

ОБ ЭТАПАХ ПОКУПКИ КОНДОМИНИУМА В ТАИЛАНДЕ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

Многих пугает неизвестность законов и не знание процедуры покупки кондоминиума в Таиланде. на самом деле все очень просто и главное соблюдать общепринятые правила.

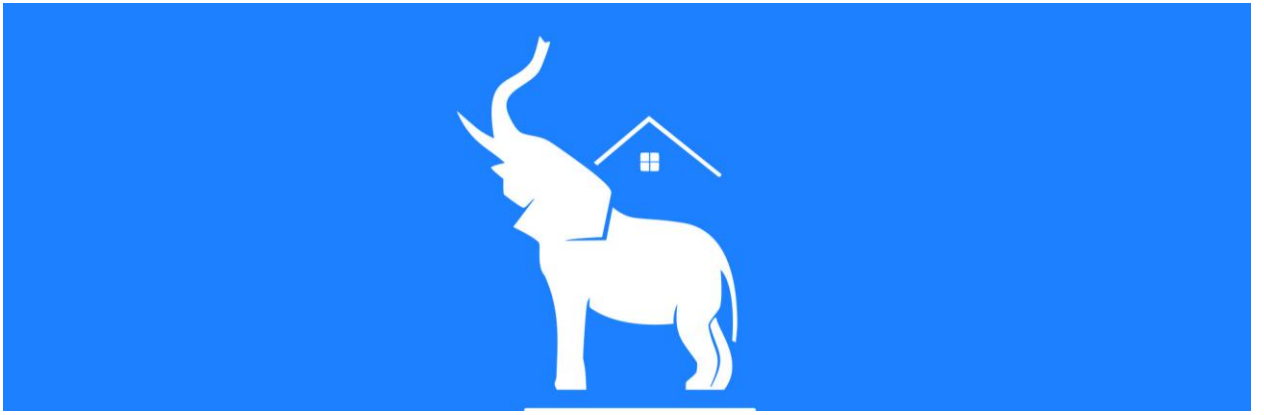
Первое что нужно сделать - это получить справку, которая является подтверждением того, что средства на ваш счет поступили из-за рубежа и были легально конвертированы в тайские баты. Она называется - Foreign Exchange Transaction (FET). Справка FET является ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ условием для оформления квартиры в Вашу частную собственность.

Для этого необходимо открыть счет в любом тайском банке. Для открытия счета в банке у иностранца могут попросить предъявить разрешение на работу (work permit), не- туристическую долгосрочную визу либо заручиться гарантией тайского гражданина. если этот этап вызывает какие сомнения или трудности, то здесь мы можем развеять их. Обратившись в агентство недвижимости "Белый слон" мы поможем решить этот вопрос с переводом и получением справки FIT, даже без открытие тайского счета на имя клиента.

Выглядит справка FIT следующим образом:

