



Приобретение земли и строительство в Финляндии

Этеля-Карьяла • Кюменлааксо • Этеля-Саво



This project is co-funded by EU.

7. Строительство

7.1 Предпосылки для строительства

Выше, в разделе 2 перечислены основания для землепользования и планировки земель в Финляндии. С точки зрения строителя генеральный план и план застройки создают основу для строительства на территории муниципалитета. Для побережий в муниципалитетах могут быть составлены генеральные планы и планы застройки побережий, которые регламентируют застройку прибрежных территорий и организацию дачной застройки. План застройки побережий обычно составляется и оплачивается владельцами земли.

Правила, относящиеся собственно к строительству, собраны в закон о землепользовании и строительстве (MRL), а также в соответствующий регламент (MRA). А этих правилах приводятся предписания органов власти, касающиеся строительства, зданий, контроля, проектирования и т.п. Эти нормативные акты разъясняют, в частности, общие требования к месту строительства (размер, расстояния до различных объектов, пригодность для строительства), технические требования (прочность конструкций, пожарная безопасность и т.п.), а также общие обязанности и ответственность строителя (проектирование, ведение строительства в соответствии с разрешением). В законе «О землепользовании и строительстве» (MRL) приведены основные нормы, относящиеся к строительству, а в регламенте MRA собраны подробные нормы и правила, основывающиеся на законе.

В муниципальном строительном регламенте приводятся дополнительные нормы и правила, обусловленные местными условиями. В каждом муниципалитете имеется собственный строительный регламент, который заметно отличается от строительных регламентов других муниципалитетов. Муниципальный орган власти, осуществляющий надзор в сфере строительства, также может устанавливать правила строительства (например, материалы для строительства и цвет здания), действующие на территории муниципалитета. И наконец чиновник, отвечающий со стороны муниципалитета за надзор в сфере строительства (обычно это строительный инспектор) может давать указания и рекомендации по отдельным моментам строительства.

Кроме того, Свод строительных норм и правил Финляндии регламентирует и направляет строительное проектирование, строительство и надзор.

7.1.1 Схема общих предпосылок для строительства

Различные планы направляют строительство и создают основу для него.

Закон «О землепользовании и строительстве» - общие строительные нормы, действующие по всей стране.

Регламент землепользования и строительства - содержит более подробные нормы в рамках закона.

Строительный регламент - дополняет предыдущий регламент с учётом местных условий.

Правила строительства - подробные правила осуществления строительных работ на территории муниципалитета.

Свод строительных норм и правил Финляндии представляет собой подробные инструкции по строительству.

Строительный надзор - контролирует и направляет строительство

7.1.2 Проблемы, встречающиеся на практике

Число сделок купли-продажи недвижимости, заключаемых иностранцами, в первую очередь - российскими гражданами в Финляндии, значительно растёт в последние годы и имеются указания на то, что этот рост продолжится. Это означает также, что объёмы строительства будут увеличиваться как на первичном, так и на вторичном рынках. Часто новый владелец хочет строить для своих нужд различные новые здания и строения, или же провести реконструкцию существующих зданий. При проведении любых строительных работ необходимо знать, какие разрешения необходимо получить, какие извещения представить в органы власти и как должен проходить весь процесс строительства.

На практике проблемы и дополнительные трудозатраты возникают по большей части из-за отсутствия общего языка общения и лица, которое осуществляло бы все деловые контакты, из-за трудности понимания и толкования строительных правил и планов застройки, и в связи с графиком реализации строительного про-



екта.

Необходимо соблюдать законы и подзаконные акты, касающиеся строительства, а приступать к строительству разрешается только после получения соответствующих решений, имеющих законную силу, и необходимых документов. На строителе лежат многие обязанности, касающиеся, в частности, защиты окружающей среды, обслуживания объекта недвижимости и обеспечения прав соседей. Также серьёзное внимание необходимо обратить на квалифицированное проектирование и составление договора строительного подряда. Наилучшие результаты достигаются тогда, когда к проектированию и строительству привлекаются квалифицированные специалисты в этих областях и грамотно составляются договоры подряда. Ответственные руководители работ и проектировщики должны иметь достаточные для осуществления проекта образование и опыт.

7.2 Подготовка к осуществлению строительного проекта

Прежде, чем приступить собственно к строительству, важно заранее выяснить наличие общих предпосылок строительства, а также прояснить возможности для реализации проекта и его временной график. Только лишь приобретение объекта недвижимости ещё не гарантирует, что на соответствующей территории разрешается строительство. Кроме того, необходимо выяснить, требуются ли для строительства специальные разрешения или какие-то другие меры и документы. Ниже перечислены важнейшие обстоятельства, которые следует учитывать при осуществлении нового строительства. Поскольку каждый строительный проект представляет собой самостоятельное целое, может потребоваться прояснить и многие другие вопросы в зависимости от величины и характера проекта.

имеется ли ясность с правом собственности и правом распоряжения объектом, и запрошено ли предусмотренное законом оглашение

- выбор генерального проектировщика
- какова ситуация с планировкой приобретённой территории и при соблюдении каких условий разрешается строительство
- что разрешается строить и на каких правовых основаниях
- здание какого типа разрешается строить и как оно должно располагаться на участке
- дорожное сообщение, подводка энергоснабжения, бытовое водоснабжение и обработка сточных вод
- оценка затрат на строительство с накладными расходами
- составление реалистичного графика строительства
- подбор переводчика или такого представителя со знанием языка, который может служить связующим звеном на различных этапах реализации строительного проекта

7.2.1 О месте строительства

Если строительство осуществляется на территории, которая внесена в план застройки или в план застройки побережья, требования, предъявляемые к строительству, в основном довольно подробно определены планом. В муниципальном строительном регламенте содержатся важнейшие нормы и правила для различных территорий. Обычно строительство за пределами включённой в план тер-

ритории не обременено подробными нормами, хотя, например, закон требует, чтобы место строительства было не менее 2000 м². В муниципальных строительных регламентах имеются различные требования, касающиеся размера места для строительства, и минимальные размеры колеблются в пределах от 2000 до 10000 м². План застройки также точно определяет размеры и типы зданий, строящихся на различных территориях.

Строительство на территории, не включённой в план застройки (так называемая территория с низкой плотностью населения) как правило влечёт дополнительные затраты, поскольку строительство дорог, подключение к энергоснабжению и обработка сточных вод могут быть, в зависимости от местонахождения объекта, очень дорогими. На таких территориях отсутствует построенная муниципальными органами коммунальная техника, и владельцы земельных участков сами оплачивают затраты на её строительство и обслуживание.

7.2.2 Понятия и определения, относящиеся к строительству

Закон «О землепользовании и строительстве» содержит некоторые понятия, трактование которых на практике вызывает сложности. В законе насколько это возможно точно определено понятие здания, хотя и невозможно перечислить абсолютно все объекты, которые считаются зданиями. Таким образом, граничные случаи в последнюю очередь трактуются законоприменителем.

Зданием считается предназначенное для проживания, работы, хранения или иного использования стационарное или предназначенное для нахождения на одном месте строение, конструкция или сооружение, которое по своим свойствам предполагает осуществление контроля органами власти.

Зданием не считается небольшое по размеру, имеющее лёгкую конструкцию сооружение или строение, не оказывающее особого воздействия на использование земли и на окружающую среду.

Тем не менее, всегда рекомендуется проверить ситуацию в местном органе надзора за строительством прежде, чем приступить к строительным работам. При строительстве необходимо всё-таки соблюдать достаточные расстояния до соседских участков, и убедиться в том, что объект строительства не создаёт неудобств соседям и не причиняет вреда окружающей среде.

Обычно любое дополнительное строительство предполагает как минимум письменное уведомление органов строительного надзора о проводимых мероприятиях.

7.2.3 Поэтажная площадь

При определении права на строительство для измерения принимается поэтажная площадь, под которой понимается суммарная поэтажная площадь зданий, строящихся на месте строительства. В поэтажную площадь включаются площади этажей до наружной поверхности наружных стен. Подвальный этаж и чердак включаются в расчёт в той части, в которой в них могут быть размещены помещения, отвечающие основному назначению здания. Например, если в подвальном и чердачном помещениях строятся помещения жилого назначения, то они, как правило, включаются в поэтажную площадь. Значение имеет также высота чердака (обычно отапливаемые помещения высотой менее 1,6 не включаются в поэтажную площадь). Правила расчёта поэтажной площади могут содержаться также в плане застройки и строительном регламенте.

Однозначно описать порядок расчёта здесь не представляется возможным, правила отличаются в разных муниципалитетах. Содержание права на строительство и установленную поэтажную площадь следует выяснить в местном органе власти, занимающемся строительством или надзором за строительством. Этот вопрос важен и при дачном строительстве, когда следует выяснить как учитываются здания различного типа при расчёте права на строительство.



7.2.4 Проектирование здания и ответственность застройщика

Застройщик отвечает за то, чтобы здание строилось в соответствии со всеми действующими правилами и разрешением на строительство. Поскольку редкий застройщик сам достаточно квалифицирован для реализации строительного проекта, ему следует позаботиться о том, чтобы в его распоряжении находился квалифицированный персонал.

Это относится как к проектированию, так и к самому строительству. Обычно сначала выбирается генеральный проектировщик, с помощью которого можно заказать специализированное проектирование и самостоятельно принять решение о реализации проекта, например, на основе коммерческих предложений от подрядчиков.

Способы ведения строительства могут быть разными, и самый простой путь для иностранца - приобрести дом в полной комплектации, на который на заводе по производству домов имеются готовые чертежи и проектная документация. Состав поставки дома может быть различным, и застройщику с помощью генерального проектировщика следует выяснить, какие ещё работы и принадлежности следует приобрести в дополнение к основной комплектации дома. Строительный проект можно осуществить и по принципу «под ключ», когда, например, строительная фирма обеспечивает реализацию всего проекта. Финские строители коттеджей и дач часто стремятся минимизировать привлечение других подрядчиков, и заказывают самую минимальную, «голую» комплектацию дома, самостоятельно выполняя и другие работы и привлекая сторонних работников только на более ответственных участках работы.

