

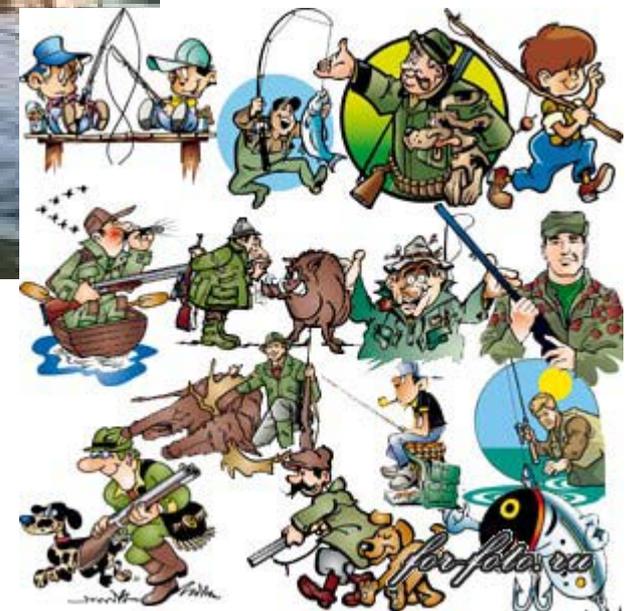
Особенности русской рыбалки

Особенности болгарского рынка при  
сделках с недвижимостью

Защита интересов покупателя по  
договору о купле-продаже  
недвижимости

Антония Вирт

# Русская рыбалка в Болгарии



# Будем обсуждать:

1. Основные шаги в процессе приобретения недвижимости
2. Приобретение объекта через приобретение компании - сравнение с прямым приобретением объекта недвижимости
3. Расходы и платы, связанные с куплей-продажей недвижимости
4. Часто допускаемые со стороны российских покупателей ошибки в процессе приобретения недвижимости в Болгарии

# Основные документы, которые надо обязательно проверить

1. Нотариальный акт и предшествующие  
нотариальные акты предыдущих владельцев
2. Сертификат об отсутствии вещественных  
обременений, проверьте наличие объявленной  
процедуры по несостоятельности, банкротству
3. Разрешение на строительство, архитектурные  
планы, разрешение на эксплуатацию/ акт 16/,
4. Кадастровая карта , налоговая оценка

# Основные проблемы

1. Возможность нелигитимного представительства владельца— доверенности, решение общего собрания владельцев капитала, когда покупается у строительной компании, удостоверения о наследниках при покупке у частных лиц.
2. Ответственность за дефекты по зданию
3. Способ оплаты/доверительный счет/, банки, открытие банковского счета – проблемы
4. Условия подписания окончательного договора
5. Договор поддержки – предварительно подписанные ответственности и обязанности продавца и покупателя или отдельной компании, ответственной за поддержку

# Обязательно проверить, что:

1. У продавца есть легитимное представительство
2. Нет зарегистрированной транзакции на счет объекта недвижимости до подписания окончательного договора
3. Предоставление оригинальных документов со стороны владельца
4. Специфика договора с доверительным счетом  
ESCROW ACCOUNT

# СПЕЦИФИКА ПРИ ПОКУПКЕ КОМПАНИИ

1. У компании нет скрытых задолженностей– проверка due deligance
2. Поверка в торговом реестре и специальном реестре залогов, долгов
3. Доверительный счет – сумма по счету должна быть освобождена после выполнения условия по ней – повторый сертификат об отсутствии обременений и вписание покупателя первого по порядку как владельца

# СРАВНЕНИЯ при приобретении недвижимости

## Напрямую или через покупку компании:

1. Приобретение напрямую более надежно
2. Приобретение недвижимости путем приобретения компании более рисковано, но дешевле, особенно когда относится к крупным объектам недвижимости, особенно к торговым, отелям, ресторанам, индустриальным, логистическим и т.н.

# НДС - проблемы

1. НДС не оплачивается при приобретении компании и при приобретении объекта недвижимости, который построен/выдано право на пользование раньше, чем 5 лет тому назад
2. Возможности возврата НДС при покупке недвижимости, если перед этим Вы зарегистрировали компанию и та же самая компания приобрела недвижимость. Доказательства позже, что недвижимость совершает деятельность и имеется доход от деятельности созданной фирмы.

# РАСХОДЫ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Местные пошлины – от 2 до 3%
2. Регистрационная пошлина 0.15%
3. Нотариальная пошлина – около 0.5% но не выше чем 3 700 Евро
4. Годовые пошлины на недвижимость и налог на ОТХОДЫ.

# Довольный покупатель



# ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ ПОСЛЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Подача заявления в Торговый реестр для выдачи индивидуального БУЛСТАТА (Единого идентификационного кода) владельцем до ДВУХ НЕДЕЛЬ после подписания Нотариального акта.
2. Подача декларации в налоговые органы в муниципалитете по месту приобретения недвижимости. Специфика информации.
3. Изменение тарифов за электричество, воду и другие коммунальные услуги
4. Переподписание договора управления, если есть такой

# ОШИБКИ



# БРОКЕРСКИЕ КОМИССИОННЫЕ СТАВКИ

1. Конфликт интересов
2. Курортная недвижимость
3. При приобретении торговых объектов
4. Договоры на поиск коммерческого объекта



# КАК РАБОТАТЬ С ПАРТНЕРАМИ



# КОМАНДА



# Вместе мы можем больше



# БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ

- Антония Вирт  
ССИМ, ТРС, СІРС

Президент FІАВСІ Болгария

2009-2011

Crystal Realty

Болгария

- E-mail: [crystalrealty1@mail.com](mailto:crystalrealty1@mail.com)
- Mobile: + 359886782963



[www.crystalrealty.eu](http://www.crystalrealty.eu)