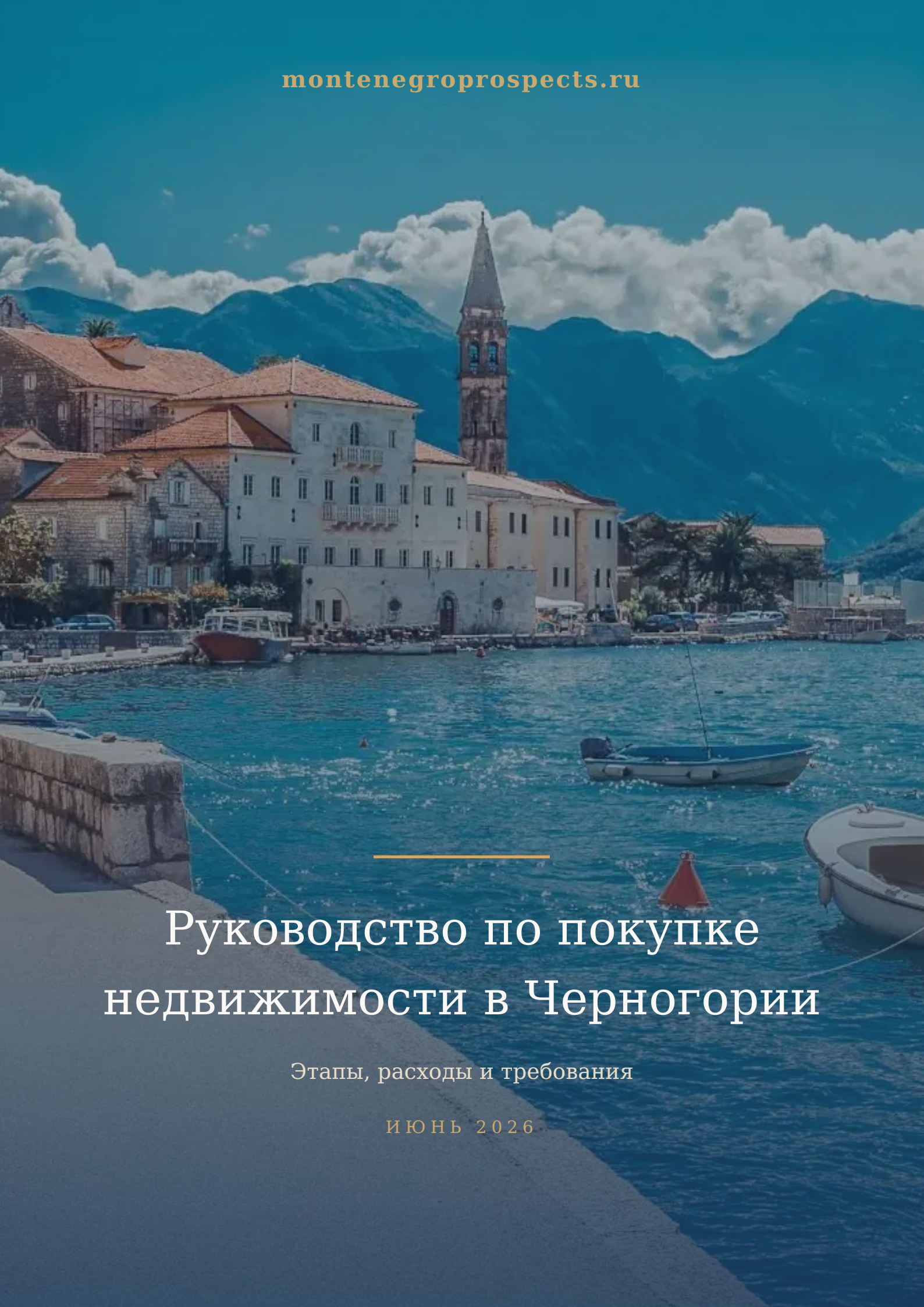


montenegroprospects.ru



Руководство по покупке недвижимости в Черногории

Этапы, расходы и требования

ИЮНЬ 2026

Покупка недвижимости в Черногории - это достаточно простой и понятный процесс. Мы делаем всё возможное, чтобы сделка прошла максимально легко, безопасно и без лишних сложностей. В данном руководстве описаны основные этапы покупки, сопутствующие расходы и требования, которые необходимо учитывать при приобретении недвижимости в Черногории.