Каким бы ни был способ строительства, лицо, реализующее строительный проект отвечает за то, чтобы для выполнения задачи были выбраны одобренные государственными органами строительного надзора квалифицированные проектировщики и владеющие профессиональными навыками строители.

7.2.5 Генеральный проектировщик

При проектировании каждого здания необходим генеральный проектировщик,

ответчающий за проект в целом и его качество, имеющий достаточное образование и опыт выполнения соответствующих проектных работ. Помимо этого, он отвечает за то, чтобы узкоспециализированные проектировщики имели квалификацию в своей области, и чтобы все проекты составляли единое целое. Специализированного проектирования требуют, в частности, электротехнические работы, работы по монтажу тепло-, водоснабжения и вентиляции (монтаж инженерных систем), а также проекты конструкций. Чем большие требования предъявляются к объекту, тем больше требуется специального проектирования, которое должно производиться силами персонала, имеющего специальное образование и опыт. Особые правила, относящиеся к проектированию, собраны в первую очередь в «Регламенте землепользования и строительства» (MRA), а также в Своде строительных норм и правил Финляндии.

7.2.6 Руководство работами

При проведении всех строительных работ, требующих разрешения или одобрения органами власти, необходимо наличие лица, отвечающего за проведение и качество работ (ответственный начальник работ). В зависимости от характера строительного объекта могут потребоваться и специализированные в определённых областях начальники работ. Ответственный начальник работ утверждается муниципальным органом, осуществляющим надзор за строительством. Строительные работы нельзя начинать или продолжать, если не назначен ответственный начальник работ.

Ответственный начальник работ отвечает, в частности, за оповещение о начале строительства, за надлежащее проведение строительных работ в соответствии с разрешениями и за наличие необходимых чертежей на строительном объекте, а также за проведение предусмотренных инспекций и осмотров.

7.2.7 Надзор за строительством

Муниципальный орган, осуществляющий надзор за строительством, контролирует осуществление строительных работ на территории муниципалитета в интересах соблюдения общественного блага, и следит за тем, чтобы при строительстве соблюдались действующие нормы и правила. В качестве органа власти, осуществляющего строительный надзор, выступает комиссия, назначаемая муниципалитетом. Основным чиновником, осуществляющим контроль, является строительный инспектор.

Контролирующий орган также осуществляет необходимое общее руководство строительством на территории муниципалитета и предоставляет консультативную помощь. В заключительной части справочника (приложение 3) приведена контактная информация органов строительного надзора муниципалитетов региона Итя-Суоми (Восточной Финляндии).

Внимание! При строительстве нежилых объектов надзор может организовываться застрой-



щиком. Это предполагает одобрение органом строительного надзора и наличие плана осуществления надзора.

7.3 Разрешения на строительство

Основным правилом является то, что на сооружение здания требуется разрешение на строительство. В более простых случаях для строительства может быть достаточно разрешения на ведение работ или подачи извещения. На земляные и строительные работы, вносящие изменения в ландшафт, валку деревьев и т.п. мероприятия может потребоваться разрешение на ландшафтные работы.

Ниже рассмотрим каждое разрешение более подробно.

7.3.1 Разрешение на строительство

Разрешение на строительство требуется для проведения следующих мероприятий:

- строительство собственно здания;
- работы по ремонту и реконструкции, которые могут быть приравнены к строительству здания;
- расширение здания;
- увеличение поэтажной площади (например, реконструкция холодного чердачного помещения в тёплое);
- строительные работы, если они оказывают влияние на безопасность и здоровье пользователей здания;
- существенное изменение эксплуатационного назначения здания или его части.



Каждый строительный проект индивидуален и представляет собой комплекс мероприятий, окончательное решение о необходимости получения разрешений на которые принимает орган по надзору за строительством. Как уже указывалось выше, зданием не считается небольшое строение, лёгкая конструкция или сооружение, если оно не оказывает особого влияния на землепользование или окружающую среду. В отношении дачных домов и коттеджей, предназначенных для проживания, всегда очевидно, что строительство требует получения разрешения на строительство. Напротив, что касается вспомогательных сооружений, например амбаров, складов, соответствующая практика часто отличается в различных муниципалитетах и может быть так, что на одинаковое здание в одном муниципалитете потребуется разрешение на строительство, а в другом - разрешение на проведение работ или подача извещения в орган власти.

При проведении ремонтных работ и реконструкции основное внимание обращается на объём и качество работ, а также на затраты. Обширный капитальный ремонт здания как правило требует получения разрешения на строительство. С другой стороны, если проект включает лишь косметический ремонт, не затрагивающий конструкций, строительные работы могут проводиться без разрешения на строительство и иных разрешений. До начала ремонтных работ следует выяснить в муниципальном органе строительного надзора по месту нахождения объекта, не требуется ли получения разрешения.

Под изменением эксплуатационного назначения здания понимается, например,

реконструкция офиса или гаража в жилое помещение. Такие преобразования обычно требуют получения разрешения на строительство, если изменение носит существенных характер.

Реконструкция дачи в жилой объект, предназначенный для постоянного проживания, также подразумевает необходимость получения разрешения на строительство.

7.3.2 Разрешение на производство работ

Разрешение на производство работ обычно требуется при осуществлении небольших строительных проектов. В этом случае порядок получения разрешения и требования к проектированию как правило проще, и разрешение также не предусматривает столь широкого вмешательства в работы и надзора со стороны органов власти, как это имеет место в случае разрешения на строительство.

Разрешение на производство работ требуется на следующих объектах:

- установка мачты, резервуара, трубы и т.п.;
- строительство такого строения или сооружения, которое оказывает влияние на природу, землепользование на территории или вид местности;
- изменение внешнего вида здания;
- изменение планировки помещений в жилом здании;
- строительство или реконструкция канализационной системы.

Вышеперечисленные мероприятия более подробно описаны в «Регламенте землепользования и строительства».

К наиболее распространённым мероприятиям, которые могут потребовать получения разрешения на производство работ, относятся строительство причала, установка антенны, изменение фасада здания (например, форма кровли зданий, цвет, строительный материал). Строительство заборов также может предполагать получение разрешения на производство работ, в зависимости от местонахождения ограды и объекта недвижимости. В традиционной финской жилой среде не принято строить массивных оград.

Строительство массивного причала или строения, изменяющего облик побережья, также предполагает получение разрешения на производство работ. При строительстве на воде, помимо основных правил строительства следует учитывать и положения «Закона о воде».

Внимание! Муниципальный строительный регламент может предусматривать исключения, предусматривающие упрощённый порядок разрешения работ, если мероприятия можно считать небольшими. По каждому из мероприятий может предусматриваться обязательное извещение органа власти вместо обязательного получения разрешения.

7.3.3 Разрешение на разборку здания

Владельцу земли, желающему разобрать здание, следует выяснить, требует ли демонтаж разрешения или извещения властей. Основное правило на территории, включённой в план застройки - разборка здания или его части требует получения разрешения. Разрешения не требуется при разборке хозяйственного здания или иного, небольшого по размерам здания, если оно не имеет исторического или архитектурно-исторического значения.

Если разрешения не требуется, о демонтаже необходимо подать извещение не позднее, чем за 30 дней до начала работ. Извещение подаётся в орган, осуществляющий строительный надзор.

7.3.4 Разрешение на ландшафтные работы

Ландшафтные работы (вскрышные работы, выемка грунта и засыпка грунтом, насыпка неровностей грунта) и валка деревьев, а также приравняемые к ним мероприятия требуют получения разрешения в следующих случаях:

- работы производятся на территории, включённой в план застройки;
- работы производятся на территории, включённой в генеральный план, если это определено генпланом;
- работы производятся на территории с действующим запретом на строительство, введённым в связи с составлением вышеупомянутых планов.

Разрешения, тем не менее, не требуется, если речь идёт о проведении работ, соответствующих разрешению на строительство или разрешению на производство работ, или о незначительных мероприятиях. Незначительным мероприятием является, например, валка нескольких деревьев, если они не имеют какого-то особого значения. Тем не менее, рекомендуется выяснить в муниципальных органах власти, требуется ли разрешение на запланированные работы.

В разных муниципалитетах действуют различные правила, например о валке деревьев. К вопросу валки деревьев мы ещё вернёмся позже в разделе 9.

7.3.5 Порядок получения разрешения на строительство

Разрешение на строительство должно запрашиваться в письменной форме. Обычно заявление подаётся на бланке, который можно получить в надзорном органе, и в котором перечислены необходимые документы и те сведения, которые требуются для получения разрешения на строительство.

В заявлении обычно необходимо сообщить следующую информацию:

- персональные сведения о заявителе, телефон и адрес электронной почты;
- сведения о месте строительства;
- пояснение о строительном проекте;
- сведения о генеральном проектировщике и узкоспециализированных проектировщиках;



- сведения о лице, которое может предоставить дополнительную информацию (например, доверенное лицо или генеральный проектировщик);

- возможный залог (требуется, если к строительным работам необходимо приступить до вступления в силу решения о выдаче разрешения);

- порядок вручения решения и банковские реквизиты.

Заявление на получение разрешения также должно быть подписано и датировано.

7.3.6 Приложения к заявлению на разрешение

К заявлению на получение разрешения должны прилагаться, в частности, следующие документы о заявителе / праве собственности и распоряжения местом строительства:

- доверенность заявителя, если его представляет доверенное лицо;

- выписка из торгового реестра, если заявитель является юридическим лицом;

- справка о предусмотренном законом оглашении;

- копия договора купли-продажи или иного документа о переходе права собственности на объект недвижимости;

- договор аренды (если право распоряжения объектом основывается на нём);

- справка об ограничениях (обременениях).

О месте строительства:

- копия карты, выданная уполномоченным органом;

- выкопировка из проекта уличной застройки;

- сведения о подключении к водопроводу и канализации;

- пояснительная записка о системе канализации;

- пояснительная записка о характеристиках фундамента и основания;

- карта уровня грунтовых вод;

- пояснительная записка и справка об энергоснабжении.

