

Скільки коштує нотаріус?

Немає обов'язкових, наперед визначених тарифів. Винагорода залишається предметом вільного узгодження між покупцем і нотаріусом. На запит покупця нотаріус зобов'язаний надати кошторис у письмовому вигляді з докладним описом оплати його послуг, податків і зборів. Зазвичай орієнтовна оплата послуг нотаріуса при купівлі нерухомості на суму 200 000.00 євро не перевищує 1%.

Які інші витрати, пов'язані з купівлею?

При участі посередника з нерухомості (так званої агенції нерухомості), покупець зобов'язаний оплатити його послуги. **Зазвичай, орієнтовна оплата за послуги агенції у випадку купівлі нерухомості за зазначеною вище вартістю становить приблизно 3 %.**

Купити житло: оподаткування

А) Купівля у будівельних/ремонтних компаній

Купівля у будівельних/ремонтних компаній, за деякими особливими винятка-

ми, обкладається ПДВ, який сплачується безпосередньо компанії-продавцю. Ставка ПДВ, що нараховується на вартість продажу, становить:

- 10% при відсутності пільг на перше помешкання;
- 4% у випадку подачі заяви на пільги на перше помешкання.

Такий же податковий режим застосовується у випадку виділення житла членам житлового кооперативу.

У разі купівлі, що обкладається ПДВ, нотаріусу для подальшого їх перерахування в Податкову службу виплачуються такі податки:

- Реєстраційний податок: 200 євро
- Іпотечний податок: 200 євро
- Кадастровий податок: 200 євро

Ставки застосовуються до заявленої в акті ціни продажу.

Б) Купівля у приватної особи

Купівля-продаж між приватними особами підлягає реєстраційному, іпотечному і земельному збору, які сплачуються покупцем нотаріусу, котрий, у свою чергу, на момент реєстрації перераховує їх Податковій службі.

- 1) при відсутності пільг
 - Реєстраційний податок: 9%
 - Іпотечний податок: 50 євро
 - Кадастровий податок: 50 євро
- 2) Пільги на придбання першого житла
 - Реєстраційний податок: 2%
 - Іпотечний податок: 50 євро
 - Кадастровий податок: 50 євро

У разі передачі нерухомості під помешкання фізичним особам покупець може вимагати сплати реєстраційного збору **на «кадастрову вартість» (ціна-вартість)** нерухомості (тобто вартість, отриману шляхом множення кадастрового доходу на коефіцієнт, що дорівнює згідно закону 115,5), незалежно від фактичної суми продажу, навіть якщо вона вища, ніж ця вартість. Мінімальний податок завжди складає 1.000 Євро.

ЯК ВЗЯТИ КРЕДИТ В ІТАЛІЇ

Іпотечний кредит (mutuo ipotecario) - це типовий кредитний договір, передбачений італійським законодавством, одну з договірних сторін якого майже завжди представляє банк.

Щоб отримати кредит, достатньо звернутися в банк і надати документи, що ним вимагаються.

Бажаючи відкрити іпотеку, які потребують додаткових роз'яснень, окрім банку можуть звернутися також до Товариств захисту прав споживачів (Associazioni dei consumatori) чи до свого нотаріуса, щоб якнайкраще скористатися його порадами та одержати всю необхідну інформацію.

Зовсім не обов'язково користуватися послугами кредитних посередників (наприклад, кредитного брокера чи фінансового агента): у цьому випадку трансакційні витрати зростуть через необхідність внесення оплати посе-

реднику, яка іноді становить певний відсоток від суми загального кредиту. У справі відкриття кредиту, як і для інших видів фінансування, необхідно зберігати **здоровий глузд і розсудливість**.

Купівля в кредит автомобілів або товарів нетривалого користування, навіть не дуже потрібних, в наш час дуже поширена. Крім того, використання електронних засобів оплати часто не дозволяє нам повною мірою усвідомити, як тануть наші заощадження.

Тому необхідно повністю здавати собі справу з того, що накопичення недостатньо обдуманих, в момент взяття на себе, зобов'язань може унеможливити передбачені періодичні платежі, якщо вони зависокі в порівнянні з **реальним доходом сім'ї**. У деяких випадках це призводить до справжніх фінансових катастроф з непередбаченими наслідками.