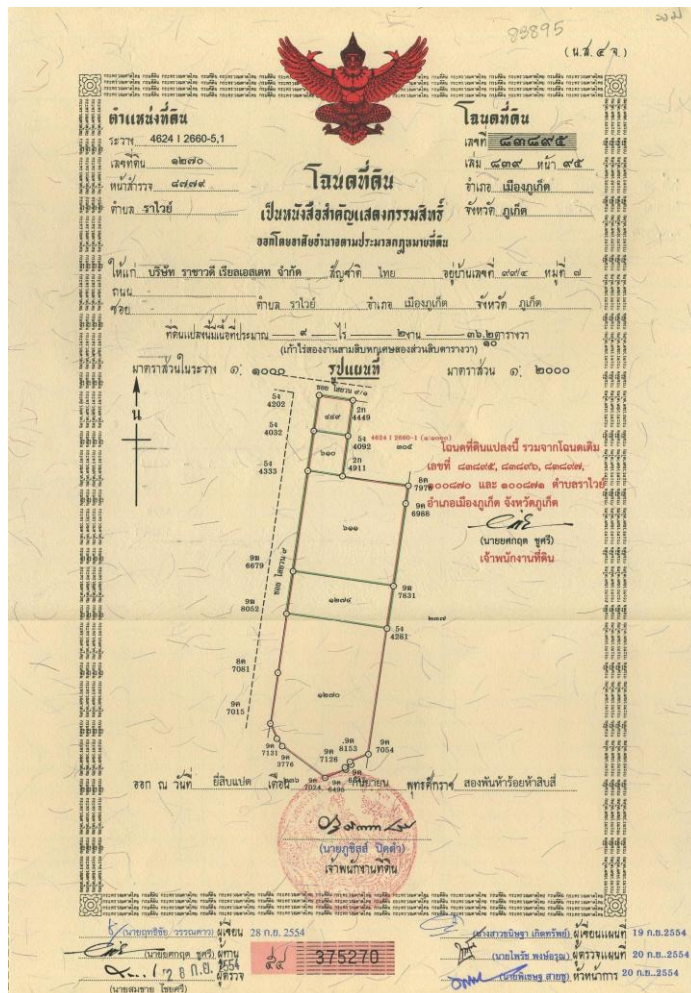
แบบการชำระเงินตราต่างประเทศ Foreign Exchange Transaction Form	
(มูลค่าธุรกรรมตั้งแต่ 20,000 ดอลลาร์หรือธุรกรรมที่เทียบเท่าตามอัตราค่า) (For transactions valued at USD 20,000 or above or equivalent at market rate)	
ชื่อนิติบุคคลหรือธนาคาร Name of Authorized Financial Institution สาขา Branch	
1. ข้อมูลผู้ทำธุรกรรม Customer Information หมายเลขประจำตัว Identification Number ชื่อ Name ที่อยู่ Address ประเทศ Country โทรศัพท์ Telephone ประเภทธุรกิจ Business Type	2. ข้อมูลผู้รับผู้ส่งเงิน Beneficiary or Sender Information ชื่อ Name ที่อยู่ Address ประเทศ Country ความสัมพันธ์กับผู้ทำธุรกรรม Relationship with Customer <input type="checkbox"/> คู่รักในเครือหรือผู้ถือหุ้น Affiliate or Shareholder <input type="checkbox"/> อื่นๆ Others
3. ธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ Foreign Exchange Transaction ประเภท Type <input type="checkbox"/> ซื้อ Purchase <input type="checkbox"/> ขาย Sell <input type="checkbox"/> ฝาก Deposit <input type="checkbox"/> ถอน Withdraw <input type="checkbox"/> ไม่ขาย ไม่ฝาก Neither Sell Nor Deposit <input type="checkbox"/> รับ Receive <input type="checkbox"/> จ่าย Pay บัญชีเลขที่ Account Number วิธีการชำระเงิน Payment Method <input type="checkbox"/> ธนบัตร Note <input type="checkbox"/> T/T <input type="checkbox"/> Draft <input type="checkbox"/> T/T, T/R, M/T <input type="checkbox"/> SWIFT <input type="checkbox"/> อื่นๆ Others สกุลเงิน Currency <input type="checkbox"/> จำนวนเงิน Amount <input type="checkbox"/> อัตราแลกเปลี่ยน Exchange Rate	
4. วัตถุประสงค์ Purpose โปรดระบุชื่อผู้ส่งออกหรือผู้นำเข้า Please specify name of exporter or importer (กรณีวัตถุประสงค์เป็นค้าส่งค้าปลีก และผู้นำเข้าจำเป็นต้องเป็นผู้ส่งออกผู้นำเข้า) (For trade purpose, please specify name of exporter/importer if beneficiary/sender is not exporter or importer) หมายเลขใบอนุญาตจากสำนักงาน (ถ้ามี) เลขที่ Competent Officer's Approval Letter (if any) Number วันที่ Issued Date	