Необходимые чертежи:

- план застройки;

- компоновочные чертежи;

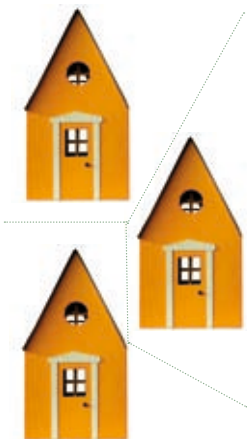
- чертежи в разрезе;

- чертежи фасадов;

- чертежи вентиляционных каналов;

- чертежи конструкций в разрезе.

Предварительные разрешения и заключения:



- решение о предоставлении специального разрешения / решение о необходимости проектирования;

- разрешение органа по охране окружающей среды;

- согласия соседей;

- пояснительная записка о заслушивании соседей;

- пояснительная записка об информировании соседей о проекте.

О руководстве работами:

-заявление или извещение об утверждении ответственного начальника работ и начальников специальных работ.

Вышеприведённый перечень является приблизительным, и возможно потребуются меньше документов - всё зависит от масштабности проекта строительства и местонахождения объекта. Крупные проекты могут потребовать множество дополнительных разъяснений и документов.

Внимание! Документы и чертежи должны составляться на финском языке.

7.3.7 Заслушивание соседей

Согласно основополагающему правилу, о подаче для рассмотрения заявления на выдачу разрешения на строительство должны быть в подтверждаемой форме уведомлены соседи, если из-за незначительности проекта или его местонахождения эта процедура не признаётся не затрагивающей интересов соседей и ненужной. Орган, выдающий выдачей разрешений, принимает решение, в каких случаях уведомление соседей не требуется.

Под соседом понимается собственник или лицо, в чьём распоряжении находится соседний или расположенный напротив или на другой территории объект недвижимости. Уведомление соседей осуществляется в письменной форме, и они вправе представить свои замечания по проекту не менее, чем в семидневный срок. Заключение соседей можно также получить заранее.

При необходимости может быть проведён осмотр места строительства, в процессе которого возможен опрос соседей.

7.3.8 Порядок принятия решения о выдаче разрешения на строительство и его оплата

Вопрос о выдаче разрешения на строительство рассматривается муниципальной комиссией, ответственной за строительный надзор, или чаще всего в обычных случаях решение принимается строительным инспектором. Обычно процедура занимает примерно 1-2 месяца.

Решение строительного инспектора может быть обжаловано в комиссии в течение 14 дней после его выдачи. Решение комиссии может быть обжаловано в административном суде. Срок апелляции - 30 дней.

За разрешение на строительство и относящийся к нему надзор взимается плата, размер которой устанавливается соответствующим муниципалитетом. В среднем сбор составляет 500-1000 евро. Разрешение на производство работ стоит 100-300 евро, а уведомление - менее 100 евро.

7.3.9 Срок действия разрешения

Строительные работы должны быть начаты в течение трёх лет, и завершены в течение пяти лет. Сроки отсчитываются с момента вступления разрешения в силу. В противном случае разрешение аннулируется. Органы строительного надзора могут продлевать сроки, если предпосылки для строительства сохраняются.

7.3.10 Когда можно приступить к строительству?

Строительство можно начинать тогда, когда решение о выдаче разрешения вступило в законную силу, то есть если оно не было обжаловано в установленный срок. Несмотря на это, по решению органа строительного надзора к строительным работам можно приступить ещё до вступления решения в законную силу, если лицо, запрашивающее разрешение, вносит залог на возмещение вреда, ущерба и компенсацию затрат, которые может повлечь аннулирование решения или изменение условий разрешения. Размер залога устанавливает орган строительного надзора. На обычных объектах величина залога составляет примерно 500-2000 евро. В случае крупных проектов размер залога может достигать десятков тысяч евро.

Внимание!

Работы по демонтажу нельзя начинать до вступления разрешения в силу.

7.4 Этапы строительных работ

7.4.1 Мероприятия до начала строительных работ

Уведомление о начале работ - представляется в орган строительного надзора,



который выдает разрешение приступить к работам.

Проведение собрания при начале работ - может быть предусмотрено в разрешении.

Утверждение ответственного начальника работ - до подачи извещения о начале работ.

7.4.2 Этап строительства

Маркировка места строительства и высотной отметки.

Строительство фундамента

- осмотр основания проводится по выполнении работ, относящихся созданию основания из грунта. Помимо этого при осмотре утверждается окончательная высотная отметка здания

- при осмотре местонахождения фундаментов проверяется, что они располагаются в надлежащем месте

Проведение осмотров - в частности, осмотр основания, осмотр конструкций, осмотр инженерных систем и т.п. запрашивается согласно решению о выдаче разрешения.

Осмотры проводятся на разных этапах строительства, при необходимости - в присутствии начальников работ и проектировщиков.

Проверки и посещения строительной площадки могут проводиться по мере необходимости для осуществления надзора за строительными работами.

Документация о проверках - об осмотрах и проверках ответственные руководители работ делают отметки в инспекционных документах.

Окончательный осмотр - составляется протокол и утверждается приёмка здания в эксплуатацию.

7.4.3 Приёмка здания в эксплуатацию

Здание может быть принято в эксплуатацию лишь после проведения окончательного осмотра и признания здания пригодным для эксплуатации. В отношении некоторых зданий может потребоваться составление папки с относящейся к ним документацией, а также руководства по их эксплуатации и техническому обслуживанию.

7.4.4 Приостановка строительных работ и меры принудительного характера

Как указывалось выше, для строительства обычно требуются какие-либо разрешения или уж, во всяком случае, уведомление органов власти. Сами строительные работы должны производиться также в соответствии с выданным разрешением, от которого нельзя отклоняться без согласования исключений со строительным инспектором. Если строительство ведётся без соответствующего разрешения, или противоречит ему (например, строится дача, площадь которой отличается от указанной в разрешении на строительство), строительный инспектор или иной чиновник или орган власти, осуществляющий надзор, вправе приостановить работы. Предписание о приостановке работ остаётся в силе до



тех пор, пока по делу не будет принято иного решения.

Орган власти или чиновник, осуществляющий надзор за строительством, может также обязать застройщика в определённый срок исправить выявленные ошибки и нарушения при производстве работ. Запрет или предписание могут сопровождаться штрафом или предупреждением о том, что неисполненные мероприятия будут осуществлены за счёт нарушителя.

7.4.5 Привлечение других органов власти и наказания

Полиция обязана оказывать помощь органам надзора, что на практике означает, в частности, закрытие строительной площадки и приостановку работ. Помимо этого за несанкционированное или противоречащее закону строительство может налагаться штраф, а в особо серьёзных случаях - наказание в виде лишения свободы.

7.5 Разрешения на отклонение от предусмотренных разрешением работ

Разрешение на отклонение от предусмотренных разрешением на строительство работ можно, в зависимости от ситуации, запрашивать в двух различных органах власти, то есть в муниципалитете или в местном центре по охране окружающей среды. Муниципалитет обладает общим полномочием делать исключения в различных ситуациях. Тем не менее, законом предусмотрены определённые исключения, правом принимать решения о которых обладает исключительно центр по охране окружающей среды.



7.5.1 Особые разрешения, выдаваемые центром по охране окружающей среды

- строительство нового здания на побережье, не включённом в план застройки или в генеральный план;
- существенное изменение права на строительство относительно предусмотренного планом застройки;
- отклонение от предусмотренных планом мер по защите здания;
- отмена запрета на строительство, связанного с утверждением плана застройки или его изменением;

В прочих исключительных случаях решение может принимать муниципальный орган власти.

Обычно особые разрешения запрашиваются по вопросам, отно-

сящимся к полномочиям центра по охране окружающей среды, например, на отклонение от предписаний плана застройки, при строительстве на побережье или в отношении имеющего силу запрета на строительство.

Выдача особого разрешения на отклонение от установленного порядка предполагает наличие особых причин, которые излагает заявитель и оценивает орган власти. Особых причин может быть много. На практике наиболее распространёнными причинами являются отклонения от строительного регламента, например превышение права на строительство, высота здания, удалённость от соседей и т.п.

Исключения не должны

- нарушать планировку или порядок пользования территориями;
- усложнять достижение целей по охране природы;
- усложнять выполнение задач по охране окружающей среды.

7.5.2 Порядок опроса заинтересованных лиц и сбора отзывов

При согласовании исключений соседям и иным лицам, на чьи условия проживания, работы или другие обстоятельства проект может существенным образом повлиять, должна быть предоставлена возможность представления письменного отзыва. О подаче заявления на предоставление исключения должны быть уведомлены соседи и иные вышеперечисленные лица, и им отводится не менее семи дней на выражение своего мнения.

Кроме того, может потребоваться заключение соседнего муниципалитета или регионального центра по охране окружающей среды (вопросы охраны природы).

7.5.3 Порядок выдачи решения

Решение о предоставлении исключения и его обоснование предоставляется заявителю и лицам, подавшим свои отзывы, а также рассылается в различные органы власти. Решение может содержать различные распоряжения и условия. Пошлина за выдачу разрешения может отличаться в разных муниципалитетах и, например, в Этеля-Карьяла составляет около 200 евро. Положительное решение центра по охране окружающей среды стоит 390 евро, а отрицательное - 190 евро.

7.5.4 Исключения, предоставляемые органами надзора

А. Связанные с разрешением на строительство

Орган строительного надзора может предоставлять небольшие исключения, связанные с разрешением на строительство.

Такие исключения могут касаться относящихся к строительству предписаний, например высоты здания, площади помещений и т.п.

Если отклонение затрагивает технические свойства здания, условием его согласования является соблюдение основных требований, предъявляемых к объекту строительства (например, пожарная безопасность, санитарные нормы, теплоизоляция).

Б. Связанные со строительными работами

Строительный инспектор может в период производства строительных работ выдать разрешение на отклонение от проекта, предусмотренного решением о

выдаче разрешения, если изменение не является существенным и не оказывает влияния на соседей. О внесении изменения должна делаться отметка в чертежах.

7.6 Особенности, относящиеся к летним дачам

Летние домики, построенные для отдыха, используемые для проживания примерно в течение четырёх (4) месяцев в году, то есть здания, не предназначенные для постоянного проживания, не подпадают под действия многих правил.

