

ПОКУПКА КВАРТИРЫ В ТАИЛАНДЕ:

ОТ А ДО Я



49% общей площади всех квартир. В новых проектах за этим тщательно следит компания застройщик, в готовых зданиях — управляющая компания (эквивалент ТСЖ).

Также, иностранец может купить квартиру на юридическое лицо — компанию, зарегистрированную в Таиланде, учреди-

Бумага полностью составлена на тайском языке, на одной стороне указан точный адрес объекта, его схематичное изображение, точная площадь, а на другой — имена всех владельцев этой квартиры, начиная с самого первого. Все имена и дополнительная информация записываются исключительно на тайском языке.

Существует одно важное условие покупки квартиры на иностранное имя -- в одном здании общая площадь квартир, купленных иностранцами не должна превышать 49% общей площади всех квартир

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Квартиру в кондоминиуме в Таиланде иностранец может купить и оформить на свое имя. Иностранец также имеет право дарить, завещать, продавать и сдавать в аренду свою квартиру. Существует одно важное условие покупки квартиры на иностранное имя — в одном здании общая площадь квартир, купленных иностранцами не должны превышать

телем которой является он сам. В любом случае, при покупке недвижимости в Таиланде покупатель получает документ, подтверждающий право собственности, на свое имя или на имя юридического лица.

Документ, подтверждающий право собственности в Таиланде называется Чанот. Этот документ является одновременно и паспортом объекта и свидетельством собственности.

ВЫБОР КВАРТИРЫ

Вы можете выбрать квартиру на первичном или вторичном рынке недвижимости. Плюс вторичного жилья в том, что можно внимательно изучить как саму квартиру и здание, так и инфраструктуру, оценить работу управляющей компании, охраны и т.д. При выборе квартиры на вторичном рынке вы договариваетесь о цене, условиях оплаты и других



Может ли быть правдой, что кондо на Вонг Амаат Бич стоит меньше 1 млн. бат?

ДА, ВЫ МОЖЕТЕ ПРИОБРЕСТИ ПОЛНОСТЬЮ МЕБЛИРОВАННЫЕ АПАРТАМЕНТЫ с эксклюзивным расположением вблизи Вонг Амаат Бич меньше чем за 1 млн бат.

SERENITY-WONG AMAT - ПОСЛЕДНИЙ ПРОЕКТ NOVA GROUP, который расположен вблизи от другого очень успешного проекта компании - The Palm.

8-ЭТАЖНОЕ ЗДАНИЕ SERENITY ВМЕЩАЕТ В СЕБЯ 153 СТУДИИ, а также апартаменты с одной и двумя спальнями. Расположен кондоминиум всего в 200 метрах от пляжа.

АПАРТАМЕНТЫ В SERENITY - это не только место, куда можно съехать в отпуск или на выходные, но еще и отличный объект для инвестиций с рассрочкой на 18 месяцев на время строительства. Также,

такая квартира будет приносить более высокие доходы от аренды, благодаря отличному расположению и оформлению в соответствии с современными тенденциями дизайна.

Все апартаменты включают: 32" или 40" телевизор с плоским экраном (оба в апартаментах с одной и двумя спальнями), тумба под ТВ, холодильник с морозильной камерой, кровать с матрасом размера Queen Size, двухместный диван, полностью оборудованные кухни с плитой и вытяжкой, встроенные шкафы, полностью оборудованные ванные комнаты, кондиционер.