Іноді розумніше відмовитися, обмежити або відкласти покупку. Хороша порада чи консультація з експертом може допомогти вам бути спокійними за своє майбутнє.

У практиці іпотечного кредиту дуже важливою є роль нотаріуса. Його втручання передбачене законом, оскільки іпотека вноситься в реєстр нерухомості.

Окрім встановлення дійсності договору і відповідальності перед банком за власність і свободу наданого під гарантію майна від застави, нотаріус перевіряє, чи в договорі немає несправедливих для клієнта умов, запобігає шахрайству щодо банку і клієнтів, і завдяки власному досвіду і підготовці може надати рекомендації позичальнику, пропонуючи найвигідніші рішення і аналізуючи положення, які могли б призвести до дисбалансу у договорі.

Дуже важливо звертатися до нотаріуса вчасно. В останній момент, перед закінченням контрактних термінів погашення, коли покупець для виконання своїх зобов'язань повинен виплатити кредит в будь-який спосіб і без затримки, нотаріус має меншу свободу дій. Слід також пам'ятати, що раннє попереднє втручання нотаріуса в контракти подібного роду дає можливість отримати діяльну правову підтримку, яка входить в загальну вартість нотаріального акту.

Іпотечний кредит, як правило, супроводжує купівлю нерухомості (так звана «земельна» іпотека (*mutuo fondiario*)), сума якої становить не більше 80% від ринкової вартості заставленого майна), тому дуже часто в присутності нотаріуса одночасно укладають акт купівлі-продажу та іпотеки; у цьому випадку також корисно звернутися до нотаріуса заздалегідь, щоб отримати всю необхідну інформацію про наступні операції в банку, особливо стосовно умов надання коштів, які не завжди одержують на руки в момент підписання договору про кредит.

Право на отримання інформації

Відповідно до Кодексу споживачів (Законодавчий декрет 206/2005), споживачі мають право на повну - **чітку і зрозумілу** - інформацію про кредитний договір. З 1 жовтня 2003 року цей принцип, згідно з постановою Міжвідомчого комітету з кредитів і заощаджень (C.I.C.R., Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio), міститься в новому національному законодавстві з прозорості угод і банківських послуг, прийнятому зі спеціальними розпорядженнями Банком Італії. Згідно цього законодавства, банки у громадських

приміщеннях розміщують **інформаційний буклет**, який містить, крім іншого, економічні умови контракту і основні договірні положення, якими він керується.

Таким чином, клієнт може легше оцінити і, перш за все, порівняти умови кредитування, запропоновані різними банками, і вибрати найвигіднішу пропозицію.

У відповідності з цими положеннями, вибравши **банк, що надаватиме кредит**, клієнт (позичальник) перед укладенням договору має право отримати **копію даного договору**, готового до підписання (тобто схему договору), для зваженої оцінки його змісту. Надання такої копії не зобов'язує сторони до укладання самого договору.

Без сумніву, споживач має ефективно та своєчасно скористатися цим правом, щоб після консультацій з **нотаріусом** чи **Товариствами захисту прав споживачів** внести в договір зміни і виправлення, необхідні в його конкретному випадку.

До контракту додається **витяг**, тобто документ, який надає клієнту короткий виклад найбільш важливих умов договору.

У випадку труднощів у розумінні документів, банк і нотаріус нададуть необхідну інформацію та роз'яснення.

Відсоткова ставка (Tasso di interesse)

Відсоткова ставка є, безсумнівно, одним з основних елементів, які треба враховувати при оцінці іпотеки.

Ставка може бути **фіксованою (tasso fisso)** коли її розмір є сталим впродовж всього періоду іпотеки, або **плаваючою (tasso variabile)**, коли вона визначається на основі змінних параметрів, які повинні бути об'єктивно та неупереджено окреслені.

Вибір між фіксованою і плаваючою ставкою є ключовим питанням, щодо якого позичальник має повну свободу, беручи на себе **ризик** з усією витікаючою з цього відповідальністю. Ставка плаваючої іпотеки, як правило, менша, ніж у фіксованої, але при плаваючій іпотеці є ризик зростання ставки з часом.