По строительно-технической части они могут не утепляться и строиться довольно скромными по качеству в зависимости от желания застройщика. Значительная часть летних домиков в Финляндии - это дощатые дома для использования в летний период. Разумеется, ведётся надзор и за их расположением, например, относительно береговой линии и соседей, а также за их пожарной безопасностью, и за тем, чтобы они не превышали отведённой под них площади.

Внимание! В отношении выпуска сточных вод к указанным домам применяются те же правила, что и к домам, предназначенным для постоянного проживания. Подробнее об этом - в разделе 8.3.3.

8. Прочие важные вопросы, относящиеся к строительству

Выше рассмотрены разрешения и требования, относящиеся к строительству в целом. Строительство и ввод в эксплуатацию собственно здания требует также организации и выяснения некоторых необходимых вопросов. Об этом уже говорилось в разделе, посвящённом покупке недвижимости, и мы касались его при обсуждении собственно строительства.

Так, практически всегда встают вопросы обеспечения объекта недвижимости энергией, водой, а также отвода сточных вод. Четвёртым важным вопросом является рассмотренный уже ранее в разделах 5.4-5.6 вопрос о строительстве дороги.

Если жилой коттедж строится на территории, включённой в генплан, то муниципалитетом уже сооружена готовая коммунальная техника, и вышеперечисленные вопросы решаются подключением к готовой системе. Оплата производится по муниципальным таксам, которые каждый муниципалитет устанавливает самостоятельно. Платежи за подключение к системам необходимо учесть в бюджете строительства.

Напротив, в случае, если дом, предназначенный для постоянного проживания, построен на малонаселённой территории, или дача расположена в труднодоступном месте, например, на острове, то встаёт вопрос, как обеспечить участок электроэнергией, водой и что делать со сточными водами. Ниже мы рассмотрим в общих чертах каждый из этих вопросов в отдельности.

8.1 Обеспечение энергией

Электроснабжение во всех без исключения случаях требуется уже на этапе строительства, и возможность обеспечения электричеством следует выяснить как можно раньше. Если поблизости от места строительства нет готовых линий электропередач или подстанции, то владельцу земли возможно придётся самому заказывать строительство целой линии, затраты на которую могут оказаться огромными. Застройщику следует связаться с местной электро- или энергоснаб-

жающей организацией, чтобы выяснить возможность обеспечения электроэнергией и величину затрат. Также в муниципальных органах власти можно получить информацию об организации энергоснабжения.

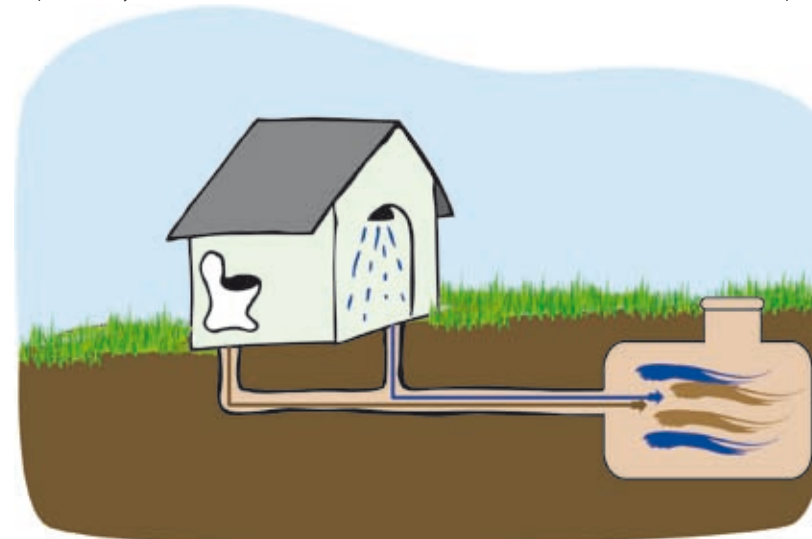
В качестве альтернативного варианта энергоснабжения можно рассмотреть например строительство небольшого ветрогенератора, установку солнечных батарей или приобретение генератора на жидком топливе. Определяющими факторами являются потребности застройщика в электроэнергии и величина затрат на разные варианты. Затраты, разумеется, можно сократить, если объединиться с другими владельцами земли, расположенными неподалеку.

8.2 Водоснабжение

Если у застройщика нет возможности подключения к существующему муниципальному или частному водопроводу, следует решать вопрос водоснабжения исходя из фактической потребности в воде и величины затрат на строительство. Владелец земли вправе выкопать на собственной земле колодец, если это не причинит вреда окружающей среде или соседям. Качество грунта, водоносность и качество воды являются решающими факторами при выборе варианта колодца. Основные сведения о качестве воды на территории муниципалитета можно получить у санитарного инспектора.

«Закон о воде» также предоставляет возможность забора бытовой воды на земле, принадлежащей другому лицу, и допускает принятие необходимых мер для этого, если добыть воду иным путём при умеренных затратах невозможно. На это требуется разрешение бюро экологического лицензирования и разрешение владельца земли. На практике о заборе воды можно договориться непосредственно с соседом.

Многие финны привозят на дачу бытовую воду с собой и не сооружают колодца или иного водозабора. Естественно, открытые водоёмы на собственной территории могут использоваться в качестве источников бытовой воды, но при этом



важно постоянно следить за качеством воды и на всякий случай использовать для питья только кипячёную воду.

8.3 Сточные воды

В Финляндии с начала 2004 года вступил в силу новый регламент на хозяйственно-бытовую воду, который затрагивает сточные воды таких объектов недвижимости, которые не разгружаются в центральную канализацию. Очистка сточных вод должна осуществляться таким образом, чтобы хозяйственно-бытовые воды не создавали угрозы загрязнения поверхностных и грунтовых вод.

Указанный регламент относится как к новым, так и старым, уже существующим объектам недвижимости. Для старых объектов недвижимости установлена отсрочка строительства системы отвода сточных вод до конца 2013 года. По особым основаниям можно ходатайствовать о продлении этого срока до конца 2017 года. В отношении новых объектов недвижимости регламент вступил в силу с начала 2004 года.

8.3.1 О выборе системы очистки сточных вод

На выбор способа очистки сточных вод влияют, в частности, следующие факторы:

- расположение объекта недвижимости (расстояние от колодца, берега и зон грунтовых вод);
- положения генерального плана в отношении соответствующей территории и природоохранные предписания;
- уровень оснащённости, тип туалета и способ забора воды;
- качество грунта на участке;
- сроки и количественные показатели эксплуатации.

8.3.2 Сбор информации

При проектировании системы отвода сточных вод для нового объекта недвижимости или при реконструкции старой системы следует связаться с муниципальными органами власти, отвечающими за строительство и охрану окружающей среды. Они могут предоставить консультативную и иную помощь по выбору способа очистки и предъявляемым требованиям. При принятии решения о выдаче разрешения на строительство нового объекта недвижимости орган строительного надзора оценивает, соответствует ли проектируемая система сточных вод и сам проект регламенту о сточных водах. Система утверждается при выдаче разрешения на строительство, и строительный инспектор при вводе здания в эксплуатацию осуществляет контроль за тем, чтобы при строительстве был соблюден проект, а у владельца здания была инструкция по эксплуатации и техническому обслуживанию системы. В некоторых муниципалитетах проверка осуществляется органами по охране окружающей среды или водоснабжающей организацией.

8.3.3 Особенности, относящиеся к сточным водам летних дач

Как указывалось выше, регламент на сточные воды относится ко всем объектам недвижимости в Финляндии, на которых образуются сточные воды. Тем не менее, на объектах с небольшим количеством сточных вод и на объектах, на которые вода не поступает под напором, допускается облегчённая система.

Ниже приведены примеры, предоставленные органами по охране окружающей среды:

Скромные по уровню оснащённости домики и дома, в которых используется вода, добываемая из колодца вёдрами: на таких объектах хозяйственно-бытовые воды могут отводиться непосредственно в грунт, но при этом не должны образовываться лужи и водоёмы, и не должен причиняться вред окружающей среде; фекальные воды не могут отводиться прямо в грунт; сточные воды из сауны также не должны отводиться непосредственно в водоём (как это чаще всего фактически имеет место).

Дома, в которых имеется так называемый «сухой туалет», водоснабжение - вёдрами или насосом, сточные (не фекальные) воды отводятся на улицу через канализацию: на территориях покрытых гравийно-галечно-валунным материалом требуется небольшой резервуар осаднения и простая система адсорбции в грунт; на территориях с грунтовыми водами и на скальных участках требуется т.н. фильтр бытовых не фекальных вод или аналогичный ему.

Домики, в которых имеется сухой туалет и проточная вода: из-за наличия проточной воды предполагается, что расход хозяйственно-бытовой воды гораздо больше и в зависимости от качества грунта требуются двухсекционные резервуары осаднения и полигоны грунтовой адсорбции, или станция фильтрации или станция очистки.

Домики, в которых имеется ватерклозет и проточная вода: система обработки сточных вод должна устанавливаться квалифицированной организацией/персоналом; выбор системы должен основываться в частности на требованиях плана и норм по охране окружающей среды.

В целом можно констатировать, что требования к системе сточных вод и затраты возрастают сразу, как только в доме появляется проточная вода и в особенности ватерклозет. Наиболее дорогие системы требуют ещё и постоянного технического обслуживания и опорожнения, которые увеличивают эксплуатационные расходы и могут потребовать строительства более хорошей дороги (для проезда ассенизаторской цистерны).

8.4 Вывоз отходов

Как правило, за организацию вывоза отходов отвечает их владелец, то есть частное лицо, владелец или лицо, распоряжающееся объектом недвижимости или же юридическое лицо. Помимо этого муниципалитеты и изготовители определённых видов продукции несут ответственность за утилизацию отходов.

Наилучшим способом утилизации отходов является предотвращение их образования. Достичь этого можно, например, отказом от ненужных покупок и избыточной упаковки. На дачу также не следует возить слишком много вещей и продуктов. При совершении покупок стоит выбирать прочные изделия и продукты с длительным сроком годности.

На практике трудности с организацией вывоза отходов возникают чаще на малонаселённых территориях и на островах, где невозможно организовать вывоз мусора обычным способом.