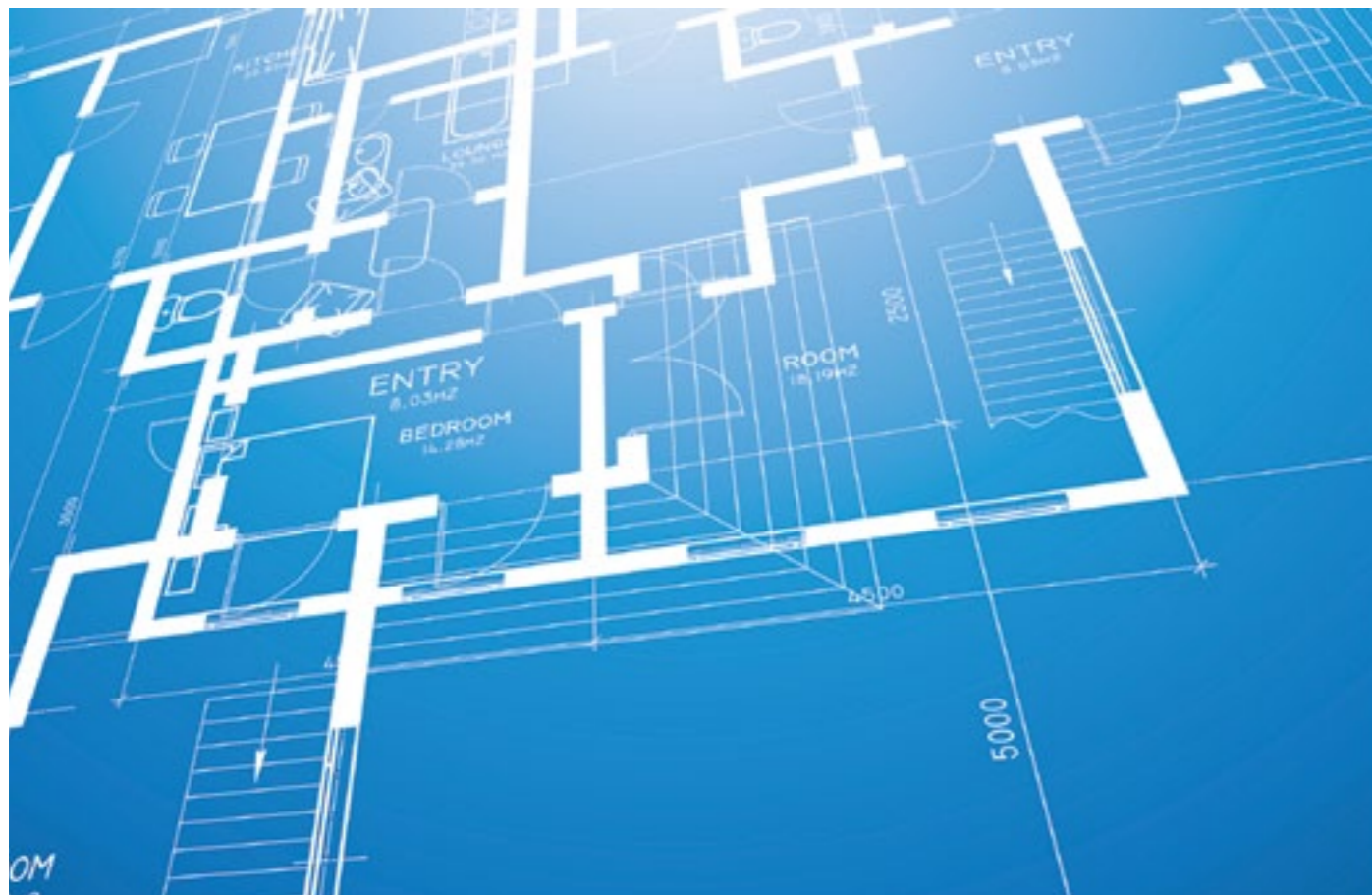
www.nova-thailand.com

NOVA
GROUP
Developing The Future

RUS: 086-846-59-95

Роскошные отели и кондоминиумы
от NOVA GROUP с 1994 года

Документ, подтверждающий право собственности в Таиланде называется Чанот. Этот документ является одновременно и паспортом объекта и свидетельством собственности.



деталей с продавцом самостоятельно или при помощи риэлтора. После этого агентом или юристом составляется договор купли-продажи, который обе стороны подписывают в присутствии свидетелей. При покупке вторичного жилья, как правило, после подписания контракта вносят всю стоимость квартиры сразу (в два или три платежа) в срок от 14 дней до 2-х месяцев, после получают ключи и документы. Перечислять деньги можно на счет продавца или же на счет агента или юриста. Не забывайте требовать подтверждение каждого платежа в виде квитанции с датой, подписью и по возможности, печатью.

Новые проекты привлекают покупателей не только своей инфраструктурой, современным дизайном и интересными концепциями, но и стартовыми ценами — на момент

завершения строительства цены поднимаются с первоначальных от 20 до 40%. Еще одним важным фактором в пользу новостроек является беспроцентная рассрочка. Если вы выбрали квартиру от застройщика, депозит для бронирования этой квартиры вы вносите в офисе компании, там же получаете чек об оплате депозита с вашим именем, названием проекта, номером квартиры и ее полной стоимостью. После получения задатка компания-застройщик приступает к подготовке договора. В среднем, это занимает 3-4 дня, но если вы улетаете домой раньше, контракт может быть подготовлен вне очереди в течение нескольких часов. Договор желательно подписывать в офисе застройщика, после чего забрать с собой один экземпляр. На основании этого договора вы теперь можете внести следующий платеж — пере-

вести деньги из своего банка на счет застройщика в Таиланде.

