



**EVROPARTNER.ORG**

Skype: evropaedu

ICQ: 611842521

Email: admin@evropartner.org

## **Процедура приобретения недвижимости в Черногории**

**Иностранцы могут приобретать недвижимость в Черногории без каких-либо существенных ограничений – как на физическое, так и на юридическое лицо. Единственное исключение касается ряда земель и объектов.**

Согласно "Закону об имущественно-правовых отношениях" от 25 марта 2009 года (п. 415), иностранцы не могут являться собственниками сельскохозяйственных земель, лесов, участков земли в национальных парках, памятников культуры, недвижимости на расстоянии менее одного километра от государственной границы, объектов на островах, а также объектов стратегического значения. **Иностранное физическое лицо может являться собственником земли, если площадь участка не превышает 5 тыс. кв. м, и при этом приобретается постройка, расположенная на этом участке.**

**Наша компания оказывает следующие услуги:**

- 1. Покупка / продажа недвижимости.**
- 2. Аренда недвижимости.**
- 3. Управление недвижимостью.**

### **ВОЗМОЖНОСТЬ УДАЛЕННОГО ПРИОБРЕТЕНИЯ**

В Черногории можно приобрести недвижимость удаленно, через доверенного представителя. Нотариальную доверенность на предоставление ему этих полномочий можно оформить в России, а перевести на сербский язык в Черногории. Это можно сделать у судебного переводчика - стоимость услуги составит около 20 евро за страницу формата А4. Однако, мы рекомендуем приехать в Черногорию для личного выбора объекта недвижимости.

### **ОТКРЫТИЕ БАНКОВСКОГО СЧЕТА**

Расчеты по сделке, как правило, производятся в безналичной форме. Переводить деньги вы можете как с российского счета, так и со счета в черногорском банке. Его открытие займет десять минут, потребуется только загранпаспорт. Перевод денег из России в Черногорию обойдется в сумму чуть больше €100.

Документы о происхождении денег на сумму выше 15 тысяч евро могут потребоваться в случае перевода этой суммы в Черногорию из-за границы. Обычно перевод со своего счета в России на свой же счет в Черногории вопросов не вызывают. Также вопросов не возникает в случае оплаты напрямую продавцу.

### **ПОРЯДОК ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

## **1. Заполнение предварительной анкеты**

Мы просим Вас заполнить анкету только в том случае, если Вы уже решились на заключение договора, оплату первого взноса и выбора объекта недвижимости. Анкету вышлите пожалуйста по email, в ответ мы составим договор и счет на оплату 500 евро. В данную стоимость входит показ 10 объектов недвижимости подобранных по указанным Вами параметрам или 30 часов работы с клиентом. Если клиент в последствии покупает один из выбранных объектов недвижимости, то эта уплаченная сумма полностью засчитывается в стоимость объекта.

Вы можете купить недвижимость как приехав в Черногорию, так и удаленно. Это Важно решить уже на стадии заполнения анкеты, если Вы планируете приехать для выбора и покупки недвижимости в Европу, то лучше всего подбирать объекты ориентируясь на дату приезда, что бы не получилось ситуации, что заранее подобранная недвижимости уже куплена.

## **2. Предварительный договор с продавцом**

Как только объект выбран, покупатель подписывает предварительный договор (predugovor), где фиксируются его обязанности и описывается приобретаемая недвижимость, ее цена и условия оплаты. В этот момент оплачивается резервационный взнос в размере 10-15% от стоимости недвижимости. В случае если покупатель отказывается от сделки, первоначальный взнос не возвращается, если же от сделки отказался продавец, он обязан вернуть несостоявшемуся покупателю взнос в двойном размере. Поэтому с продавца необходимо взять расписку о том, что задаток внесен.

Для проведения сделки с недвижимостью и получения права собственности в Черногории от покупателя необходим заграничный паспорт, а от продавца – Лист непокренности (свидетельство о праве собственности). Этот документ описывает имущество (метраж, описание участка, информация о владельце, кадастровый номер). Также в нем содержатся записи о существующих обременениях и ограничениях объекта (в случае их наличия).

## **3. Заключение договора купли - продажи**

Подписание и предварительного, и окончательного договора (glavni ugovor) происходит только на территории Черногории, в присутствии обеих сторон или их представителей по доверенности. Подписи заверяются официальной печатью судебного органа Черногории. После подтверждения права продавца на недвижимость соответствующим документом в местном муниципалитете определяется стоимость недвижимости. Оценочная стоимость определяется в налоговой инспекции муниципалитета и в целом соответствует реальным ценам на рынке. Может быть как выше, так и (очень редко) ниже заявленной в договоре. При переходе прав собственности на недвижимость покупателем оплачивается налог на оборот недвижимости в размере 3% от оценочной стоимости объекта.

После того как покупатель внес указанную в договоре сумму, (в соответствии с условиями договора) подаются документы на изменение информации о собственнике недвижимости в кадастре. Только после этого покупатель получает абсолютные права на приобретенный объект недвижимости. Налог на оборот недвижимости стоит оплачивать не раньше внесения этих изменений в кадастр.

## **4. Государственная регистрации сделки**

После окончательного расчета продавец дает расписку, что оплата получена полностью, и заверяет своей подписью заявление о внесении данных о новом владельце в кадастровый регистр, которые, по законодательству, должны быть произведены в течение 30 дней с момента подачи заявки на регистрацию. После этого можно получить Лист Непокретенности.