Мусорить и оставлять отходы на природе или у дороги запрещено. Также запрещается сжигание отходов на открытом огне или в бочках. Отходы следует выбрасывать в предназначенные для них мусоросборники.

Проблемные отходы (например, лекарства, аккумуляторы, краски, клей, масла) и ядовитые вещества нельзя выбрасывать вперемешку с другим мусором, их необходимо вывозить на специальные пункты сбора проблемных отходов.

На муниципалитетах лежит обязанность организовать утилизацию и переработку бытовых отходов. Транспортировка отходов должна быть организована таким образом, чтобы жителям муниципалитета был обеспечен достаточный уровень обслуживания, а места сбора отходов должны располагаться в легкодоступных местах. В основном за вывоз и обработку отходов в Финляндии отвечают муниципальные компании по переработке отходов, муниципальные союзы или коммерческие предприятия.

На мусоросборники наносится маркировка, обозначающая для каких видов мусора они предназначаются. В местных пунктах сбора отходов (например, у торговых центров и магазинов, в специальных местах в сельской местности) имеются специальные контейнеры для разных видов отходов, например, для стекла, металла, бумаги, картона и проблемных отходов. В некоторых местах имеются контейнеры для сухого смешанного мусора, в которые нельзя выбрасывать пищевые и другие отходы биологического происхождения.

Мусорные контейнеры, расположенные на придорожных парковках, предназначены для путешествующих на автомобилях и в них нельзя выбрасывать упаковку и вывозить бытовой мусор из дому.

Если муниципалитетом на всей его территории организован централизованный вывоз отходов, всем проживающим следует использовать эту систему и муниципалитет вправе взимать с владельцев недвижимости плату за вывоз мусора.

Размер оплаты зависит, в частности, от вида мусора, его качественного состава, количества и регулярности вывоза контейнеров. Плата за вывоз мусора с дачных объектов обычно устанавливается исходя из сроков пользования этими объектами.



Разумеется вывоз мусора непосредственно с объекта недвижимости является для проживающих наиболее удобным вариантом, но организация такого обслуживания на практике может оказаться слишком сложной из-за удалённости и труднодоступности объектов. Жители могут также прийти к соглашению об использовании общих контейнеров для отходов на несколько хозяйств. Если вышеуказанные способы сбора мусора невозможно реализовать, муниципалитету следует позаботиться об организации достаточного количества пунктов сбора мусора.

Какая-то территория, входящая в состав муниципалитета, может и не входить в систему централизованного сбора отходов. Причиной этого может быть плохое сообщение с объектами, небольшое количество хозяйств, или незначительное количество образующегося мусора.

В этих случаях жители сами должны организовать вывоз мусора на общую свалку или на иной пункт сбора отходов. Обязанностью муниципалитета является сообщать таким жителям, как они могут организовать вывоз мусора.

Самостоятельная организация вывоза мусора на малонаселённых территориях предполагает соблюдение правил вывоза и утилизации отходов. Закладка отходов в компост предполагает применение эффективного оборудования для компоста, утилизация отходов в открытом компосте запрещается. Также не рекомендуется сжигание отходов.

8.4.1 Где можно получить информацию о вывозе и утилизации отходов?

Практика организации вывоза и утилизации отходов, а также размер оплаты за эти услуги, отличаются в различных муниципалитетах. Поэтому важно связаться с муниципальным секретарём по вопросам окружающей среды или лицом, отвечающим в муниципалитете за консультативную помощь по организации вывоза и утилизации отходов. В местных предприятиях, занимающихся обработкой отходов, также можно получить информацию о предоставляемых услугах. Информацию общего характера, например о сортировке мусора, в том числе и на русском языке, можно найти на сайте www.biohalo.net.

8.5 Строительство причала и хранение лодок и катеров

Владелец побережья вправе построить причал для личного пользования в том числе и на территории, принадлежащей иному владельцу (т.н. право общего пользования водной акваторией). Строительство не должно создавать помех рыболовству, причинять вред природе, портить вид и наносить ущерб окружающей среде. Также должны учитываться права соседей по побережью. При желании построить крупный причал необходимо выяснить, требуется ли получение разрешения на производство работ, уведомление органов власти или разрешение, предусмотренное законом «О воде». То же самое касается и, например, сооружения волнореза или иной конструкции, устанавливаемой в воде. Этот вопрос следует прояснить в органах по охране окружающей среды и в органах строительного надзора.

Ещё при покупке объекта недвижимости сосед может обладать правом на использование места для стоянки лодки или катера, или это обременение может быть оформлено позднее при проведении межевания. Во всяком случае, при приобретении недвижимости на острове следует выяснить, где можно хранить катер на материковой стороне, и откуда к этому месту имеется удобный подъезд.

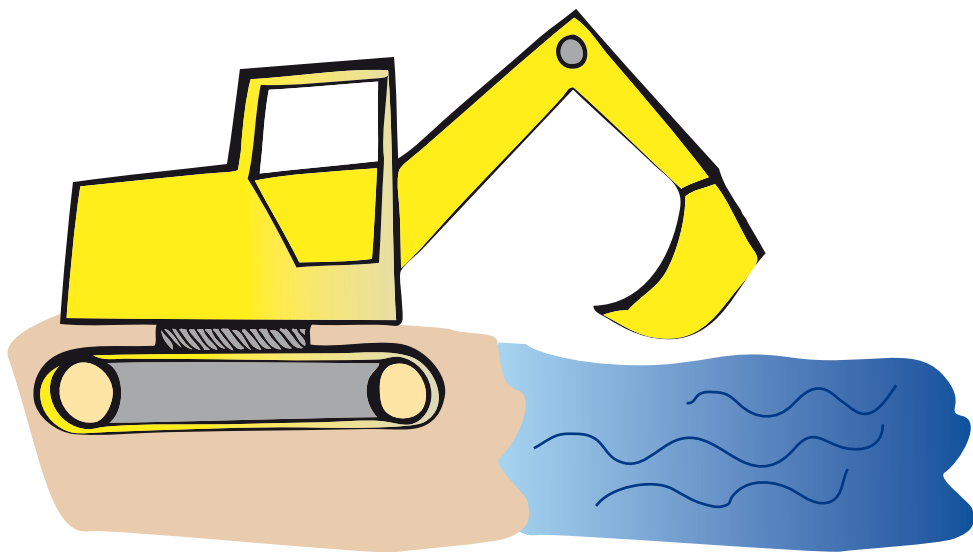
На территории муниципалитета может располагаться стоянка для катеров и иные общедоступные места хранения плавсредств. Обычно у продавца уже есть какое-то существующее место стоянки, обслуживающее продаваемый объект.

8.6 Прочее строительство в акваториях

Закон Финляндии «О воде» устанавливает общий запрет на изменение водоёмов. В соответствии с ним из водоёма нельзя отводить воду, или проводить такие мероприятия в акватории водоёма или на суше, которые могут привести к изменению положения, глубины, высоты воды, течению водоёма или аналогичному им изменению, которое

- приводит к ущербу или создаёт для других помехи на водоёме, мешает лову рыбы, причиняет вред землям, зданию или иному имуществу;
- оказывает существенное влияние на природные условия;
- снижает способность водоёма к самоочищению;
- повреждает фарватер и проходы плавсредств;
- создаёт опасность.

Если строительство создаёт помехи и может привести к вышеперечисленным изменениям водоёма, то для его осуществления следует получить разрешение органа по охране окружающей среды. Если речь идёт о строительстве моста или перехода через фарватер, разрешение необходимо получать всегда.



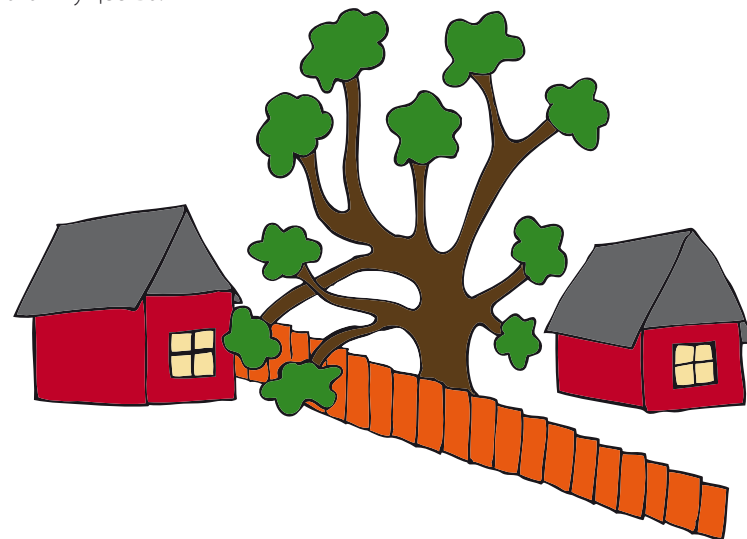
8.7 Устранение препятствий для использования водоёма

Если владелец земли испытывает неудобства от мели или заиления, он как правило вправе на землях или на акватории, принадлежащих другому лицу, приступить к устранению помехи, например, к углублению дна. Это предполагает, что не будет осуществляться запрещённого изменения водоёма, а также обязанность уведомления о начале работ и способе их проведения. О работах необходимо уведомить владельца акватории и орган по охране окружающей среды. Если проводятся очень незначительные мероприятия, то уведомления не требуется.

Рекомендуется беседовать и советоваться с соседями обо всех мероприятиях, проводящихся на побережье. Кроме того, следует связаться с муниципальными органами и выяснить ситуацию с разрешениями. Дноуглубительные работы часто связаны с необходимостью складирования грунта и т.п. мероприятиями, которые могут создавать помехи соседям, рыбной ловле или окружающей среде. Только очень незначительные работы можно начинать самостоятельно.

9. Эксплуатация объекта недвижимости и зданий

Владение недвижимостью, проживание и поддержание состояния дома помимо различных прав накладывают на владельца ещё и обязанности, которые он должен ежегодно исполнять. Также должны приниматься во внимание права соседей и так называемые «права каждого на пользование природными ресурсами». Необходимо организовать уход за объектом недвижимости и регулярно уплачивать налоги на недвижимость и иные, возможно подлежащие уплате, платежи (например, на содержание дороги, уборку снега, страховки). В настоящем разделе мы рассмотрим важнейшие права и обязанности, связанные с эксплуатацией недвижимого имущества.