5. การกู้ยืมเงินตราต่างประเทศ Foreign Currency Borrowing ประเภท Type <input type="checkbox"/> กู้ยืมโดยตรง Direct Borrowing <input type="checkbox"/> ออกตราสารหนี้ Issue Debt Securities ประเภท Type อายุ Maturity <input type="checkbox"/> มีกำหนดระยะเวลา Term ปี Year(s) เดือน Month(s) วัน Day(s) <input type="checkbox"/> เมื่อต้องการ On Demand <input type="checkbox"/> ไม่กำหนดเวลาชำระ Not Specified การชำระคืน Repayment <input type="checkbox"/> คืนเงินเต็มจำนวนวันที่ Full Repayment Date <input type="checkbox"/> ผ่อนชำระเป็น จำนวน Number of Installments ทยอยชำระเป็น เดือน Installment Period in Month(s) เริ่มงวดแรกวันที่ First installment Date อัตราดอกเบี้ย Interest Rate <input type="checkbox"/> ไม่คิดดอกเบี้ย No Interest <input type="checkbox"/> SIBOR + .% ต่อปี Per Year <input type="checkbox"/> อัตราคงที่ Fixed .% <input type="checkbox"/> LIBOR + .% ต่อปี Per Year <input type="checkbox"/> อื่นๆ Others ระบุ Please Specify	การชำระคืนต้นเงินกู้ หรือ โฉนดตราสารหนี้ Debt Repayment or Debt Securities Redemption <input type="checkbox"/> คืนเงินกู้ Loan Principal Repayment <input type="checkbox"/> ชำระเงิน Amount <input type="checkbox"/> เริ่มเบิกครั้งแรก First Withdrawal Date การชำระ Repayment <input type="checkbox"/> ชำระก่อนกำหนด Early Repayment <input type="checkbox"/> เงินคืนกำหนด At Maturity ประเภท Type <input type="checkbox"/> เงินนำเข้ามา Loan Proceeds brought in <input type="checkbox"/> เงินไม่นำเข้ามา Loan Proceeds not brought in อายุ Maturity <input type="checkbox"/> ไม่เกิน 1 ปี Not more than 1 year <input type="checkbox"/> เกิน 1 ปี Over 1 year โฉนดตราสารหนี้ Debt Securities Redemption ประเภท Type <input type="checkbox"/> เงินนำเข้ามา Proceeds brought in <input type="checkbox"/> เงินไม่นำเข้ามา Proceeds not brought in การชำระ Redemption <input type="checkbox"/> ชำระเต็ม Full <input type="checkbox"/> บางส่วน Partly วันที่ออกตราสารหนี้ Issued Date จำนวนเงิน Amount ชำระดอกเบี้ยจำนวนเงิน Interest Repayment Amount
6. คำรับรองของผู้ทำธุรกรรม Certified by Customer ขอรับรองว่ารายการที่ระบุไว้ถูกต้องตามความเป็นจริง I hereby certify that the above statement is true and correct. (Signature and Stamp of Customer) วันที่ Date	7. คำรับรองของนิติบุคคลรับอนุญาต Certified by Authorized Financial Institution ขอรับรองว่าได้ตรวจสอบรายการข้างต้นและธุรกรรมถูกต้องตามความเป็นจริงและเป็นไปตามกฎหมายควบคุมการแลกเปลี่ยนเงิน We hereby certify that the above transactions have been verified to be true and correct and in compliance with the Exchange Control Law. (Signature and Stamp of Authorized Financial Institution) วันที่ Date

