



MONTENEGRO PROSPECTS

РУКОВОДСТВО ПО ПОКУПКЕ

ВСТУПЛЕНИЕ

Покупка недвижимости в Черногории - достаточно проста и мы сделаем все возможное, для того, чтобы приобретение недвижимости в Черногории было приятным и не сложным процессом. Ниже приводится краткое описание процедуры:

- Договориться о цене, приемлемой для Вас и продавца. Что бы не было языкового барьера, мы это делаем вместе с Вами.
- Назначить адвоката (лицензированного в Черногории) чтобы действовать от Вашего имени при необходимости и для глубокой проверки документов (если это необходимо). Мы рады будем предоставить список рекомендуемых адвокатов.
- Мы всегда рекомендуем разместить резервацию или залог (от 1000 евро и 10% от цены покупки) при подписании договора о резервации или договора купли-продажи.
- Договор будет подписан Вами, или Вашим адвокатом (по доверенности) в нотариальной конторе в Черногории и остаток суммы переносится с Вашего банковского счета (в Черногории или в вашей родной стране) продавцу согласно динамики, указанной в договоре.
- После полной оплаты адвокат или нотариус относит договор в кадастр для регистрации.
- Налог 3% на покупку от рыночной стоимости, не касается приобретения недвижимости от застройщика. При приобретении вторички, налог необходимо оплатить в течении 15 дней.
- Получение решения из кадастра о новом собственнике.
- Получение свидетельства о собственности.

ИНОСТРАННЫЕ ПОКУПАТЕЛИ

Иностранные физические лица могут покупать любую недвижимость, за исключением следующих:

- Сельскохозяйственных земель,
- Земля, которая не входит в зону ДУПа и не имеет зарегистрированного объекта (дом, руина, гараж и т.д. или земля имеющая особое значение для правительства,
- Ближе 300м от военных объектов. Участки земли, площадью больше чем 5.000м². Такие объекты можно приобретать на фирму, зарегистрированную Вами в Черногории.

АДВОКАТЫ

Мы настоятельно рекомендуем нанять адвоката для представления Вас при покупке, адвокаты являются полностью независимыми от агентов, и они защищают исключительно Ваш интерес. Обычно их гонорар около 1,000 евро, но эта сумма может варьироваться в зависимости от сложности задачи. Они сопровождают Вас до тех пор, пока Вы не будете зарегистрированы в качестве нового владельца. Их обслуживание включает в себя независимую проверку объекта, юридические консультации, составление договора, согласование условий, организация нотариальной записи, регистрация Вас как нового владельца. У нас есть список рекомендуемых адвокатов, который мы рады предоставить. Договор должен быть заверен у нотариуса Черногории. Вы должны присутствовать лично, или Вы можете сделать доверенность адвокату или лицу, которому доверяете. Доверенность проще организовать, когда Вы находитесь в Черногории, или Вы можете ее сделать в Вашей стране, переслать ее сюда удобным для Вас способом, а здесь ее переведет лицензированный переводчик.

НАЛОГИ

Наиболее важным является налог на покупку, который составляет 3% от стоимости Вашей недвижимости – стоимость рассчитывается налоговой инспекцией и является рыночной. Поэтому нет смысла занижать сумму в договоре. В случае приобретения первичного жилья от застройщика (юридическое лицо, плательщик НДС). Налог не платится. Как только Вы будете зарегистрированы как владелец, наступает необходимость оплачивать ежегодный налог на имущество. Сумма зависит от размера и места нахождения имущества. Помимо ежегодного налога на имущество, владельцы недвижимости иностранцы, облагаются ежегодным туристическим налогом. Этот налог не большой и рассчитывается исходя из метража недвижимости и его месторасположения.

ПОШЛИНЫ

Помимо согласованной цены покупки, также, Вам предстоят следующие расходы:

Мы советуем нашим клиентам добавить 4 - 5% к цене покупки за все расходы. Вот больше деталей:

- Налог на покупку или передачу права собственности 3% от стоимости имущества, которая определяется налоговой инспекцией.

- Нотариальные сборы будут зависеть от суммы контракта, например :

Если согласованная цена составляет 100 000 евро, то нотариальная плата составит 350 евро + НДС (21%) = 423, 50 евро.

Пожалуйста, свяжитесь с нами для получения дополнительной информации о нотариальных сборах.

- Юридическая помощь (гонорар адвоката). Для полного обслуживания гонорар адвоката примерно 1000 евро, но сумма может варьироваться в зависимости от сложности покупки.

- Услуги переводчика. Стоимость перевода страницы договора (если Вам необходим) - 20 евро за страницу. Устный перевод составляет от 35 до 50 евро в час, в зависимости от общины, где происходит купля-продажа. Устный перевод обязателен при подписании договора, если одна из сторон не является резидентом. Осуществляется лицензированным судебным переводчиком.

- Различные небольшие сборы до 100 евро.

Мы не взимаем плату с покупателя.

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Земельный кадастр должен изменить название владельца в течение 60 дней, после подписания договора. Но иногда этот процесс может занять больше времени, особенно летом, во время курортного сезона. После вы должны получить Решение об этом и новый Лист Недвижимости.