Попри основний поділ кредитів на кредити з фіксованою і плаваючою процентною ставкою, існують **різні типи договорів**, в яких вищевказані критерії можуть зливатися або чергуватися: наприклад, терміном іпотечний договір **зі змішаною ставкою (tasso misto)** позначаються ситуації, коли за вибором позичальника і згідно з положеннями договору відсоткова ставка змінюється з фіксованої на плаваючу або навпаки; іпотечний кредит з плаваючою ставкою, яка не може перевищувати певну суму, називається **кредитом з обмеженням (mutuo con cap)**; існують також **іпотечні кредити з плаваючою ставкою але з фіксованим внеском**, в яких зростання чи спад контрольного показника відображаються на тривалості контракту, розтягуючи або скорочуючи його; можливі й інші типи.

Для того, щоб мати чітке уявлення про взяті на себе зобов'язання, банк надає **графік погашення (piano di ammortamento) кредиту**. Йдеться про таблицю, в якій вказані всі внески, що мають бути оплачені, з поділом на основну суму (капітал) та відсотки, і строк погашення кредиту. Такий графік допомагає краще спланувати сімейний бюджет.

Період часу (як правило, короткий), впродовж якого позичальник зобов'язується виплатити внески, що складаються тільки з відсотків, а не основного капіталу позики, називається **пільговим періодом (preammortamento)**.

Додаткові витрати

Крім відсотків, до загальної вартості кредиту додаються **інші витрати**, про які потрібно знати заздалегідь, наприклад такі як вартість експертної оцінки, дослідження і будь-який інший елемент вартості, або страхування, які захищають від втрати майна, наданого в якості застави, на випадок пожежі / вибуху.

Ці витрати підвищують загальну вартість іпотечного кредиту. Щоб внести ясність, банки повідомляють клієнту **Загальну річну відсоткову ставку (T.A.E.G., Tasso Annuo Effettivo Globale)**, яка показує в процентному вираженні фактичну вартість кредиту, тобто ставку, яка бере до уваги не тільки **номінальну** ставку відсотків, але й інші витрати за користування кредитом. Клієнт має право отримати T.A.E.G. до укладення договору. З допомогою цього показника клієнт має можливість правильно порівняти реальну вартість кредитів, запропонованих різними банками.

Слід також заздалегідь дізнатися в банку, у нотаріуса або у товариствах споживачів про **податки, що стягуються з іпотеки, та про оплату юридичних послуг**. Податковий режим банківського фінансування регулюється статтею 15 і наступними статтями декрету D.P.R. 601/1973: якщо тривалість кредиту довша ніж вісімнадцять місяців, замість звичайного податку застосовується заміщувачий податок. Податок дорівнює 0,25% від суми кредиту, за винятком кредитів, наданих на придбання, будівництво чи реконструкцію житла для використання в якості другого житла, для яких податок зростає на 2%.

Тривалість оцінювання (istruttoria) і надання кредиту

Коли потрібно купити житло до визначеного терміну і за записнення потрібно платити штраф продавцеві – варто знати, скільки триває процес оцінювання.

Як правило, для отримання іпотечного кредиту достатньо 60-ти днів, але необхідно **починати справу заздалегідь** і чітко викласти банку свої потреби, щоб зможти вкластися у зазначений термін.

Затримка або невплата: ставка за прострочені платежі (il tasso di mora) та інші проблемні ситуації

Беручи іпотечний кредит, ніхто не гадає, що може бути не в змозі погашувати внески вчасно, проте, як уже згадувалося, необхідно зважити і на таку ймовірність, щоб несприятливі обставини або непередбачувані ситуації не призвели до катастрофічних наслідків. **По-перше, через затримку в погашенні кредиту автоматично нараховуються відсотки на прострочені платежі; відсоткова ставка за прострочені платежі, як правило, вища, ніж звичайна**, щоб таким чином запобігти затримці платежів. Однак, вона не може перевищувати певної межі, надмірно обтяжуючи позичальника.

Сума застави (іпотеки)

Іпотека - це **гарантія**, яку банк отримує через нерухоме майно, для того щоб полегшити примусове стягнення свого кредиту у випадку несплати кре-

диту боржником. Іпотека називається **первинною (di primo grado)**, якщо їй не передували інші іпотеки.

Щоб визначити вартість іпотеки, до суми кредиту (capitale) додаються погоджені відсотки, відсотки передбачені за прострочені платежі, судові витрати і т.д. З цієї причини, як сказано вище, **іпотека іноді реєструється на значно більшу суму, ніж сума кредиту**.