## **СОПУТСТВУЮЩИЕ РАСХОДЫ**

По сравнению с другими странами расходы на покупку недвижимости и оформление ее в собственность в Черногории низкие. Как было сказано выше, размер налога на оборот недвижимости (передачу права на собственность) составляет 3% от кадастровой стоимости недвижимости. Для внесения налога налоговая инспекция отправляет на адрес покупателя квитанцию (происходит это только после регистрации договора в суде). Оплатить ее необходимо в течение 15 дней после получения. Если в течение двух месяцев платеж не произведен, начинается начисление пени (0,03% за день просрочки). Поэтому если вы не получили квитанцию по почте, необходимо обратиться в налоговую инспекцию лично.

## **ИПОТЕКА В ЧЕРНОГОРИИ**

В связи с кризисом получить ипотечный кредит иностранным гражданам стало практически невозможно. Однако черногорские банки заинтересованы в кредитовании инвестиционного строительства. Поэтому для иностранцев все же сохраняется возможность получить кредит под застройку при регистрации юридического лица.

## **ОСОБЕННОСТИ ПОКУПКИ РАЗЛИЧНЫХ ТИПОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **Покупка строящегося жилья**

В Черногории очень распространена покупка строящегося жилья. В зависимости от застройщика форма договора может меняться: это либо предварительный договор купли-продажи, либо договор инвестирования, либо договор участия в долевом строительстве. Все эти формы разрешены законодательством.

В договоре прописываются площадь, границы приобретаемой собственности, отделочные материалы, из которых строится объект, сроки оплаты и штрафные санкции в случае задержки платежей со стороны покупателя или строительства со стороны продавца. Основная обязанность покупателя – своевременные выплаты по договору.

После приемки объекта государственной комиссией покупатель подписывает акт сдачи-приемки жилья, проверяя его соответствие договору. После этого по стандартной схеме, уже описанной выше, проходит процедура оформления владения в собственность. Юридически покупатель становится собственником только с момента кадастровой регистрации.

При покупке строящегося жилья, то есть когда покупатель становится первым владельцем недвижимости, по существующему законодательству Черногории он полностью освобождается от уплаты налога на оборот недвижимости (3%). Правда, существует тонкость: все зависит от того, как застройщик оформляет конкретный объект. Поэтому следует уточнить у застройщика, освобождается ли покупатель от данного налога.

### **Покупка земельных участков и строительство жилья**

Несмотря на то что законодательством Черногории разрешена продажа земельных участков под застройку иностранцам, процесс согласования и получения разрешения на строительство довольно трудоемок. При наличии готового проекта все согласования можно получить буквально за несколько месяцев.

Для получения разрешения на строительство необходимо согласование с местными органами власти. Для этого прежде всего надо получить Решение о местоположении в местном муниципалитете, куда подается заявление вместе с копиями Листа непокретности и плана из кадастра. Однако если объект, который предполагается построить, превышает пять этажей, а площадь его больше 1 тыс. кв. м, то обращаться следует уже в Министерство экономики. Такая мера связана с тем, что высотный регламент разрешает строительство зданий не выше пяти этажей, так как Черногория находится в сейсмически активной зоне.

Решение о местоположении подтверждает, что на данном участке можно вести строительство, описывает градостроительные технические условия и срок действия документа, который составляет один год. За это время надо пройти процедуру окончательного согласования и получить разрешение на строительство, потому что само Решение о местоположении таковым не является.

После получения Решения о местоположении следует начать разработку Главного проекта, который включает в себя целый ряд документов (архитектурно-градостроительное обоснование, расчет нагрузок металлических конструкций, согласование инженерно-технических условий водо- и энергоснабжения, согласование с противопожарной службой и т. д.). Все эти вопросы решает главный архитектор (обязательно должен иметь лицензию на работу в Черногории), который самостоятельно согласовывает их с остальными техническими службами.

Средние расценки на разработку проекта составляют €15 за «квадрат» общей площади, но можно договориться и о более низкой стоимости, особенно если объект большой. Проект должен быть или заказан, или заверен в лицензированной проектной фирме. Впоследствии Проект подается на согласование в муниципалитет, где назначается комиссия, проверяющая всю техническую документацию на соответствие строительным нормам, необходимость согласований с другими госучреждениями, определяется размер платежей (налогов на строительство) в бюджет и выносится решение о выдаче градостроительного согласования.

Описанная процедура получения разрешения на строительство включает в себя множество инстанций, но сейчас правительство Черногории изучает законопроект, который бы облегчил процесс согласования для инвестора. По нему владелец проекта будет общаться с властями всего два раза – при получении строительного разрешения и разрешения на эксплуатацию объекта, а в ведении местных администраций будут объекты площадью до 3 тыс. кв. м. Для объектов площадью менее 500 кв. м. отменяется обязательный экспертный надзор и прием технической комиссией.

Техническая комиссия, которая выдавала согласование на строительство, принимает дом при сдаче в эксплуатацию и выдает документ, который фиксирует выполнение строительства и оплаты всех необходимых платежей в соответствии с выданным разрешением - Употребну Дозволу. Далее дому присваивается адрес, который будет зафиксирован в кадастре. Помочь в согласовании всех процедур в местных органах и ввести жилье в эксплуатацию может строительная компания. Сейчас в Черногории услуги по строительству предлагает множество компаний, но качество строительных работ и

соответствие графику может гарантировать только лицензированная фирма. При строительстве жилого дома из кирпича и бетона себестоимость кв. м начинается от €500.

## **АРЕНДА В ЧЕРНОГОРИИ**

Тем, кто пока не решился на покупку черногорского дома, а только присматривается, можно провести здесь отпуск, сняв в аренду жилье, тем более что аренда здесь – одна из самых недорогих в Европе. Вполне приличная квартира в приморском городе обойдется около €50 в день, можно найти и более демократичные варианты.

**Наша компания оказывает помощь в поиске апартаментов для аренды.**