

КАК КУПИТЬ КОНДОМИНИУМ В НОВОСТРОЙКЕ ТАИЛАНДА

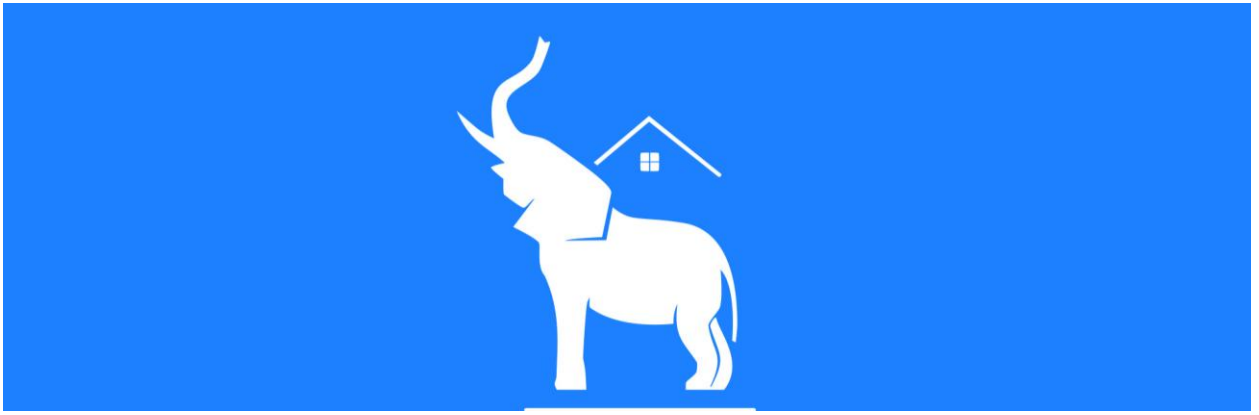
Хочется отметить некоторые преимущества приобретения именно новостройки в Таиланде перед покупкой на вторичном рынке. Во первых, для покупки такой квартиры не обязательно личное присутствие в стране на момент заключения договора. Во-вторых, возможность получения рассрочки как минимум на период строительства (полтора-два года).

Первым самым важным и ответственным шагом является выбор проекта. Необходимо обращать внимание не только на стоимость квартиры, но и на репутацию и надежность застройщика, условия рассрочки, местоположение, инфраструктуру и многое другое. На нашем сайте вы можете найти в специально разделе большое количество предложений, проверенных застройщиков, с которыми мы сотрудничаем долгие годы. При этом помните, что обратившись к нам за консультацией и приобретением квартиры вы получите бесплатное юридическое сопровождение сделки, так же мы профессионально проконсультируем по всем объектам, раскроем все плюсы и минусы, чего вам не расскажет застройщик. При этом никакой дополнительной комиссии за это вы не оплачиваете и на конечную стоимость это не влияет. При этом агент будет вести все ваши дела и представлять ваши интересы у застройщика до самой сдачи дома. Что очень важно, если вы постоянно не проживаете в Таиланде и не можете лично присутствовать постоянно для контроля процесса строительства.

Наиболее выгодно покупать новостройку в самом начале продаж на пресеиле. Когда застройщик анонсирует проект он дает самые привлекательные цены. Затем цены начинают расти и с момента начала продаж до момента сдачи может вырасти на 25-40%.

После того как вы выбрали проект, определились с этажом и квартирой и решили её забронировать. Если вы находитесь в Таиланде, то вы идете в офис застройщика и платите задаток. Обычно сумма задатка 50-100 тысяч бат – эту сумму можно внести наличными. Затем вам предложат оформить и подписать контракт с застройщиком, оригинал которого вы забираете с собой. По возвращении из Таиланда вы должны оплатить первый взнос за квартиру – тогда контракт вступает в силу. Или вы идете в агентство недвижимости и вместе с агентами уже проводите процедуру бронирования, что намного проще.

Если у вас нет возможности приехать в Таиланд прямо сейчас, то можно оформить покупку квартиры прямо из дома. Для этого вам необходимо отсканировать и прислать копию первой страницы загранпаспорта, предварительно ее подписав, ваш почтовый адрес, адрес электронной почты и телефон для связи. Вам высылается инвойс от застройщика на сумму задатка для бронирования квартиры, который нужно оплатить в течение 5-7 дней. После получения денег,



застройщик подготавливает вам контракт и инвойс на первоначальный взнос, которые высылаются вам менеджером. Этот инвойс как правило нужно оплатить в течение 10-15 дней – тогда контракт вступает в силу и вы становитесь счастливым обладателем контракта на новую квартиру.