Процесс покупки

1 Выбор объекта недвижимости

После того как вы определитесь с объектом недвижимости, который хотите приобрести, мы поможем провести переговоры с продавцом и согласовать цену, которая будет приемлема для обеих сторон.

2 Назначение адвоката

Мы настоятельно рекомендуем воспользоваться услугами независимого адвоката, имеющего лицензию на работу в Черногории, который будет представлять ваши интересы на протяжении всего процесса покупки.

Адвокат:

- ✓ более глубоко проверит документы о праве собственности и юридический статус объекта недвижимости;
- ✓ проанализирует возможные юридические риски и проинформирует вас о них;
- ✓ подготовит и согласует договор купли-продажи;
- ✓ организует нотариальное удостоверение сделки;
- ✓ окажет содействие в уплате налога на приобретение недвижимости.

При необходимости мы с удовольствием предоставим вам список проверенных и рекомендованных адвокатов.

3 Договор о резервировании и задаток

После согласования основных условий сделки обычно подписывается Договор о резервировании (Reservation Agreement), а также вносится задаток, который позволяет зарезервировать объект недвижимости и снять его с продажи.

Как правило, сумма задатка хранится в агентстве недвижимости и служит гарантией исполнения обязательств обеими сторонами. Если одна из сторон отказывается от сделки без предусмотренных договором оснований, задаток может быть удержан в соответствии с условиями Договора о резервировании.

4 Подготовка договора купли-продажи

Договор купли-продажи подготавливается нотариусом и согласовывается между покупателем и продавцом, как правило, через их адвокатов.

5 Подписание договора

Договор купли-продажи должен быть подписан у нотариуса в Черногории.

Договор может быть подписан:

- ✓ лично покупателем; или
- ✓ адвокатом покупателя, действующим на основании надлежащим образом оформленной доверенности.

Оплата покупной цены производится через нотариальный эскроу-счёт (депозитный счёт нотариуса) в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором купли-продажи.

6 Регистрация права собственности

После того как продавец получит полную стоимость объекта недвижимости, нотариус направляет договор купли-продажи в Кадастр недвижимости для регистрации перехода права собственности.

После завершения регистрации вы получите обновлённую выписку из реестра недвижимости (List nepokretnosti), в которой будете указаны как зарегистрированный собственник.

Важно

В соответствии с Семейным законом Черногории недвижимость, приобретённая в период брака, как правило, считается совместной собственностью супругов, независимо от того, кто из супругов указан в качестве собственника в кадастровом реестре. Исключения возможны, если режим собственности установлен брачным договором либо если имущество является личной собственностью одного из супругов, например, получено по наследству, в дар или на ином основании, предусмотренном законодательством. Это особенно важно учитывать при последующей продаже недвижимости, поскольку даже если в кадастре зарегистрирован только один супруг, для совершения сделки может потребоваться нотариально удостоверенное согласие второго супруга.

Доверенность (Power of Attorney, POA)

Договор купли-продажи должен быть подписан у нотариуса в Черногории. Если вы не можете присутствовать лично, договор от вашего имени может подписать адвокат, действующий на основании доверенности.

По возможности проще всего оформить доверенность, пока вы ещё находитесь в Черногории.

Если вы находитесь за границей, текст доверенности подготовит ваш адвокат. После этого документ необходимо:

- ✓ нотариально удостоверить в вашей стране;
- ✓ проставить апостиль (в большинстве случаев);
- ✓ отправить оригинал в Черногорию курьерской службой (например, DHL, FedEx и т.п.).

Рекомендуем уточнить у вашего адвоката, какие именно требования применяются в вашей стране, так как они могут различаться.

Что такое апостиль?

Апостиль - это международное удостоверение, подтверждающее подлинность официального документа, благодаря которому документ признаётся действительным в другой стране, являющейся участником Гаагской конвенции.

Апостиль оформляется в той стране, где был выдан документ. В зависимости от законодательства конкретного государства его могут выдавать суды, Министерство юстиции, Министерство иностранных дел или другой уполномоченный государственный орган.



Расходы при покупке недвижимости

Помимо согласованной стоимости объекта недвижимости, покупателю необходимо учитывать следующие основные расходы.

Услуги адвоката

Стоимость полного юридического сопровождения сделки, как правило, начинается от **1 500 евро** и зависит от сложности сделки и стоимости приобретаемой недвижимости.

