



Руководство по покупке



info@montenegroprospects.com



montenegroprospects.com

Введение

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 2000 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. Или другим договоренным способом указанным в договоре.

После полной оплаты адвокат или нотариус относит договор в кадастр для регистрации.

Налог 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.

“

**Самый красивый контакт земли и моря
произошел на черногорском
побережье.**

Лорд Байрон



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 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. С января 2024 года: При стоимости до 150.000 евро – 3%;
свыше 150.000,01 евро: 4.500,00 евро + 5% на сумму свыше 150.000,01 евро;
свыше 500.000,01 евро: 22.000,00 евро + 6% на сумму свыше 500.000,01 евро,

Пример:

Стоимость недвижимости 250.000 евро

Значит налог будет: 4500 евро + 5% от 100.000 евро (5.000 евро) и составит 9.500 евро.

стоимость проверяется 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 ее расположения.

Пошлины

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

Мы советуем нашим клиентам добавить от - 5% до 8% к цене покупки за все расходы. Вот больше деталей:

- Налог на покупку
- 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 дополнительной проверки, гонорар адвоката примерно 1500 евро, но сумма может варьироваться в зависимости от сложности.
- Услуги переводчика. Стоимость перевода страницы договора (если Вам необходим) - 20 евро за страницу. Устный перевод составляет от 40 до 80 евро в час, в зависимости от общины, где происходит купля-продажа и языка с которого идет перевод. Устный перевод обязателен при подписании договора, если Вы не являетесь гражданином Черногории, Сербии, Боснии и если у Вас не сертификата о знании языка. Осуществляется лицензированным судебным переводчиком.
- Различные небольшие сборы до 100 евро.

Мы не берем комиссию с покупателя.

Регистрация права собственности

Земельный кадастр должен изменить имя 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.



info@montenegroprospects.com



montenegroprospects.com