

НОВ

М О Н Т Е Н Е Г Р О

РУКОВОДСТВО ПО ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ЧЕРНОГОРИИ





Введение

Покупка недвижимости в Черногории начинается не с объявления о продаже. Она начинается с ясной стратегии.

Самые безопасные сделки никогда не бывают результатом случая. Они становятся итогом грамотно выстроенного процесса: четко определенной цели, реалистичного бюджета, тщательно выбранной локации, полноценной юридической проверки и точно структурированной сделки. Это руководство показывает, как покупать спокойно, осознанно и полностью контролируя каждый этап.

Примечание:

Данное руководство носит исключительно информационный характер. Окончательные юридические, налоговые и коммерческие условия всегда должны проверяться применительно к конкретному объекту и конкретной сделке.

1. Определите цель покупки

Любая удачная покупка начинается с ясного намерения. Прежде чем выбирать город, здание или квартиру, важно понять, зачем именно вы покупаете недвижимость в Черногории. Возможно, вам нужен второй дом, жилье для отдыха, инвестиционный объект для сдачи в аренду, недвижимость для переезда всей семьей или дом для постоянного проживания.

Когда цель определена четко, гораздо легче принять правильное решение о городе, типе недвижимости и объеме вложений.

2. Планируйте полный бюджет, а не только цену объекта

Разумная покупка требует полного понимания финансовой картины. Помимо самой стоимости недвижимости, заранее следует учесть налоги, нотариальные расходы, переводы, банковские комиссии, возможное юридическое сопровождение, а также будущие расходы на содержание и ежегодный налог на недвижимость.

Грамотно составленный бюджет дает спокойствие, усиливает ваши позиции в переговорах и обеспечивает уверенность на протяжении всей сделки.



3. Выбирайте локацию исходя из образа жизни, который вам нужен

В Черногории вы покупаете не просто недвижимость. Вы одновременно выбираете и образ жизни, который с ней связан. Для одних покупателей побережье является лучшим выбором благодаря возможностям для отдыха и потенциалу краткосрочной аренды. Для других Подгорица привлекательна своей практичностью и устойчивым спросом на долгосрочную аренду. Для третьих север страны выделяется природной красотой, горнолыжной инфраструктурой, более низким порогом входа и долгосрочным потенциалом развития.

4. Понимайте, кто представляет ваши интересы

При любой серьезной покупке крайне важно четко различать тех, кто действует в интересах продавца, и тех, кто действует в интересах покупателя. Когда рядом есть профессиональная поддержка, ориентированная именно на ваши интересы, весь процесс становится безопаснее, понятнее и эффективнее.

Квалифицированный консультант может помочь в выборе недвижимости, ведении переговоров, проведении комплексной проверки и координации дальнейших шагов, а независимая юридическая экспертиза обеспечит более высокий уровень защиты.





5. Сузьте список объектов до просмотров

Когда цель, бюджет и локация уже определены, следующим шагом становится составление короткого списка объектов, которые действительно стоит смотреть. Это помогает не тратить время на варианты, которые могут хорошо выглядеть на фотографиях, но не соответствуют вашим реальным потребностям.

Во время просмотров важно оценивать не только интерьер и вид из окна. Следует также обращать внимание на подъездные пути, парковку, состояние здания, уровень шума, качество ближайшего окружения и повседневную удобность района.

6. Юридическая и практическая проверка должна предшествовать любым обязательствам

Самые безопасные сделки основаны не на предположениях, а на проверке. Прежде чем вносить депозит или бронировать объект, необходимо подтвердить право собственности, кадастровый статус, наличие обременений или ограничений, а также соответствие документов фактическому состоянию недвижимости.

Если речь идет о доме, земельном участке или участке под застройку, проверка должна быть еще более детальной. В случае новостроек особое внимание следует уделить застройщику, разрешительной документации, стадии проекта и договорным механизмам защиты покупателя.

7. Иностранным покупателям важно понимать регуляторную рамку

Для иностранных покупателей приобретение квартир, домов, вилл и коммерческих помещений в Черногории во многих случаях является сравнительно простой процедурой. Однако отдельные категории земель и определенные зоны могут подпадать под дополнительные правила и ограничения.