В комплекс юридических услуг обычно входят:

- ✓ проверка права собственности и юридического статуса объекта;
- ✓ выявление возможных юридических рисков;
- ✓ подготовка и согласование договора купли-продажи;
- ✓ регистрация права собственности;
- ✓ сопровождение при уплате налога на приобретение недвижимости.

Нотариальные расходы

Размер нотариальных расходов зависит от стоимости договора купли-продажи.

Позиция (пример при цене 200 000 евро)	Сумма
Нотариальный тариф	около 720 евро
Комиссия за нотариальный эскроу-счёт	около 700 евро
Общие нотариальные расходы	примерно 1 420 евро

По запросу мы можем предоставить официальный тариф нотариальных услуг, действующий в Черногории.

Услуги судебного переводчика

Если одна из сторон сделки является иностранным гражданином и не владеет черногорским языком, при подписании договора обязательно присутствие судебного переводчика, имеющего соответствующую лицензию.

Ориентировочная стоимость услуг:

- ✓ письменный перевод договора купли-продажи - около 20 евро за страницу;
- ✓ устный перевод во время подписания договора у нотариуса - 50 евро за час.

Общая стоимость услуг переводчика обычно составляет от 120 до 200 евро, в зависимости от объёма документов.

Прочие административные расходы

Во время оформления сделки могут возникнуть дополнительные административные расходы (получение документов, регистрационные сборы и т.п.). Как правило, их общая сумма не превышает 100 евро.

Компания Montenegro Prospects не взимает комиссию с покупателя.

Налог на приобретение недвижимости

Налог на приобретение недвижимости рассчитывается Налоговым управлением Черногории и, как правило, определяется исходя из стоимости, указанной в договоре купли-продажи.

В настоящее время действуют следующие ставки налога:

Стоимость недвижимости	Ставка налога
до 150 000 евро	3% от стоимости недвижимости
от 150 001 до 500 000 евро	4 500 евро + 5% от суммы свыше 150 000 евро
свыше 500 000 евро	22 000 евро + 6% от суммы свыше 500 000 евро

Пример расчёта - при стоимости недвижимости 250 000 евро

$$\begin{aligned} & 4\,500 \text{ евро} + 5\% \times (250\,000 - 150\,000) \\ &= 4\,500 \text{ евро} + 5\,000 \text{ евро} \\ &= \mathbf{9\,500 \text{ евро}} \end{aligned}$$

Обратите внимание: при покупке некоторых объектов первичной недвижимости (новостроек), приобретаемых непосредственно у застройщика, налог на приобретение недвижимости не уплачивается, поскольку в стоимость объекта уже включён НДС (VAT). Ваш адвокат сообщит, распространяется ли данное освобождение от налога на выбранный вами объект недвижимости.

Ежегодный налог на недвижимость

После регистрации права собственности вы становитесь плательщиком ежегодного налога на недвижимость.

Размер налога зависит от:

- ✓ площади объекта;
- ✓ его местоположения;
- ✓ назначения и других характеристик недвижимости.

В некоторых случаях владельцы недвижимости также обязаны уплачивать налог на объект для отдыха (Holiday Home / Tourist Tax), если он применяется к конкретному объекту.

Налоговые уведомления, как правило, выставляются один раз в год, а оплатить их можно через местное налоговое управление или банк.

Нотариальное удостоверение и подписание договора

Согласно законодательству Черногории, все договоры купли-продажи недвижимости подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Если покупатель присутствует при подписании договора лично и не владеет черногорским языком, при подписании обязательно присутствие судебного переводчика, который полностью зачитывает договор и разъясняет его содержание на понятном покупателю языке.

Если сделка оформляется по доверенности, переведённый текст договора направляется покупателю для предварительного ознакомления и согласования. После получения подтверждения адвокат подписывает договор от имени покупателя на основании доверенности.

Регистрация права собственности

После нотариального удостоверения договора купли-продажи и его подачи в Кадастр недвижимости начинается процедура регистрации нового собственника.

Установленный законом срок рассмотрения документов обычно составляет до 60 дней. Однако на практике регистрация может занять больше времени в зависимости от муниципалитета, загруженности кадастровой службы и времени года. Особенно часто задержки возникают в летний сезон и в период государственных праздников.