У разі несплати іпотечного кредиту банк має право виставити на аукціон майно, що підлягає іпотеці.

Додаткові гарантії, які вимагає банк

При наданні іпотечного кредиту банк повинен враховувати не тільки вартість майна, що пропонується в якості застави, але й **економічну спроможність боржника** виплачувати іпотечні внески (оцінка проводиться за податковою декларацією). З цієї причини, іноді вимагають надати **поруку (fideiussione)** від третьої особи (наприклад, поруку батька за дитину), яка таким чином підтверджує зобов'язання виплатити суму, заборговану позичальником у разі неспроможності останнього. Розмір та тривалість поруки повинні бути окресленими.

Дострокове погашення

У випадку іпотечного кредиту закон дає можливість позичальнику **погасити кредит достроково**. Позичальник може вирішити закрити контракт в певний момент амортизації, погасивши одразу всю заборговану суму, відсотки з якої, відповідно, припиняє виплачувати.

Зазвичай, зіткнувшись з цією втратою доходів, банк може вимагати **відшкодування** (яку називають також **комісією**, іноді **штрафом**), якщо це передбачено в договорі.

Комісія чи інші відшкодування не є передбачені у разі дострокового погашення (або часткового дострокового погашення) кредитних договорів, укладених (або утворених внаслідок фракціонування) з наступною метою: «купівля або ремонт об'єктів нерухомості, які використовуються фізичними особами для проживання або для ведення підприємницької чи професійної діяльності».

Перегляд кредиту (rinegoiazione), «портативність» (суброгація/ surrogazione) і «заміна» кредиту (mutuo di sostituzione)

Зміни у вартості грошей та інновації ринкових пропозицій в деяких випадках можуть призвести до появи потреби «на ходу змінити» умови кредиту: ці зміни можна здійснити різними засобами.

Перегляд (іноді краще: переузгодження) пов'язаний з новою угодою сторін (банк - клієнт), що рідко буває предметом односторонньої вимоги з боку позичальника.

Стаття 120 пар. 4 Закону про банківську діяльність передбачає для позичальників новий спосіб заощадження коштів: це **«портативність»** (або **суброгація**). Позичальник може домовитися з новим банком про ще один кредит, на таку ж суму, як попередній, з допомогою якого розплачується з першим банком, який не може відмовитись. Новий кредит буде гарантований іпотекою з першого кредиту; кошти цієї операції покриває новий банк.

Для того, щоб скористатися більш сприятливими фінансовими умовами і

принагідно отримати кошти для задоволення нагальних фінансових потреб, можна також погасити старий кредит, щоб взяти новий у тому ж банку, або в іншому (**заміна кредиту**).

У цьому випадку потрібно зважити на витрати, пов'язані з укладенням нового кредитного договору.

ВІДКРИТИ СВОЮ СПРАВУ В ІТАЛІЇ

В Італії, особливо в останні роки, стало набагато легше і швидше відкрити свою справу.

Це стало можливим завдяки простим, швидким, послідовним і ефективним процедурам, які можна здійснити у нотаріуса. Нотаріус виступає в якості "one stop shop": перевіряє всі положення закону про створення підприємства і передає в електронному форматі всю необхідну документацію до Реєстру підприємств (Registro delle Imprese).

Нещодавно Італія спростила і пришвидшила відкриття власної справи за рахунок зниження мінімального розміру статутного капіталу та спростила процедуру реєстрації. Якщо до 2000 року від моменту створення і реєстрації підприємства в нотаріуса до фактичної його діяльності проходило близько 150 днів, то тепер підприємство може починати свою діяльність через 3-4 дні, а у разі термінової необхідності - з моменту його нотаріального посвідчення.

Крім того, система в цілому забезпечує високий рівень гарантії внаслідок попереднього нотаріального контролю усіх юридичних аспектів, що забезпечує надійність даних, які опрацьовує ефективна і високотехнологічна інфраструктура.

В Італії бізнесом можна займатися у якості приватного підприємця (ditta individuale), або, якщо йдеться про більші розміри бізнесової діяльності, у формі товариства (società).

Обидві форми підприємництва регулюються Цивільним Кодексом Італії.