Поэтому при покупке участка, крупного земельного массива или объекта со значительной площадью земли необходим детальный юридический анализ еще до вступления в сделку.

8. Переговоры касаются далеко не только цены

Хорошую покупку определяет не только более низкая цена, но и четко согласованные условия. В ходе переговоров важно определить сроки оплаты, перечень имущества, которое остается в объекте, статус парковочного места, гаража, кладовых помещений, мебели и оборудования, а также дату передачи недвижимости.

В случае новостроек особенно важно ясно согласовать сроки завершения строительства и обеспечить достаточную защиту покупателя на случай задержки.



9. Внесение депозита должно быть оформлено договором

Депозит при бронировании не должен становиться источником давления, а должен служить инструментом защиты, когда коммерческие и юридические условия уже в достаточной степени согласованы. На практике его размер часто составляет от 5% до 10% стоимости недвижимости, однако этот процент не является универсальным и должен быть прямо согласован сторонами.

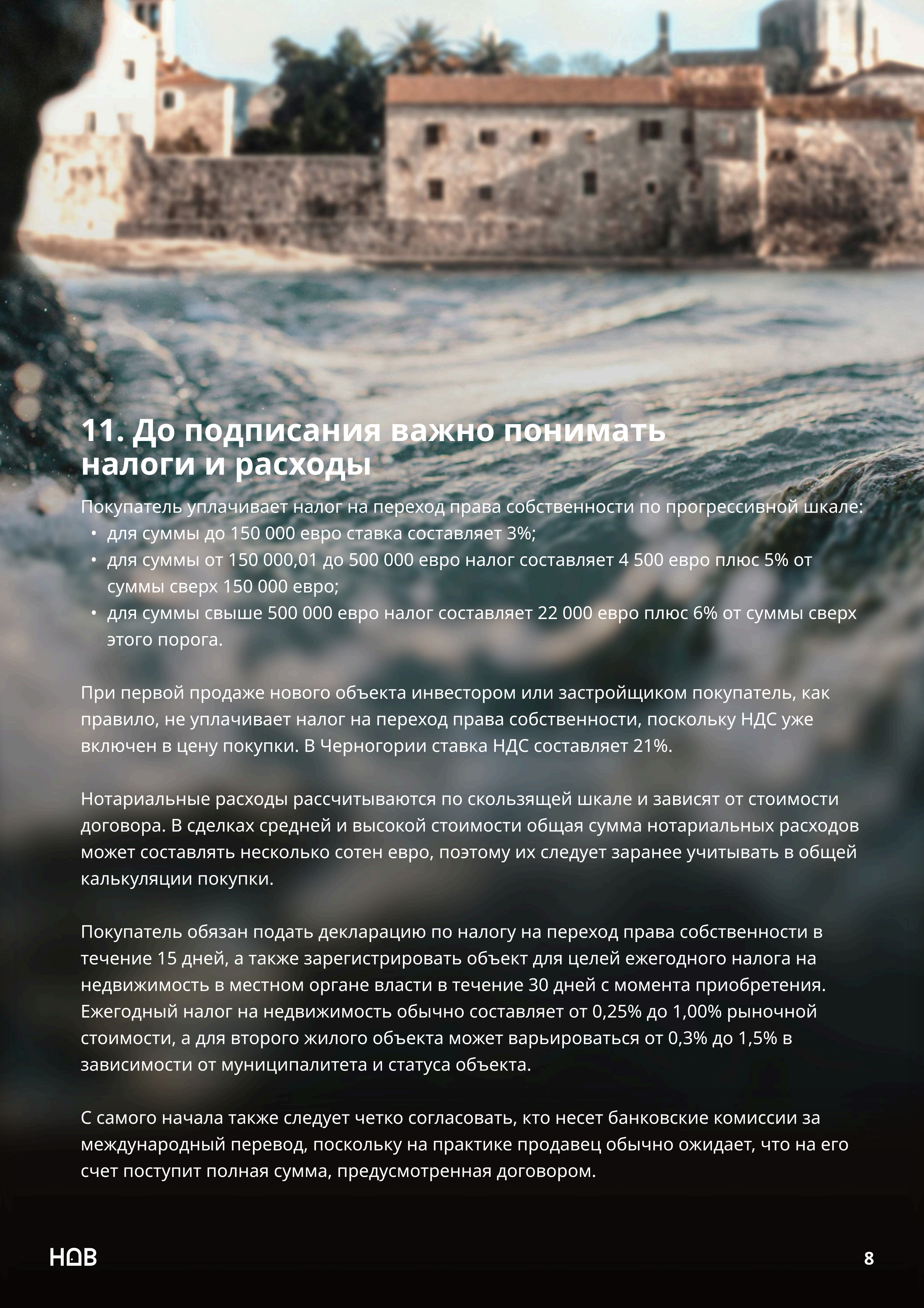
В договоре бронирования необходимо четко определить сумму депозита, лицо, у которого находится депозит, условия его возврата, момент зачета в покупную цену, а также последствия отказа со стороны покупателя или продавца. Договор должен также предусматривать срок проведения due diligence и последствия выявления существенных юридических или технических недостатков.