Если возможности приехать в Таиланд прямо сейчас нет, то можно оформить сделку дистанционно. Для этого понадобится копия паспорта, адрес проживания, адрес электронной почты и ваш контактный телефон для связи. На основании этих данных выставляется инвойс на сумму задатка, и вы переводите деньги прямо на счет застройщика из своего банка. Получив от вас деньги, застройщик начинает готовить договор купли-продажи, который позже будет выслан вам экспресс-почтой.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Если вы покупаете квартиру от застройщика, у компании будет в наличии стандартный договор, в который внесут

данные покупателя и возможно некоторые корректировки. Как правило, компании-застройщики для составления договоров пользуются услугами независимого или штатного юриста, который обязан составить договор в соответствии с нормами и законами Таиланда.

Договор купли-продажи квартиры подписывается на английском, либо на тайском языке. Вы можете получить перевод договора на русский язык, заверенный консулом РФ в Таиланде, однако, юридической силы он иметь не будет. Перед подписанием документов необходимо тщательно проверить контракт, а также сопроводительные документы от компании-застройщика, включающие в себя уставные документы, свидетельство о праве собственности земли, разрешение на строительство и т.д.

Так как почти все застройщики предоставляют беспроцентную рассрочку на все время строительства, в договоре будут прописаны заранее обсужденные с вами суммы и даты платежей. Также, на первых страницах будут указаны банковские реквизиты компании, с которой заключается договор. Все платежи переводятся непосредственно на счет застройщика, без посредников.

В случае если квартира покупается на вторичном рынке, составлением договора занимается агентство недвижимости, которое помимо этого, должно также проверить документы на право собственности от продавца, наличие доверенности, если договор подписывает не сам владелец квартиры, уточнить стоимость гербового сбора и других расходов в Земельном

Управлении, а также избавить вас от необходимости заниматься бумажной работой и стоять в очереди на оформление квартиры. Еще одной, немаловажной задачей агента является отстаивание интересов покупателя, корректировка стоимости приобретаемого жилья, условия оплаты гербового сбора и т.д. Если же, по какой-то причине, вы решили купить квартиру самостоятельно, без участия агента, вам будет необходим юрист, который выполнит всю вышеперечисленную работу за дополнительную плату.

При покупке вторичной недвижимости обычно рассрочки платежа нет, то есть платите полную сумму — получаете ключи и документы на право собственности. По договору обычно платежи выглядят так:

1. *Задаток — обычно 10% от стоимости квартиры*
2. *Основной и заключительный платеж — после которого покупатель получает ключи и документы.*

Разумеется, и тут бывают исключения. Иногда всей суммы сразу нет, а въехать в квартиру хочется уже сегодня. В таких случаях, агент решает вопрос с продавцом о рассрочке платежа и возможности получения ключей от квартиры до погашения всей суммы. Этот момент является особенно тонким, если у вас нет проверенного агента с хорошей репутацией, не спешите радоваться тому, что владелец квартиры разрешил вам жить в ней, не оплатив ее полностью, ведь документы на право собственности квартиры вы не получите, пока оплата не будет произведена.

ОПЛАТА И ПЕРЕВОД ДЕНЕГ

Если вы покупаете квартиру на свое имя, вам будет необходимо подтверждение того, что деньги, которые ушли на покупку квартиры, переведены из другой страны. Подтверждением этого в Таиланде принято считать справку FET (Foreign Exchange Transaction). В случае если вы переводите деньги из-за границы на счет в Таиланде (застройщика или частного лица) — эту справку в банке запрашивает получатель денег. Если же вы приехали в Таиланд с наличными или дорожными чеками, можно открыть счет в банке на свое имя, и, обменяв в этом же банке наличные или дорожные чеки на тайландские баты, запросить справку FET и положить деньги себе на счет. Далеко не в каждом банке иностранец может открыть счет без долгосрочной туристической визы (более 3х месяцев) или разрешения на работу, однако, если вы обратились к профессиональному риэлтору, этот вопрос решится значительно проще, и иногда можно легально получить справку FET не открывая счетов в банках Таиланда.

Если вы покупаете квартиру на юридическое лицо, подтверждение поступления денег из другой страны необязательно.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ

В отличие от многих других стран, в Таиланде не существует ежегодного налога на недвижимость. Однако это не значит, что платить больше ничего не придется. Все операции покупки-продажи квартир и земли в Таиланде регистрируются в Земельном Управлении, с этим,

Рассрочка платежа — основное преимущество покупки квартиры в строящемся здании.