9.1 Права соседей

При рассмотрении вопросов получения разрешений на строительство и других разрешений уже указывалось, что должны учитываться интересы соседей, и за ними обычно закреплено право представлять свои замечания относительно выдачи разрешений. Аналогично, при рассмотрении проектов, реализуемых соседями, заслушиваются и другие собственники недвижимости. В Финляндии споры между соседями, например о дорогах и границах участков, в принципе рассматриваются органами власти, и такие споры часто длятся десятилетиями.

Вследствие вышеизложенного, стоит сохранять хорошие отношения с соседями и избегать пустых жалоб и претензий. Строительство и прочие работы на своей земле также следует стремиться проводить так, чтобы они не создавали неудобств соседям.

В Финляндии права соседей защищены, помимо строительных норм и правил, ещё и другими законами, а помимо них - ещё и специальным законом «О некоторых отношениях между соседями». Несмотря на то, что некоторые положения этого закона во многом устарели, они ещё применяются на практике.

В законе в частности имеются положения о том, что размещение конюшни, хлева и туалета не должно создавать неудобств соседу. Также возможна обрезка корней и веток, выступающих с соседского участка. Выемка грунта допускается только таким образом, чтобы не причинялся вред дому соседа. Также необходимо следить за тем, чтобы здания и оборудование не падали на территорию соседей.

Общим правилом является и запрет на такое пользование объектом недвижимости и домом, которое причиняет соседу неприемлемый вред, например от сажи, загрязнений, пыли, запаха и шума.

Общей рекомендацией является недопущение таких действий, которые причиняют неудобства соседям, или о них лучше всего договориться заранее.

9.2 Право каждого человека на пользование природными ресурсами

Каждый человек в Финляндии может свободно пользоваться природой независимо от того, кто владеет или распоряжается территорией. На реализацию этих прав не требуется разрешения владельца земли, и за пользование природными ресурсами не нужно платить. При пользовании природой нельзя, тем не менее, причинять вред или беспокойство. В Финляндии таких «прав каждого человека» больше, чем во многих других странах, и они широко используются. Этими правами обладают как граждане Финляндии, так и иностранцы.

Таким образом, если владелец земли встречает на своей территории людей, например собирающих ягоды или грибы, он не вправе препятствовать им в этих занятиях, если иного не следует из изложенного ниже.

Важнейшими правами каждого человека являются:

- право свободно перемещаться в природе за исключением чужих дворовых территорий, полей и посадок;
- право временно пребывать (например, ставить палатку) на территории, передвижение по которой разрешается;
- право собирать хворост, дикie ягоды, грибы и цветы;
- право ловить рыбу на удочку и блесну;

- право плавать на лодке, купаться и мыться в водоёмах, а также ходить по льду.

При пользовании правами следует иметь в виду:

- нельзя причинять вред или беспокойство другим;
- разведение огня на чужой земле без уважительной причины и без разрешения владельца земли запрещено;
- нельзя повреждать деревья и кустарники;
- нельзя разбивать лагерь около жилищ других людей;
- рыбалка и охота требуют получения соответствующих разрешений.

Внимание! Езда вне дорог на механических транспортных средствах (автомобили, снегоходы) запрещена и на неё требуется разрешение владельца. Езда на снегоходе обычно разрешается только по льду и по обозначенным снегоходным трассам.

9.3 Охота

Охота в Финляндии - очень популярный вид отдыха. Охота регулируется законом «Об охоте» и правилами охоты. Под охотой понимается ловля и добыча диких животных, находящихся в естественной природной среде, и присвоение трофея охотником. В законе содержится перечень охотничьих животных, а также животных, охота на которых не допускается.

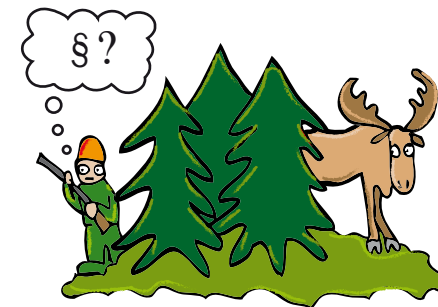
9.3.1 Право на занятие охотой

Владелец земли имеет право охотиться на своей территории. Владелец территории может передавать своё право на охоту полностью или частично, например охотничьему обществу. Договор аренды охотничьих угодий может составляться в свободной форме, но если одна из сторон этого требует, договор должен быть составлен в письменной форме и подписан. Договор аренды может заключаться на срок или бессрочно.

Также в договор могут включаться правила охоты.

9.3.2 Разрешение на охоту

Владелец земли, или арендатор прав на охоту, или арендатор земли может предоставить другому лицу право на охоту (разрешение на охоту), если это не запрещено договором аренды. Для охоты на лося и медведя охотник обязан сдать экзамен по стрельбе в Финляндии, иностранец должен представить свидетельство о прохождении аналогичного испытания в стране постоянного проживания. Охота также предполагает уплату пошлины за пользование охотничьими ресурсами и сдачу охотминимума. Охотминимум не нужно сдавать и пошлину не требуется уплачивать, если лицо участвует в охоте всего лишь как сопровождающее собаку, в качестве загонщика или иного вспомогательного участника охоты. При охоте на крупную дичь (медведь, лось и т.п.) и водоплавающих птиц должны соблюдаться разрешённые сроки охоты.



9.3.3 Охота на акваториях общего пользования и на государственных землях

На морских акваториях общего пользования и расположенных в них островах и лудах, находящихся в государственной собственности, может охотиться любое лицо, постоянно проживающее в Финляндии.

На находящихся в общем пользовании акваториях озёр и расположенных в них островах и лудах, находящихся в собственности государства, также может охотиться любой человек, проживающий в муниципалитете, к которому относится указанная территория.

Разрешение на охоту на этих территориях может также получить и иностранный гражданин. Разрешение, которое выдаётся лесным управлением, предполагает, что охота осуществляется совместно с финским охотником.

На территории Лапландии и определённых северных муниципалитетов можно также охотиться на государственных землях (предполагается проживание на соответствующей территории).

9.3.4 Прочие обстоятельства, которые необходимо учитывать

Выше вопросы охоты затронуты поверхностно. В Финляндии помимо этого имеются точные правила, содержащие сроки охоты на различные виды животных, порядок получения разрешений на отлов, положения о разрешённом к применению оружии и способах лова. Органами власти, ведающими вопросами охоты, выступают Министерство сельского и лесного хозяйства, Центральный союз охотников, охотничьи округа и объединения, а также общества охотников, в которых можно получить дополнительную информацию по вопросам, касающимся охоты.

9.4 Рыбалка

Как и охота рыбалка является популярным видом отдыха в Финляндии. Правила рыболовства и необходимые разрешения могут отличаться в разных частях Финляндии. На Аландских островах действуют собственные законы, а права на любительскую рыбалку отличаются от обычной практики в Финляндии.

В Финляндии имеется 225 рыболовных округов, в состав которых входят рыболовецкие объединения (или акционерные объединения), владельцы акваторий и различные рыболовецкие организации. Задачей акционерных объединений является организация рыболовства на своей территории и проведение рыбохозяйственных мероприятий. В них входят акционеры рыбохозяйственных водоёмов общего пользования, находящиеся в составе многих объектов недвижимости. В центрах по труду и предпринимательству (TE-keskus) имеется 11 рыбохозяйственных подразделений, которые предоставляют консультации по вопросам рыболовства. Например, в Итя-Суоми (Восточная Финляндия) имеются два рыбохозяйственных подразделения - по Кааккойс-Суоми (Юго-Восточная Финляндия) и по Этеля-Саво (Южное Саво).

9.4.1 Разрешения на рыбалку

Ловля рыбы на удочку и блесну является «правом каждого человека» и на такой лов не требуется разрешения. Тем не менее, оба способа ловли запрещены на порогах и перекатах водоёмов, в которых водятся лососёвые и сиговые рыбы, а также на акваториях, где рыбалка запрещена специальными правилами или нормами.

Рыбалка на искусственную приманку (забросом, проводкой или нахлыстом), рыбалка с использованием ловушек («морд») и сетей предполагают уплату пошлины за пользование рыбными ресурсами. Кроме того требуется разрешение владельца акватории или держателя права на рыбалку. Это разрешение может быть заменено уплатой пошлины за лов рыбы на искусственную приманку, уплачиваемой в казну соответствующей губернии.



На определённых участках озера Сайма, где обитает и выводит потомство нерпа, лов рыбы сетями запрещён в период с 15.4 по 30.6. В других местах обитания нерпы также не следует ловить рыбу сетями. Рекомендуется вообще не использовать сети на важных для популяции нерпы участках акватории.

9.4.2 Воды общего пользования в море и озёрах

В море рыбалка в водах общего пользования для собственного потребления и в любительских целях не требует разрешения владельца или управляющего лица. На плёсах некоторых крупных озёр жители муниципалитетов могут заниматься рыбной ловлей на крючок без дополнительного разрешения. Границы вод общего пользования показаны на основных картах.

9.4.3 Надзор за рыбной ловлей

Полиция, органы, ведающие рыболовством, таможенные органы и органы пограничной стражи, а также специальные органы рыбнадзора контролируют на водоёмах соблюдение правил и норм рыбной ловли. Органы власти вправе изымать средства ловли рыбы и улов. Важно не забывать брать с собой на рыбалку квитанции об оплате пошлин, являющиеся разрешением на рыбалку, и снабжать средства лова соответствующей маркировкой.

9.4.4 Прочие вопросы

В отношении некоторых видов рыб и ракообразных установлены минимально допустимые размеры вылавливаемых особей. Также вылов некоторых видов рыб может быть запрещён в определённые периоды времени («время покоя»). За дополнительной информацией о разрешениях на рыбалку и о рыбалке в целом лучше всего обращаться в соответствующие муниципалитеты.