Приватний підприємець (Imprenditore individuale)

Приватне підприємництво – це найпростіша і найдешевша правова форма ведення комерційної або сільськогосподарської діяльності.

Приватне підприємництво підходить тим особам, які мають намір займатися сільськогосподарською діяльністю чи дрібною торгівлею з невеликим обсягом торгового обороту.

Приватний підприємець бере особисто на себе ризик за можливе банкрутство підприємства, проте також має повну свободу самостійно приймати рішення щодо управління і ведення підприємницької діяльності, максимально використовуючи свої підприємницькі здібності.

Підприємець має право перераховувати кошти з підприємства в особисте користування.

Підприємець – це той, хто регулярно здійснює певну економічну діяльність, задіюючи необхідні власні виробничі чинники (капітал, робоча сила), або чинники, що належать іншим особам.

Сукупність усіх ресурсів, задіяних підприємцем для ведення діяльності, називається підприємством (azienda). Підприємець може продати своє підприємство, якщо він більше не бажає займатися підприємницькою діяльністю і хоче монетизувати її вартість.

З точки зору відповідальності, підприємець відповідає за борги підприємства усім своїм особистим майном.

Індивідуальний підприємець не може мати партнерів (soci), але може мати співробітників в якості найманих робітників. У випадку, коли співробітники є членами сім'ї підприємця, мова йде про сімейне підприємство, до якого застосовуються спрощені вимоги.

Заснувати індивідуальне підприємство нескладно, для цього досить виконати кілька формальностей: отримати індивідуальний податковий номер для підприємців платників ПДВ (Partita IVA) і зареєструвати підприємство у Торговій Палаті (Camera di Commercio) по місцю реєстрації підприємства. Для ведення підприємницької діяльності потрібно отримати дозвіл або необхідні адміністративні повноваження відповідно до обраного виду діяльності.

Щоб започаткувати підприємство, не передбачений мінімальний капітал. Капітал для ведення підприємницької діяльності перераховується підприємцем на банківський рахунок, спеціально відкритий з цією метою.

Альтернативним варіантом може бути купівля вже існуючого підприємства. Об'єктом придбання може стати, наприклад, все підприємство або його частина, тобто комплекс активів (рухоме і нерухоме майно, товарні знаки, патенти тощо), які використовуються в підприємницькій діяльності. За законом, купівля підприємства може бути оформлена тільки нотаріусом у формі публічного акту або як власноруч складеним і нотаріально завіреним документом.

Створення товариства

В Італії існує широкий вибір юридичних форм підприємства. Насамперед, з допомогою юриста потрібно визначити, яка форма підприємства підходить найбільше з організаційної точки зору, а також в залежності від виду діяльності, обсягу задіяного капіталу, рівня відповідальності, передбаченого для окремої юридичної форми, особливостей оподаткування, складності бухгалтерії і організаційної відповідності.

Товариства поділяються на товариства осіб (società di persone) і товариства капіталів (società di capitali).

Про господарські товариства (капіталів) в цілому

Господарське товариство (капіталів) – це організація осіб і ресурсів для спільного ведення виробничої діяльності з повною майновою автономією. Це означає, що за зобов'язаннями товариства відповідає тільки товариство його майном.

Товариства капіталів є юридичною особою, тобто йдеться про суб'єктів, здатних брати на себе права і обов'язки, які випливають з їх господарської діяльності; при цьому, вони мають повну майнову автономію, тобто їх майно є повністю незалежним від майна партнерів, а відповідальність перед кредитором несе тільки товариство його власним майном.



Існують наступні форми господарських товариств:

- акціонерне товариство, АТ (*società per azioni, S.p.A.*);
- командитне акціонерне товариство (*società in accomandita per azioni, S.a.p.a.*);
- товариство з обмеженою відповідальністю, ТзОВ (*società a responsabilità limitata, S.r.l.*);
- товариство зі спрощеною обмеженою відповідальністю (*società a responsabilità limitata semplificata, S.r.l.s.*).

Товариство з обмеженою відповідальністю (ТзОВ)

Це найбільш поширений в Італії вид товариства, в основному завдяки поєднанню високої організаційної гнучкості і обмеженої відповідальності. Хоча в минулому ця модель була властива насамперед для малих підприємств, зараз вона використовується і для великих компаній, насамперед через її організаційну гнучкість і можливість внесення змін відповідно до індивідуальних потреб.

