

# ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В ЧЕРНОГОРИИ

Ваше ПРОСТОЕ руководство по покупке  
недвижимости в Черногории за 20 шагов



Эксклюзивный партнер  
Savills в Черногории



*“...the ocean's scent, the light is still, falling on us,  
announcing the presence of the day”*

Tanja Bakic, 2012 - a young Montenegrin poet

## ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В ЧЕРНОГОРИИ

Как только Вы выберете недвижимость своей мечты в Черногории, будь то виртуально или лично, мы с Вами запускаем процесс, гарантирующий максимально эффективное, надежное и комплексное приобретение Вашей первой, второй или инвестиционной недвижимости.

Современный рынок буквально переполнен агентами по недвижимости. Многие из них не являются сотрудниками зарегистрированных компаний, имеют ограниченное количество знаний и опыта и чаще работают вне системы. Такие агенты не платят налоги и, в случае возникновения проблем с Вашей покупкой, Вы не получаете возврата средств. Мы сотрудничаем только с законными учреждениями и агентствами в Черногории в

целях создания ассоциации, которая обеспечила бы определенный порядок и задала уровень качества в этой отрасли.

Наш эксклюзивный партнер международной фирмы Savills, а также недавнее празднование нашего 20-летия в Черногории могут стать гарантией Вашего душевного спокойствия, необходимого при принятии важного инвестиционного решения, а также знаком качества при выборе нас вашим агентством недвижимости.

**В качестве Вашего представителя наша роль включает следующие этапы, но не ограничивается ими (ваши потенциальные расходы выделены жирным шрифтом ниже):**

**1.**

Определение объектов недвижимости, отвечающих Вашим желаниям и требованиям, и представление их Вам.

**2.**

По приезде в Черногорию мы поможем с организацией Вашего маршрута и будем рады встретить Вас в аэропорту Тивата и сопроводить в Ваш отель.

**3.**

Когда Вы будете готовы, мы начнем процесс просмотра выбранных Вами объектов недвижимости.

**4.**

После кофе и обсуждений, когда выбор объектов сужен до одного или двух, мы выступим посредниками в переговорах с продавцом, чтобы предложить Вам наилучшую цену.

**5.**

Как только условия купли-продажи будут согласованы, мы подготовим «Соглашение о бронировании» – документ, подписанный продавцом, нами и Вами, покупателем. В соглашении будут изложены ключевые условия и пункты, которые в конечном итоге будут включены в «Договор купли-продажи».

**6.**

Мы являемся единственным агентством в Черногории, которое при подписании соглашения предоставляет депозитный счет в рамках нашей фирмы. Такое преимущество позволяет Вам внести депозит и тем самым забронировать недвижимость, пока проводится его необходимая проверка и подготовка документов. «Соглашение о бронировании» составлено максимально точно и защищает покупателя; так, в случае неудовлетворения объектом по какой-либо причине депозит за бронирование возвращается Вам. Таким образом мы предотвращаем прямой перевод депозита за бронирование продавцу, как это практикуется во многих агентствах, что часто приводит к трудностям в случае возврата.

**7.**

Мы настоятельно рекомендуем Вам заручиться поддержкой местного юридического представителя для наблюдения и отслеживания истории сделки, защиты Ваших интересов, а также для проведения с нами тщательной проверки имущества. В Черногории возможно совершить покупку, опираясь только на нотариальную систему, но в обязанности нотариуса не входит проведение значительной юридической проверки.

Мы рады предоставить Вам список юридических представителей, с которыми мы работаем уже более 10 лет, но окончательное решение остается за Вами.

**8.**

**9.**

После завершения этапа проверки и заключения «Договора о купле-продаже» документ подписывается Вами или Вашим адвокатом с доверенностью для действий от Вашего имени.

Как только будет оплачена полная стоимость покупки, нотариус доставит договор в земельный кадастровый орган и оформит передачу права собственности на недвижимость на Ваше имя.

**10.**

**11.**

В рамках нашего бизнеса мы работаем в соответствии с очень строгим набором стандартов, и все расходы и процессы полностью прозрачны уже на стадии соглашения о бронировании. Именно на этом этапе согласовываются вопросы комиссии за банковский перевод с ответственным за комиссию лицом. **Комиссия за банковский перевод в Черногории может быть значительной и достигать 1%.** Однако мы минимизируем эти расходы, дав гарантию, что покупатель несет ответственность только за банковскую комиссию платежа на счет в Черногории. Кроме того, в отличие от других агентств, мы настаиваем на том, что комиссия за перевод стоимости покупки на счет продавцов за пределами Черногории является обязанностью продавца. Наша задача исключить неожиданные траты, которые часто возникают.