Основным преимуществом при приобретении строящейся недвижимости в Таиланде является рассрочка платежа.

У всех застройщиков принцип рассрочки один:

1. Резервирование квартиры – задаток или депозит.

Резервирование квартиры. Как правило депозит составляет весьма небольшую фиксированную сумму в 50-100 тысяч бат. По совсем дешевым квартирам это может быть и 20-30 тысяч, по дорогим может достигать до 150-200 тысяч. Он может быть уплачен в офисе застройщика или на его банковский счет.

2. Первоначальный платеж при заключении контракта.

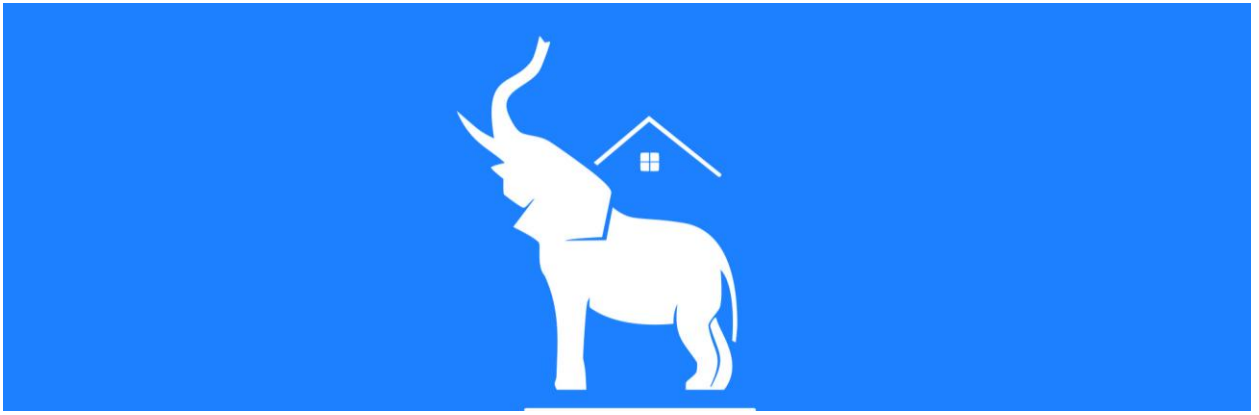
Первоначальный платеж может составлять от 10 до 50% от стоимости квартиры и, как правило, должен быть внесен в течение 1-3-х недель после резервирования квартиры. И хотя некоторые застройщики готовы принять его наличными, наиболее правильный и законный путь – это банковский перевод на счет застройщика из-за границы на основании подписанного контракта, который должен быть указан в назначении платежа.

3. Сумма, разбитая на несколько платежей, уплачиваемых по графику на время строительства.

Плановые платежи в период строительства. У разных застройщиков сумма таких платежей разная. Где-то вам будет заплатить в период строительства всего 20% стоимости, где-то 70%. Платежи могут быть привязаны к определенным датам, прописанным в контракте, например, ежемесячно или ежеквартально. Все суммы плановых платежей мы также рекомендуем переводить исключительно на счет застройщика из-за границы.

4. Окончательный платеж при переоформлении квартиры на Ваше имя.

Окончательный платеж обычно составляет 10-30% от стоимости, хотя в некоторых проектах он может составлять до 50 или даже 70% от стоимости квартиры – тут все зависит от контракта и застройщика. Платеж совершается после того как квартира принята у застройщика, после совершения данного платежа застройщик передает свидетельство о



собственности.

Еще одна статья расходов при приобретении новой квартиры – это так называемый Sinking Fund – что-то вроде оплаты на долговременное поддержание объекта недвижимости в качественном состоянии. В дословном переводе с английского – это амортизационный фонд. Он уплачивается первым покупателем новой квартиры один раз и его размеры колеблются по текущим новостройкам от 350-400 до 600-700 бат за квадратный, хотя по элитной недвижимости могут быть значительно выше.

Установка счетчиков воды и электричества. Счетчики берутся в долгосрочное пользование у государства, стоимость установки из года в год может меняться, однако, не будет превышать 10,000-12,000 бат. Оплачивается на момент завершения строительства. Если вы покупаете квартиру на вторичном рынке – вычеркните этот пункт из статьи доп.расходов.

Последней статьей расходов при заселении в новую квартиру является плата за обслуживание кондоминиума – maintenance fee. Это деньги на которые содержится само здание, охрана, паркинг, бассейн, территория и т.д. Эта сумма уплачивается так же с каждого квадратного метра квартиры. В отличие от жилья на вторичном рынке где в некоторых кондоминиумах плата может составлять всего 12-15 бат с квадратного метра, в новостройках она составляет от 30 бат и выше.