10. Основной договор подписывается у нотариуса

В Черногории договор купли-продажи оформляется у нотариуса. Если покупатель не владеет языком договора, требуется участие сертифицированного судебного переводчика. Если покупатель не может присутствовать лично, сделка может быть проведена по доверенности при надлежащем удостоверении и, при необходимости, с апостилем и переводом.

Этот этап не является простой формальностью. Его задача состоит в том, чтобы до полной оплаты объекта с максимальной ясностью закрепить права покупателя, его обязанности и механизмы его защиты.





11. До подписания важно понимать налоги и расходы

Покупатель уплачивает налог на переход права собственности по прогрессивной шкале:

- для суммы до 150 000 евро ставка составляет 3%;
- для суммы от 150 000,01 до 500 000 евро налог составляет 4 500 евро плюс 5% от суммы сверх 150 000 евро;
- для суммы свыше 500 000 евро налог составляет 22 000 евро плюс 6% от суммы сверх этого порога.

При первой продаже нового объекта инвестором или застройщиком покупатель, как правило, не уплачивает налог на переход права собственности, поскольку НДС уже включен в цену покупки. В Черногории ставка НДС составляет 21%.

Нотариальные расходы рассчитываются по скользящей шкале и зависят от стоимости договора. В сделках средней и высокой стоимости общая сумма нотариальных расходов может составлять несколько сотен евро, поэтому их следует заранее учитывать в общей калькуляции покупки.

Покупатель обязан подать декларацию по налогу на переход права собственности в течение 15 дней, а также зарегистрировать объект для целей ежегодного налога на недвижимость в местном органе власти в течение 30 дней с момента приобретения. Ежегодный налог на недвижимость обычно составляет от 0,25% до 1,00% рыночной стоимости, а для второго жилого объекта может варьироваться от 0,3% до 1,5% в зависимости от муниципалитета и статуса объекта.

С самого начала также следует четко согласовать, кто несет банковские комиссии за международный перевод, поскольку на практике продавец обычно ожидает, что на его счет поступит полная сумма, предусмотренная договором.

12. Платеж должен быть выстроен в логике защиты покупателя

Способ и последовательность оплаты не менее важны, чем сам договор. На практике покупная цена чаще всего перечисляется банковским переводом, хотя в некоторых случаях может использоваться эскроу-счет или иной контролируемый механизм расчетов.

Суть в том, чтобы перечисление средств было привязано к надлежащему завершению ключевых этапов: подписанию договора, подаче документов на регистрацию, подтверждению получения денежных средств и получению документов, позволяющих зарегистрировать право собственности покупателя. Особенно важна *clausula intabulandi*, то есть прямо выраженное согласие продавца на регистрацию покупателя в качестве собственника без какого-либо дополнительного согласования в дальнейшем.



13. Покупка не заканчивается подписанием договора

Процесс покупки по-настоящему завершен только тогда, когда регистрация окончательно проведена и вы получили обновленное подтверждение права собственности. Регистрация в кадастре может занять некоторое время, поэтому важно отслеживать статус дела до тех пор, пока новый собственник не будет зарегистрирован полностью.