**Для перепродажи недвижимости ставки налога на передачу собственности являются прогрессивными и составляют:**

**до 150 000,00 евро 3%;** свыше 150 000,01 евро: 4 500,00 евро + 5% от суммы свыше 150 000,01 евро; свыше 500 000,01 евро: 22 000,00 евро + 6% от суммы свыше 500 000,01 евро;

Обычно она соответствует стоимости контракта, однако подтверждается налоговым департаментом Черногории.

**12.**

**13.**

Если у Вас нет возможности присутствовать лично при подписании «Договора купли-продажи», мы рекомендуем Вам предоставить доверенность Вашему адвокату. В противном случае процесс получения доверенности из-за рубежа становится дорогостоящим и трудоемким и часто требует нотариуса и апостиля из вашей родной страны.

Расходы на юридическую помощь являются разумными – особенно в плане обеспечения душевного спокойствия. Роль Вашего официального юридического представителя широка и включает в себя надзор за всем процессом до тех пор, пока документ о праве собственности не будет изменен на Ваше имя и налог на передачу имущества не будет уплачен. В задачи также входит составление «Договора купли-продажи» с учетом Ваших интересов, предоставление юридических консультаций по недвижимости, проведение исторического и текущего расследования права собственности на недвижимость, а в случае необходимости – выступление в качестве Вашего доверительного лица, организация продавца и нотариуса для подписания контракта и – где это применимо – контроль платежей в рассрочку. **Стандартная стоимость такой услуги составляет примерно 1 000 евро за недвижимость стоимостью 100 000 евро и в среднем составляет от 1 до 1,5% от общей стоимости покупки.** Мы рассматриваем привлечение Вами официального юридического лица как важнейший шаг для обретения уверенности и спокойствия, необходимых для принятия мудрого инвестиционного решения.

**14.**

**15.**

Требования при покупке недвижимости, налогообложения и сборов одинаковы как для граждан Черногории, так и для иностранцев. Пожалуйста, обратите внимание, что для таких покупок, как сельскохозяйственная земля, потребуется открытие фирмы.

**16.**

Покупка новой недвижимости, впервые продаваемой застройщиком в системе НДС, не облагается налогом на передачу недвижимости в размере 3%, поскольку НДС при покупке включен в цену.

**17.**

Все объекты недвижимости, выставленные на продажу, включая прибрежные элитные объекты, приобретаемые покупателем в первый раз, указываются с ценой с учетом НДС.

**18.**

Нотариальные сборы варьируются в зависимости от покупной цены недвижимости. **При покупке недвижимости стоимостью 100 000 евро нотариальный сбор составит около 450 евро со всеми налогами.** Мы сообщим Вам о Ваших расходах до того, как Вы подпишете «Соглашение о бронировании».

**19.**

**Дополнительные расходы, такие как устные и письменные переводы, переводчики и прочее, могут составлять от 300 до 400 евро за покупку.** К таким расходам может относиться оплата за перевод в размере 20 евро за страницу, плата за услуги переводчика в размере 40-50 евро в час и т.д. Обращаем Ваше внимание еще раз: как только цена покупки будет согласована, мы сообщим Вам обо всех сборах, которые Вы должны иметь в виду для совершения сделки.

Затем расслабьтесь, наслаждайтесь своей новой покупкой, влюбляйтесь в волшебную Черногорию и помните, что мы здесь работаем уже 20 лет и все это время представляли одну из крупнейших фирм по недвижимости в мире. А значит, Вы в надежных руках. И, наконец, мы не меняем договорной суммы. Наши комиссионные сборы полностью покрываются продавцом, что является еще одной причиной, по которой выбор такой компании, как мы, очевиден. Мы несем ответственность перед Вами, чтобы защитить наш бренд и репутацию.

**20.**



**DREAM ESTATES MONTENEGRO**

Stari grad 321, 85330 Kotor,  
Montenegro

T: +382 (0)32 304 788  
E: [info@dreammontenegro.com](mailto:info@dreammontenegro.com)  
W: [www.dreammontenegro.com](http://www.dreammontenegro.com)