9.5 Налоги на недвижимость

Владелец недвижимости обязан уплачивать муниципалитету ежегодный налог на недвижимое имущество, размер которого устанавливается исходя из стоимос-

ти объекта недвижимости. Стоимость недвижимого имущества рассчитывается по формуле исходя отдельно из стоимости земли и построек. Эти оценки обычно ниже рыночной стоимости. Муниципалитет, в котором находится объект недвижимости, устанавливает ставку налога в процентах, зависящую от характера объекта (дача, дом для постоянного проживания, незастроенное место под строительство и т.п.). Ставка налога находится в пределах 0,22 – 3 %. Таблицу региональных ставок налога можно найти по адресу www.vero.fi.

За лес и сельскохозяйственные земли налог на недвижимость не взимается. При этом за лес вносится ежегодная плата на мероприятия по уходу за лесом, размер которой определяется исходя из площади.

Налог на недвижимость уплачивается в зависимости от суммы в два срока в сентябре и в ноябре.

9.6 Валка леса и деревьев

Ранее уже отмечалось, что при строительстве можно валить лес на месте строительства без специального разрешения в целях производства работ, указанных в разрешении на строительство.

В остальных случаях валка деревьев зависит, например, от того, на какой территории она производится и каково количество спиливаемых деревьев. Этот вопрос регулируется законами о землепользовании и строительстве, а также законами о лесе.

9.6.1 Валка деревьев на территории, включённой в план, или на территории с действующим запретом на строительство

Если валка деревьев планируется на территории, включённой в план застройки или в генеральный план (если так определено планом), или на территории с действующим запретом на строительство, обычно необходимо получить в муниципалитете разрешение на производство работ. Правила отличаются в разных муниципалитетах, и следует их выяснить в техническом бюро или в ином органе власти, ведающим этими вопросами. Если ликвидируется небольшое количество деревьев, или несколько деревьев во дворе дома, то разрешения на производство работ, как правило, не требуется. О спиливании дерева, расположенного на границе участка, следует договориться с соседями.

Никакой однозначной инструкции о валке деревьев дать нельзя, поскольку в некоторых случаях для ликвидации даже одного дерева может потребоваться разрешение на производство работ. Опасно стоящие деревья можно валить без разрешения. Если спиливаемое дерево грозит упасть на линию электропередач или телефонную линию, его ликвидация может производиться и компанией-поставщиком электроэнергии или телефонной компанией за их счёт.

Валку деревьев следует производить силами квалифицированного персонала, имеющего страховку на случай возможного ущерба. Ликвидация деревьев сейчас довольно дорога, её стоимость зависит от административного района и стоимости услуг вальщика.

9.6.2 Валка деревьев на малонаселённых территориях

Если валка деревьев производится на малонаселённой территории, на которой не действуют ограничения, описанные в предыдущем разделе, на ликвидацию деревьев не требуется разрешения. Древесину для собственных бытовых нужд и стро-

ительства можно заготавливать без получения разрешения и уведомления органов власти. Порядок валки деревьев на таких территориях определяется законом «О лесе».

В законе «О лесе» определены два типа рубки леса: рубка ухода и рубка возобновления. Рубка ухода (или выборочная рубка) проводится на территории с таким расчётом, чтобы на ней оставалось достаточное количество деревьев для роста леса. Рубку возобновления (сплошную рубку) можно проводить тогда, когда древостой достиг достаточных диаметров или возраста, или если рубка продиктована иными особыми причинами.

Рубка возобновления также подразумевает, что лесовозобновление будет обеспечено либо естественным возобновлением (достаточное количество молодых деревьев появится естественным путём), либо на территории в установленный срок будут высажены жизнеспособные саженцы.

9.6.3 Уведомление о лесопользовании

Владелец земли обязан представить в лесное управление уведомление о рубке не позднее, чем за 14 дней до её начала. Уведомление не требуется, если речь идёт о расчистке линии границы участка, или аналогичной рубке, о рубке для собственных хозяйственных нужд или рубке небольшого числа деревьев.

9.6.4 Прочие вопросы, которые необходимо учитывать, и получение дополнительной информации

Выше вопросы рубок затронуты лишь поверхностно. В законе «О лесе» и других правовых актах имеется множество исключений, относящихся к рубке лесов различных типов (в частности, охраняемые и водозащитные леса). За дополнительной информацией по вопросам, касающимся леса, и регулируемым законом «О лесе», лучше всего обращаться в местные лесохозяйственные ассоциации и лесные управления.

9.7 Страхование объектов недвижимости

Работающие в Финляндии страховые компании предлагают физическим и юридическим лицам широкий спектр программ страхования. К наиболее распространённым страховым рискам относятся различные протечки в зданиях, ущерб от пожара, стихийных бедствий и краж. На рынке предлагаются услуги по страхованию имущества практически от любых рисков. Обычно под страховым случаем понимается событие, наступающее внезапно и предсказать которое заранее невозможно.

Предлагаемые страховыми компаниями страховки объектов недвижимости, домов, страховки от пожара могут отличаться по своим условиям друг от друга, поэтому часто предложения на оформление договора страхования запрашивают в разных компаниях, чтобы сравнить их по ценам и страховым покрытиям.

Минимальной страховкой в сфере недвижимости является страхование зданий и движимого имущества от пожара, по которому при наступлении страхового случая возмещается ущерб от огня и сажи, а также от удара молнии и взрыва. Более широкие страховки домов и недвижимости покрывают ущерб и по другим рискам, например от протечек, стихийных бедствий, а также от краж.

Цена страхования зависит, в частности, от стоимости страхуемого имущества, его

местонахождения, возраста и способа строительства, а также от наличия и характеристик охранной и пожарной сигнализации. Однако ежегодно уплачиваемые страховые премии столь невелики, что имеет смысл всегда приобретать страховку с достаточно широким набором страхуемых рисков уже на этапе строительства.

При оформлении страховки полезно помнить о следующем:

- запрашивайте предложения в различных страховых компаниях и сравнивайте условия и цены;
- всегда читайте условия страхования;
- узнайте, можно ли снизить размер страховой премии, предприняв какие-то собственные действия;
- заранее выясните, за какие события или за какое имущество возмещение не выплачивается.

9.7.1 Рекомендации по предотвращению краж

К сожалению, в Финляндии также имеет место большое количество взломов, краж и повреждений имущества. Объектами, привлекательными для воров, являются прежде всего нежилые дачи. Несмотря на то, что страховки чаще всего покрывают ущерб, кражи и повреждение имущества создаёт для владельцев лишнюю работу и хлопоты.

В доме не следует оставлять ценных вещей и электроники. Алкоголь и табачные изделия также не стоит оставлять на видном месте. Двери и окна необходимо закрывать на запоры (это требование страховщика), но рекомендуется избегать использования чрезмерных устройств защиты, так как это может увеличить ущерб, причиняемый собственно дому. Также стоит рассмотреть различные варианты установки систем сигнализации.



9.8 Уход за объектами недвижимости и эксплуатационные расходы

Выше во многих разделах отмечалось, что владение и эксплуатация недвижимого имущества требует постоянного ухода за ним и связано с различными затратами на него. Несмотря на то, что объект недвижимости может по несколько месяцев не использоваться, владельцу следует и в этот период осуществлять определённые действия, связанные с недвижимым имуществом.

Дачи может и не требуют особого ухода, но если объект расположен в населённом пункте, владелец должен участвовать, например, в поддержании чистоты на улице и перед входом в дом, а также стричь траву и иным образом ухаживать за дворовой территорией. Неухаженный двор, кусты и деревья создают неудобства и соседям.

Вследствие вышеизложенного рекомендуется договориться с соседями и обслуживающей организацией о каких-то правилах поддержания порядка. Эти меры могут и предотвратить кражу. В некоторых дачных поселениях бывают дворники, с которыми можно договориться о поддержании порядка на вашем участке.



Обязательными платежами и мероприятиями, связанными с объектами недвижимости, могут быть следующие:

- налоги на недвижимое имущество - уплачиваются ежегодно, размер зависит от стоимости имущества;
- сбор по уходу за лесом - уплачивается ежегодно, если в собственности имеется лес;
- сбор за дорогу - взимается с совладельцев частной дороги за уход за их участком дороги;
- вывоз отходов - уплачивается за фактически предоставленные услуги;
- водоснабжение и канализация - по фактическому использованию, если объект подключён к централизованному водопроводу и канализации;
- оплата электроэнергии - по фактическому расходу;
- центральное отопление - по фактическому пользованию;
- страховые премии - в соответствии с условиями договора страхования.

Этот перечень приблизителен и возможно, что в зависимости от месторасположения объекта недвижимости потребуется уплата ещё каких-то общих платежей.

9.9 Доставка почты

В каждом муниципалитете имеется как минимум одно почтовое отделение или пункт. Там можно отправлять письма или посылки, а также получать адресованные вам почтовые отправления. В последние годы повысилась эффективность работы почты, в частности, почтовые ящики теперь стали располагаться как можно ближе к краю улицы и собраны в группы.

Почта разносится в течение пяти рабочих дней, и её стремятся доставить до 16.00. Почтальоны перемещаются по установленным маршрутам, почтовые ящики максимального числа домов стремятся собрать в единую группу.

В населённых пунктах действуют собственные правила доставки корреспонденции. С местным почтовым отделением можно оговорить индивидуальный порядок доставки корреспонденции за дополнительную плату. В местах расположения дач почта доставляется до ближайшего комплекса с почтовыми ящиками, где новый житель может разметить собственный почтовый ящик в соответствии с инструкциями, выдаваемыми почтой. За дополнительную плату почта может доставляться непосредственно домой.

Новым владельцам дач и тем, кто строит себе дом на малонаселённых территориях рекомендуется заблаговременно связаться с местным почтовым отделением и выяснить, куда и на каких условиях может доставляться почта.

Организация почтовой доставки необязательна, но иностранному владельцу недвижимости важно получить какой-то почтовый адрес для доставки, в частности, различных счетов и уведомлений.



10. Заключение

В настоящем справочнике рассмотрены наиболее важные вопросы, относящиеся к приобретению и владению недвижимостью, а также основы землепользования и планировки. На их основе представлены предпосылки для строительства и порядок получения разрешений, а также типичные и часто встречающиеся обстоятельства, связанные со строительством.