После завершения сделки необходимо переоформить договоры на коммунальные и иные услуги, такие как электричество, вода, интернет и другие сервисы. Если вы покупаете недвижимость в составе курорта, жилого комплекса или здания с общими зонами и инфраструктурой, еще до покупки запросите точную расшифровку расходов на обслуживание, перечень того, что в них входит, а также информацию о возможном увеличении этих расходов в будущем.

После подписания договора Montenegro Real Estate Hub может от вашего имени взять на себя координацию всех административных и практических шагов, обеспечив оформление всей необходимой документации и переоформление коммунальных услуг без лишних хлопот для вас.





14. Право собственности на недвижимость не дает автоматического права на проживание

Закон Черногории об иностранцах предусматривает, что владение недвижимостью может служить основанием для получения временного вида на жительство в Черногории.

К подходящим видам недвижимости относятся семейные дома, дома для отдыха, виллы, квартиры, объекты гостиничного назначения, смешанные жилые и коммерческие объекты, а также коммерческие помещения. Заявителю должно принадлежать не менее 50% объекта.

Подтверждением права собственности обычно служит выписка из земельного реестра, наряду с общими требованиями, такими как наличие достаточных средств к существованию, жилья, медицинской страховки и действительного проездного документа.

Важно также понимать, что временное проживание на этом основании предполагает реальную связь с Черногорией. Длительное отсутствие в стране может повлиять на действительность разрешения, поэтому перед продолжительным пребыванием за пределами страны необходимо уточнить применимые правила и обязательства.

Для граждан некоторых третьих стран дополнительно требуется подтверждение стоимости недвижимости с порогом в 150 000 евро. Это требование не распространяется на граждан ЕС и членов их семей, а также на граждан Исландии, Лихтенштейна, Норвегии и Швейцарии.

Разрешение выдается на срок до одного года и может продлеваться. Заявление на продление должно быть подано не ранее чем за 60 дней и не позднее чем за 30 дней до истечения срока действия текущего разрешения. Само по себе проживание на основании владения недвижимостью не дает права на работу.

15. Если вы покупаете для сдачи в аренду, с первого дня мыслите как инвестор

Если вы планируете сдавать объект в аренду, это следует учитывать уже на этапе выбора как локации, так и самой недвижимости. Доходность будет зависеть от таких факторов, как местоположение, тип здания, вид, наличие парковки, качество управления, расходы на содержание и сезонность.

При долгосрочной аренде налог уплачивается по ставке 15% от налогооблагаемого дохода. Если расходы не подтверждены отдельно документально, признаются стандартные вычитаемые расходы в размере 30%, так что на практике налоговая база обычно составляет около 70% общего дохода. Это означает, что при годовом доходе в 10 000 евро налогооблагаемый доход составит примерно 7 000 евро, а налог около 1 050 евро.

При краткосрочной аренде возникают дополнительные обязательства, включая туристический налог, регистрацию гостей и ведение учета. Поэтому инвестиционная покупка должна основываться на реалистичной чистой доходности, а не только на оптимистичной оценке валового дохода.

Также не следует исходить из того, что налог на прирост капитала перестает применяться через пять лет, поскольку общего правила, по которому он автоматически перестает взиматься после этого срока, не существует.





Заключение

Самый безопасный способ купить недвижимость в Черногории состоит в том, чтобы следовать четкой последовательности действий. Сначала определяются цель, бюджет и локация. Затем подбирается правильная профессиональная поддержка, формируется короткий список объектов и проводится детальная проверка. И только после этого следуют переговоры, бронирование, основной договор, оплата и регистрация права собственности.

Когда процесс организован правильно, покупка недвижимости перестает быть источником стресса и неопределенности и становится взвешенным решением, основанным на ясной информации, правильной структуре сделки и защите интересов покупателя.



НОВ

M O N T E N E G R O

Montenegro Real Estate Hub помогает международным покупателям приобретать недвижимость в Черногории безопаснее, осмысленнее и с надежной местной поддержкой.

Наша цель не в том, чтобы продать любой ценой, а в том, чтобы защищать интересы покупателя через тщательный отбор возможностей, проверку объекта, переговоры и координацию всего процесса приобретения. Мы сочетаем знание местного рынка со стандартом сервиса, которого ожидают международные клиенты.

realestatehub.me