คำเตือน ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือระเบียบที่ออกโดยกระทรวงการคลัง หรือธนาคารแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
 Warning Any person who contravenes or fails to comply with the Ministerial Regulations, Notifications, or Decisions issued under the Exchange Control Act B.E. 2485 shall be liable to a fine at maximum of twenty thousand Baht or to imprisonment at maximum of three years or both.

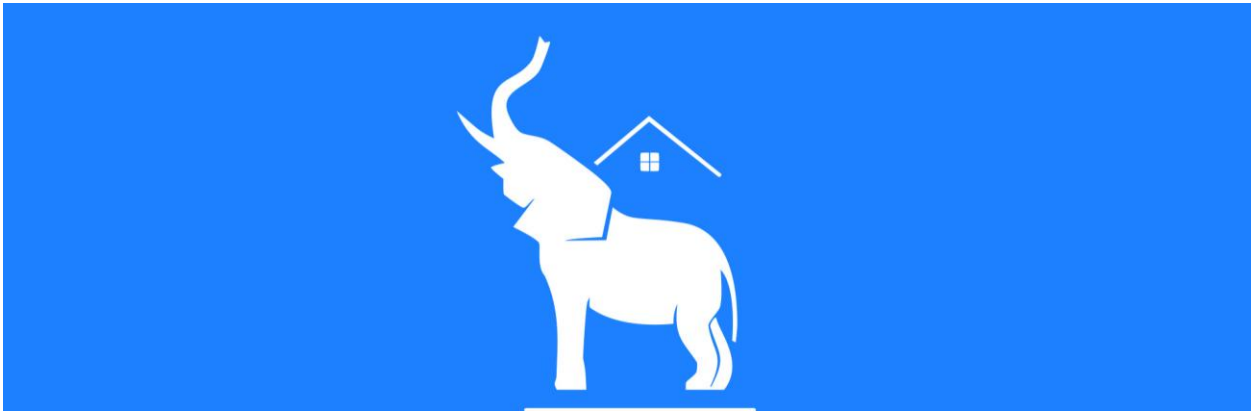


Покупатель определился с объектом недвижимости, проверил все документы, подтверждающие право собственности и можно приступать к следующему этапу - заключение договора.

Продавец должен предъявить оригинал документа, подтверждающего право собственности (по тайски он называется чаноот), который выглядит следующим образом:



На титульной стороне свидетельства приведены все характеристики и данные приобретаемой собственности. На обратной стороне свидетельства перечисляются все владельцы (начиная с самого первого) собственности и включая текущего собственника.



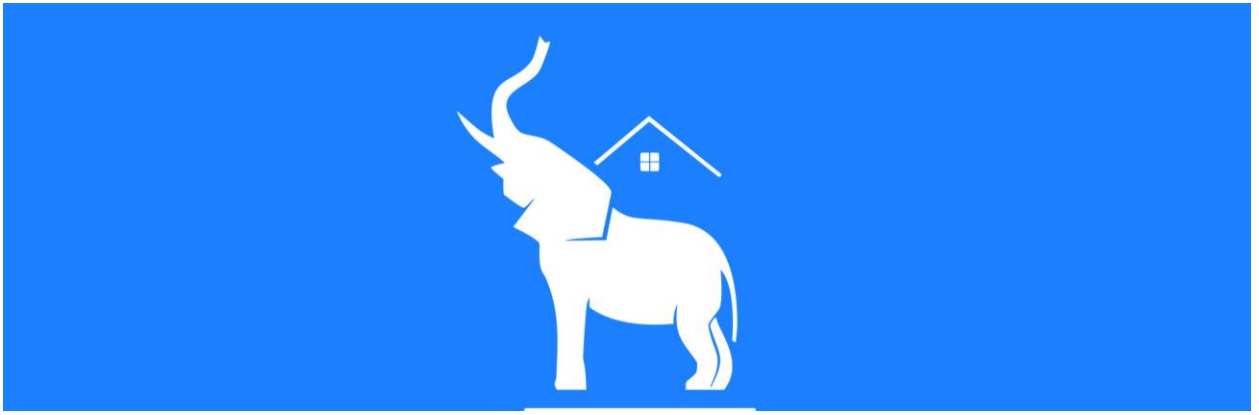
И паспорт владения. Для иностранца этот документ не является обязательным, для тайцев же Паспорт владения является аналогом нашей регистрации.



Оба документа, естественно, только на тайском языке.

Обычно существуют различные договора купли-продажи и стандартных готовых решений нет. У каждого продавца, агентства недвижимости есть своя форма договора, в которую можно внести корректировки или оставить все как есть. Здесь можем обратить ваше внимание на то, что при бронировании квартиры с сайта beli-slon.ru юридическое оформление сделки проводится за счет агентства недвижимости "Белый слон".