Рассмотренные темы весьма обширны и читателю полезно помнить, что они затронуты довольно поверхностно, хотя читатель и смог получить общее представление о правовых вопросах недвижимости в Финляндии и системе строительства. Исключений и особых правил громадное количество как в сфере недвижимости, так и в сфере строительства, и поэтому важно заручиться поддержкой специалиста на возможно более раннем этапе. Чиновники соответствующих организаций окажут практическую и консультативную помощь. В особенности в связи со строительными проектами совершенно необходимо находится в постоянном контакте с контролирующими органами.

Другим вопросом, заслуживающим внимания моментом, является то, что строительные нормы и правила и их трактовка могут отличаться в различных регионах и за конкретной информацией следует обращаться в государственные органы по месту осуществления строительства.

Поскольку настоящий справочник, по-видимому, представляет собой первое универсальное руководство по вопросам приобретения недвижимости и строительству для российских и иных иностранных граждан, читатель наверняка обнаружит здесь какие-то ненужные моменты и упущения, которые проявятся лишь при получении практического опыта. Автор и издатель справочника будут благодарны за отзывы, с помощью которых книга будет исправлена и дополнена при последующих переизданиях.



ВАЖНЕЙШИЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ КУПЛЮ-ПРОДАЖУ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВО

Правовой акт	Основное содержание	
Раздел о недвижимом имуществе с недвижимостью, залоги, регистрационные вопросы	Общего уложения	Сделки
Закон «Об образовании объектов недвижимости, обременения	Действия с объектами	
Закон «О преимущественном праве приобретения»	О преимущественном	
Закон «О юридическом оформлении сделок»	Общие правила оформления дого- воров	
Закон «О землепользовании и строительстве»	Основы планировки и строительства	
Регламент землепользования и строительства по вышеуказанным вопросам	Более подробные прави- ла	
Свод строительных норм и правил Финляндии строительства	Более подробные прави- ла	
Муниципальные строительные регламенты	Собственные местные строитель- ные регламенты муниципалитетов	
Инструкции о способах ведения строительства	Инструкции о ведении строительства, содержащиеся в плане застройки или строительном регламенте	
Закон «О некоторых отношениях между соседями»	Правила взаимоотноше- ний между соседями	
Закон «О воде»	Правила строительства в акваториях водоё- мов	
Положение «О бытовых сточных водах» отвода бытовых сточных вод	Правила обработки и	
Закон «Об охоте» и «Правила охоты»	Основные нормативные	
Закон «О рыбной ловле» и «Правила рыбной ловли»	Основные нормативные	
Закон «О сделках с жилой недвижимостью»	Правила совершения	
Все вышеприведённые правовые акты можно найти в изданных в Финляндии сводах законов или по адресу:		

www.finlex.fi или www.ymparisto.fi (свод строительных норм и правил Финлян-
дии)

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ (образец договора)

Стороны договора

Продавец: Пекка Похьёла, (персональный идентификационный код: 020358- 002 X), адрес: Пелтоие, д. 7, 53100 Лаппеенранта, покупатель: Сергей Васильев (дата рождения 3.8.1965 г.), адрес: Невский проспект, д. 5, кв. 7, Санкт-Петербург, Россия.

Предмет сделки

Земельный участок, именуемый «Похьёла», рег. № 2 :71 в деревне Сеппяля муниципалитета Руоколаhti, с расположенными на участке строениями. Код объекта недвижимости (код муниципалитета, код населённого пункта, код объекта недви-
жимости).

Площадь 2.500 м².

Адрес

Сеппялянтте, д. 235, 56100 Руоколаhti

Наличие плана План застройки

Цена сделки

Цена сделки составляет 130.000 евро.

Порядок оплаты сделки

Цена сделки полностью уплачивается при подписании настоящего договора.

Порядок перехода прав собственности и распоряжения имуществом

Право собственности и распоряжения объектом переходит сразу

Переход ответственности по рискам

Ответственность по рискам в отношении объекта недвижимости переходит к по-
купателю с момента перехода прав собственности и распоряжения имуществом.
Продавец поддерживает в силе оформленную им страховку на полную стоимость
объекта недвижимости до момента перехода ответственности за риски к покупа-
телю. После этого за страхование отвечает покупатель.

Сведения об объекте недвижимости, полученные покупателем

Покупатель 20.8.2008 г. ознакомился с имеющим силу свидетельством о произ-
ведённой процедуре предусмотренного законом оглашения о переходе прав на
имущество, со справкой об ограничениях (обременениях), наложенных на объект
недвижимости, с выпиской из реестра недвижимости и картой. Кроме того, по-
купатель ознакомился со строительными чертежами здания, расположенного на
объекте недвижимости, планом застройки и правилами, содержащимися в плане
застройки.

Ознакомление с объектом недвижимости

Покупатель посетил объект недвижимости два раза и при этом обследовал его
границы, а также расположенное на объекте недвижимости здание и оборудо-
вание. Покупатель констатировал, что объект сделки купли-продажи отвечает
представленным документам и предоставленной информации.

Обязанность по уплате налогов и других платежей

Налог на недвижимость за 2008 год уплачен продавцом. За уплату прочих налогов и платежей, связанных с объектом недвижимости, отвечает продавец до момента перехода прав собственности и распоряжения имуществом. После этого за их уплату несёт ответственность покупатель.

Налог на передачу собственности

Покупатель отвечает за уплату налога на передачу собственности, взимаемый в связи с настоящей сделкой.

Договор на электроснабжение

Продавец настоящим договором купли-продажи передаёт покупателю без дополнительной компенсации свои права, основывающиеся на договоре о подключении к электроснабжению, заключённом с компанией-поставщиком электроэнергии. Продавец гарантирует, что платежи по договору об электроснабжении за период владения и распоряжения объектом недвижимости продавцом уплачены. Покупатель обязуется уведомить компанию-поставщика электроэнергии о переходе прав по договору об электроснабжении.

Ограничения (обременения), наложенные на объект недвижимости

Продавец гарантирует, что на объект недвижимости не наложено никаких ограничений (обременений).

Движимое имущество

По настоящему договору купли-продажи не продано никакого движимого имущества, и о такой продаже не составлялось отдельного договора.

Налоговые последствия настоящей сделки купли-продажи

Продавец осведомлён о том, что его прибыль по настоящей сделке купли-продажи возможно подлежит налогообложению.

Заявление в соответствии с законом «О преимущественном праве на приобретение»

Продавец и покупатель заявляют, что в течение двух последних лет они не совершали таких сделок с недвижимостью, которые необходимо было бы принять во внимание в понимании § 5 закона «О преимущественном праве приобретения».

Настоящий договор купли-продажи составлен в трёх идентичных экземплярах, один - продавцу, один - покупателю, и один - в дела лица, официально заверившего сделку.

Дата

В г. Лаппеенранта 20.9.2008 г.

Пекка Похьёла

Вышеописанную сделку утверждаю и обязуюсь соблюдать её условия.

Сергей Васильев

Удостоверительная надпись лица, заверившего сделку

Действуя в качестве лица, официально заверяющего сделку, удостоверяю, что Пекка Похьёла, выступающий в качестве продавца, и Сергей Васильев, выступающий в качестве покупателя, подписали настоящий передаточный документ одновременно и в личном присутствии. Я проверил и установил личность лиц, подписавших документ, и констатирую, что передаточный документ оформлен в порядке, определённом § 1 главы 2 Раздела о недвижимом имуществе «Общего уложения».

В г. Лаппеенранта 20.9.2008 г.

Сеппо Салминен, начальник магистрата, (код лица, удостоверяющего сделку)

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Муниципалитеты Этеля-Карьяла

Imatra	www.imatra.fi
Lappeenranta, Joutseno*	www.lappeenranta.fi
Lemi	www.lemi.fi
Luumäki	www.luumaki.fi
Parikkala	www.parikkala.fi
Rautjärvi	www.rautjarvi.fi
Ruokolahti	www.ruokolahti.fi
Savitaipale	www.savitaipale.fi
Suomenniemi	www.suomenniemi.fi
Taipalsaari	www.taipalsaari.fi
Ylämaa	www.ylamaa.fi

* Внимание! Йоутсено присоединен к городу Лаппеенранта с 1.1.2009 г.

Муниципалитеты Этеля-Саво

Enonkoski	www.enonkoski.fi
Heinävesi	www.heinavesi.fi
Hirvensalmi	www.hirvensalmi.fi
Juva	www.juva.fi
Joroinen	www.joroinen.fi
Kangasniemi	www.kangasniemi.fi
Kerimäki	www.kerimaki.fi
Mikkeli	www.mikkeli.fi
Mäntyharju	www.mantyarju.fi
Pertunmaa	www.pertunmaa.fi
Pieksämäki	www.pieksamaki.fi
Punkaharju	www.punkaharju.fi
Puumala	www.puumala.fi
Rantasalmi	www.rantasalmi.fi
Ristiina	www.ristiina.fi
Savonlinna	www.savonlinna.fi
Savonranta	www.savonranta.fi
Sulkava	www.sulkava.fi

Муниципалитеты Кюменлааксо

* Anjalankoski, Elimäki, Jaala, Kouvola, Kuusankoski, Valkeala	www.kouvola.fi
Hamina	www.hamina.fi
Iitti	www.iitti.fi
Kotka	www.kotka.fi
Miehikkälä	www.miehikkala.fi
Pyhtää	www.pyhtaa.fi
Virolahti	www.hirvensalmi.fi

* Внимание! С 1.1.2009 г. некоторые муниципалитеты присоединены к городу Коуволы.

Союзы муниципалитетов

Союз Этеля-Карьяла	(Etelä- Karjalan liitto) (Лаппеенранта)	www.ekliitto.fi
Союз Этеля-Саво	(Миккели)	www.esavo.fi
Союз Кюменлааксо	(Котка)	www.kymenlaakso.fi

Землемерные бюро

Землемерное бюро Этеля-Саво (Миккели, Савонлинна)
www.maanmittauslaitos.fi

Землемерное бюро Кааккойс-Суоми (Кааккойс-Суоми) (Коуволы, Лаппеенранта)
www.maanmittauslaitos.fi



This project is co-funded by EU.