У разных компаний разные условия рассрочки, но обычно выглядит это примерно так:

1. Резервация квартиры — 20 000 — 50 000 бат
2. Первоначальный платеж — 20-30% от стоимости квартиры
3. Несколько равных платежей во время строительства — 20-50%
4. Заключительный платеж при завершении строительства — 10%-50%



Не забывайте требовать подтверждение каждого платежа в виде квитанции с датой, подписью и по возможности, печатью

Услуги риэлтора в Таиланде бесплатны для покупателей, эти расходы берет на себя продавец или застройщик, в случае успешного завершения сделки



В отличие от многих других стран, в Таиланде не существует ежегодного налога на недвижимость. Однако это не значит, что платить больше ничего не придется. Все операции покупки-продажи квартир и земли в Таиланде регистрируются в Земельном Управлении, с этим, в первую очередь, связаны дополнительные расходы.

в первую очередь, связаны дополнительные расходы.

Итак, дополнительные расходы:

1. Регистрация в Земельном Управлении. Переоформление документов на право собственности будет стоить до максимум 6.3% от оценочной стоимости объекта. Оценочная стоимость определяется тем же Земельным Управлением и корректируется раз в год или два. При покупке квартиры от застройщика чаще всего этот расход ложится на плечи покупателя и оплачивается на момент окончания строительства и готовности документов. При покупке квартиры на вторичном рынке, возможны разные вариации, наиболее распространенная — это когда расходы делятся 50/50 между покупателем и продавцом.

2. Амортизационный фонд (Sinking Fund) или Фонд капитального ремонта. Стоимость устанавливается застройщиком, в среднем 400-500 бат за кв.м. квартиры. Эта сумма

оплачивается единовременно первым покупателем жилья на момент завершения строительства. Если вы покупаете квартиру на вторичном рынке — вычеркните этот пункт из статьи допрасходов.

3. 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 допрасходов.

4. Обслуживание кондоминиума или квартплата. Рассчитывается исходя из жилой площади, в среднем от 35 до 50 бат за кв.м. квартиры. В стоимость входит обслуживание лифтов, бассейнов, тренажерных залов, внутренней территории, охрана, видеонаблюдение, бесплатный Интернет, а также пользование парковкой. Другими словами, практически все, кроме счетов за воду

и электричество, которые оплачиваются ежемесячно по счетчику. В среднем, стоимость воды составляет 15-30 бат за м3, электричества — 3.5-4.5 за кВт.

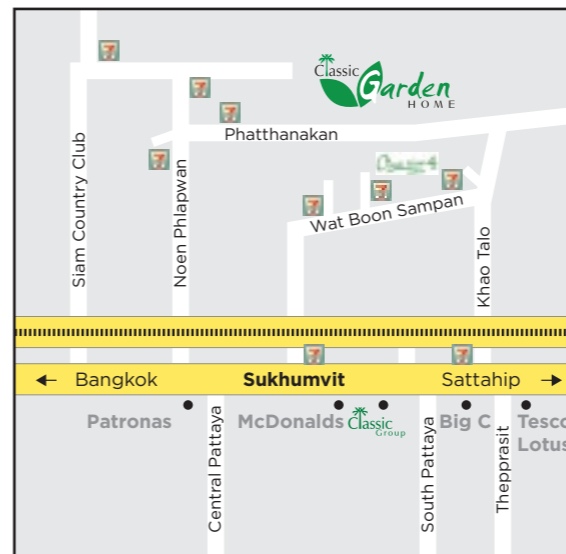
5. Регистрация компании. В случае покупки квартиры на юридическое лицо, регистрация новой компании обойдется в среднем 25,000-35,000 бат. Ежегодная плата аудиторам за ведение отчетности компании, в среднем 14,000-18,000 бат.

Услуги риэлтора в Таиланде бесплатны для покупателей, эти расходы берет на себя продавец или застройщик, в случае успешного завершения сделки. Для покупателей цена от застройщика не меняется вне зависимости от наличия или отсутствия агента. Что касается вторичной недвижимости, одной из задач грамотного и честного риэлтора является наиболее возможное снижение той стоимости, которую предлагает продавец. В случае если услугами агентства в Таиланде вы не пользуетесь, добавьте в графу дополнительных расходов услуги юриста.



ТАМ, ГДЕ НАЧИНАЕТСЯ СЧАСТЬЕ

ОТ **3,29**
МЛН. БАТ



Classic
Group

Расположение:
nornplubwan – Mabyailai 28

Тел. (по-тайски): 038-420-458, 083-989-56-57

Тел. (по-английски): 081-781-85-59



БЕЛЫЙ СЛОН
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

08-615-000-79

beli-slon.ru
info@beli-slon.ru