Договор должен описывать кто и у кого покупает, что именно покупает, по какой цене, какова величина аванса, кто оплачивает налоги и до какой даты данный договор должен быть исполнен. При подписании договора покупатель должен заплатить продавцу аванс, подтверждающий серьезность намерений покупателя. Обычно аванс составляет 10% от цены, но может быть увеличен или уменьшен по взаимной договоренности. Договор предусматривает точный срок, до которого должна быть произведена полная оплата и перевод собственности на имя покупателя. Стандартный срок – 2-3 недели, хотя по договоренности сторон он может быть увеличен до нескольких месяцев или уменьшен до 7-10 дней. Как правило, если покупатель отказывается от сделки или не успевает внести деньги в указанный в договоре срок – аванс не возвращается, а в случае если продавец по каким-либо причинам не может в указанный в договоре срок перевести квартиру на имя покупателя – он должен вернуть всю сумму аванса плюс установленный



договором штраф в размере 20-100% от суммы аванса. Остаток суммы уплачивается при переоформлении недвижимости непосредственно в Земельном Департаменте (Лэнд Офисе) против свидетельства о собственности на квартиру с уже вписанным именем покупателя.

Очень важно знать и понимать, что договор должен быть подписан на тайском или английском языках обязательно. Договор на русском языке, подписанный в Таиланде не имеет юридической силы и в случае каких-то разбирательств не будет принят к рассмотрению тайским судом. Даже если Вы подпишете договор на английском и русском языках – любые споры по договору будут рассматриваться по английской редакции договора.

Вам необходимо знать, что на рынке недвижимости Таиланда комиссию агенту ВСЕГДА платит продавец как на вторичном рынке, так и при покупке новостройки. Поэтому не рискуйте, а обращайтесь к проверенным временем агентствам, с безупречной репутацией. Не поленитесь собрать отзывы о работе, посмотреть сайт компании, странички в соц. сетях и хотя бы превично познакомиться с агентами.

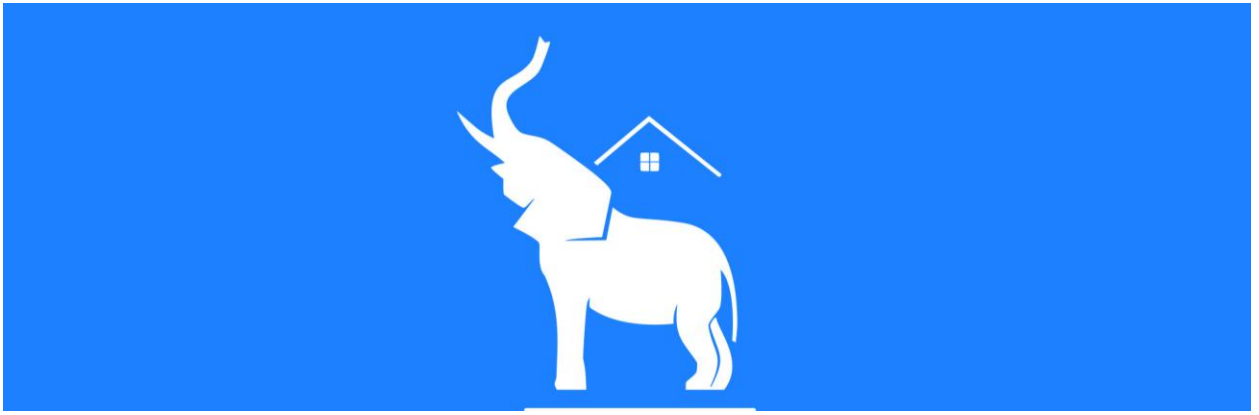
Существует масса примеров, когда покупатели, думая что они экономят на комиссии агенту, пытались купить жилье самостоятельно получали различные проблемы в чужой стране на незнакомом рынке. Но если агент требует комиссию то нужно хорошо подумать, стоит ли иметь с ним дело и нужно ли переплачивать лишние деньги.

Последним этапом является окончательный расчет по договору и оформление в собственность.

