

ВИДЫ НЕДВИЖИМОСТИ В ЧЕРНОГОРИИ

Приобретение готовой жилой и коммерческой недвижимости, строительство вилл и коммерческих объектов (отелей, баров и т.п.) на черногорском побережье Адриатики растет с каждым годом. В том числе и количество сделок по покупке и продаже недвижимости на черногорском побережье, юридическую чистоту которых проверяли адвокаты Бюро, на сегодня по сравнению с 2001г. возросло во много раз. Поскольку стратегическим направлением развития Черногории всегда являлся туризм, то основным рынком недвижимости составляют виллы, апартаменты, коттеджи, пансионы, мезонеты, отели, рестораны, бары, т.е. коммерческая и жилая недвижимость, предназначенная для туристов и отдыхающих. Цены на такую недвижимость зависят от местонахождения и близости к морю. У русских наибольшим спросом пользуется недвижимость на побережье. Цены на нее зависят от множества факторов, главными из которых являются удаленность от моря и наличие морской панорамы, размер и возраст объекта (или степень готовности в случае со строящимся домом), престижность расположения. Апартаменты (stanovi, sobe) бывают разных конфигураций: студио, с одной, двумя или более спальнями. Наиболее распространенная площадь - от 25 до 80 кв. м. Большинство апартаментов возводят на расстоянии от 100 до 800 м от моря. Как правило, дома стараются строить так, чтобы обеспечить вид на море максимальному количеству собственников. Ценовой диапазон апартаментов - от 70 до 300 тыс. евро и до бесконечности. Новые дома (исключительно из кирпича) возводят довольно быстро. Как правило, строительство начинается осенью, а к маю дом уже готов. Апартаменты сдают с отделкой под ключ, соответствующей европейским требованиям качества, но в основном без мебели. Покупая на этапе строительства, клиент имеет возможность выбора отделочных материалов, а иногда и вносит изменения в планировку. На вторичном рынке имеется множество предложений различных категорий. Большинство из продаваемых на вторичном рынке объектов меблированы.

Какая основная форма приобретения недвижимости в Черногории? — Недвижимость в Черногории приобретается, в основном, у прямого собственника по договору купли-продажи. Какие юридические основания для нерезидента Черногории существуют для приобретения недвижимости? — В Черногории, проводящей политику привлечения иностранного капитала, принят закон об иностранных инвестициях, защищающий зарубежных владельцев недвижимости на территории Черногории. Какие уплачиваются налоги и сборы при операциях с недвижимостью? — При операциях купли-продажи уплачивается налог в размере 2 %, регистрационный сбор в суде при регистрации договора купли-продажи и сбор при занесении в Кадастровую книгу, составляет около 100 Euro. Существует ли на сегодняшний день режим оффшорной зоны в Черногории? — В связи со стремлением руководства Республики Черногория войти в Европейское сообщество, в настоящее время взят курс на ликвидацию в Республике оффшорного режима и принятия единых европейских стандартов финансовой деятельности. Однако, некоторые компании, зарегистрированные прежде, еще имеют возможность с помощью особых условий по прежнему способствовать поддержанию оффшорного финансового режима для своих клиентов. Как проверить «чистоту» приобретаемой недвижимости? — Существующая в Черногории система регистрации сделок с недвижимостью, включающая в себя судебное решение и единый кадастр прав собственности, позволяет точно установить права собственности любого владельца недвижимости, а также

существуют ли на интересующий объект какой-либо спор, залог или любые другие обременения. При наличии необходимых документов наш адвокат сможет выдать Вам юридически обоснованную рекомендацию по приобретению данного объекта. Какие международные правовые соглашения действуют между Россией и Черногорией? — Между Россией и Черногорией как правопреемницами СССР и СФРЮ действует договор об избежании двойного налогообложения и соглашение о правовой помощи. Есть ли возможность приобрести вид на жительство или гражданство? — Законодательством Черногории предусмотрена процедура приобретения вида на жительство для иностранцев, владеющих собственностью на территории Черногории. Существует ли визовый режим для граждан России? — Между Черногорией и России существует безвизовый режим. Для въезда рекомендуется иметь приглашение (ваучер). Как долго можно находиться на территории Черногории без регистрации? — На территории Черногории без регистрации можно находиться 1 месяц. После чего необходимо пройти регистрацию в местных органах власти. Советы соотечественникам при приобретении недвижимости в Черногории:

Не обсуждайте приобретение недвижимости в кафе и ресторанах. Настаивайте на том, чтобы вас пригласили в офис. В офисе попросите для ознакомления лицензию. Здесь она называется «одобрением за рад агентства за некретнине». Попросите пригласить русскоязычного сотрудника или раскошеться на переводчика. Не пытайтесь делать покупки, объясняясь на пальцах. Если вам предлагается объект, попросите показать имеющиеся на него документы, поинтересуйтесь, нет ли у объекта обременения. Особенно будьте внимательны при покупке квартир в Будве. Очень много квартир в этом городе продается с обременением «нелегальное строительство». Россияне приобретают квартиры, ни сном ни духом не ведая, что заполучили «кота в мешке». Эти факты случайно всплывают наружу при оформлении некоторых документов или при перепродаже. Нередко продаются и дома с аналогичным обременением. Наше агентство иногда принимает продаже объекты с обременением «превышение разрешения на строительство». Это ограничение легко снимаемо за время сделки. При совершение сделки требуйте главный документ – лист непокретности (удостоверение собственности, из которого вы можете почерпнуть всю информацию об объекте и его владельце). Лист при подписании договора должен быть свежим. Настаивайте на том, чтобы все документы от договора до расписок были переведены на русский язык. Не подписывайте договоров без перевода. Не обольщайтесь на обворожительные улыбки и сладкие речи, приглашения на кофе или в ресторан отобедать. Нередко за этим стоит желание обвести вас вокруг пальцев. Серьезный риэлтер не будет вас заманивать подобными предложениями. Не верьте сказкам о виде на жительство и о гражданстве. В Черногории ПМЖ (постоянное место жительства) выдается только на основании заключения брака и в очень редких случаях в порядке исключения. Рабочую визу можно получить на основании владения фирмой или состоя в трудовых отношениях. Басни, которыми переполнены сайты, о том, что вид на жительство можно получить через 2-5 лет, просто безответственная болтовня. Покупая недвижимость, вы имеете право обращаться в органы внутренних дел за временной регистрацией, но не более того. Впрочем, как и в других странах Европы. Старайтесь не оставлять доверенности на управление счетом в местном банке малознакомым риэлтерам. При даче залога, оговаривайте с риэлтером условия возврата или невозврата такового. Все условия

залога должны быть письменно засвидетельствованы. При возможности заключайте договор с агентством о посредничестве, в котором будет перечислен весь пакет получаемых вами документов. Будьте осторожными при подписании договоров с указанием сроков выплат. Легкомысленные обещания за короткие сроки выплатить указанные суммы, которые вы не смогли выполнить, могут облегчить ваш карман и оставить ни с чем. Особенно будьте осторожными с мифическими русскими агентствами, которые не имеют здесь даже офисов, но демонстрируют вам документы об открытии фирмы. Firmу в Черногории можно открыть очень легко, это занимает несколько дней. Гораздо тяжелее получить разрешение на работу агентства.

Как Ваш поверенный - оказываем помощь в изучении рынка недвижимости в реальном времени, помощь в выборе и сопровождение сделки. Наш принцип - не допускать проблем клиента с купленным имуществом, таких, какими изобилует прекрасный, но не до конца отлаженный еще рынок Черногории. Достаточно большая часть приобретенных или выстроенных на нем объектов – это «проблемная недвижимость». Которая – если вести речь о квартирах - приобретена без детальной проверки прав собственности на покупаемый объект. Проверка которой усложнена тем, что в Черногории почти нет адресов (отсутствуют названия улиц и номера домов). Которая строилась нередко без всех разрешений на строительство, без учета требований градостроительных планов, а порой и вообще на земельных участках, по которым градостроительных решений еще нет. В итоге усложняется или становится невозможным получение свидетельств о праве собственности на купленное, блокируется его эксплуатация, подключение к коммунальным сетям, а порой и вообще теряется предмет сделки – приобретенная недвижимость. Если Вы прибегните к моим сервисам и сервисам моих партнеров в Черногории (проверенных нами юристов, риэлтеров, оценщиков) мы гарантируем Вам честность, добросовестность и профессионализм в наших работах.