Учасники товариства не несуть особистої відповідальності за зобов'язаннями товариства, навіть якщо вони діяли від імені та за дорученням товариства. Щоб краще використати гнучкість товариства з обмеженою відповідальністю і щоб дати можливість учасникам змінювати товариство для досягнення конкретних цілей, важливо уважно підійти до написання установчого акту і статуту, звертаючись для цього за постійною допомогою нотаріуса.

Статут товариства з обмеженою відповідальністю має бути засвідчений нотаріусом, який вносить його до Реєстру підприємств. Тільки після запису в відповідний Реєстр товариство з обмеженою відповідальністю може вважатися діючим.

Дуже гнучкою є також система управління: це може бути єдиний директор, рада директорів, а також форми об'єднаного управління (*Amministrazione Congiuntiva*), в якій директори повинні працювати спільно, або роздільного управління (*Amministrazione Disgiuntiva*), де кожен директор може працювати окремо, або ж змішана форма управління: об'єднана для одних актів і/або категорій актів і роздільна для решти актів (як у товаристві осіб).

Дуже корисним інструментом є так звані особливі права, які надаються окремим його членам для керівництва товариством та розподілу прибутку.

Мінімальний статутний капітал товариства з обмеженою відповідальністю становить 1 євро.

У ТзОВ з капіталом 10000 євро або більше, на момент підписання установчого акту слід внести готівкою принаймні 25% статутного внеску (решту капіталу можна внести пізніше); внески натурою сплачуються в повному обсязі. Якщо обсяг капіталу менший 10000 євро і становить принаймні 1 євро, статутні внески сплачуються тільки готівкою і повинні бути повністю внесені на момент підписання установчого акту.

Навіть якщо товариство складається тільки з одного учасника, необхідно сплатити повну суму статутного капіталу.

Товариство зі спрощеною обмеженою відповідальністю має капітал, менший ніж 10000 євро, а зміст установчого акту фіксований законодавством, тому таке товариство негнучке.

Акціонерне товариство (АТ)

Акціонерне товариство, безумовно, є прототипом господарського товариства і основною формою господарського товариства, яка найкраще підходить для великих інвестицій.

Двома його ключовими особливостями є обмежена відповідальність всіх учасників і розподіл активів в акціях.

Акціонерне товариство підлягає обов'язковим перевіркам з боку Ревізійної комісії, завданням якої є ведення контролю за управлінням товариства і забезпечення дотримання закону і статуту.

АТ створюється шляхом укладення громадського акту в нотаріуса, який його реєструє, а після цього вписує товариство до Реєстру підприємств (за місцем розташування головного офісу товариства).

Капітал ділиться на акції, мінімальна вартість яких може становити 1 євро («номінальна вартість»). Акції - це частки учасників товариства, які можуть вільно передаватися. Для відкриття АТ потрібний мінімальний капітал 50000.00 євро, з яких щонайменше 25% (двадцять п'ять відсотків) від статутного капіталу - 12,500.00 євро - повинні вноситися безпосередньо директорам, що відповідно зазначається в установчому акті. Якщо товариство засноване лише з одним учасником, необхідно внести повну суму статутного капіталу.

Командитне акціонерне товариство

Командитне акціонерне товариство - це товариство, в якому співіснують два види акціонерів: вкладники, що не беруть участі в управлінні, відповідальність яких обмежується вкладом у майно товариства (*soci accomandanti*), і повні учасники товариства з особистою необмеженою відповідальністю, що здійснюють управління (*soci accomandatari*).

Частки членів командитного товариства представлені у формі акцій, як в акціонерному товаристві; управлінням займаються директори з необмеженою, хоч і субсидіарною, відповідальністю за зобов'язаннями, як у простих командитних товариствах.

Товариства осіб (Società di persone)

Товариство осіб не є юридичною особою: за зобов'язаннями товариства відповідають його учасники; борги товариства сплачують також учасники (за деякими винятками, передбаченими в законодавстві). Існують наступні види товариства осіб:

• Спілка (*società semplice, S.s.*)

Предметом діяльності цього товариства може бути тільки некомерційна господарська, а отже, насамперед сільськогосподарська діяльність. Спілка засновується у письмовій формі. Мінімальний капітал для цього виду товариства не передбачений, учасники несуть повну відповідальність за зобов'язаннями товариства, якщо не було зазначено інше. Просте товариство не підлягає банкрутству. Управління і представництво товариства належать, як правило, кожному учаснику, окремо від інших, якщо учасниками не вирішено інакше.