Ваш адвокат будет контролировать ход регистрации, взаимодействовать с государственными органами и сопровождать этот процесс до его завершения.

Ограничения для иностранных покупателей



В целом иностранные граждане могут свободно приобретать жилую недвижимость в Черногории без каких-либо специальных ограничений.

Однако существуют ограничения в отношении некоторых категорий сельскохозяйственных земель. В таких случаях иностранный гражданин, как правило, не может приобрести участок напрямую как физическое лицо. Обычно этот вопрос решается путём приобретения недвижимости через зарегистрированную в Черногории компанию.

Ваш адвокат сможет заранее проверить статус выбранного земельного участка и при необходимости предложить наиболее подходящий способ оформления сделки.

Вид на жительство в Черногории

Иностранные граждане, приобретающие жилую недвижимость в Черногории стоимостью 150 000 евро и более, могут иметь право подать заявление на получение временного вида на жительство, при условии соблюдения требований, установленных Министерством внутренних дел Черногории. Для граждан Европейского союза минимальная стоимость недвижимости в размере 150 000 евро не применяется.

Временный вид на жительство, как правило, выдается сроком на один год с возможностью ежегодного продления при условии, что заявитель продолжает соответствовать установленным законодательством требованиям.

Поскольку законодательство и административные процедуры могут изменяться, мы рекомендуем перед подачей документов проконсультироваться с вашим адвокатом или связаться с нами, чтобы получить самую актуальную информацию об условиях получения вида на жительство и порядке оформления.

Требования банков - подтверждение происхождения денежных средств

В соответствии с требованиями законодательства Черногории банки и нотариусы обязаны проверять происхождение денежных средств, используемых для приобретения недвижимости.

Как правило, покупателю необходимо предоставить:

1. Официальную банковскую выписку со счёта, с которого будут перечислены средства на покупку недвижимости, за последние шесть месяцев (либо с даты открытия счёта, если он был открыт менее шести месяцев назад).
2. Документы, подтверждающие происхождение денежных средств, поступивших на этот счёт, например: справки о заработной плате; договоры купли-продажи имущества; документы о получении наследства; документы о выплате дивидендов; документы, подтверждающие доход от предпринимательской деятельности; либо иные документы, подтверждающие законное происхождение средств.
3. Любые дополнительные документы, заявления или пояснения, которые могут быть запрошены банком или нотариусом.

В рамках стандартных процедур банковского контроля и требований законодательства по предотвращению отмывания денежных средств банк и нотариус вправе запросить достаточные доказательства происхождения средств до того, как разрешат перечисление денежных средств с нотариального эскроу-счёта продавцу.

Обратите внимание: в большинстве случаев денежные средства для покупки недвижимости должны поступать с банковского счёта, открытого на имя самого покупателя. Переводы от третьих лиц, включая родственников или друзей, могут потребовать предоставления дополнительных документов и получения согласования со стороны банка и нотариуса, что может привести к задержке проведения сделки.

Банковские комиссии за международные переводы

Черногория является участником платёжной системы SEPA (Single Euro Payments Area), что значительно снижает стоимость банковских переводов, поступающих из стран - участников этой системы.

Если денежные средства переводятся из стран, не входящих в SEPA, банковские комиссии могут быть существенно выше. Поэтому при планировании перевода средств для покупки недвижимости рекомендуется заранее учитывать возможные расходы на международный банковский перевод.



ГОТОВЫ СДЕЛАТЬ СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ?

Свяжитесь с нами для покупки Вашей недвижимости в Черногории

Наша команда готова ответить на все вопросы, связанные с выбором, переговорами и полным процессом покупки Вашей недвижимости в Черногории.

montenegroprospects.ru

Тел +382 (0)67 449 988

WhatsApp +382 (0)67 449 988

Viber +382 (0)67 449 988

Эл. почта info@montenegroprospects.com

montenegroprospects.ru

Отказ от ответственности. Информация, содержащаяся в данном руководстве, носит исключительно общий информационный характер и предназначена для ознакомления с процессом приобретения недвижимости в Черногории. Несмотря на то что мы стремимся обеспечить максимальную актуальность и точность представленных сведений, законодательство, налоговые правила, банковские требования и административные процедуры могут изменяться. Перед заключением сделки по покупке недвижимости мы настоятельно рекомендуем получить независимую юридическую и налоговую консультацию.