Переоформление квартиры на имя покупателя производится в Земельном Департаменте (Лэнд Офисе), а все документы оформляются на тайском языке, который является государственным в Королевстве Таиланд. Для оформления необходимы:

- ✓ подписанная копия загранпаспорта покупателя;
- ✓ справка FET на сумму покупки выданная тайским банком на имя покупателя;
- ✓ подписанная копия паспорта или ID продавца;
- ✓ справка из управляющей компании Кондоминиума выданная на имя продавца;
- ✓ оригинал свидетельства о собственности на квартиру.

Процедура оформления очень простая и занимает непосредственно в земельном управлении (Land Office) не более двух-трех часов. Согласно Национальному Акту о Кондоминиумах (National Condominium Act, перевод которого вы можете найти на нашем сайте и ознакомиться с ним) иностранцы имеют право купить в кондоминиуме не более 49% жилых площадей от всей жилой



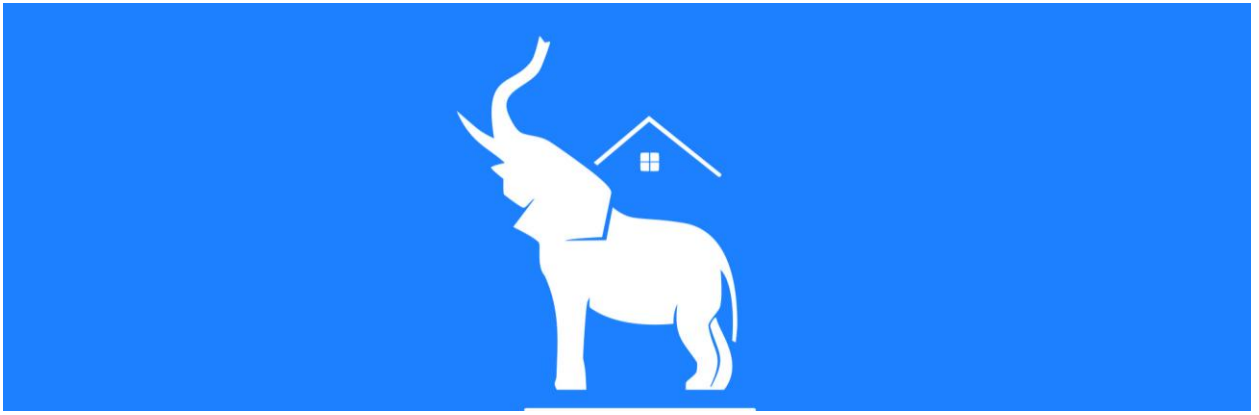
площади кондоминиума. Любая сделка по приобретению квартиры оформляется в земельном управлении, которое строго контролирует эту норму и просто не выдаст Вам свидетельство о собственности, если квартиру невозможно перевести на иностранное имя.

И юристами, и чиновниками Земельного Департамента производится проверка документов на подлинность, а также возможность продажи квартиры иностранцу (то есть наличие иностранной, а не тайской квоты на квартиру). Таким образом, проверяется и гарантируется дальнейшее право покупателя на собственность и чистота сделки по приобретению недвижимости.

Окончательный расчет за квартиру производится как правило непосредственно в Земельном Департаменте (Лэнд Офисе) против свидетельства о собственности на квартиру с уже вписанным именем покупателя. Сумма может передана либо наличными, либо банковским чеком на имя продавца.

Все вопросы, которые связаны с налогами и сборами мы освятили в специальной статье, которую можно найти в этом же разделе нашего сайта.

Удачных сделок!



Процедура оформления очень простая и занимает непосредственно в земельном управлении (Land Office) не более двух-трех часов. Согласно Национальному Акту о Кондоминиумах (National Condominium Act) иностранцы имеют право купить в кондоминиуме не более 49% жилых площадей от всей жилой площади кондоминиума. Любая сделка по приобретению квартиры оформляется в земельном управлении, которое строго контролирует эту норму и просто не выдаст Вам свидетельство о собственности, если квартиру невозможно перевести на иностранное имя.