• Повне товариство (*società in nome collettivo, S.n.c.*);

Установчий акт повного товариства повинен бути укладений у формі громадського акту або нотаріально завіреного приватного документа і

повинен бути зареєстрований в Реєстрі підприємств. Назва товариства (назва фірми) повинна містити ім'я хоча б одного з партнерів і вказівку, що йдеться про S.p.a. Мінімальний капітал у даному випадку не передбачений. Партнери несуть необмежену солідарну відповідальність за зобов'язання, інший варіант не передбачений. У кожному разі, для повернення боргу кредитор товариства спочатку повинен звертатися до майна товариства, а не безпосередньо до його учасників. Повне товариство підлягає банкрутству, що обумовлює банкрутство всіх його членів. Управління і представництво, як правило, належать кожному учасникові окремо. Дозволені, однак, альтернативні вирішення, за якими управління можна делегувати лише деяким учасникам.

• **просте командитне товариство (società in accomandita semplice, S.a.s.).**

У простому командитному товаристві передбачені дві категорії учасників:

- Повні учасники (accomandatari), що займаються управлінням та організацією товариства і несуть необмежену і солідарну відповідальність за зобов'язаннями;
- Вкладники (accomandanti), які не беруть участь в управлінні та відповідають за соціальними зобов'язаннями в визначених межах (за деякими винятками, передбаченими законом).

Назва товариства (назва фірми) повинна містити ім'я щонайменше одного повного учасника і вказівку, що товариство є саме цього зразка (S.a.s.). Якщо вкладник вносить своє ім'я в назву фірми, то разом з повними учасниками він несе необмежену і солідарну відповідальність перед третіми особами за зобов'язаннями.

Вкладники не можуть здійснювати управління, вести переговори чи укласти угоди від імені товариства, за виключенням наявності спеціального доручення для окремих угод. Вкладник, який порушив дану заборону, несе необмежену солідарну відповідальність щодо третіх осіб за всіма зобов'язаннями і може бути виключений з товариства.

Правовий режим майна України

23 червня 2005 року був прийнятий закон України з міжнародного приватного права. До подружжя застосовується їх загальне національне законодавство; якщо це неможливо, то застосовується законодавство останнього місця їх спільного проживання за умови, що принаймні один з подружжя ще там проживає, або застосовується закон держави, з якою підтримується найтісніший зв'язок.

Згідно з українським законодавством, придбане майно вважається особистою власністю одного з подружжя в наступних випадках:

- 1) коли майно одержане в шлюбі шляхом дарування або спадкування;
 - 2) коли набуто майно є державного походження (без приватизації);
 - 3) коли майно набуто одним із подругів за контрактом, укладеним до такої покупки, як особисте майно, якщо це передбачено шлюбним договором.
- За статтею 60 (частина четверта) Сімейного кодексу України, майно, набуто подружжям під час шлюбу, вважається спільним майном, навіть якщо один з подругів не має доходів з поважних причин (навчання, робота по дому, догляд за дітьми, хвороба і т.д.).

Відповідно до статті 65 цього Кодексу, подружжя спільно і за взаємною згодою розпоряджається активами, що відносяться до спільного майна.

У випадку, коли тільки один з подружжя укладає договір, вважається, що він діяв за згодою іншого подруга. Один з подружжя може звернутися до суду з проханням скасувати контракт, який був укладений іншою стороною подружжя без попередньої на це згоди (якщо такий акт перевищує звичайне управління).

Для контрактів, укладених тільки одним із подружжя, які вимагають нотаріального завірення і/або гласності, а також для підписання контракту на цінні речі (sic), потрібно засвідчити згоду другого члена подружжя у письмовій формі.

Таким чином, в українському законодавстві не досить згоди одного з подружжя, щоб визнати придбане майно особистою власністю другого з подружжя. Щоб майно стало особистим, необхідно, щоб це було передбачено в шлюбному контракті.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Versione ucraino

