
Как правильно приобрести недвижимость в Таиланде.

Авторы: Майкл Бариселли и Арнавуд Искандериан.

Авторизованный перевод – Владимиров Евгений.



Какой вариант выбрать?

Если Вы собираетесь владеть недвижимостью в Таиланде, то Вы можете:

- Купить кондоминиум или дом (виллу, таунхаус);
- Заключить договор долгосрочной аренды (на 5 и более лет);
- Арендовать кондоминиум или дом (виллу, таунхаус);
- Арендовать или взять в лизинг недвижимость с последующим выкупом;
- Заключить долгосрочный контракт на обслуживание апартаментов.



Как защищены владельцы недвижимости?

Защиту прав иностранных владельцев недвижимости в Таиланде гарантирует:

- Прозрачная и детально проработанная процедура перехода права собственности на недвижимость, регистрируемая в Земельном Департаменте;
- Отработанная технология оформления сделки на имя иностранца (проверенная 30 годами практики);
- Постоянное улучшение законов о защите прав потребителя в Таиланде:
 - ❑ Поправка к закону о кондоминиумах от июля 2008 года;
 - ❑ Постановление о гарантировании прав владельцев недвижимости (в настоящее время находится на утверждении);
- Ваше собственное благоразумие и правильный выбор риэлтера.



Подробно о собственности.

Иностранцы МОГУТ владеть недвижимостью – но с некоторыми исключениями. Однако, как всегда, существуют лазейки в законодательстве, позволяющие иностранцам владеть в принципе любой недвижимостью. В целом правила следующие:

- Иностранцы могут приобрести кондо на свое собственное имя, но при этом не могут владеть более чем 49% кондо в кондоминиуме;
- Иностранцы не могут приобрести дом (виллу, таунхаус) на свое собственное имя;
- Регистрация тайской компании с последующей покупкой недвижимости на её имя является стандартным путем приобретения дома или виллы в Таиланде иностранцем;
- Возможно приобретение недвижимости в долгосрочную аренду (до 30 лет) с последующим приоритетным продлением срока аренды;
- Продажа/аренда недвижимости иногда осуществляется иностранцем на имя тайской супруги (супруга) – при взаимном доверии сторон.



Процедура покупки недвижимости в деталях.

Процесс покупки включает в себя следующие шаги:

- Найдите то, что Вам нужно – желательно при помощи агентства недвижимости с хорошей репутацией;
- После заключения контракта внесите первоначальный депозит (10-20%);
- Переведите остаток средств на Ваш счет в Таиланде из страны Вашего местонахождения;
- Далее действуйте в соответствии с контрактом (при необходимости верифицируйте контракт у хорошего юриста);
- Еще раз проинспектируйте приобретаемую Вами собственность;
- Убедитесь в наличии у текущего владельца письма, подтверждающего отсутствие обременения недвижимости долгами;
- Выплатите остаток средств одновременно с переводом права собственности на недвижимость в Земельном Департаменте.



О чем стоит задумываться при покупке.

- Насколько приобретаемая недвижимость привлекательна в плане инвестиций средств?
- Какой вид недвижимости устраивает вас в максимальной степени (кондо, дом)?
- Устраивает ли Вас район? Соответствует ли он Вашим привычкам и стилю жизни?
- Устраивают ли Вас размеры жилой площади?
- Соответствуют ли предлагаемые удобства Вашим ожиданиям?
- Устраивает ли Вас транспортная инфраструктура?
- Соответствует ли цена недвижимости Вашему бюджету?



Советы по выбору оптимального расположения.

- Насколько близко расположены все необходимые Вам удобства?
- Насколько красив район?
- Планируете ли Вы приобрести машину, мотоцикл? Или Вас устраивает использование общественного транспорта?
- Выбранный Вами район лучше подходит для проживания семьи – или для одинокого человека?
- Устраивает ли Вас приобретение недвижимости на вторичном рынке?
- Если у Вас есть дети, то насколько близко расположена школа и места развлечений для них?



Кондо или дом?

Кондо

Плюсы

- Возможно приобретение на собственное имя;
- Безопасность;
- Как правило больше удобств;
- Низкая стоимость содержания;
- Проще продать;
- Как правило отличное расположение и инфраструктура.

Минусы

- Доступность Вашего жилья для посторонних;
- Необходимость подчиняться правилам кондоминиума (например невозможно содержать домашних животных);
- Как правило более дорогая цена по сравнению с домом.

Дом

Плюсы

- Как правило дешевле, чем кондо;
- Приватность;
- Соответствие Вашему стилю жизни;
- Легче сдать в аренду;
- Снижение налогов при последующей продаже.

Минусы

- Невозможность приобретения на собственное имя;
- Необходимо самостоятельно следить за безопасностью и состоянием дома;
- Как правило далеко от пляжа и нет вида на море.



Категории цен на недвижимость.

- Низкая < 35,000 THB за м2.
- Бюджетная 35,000 - 60,000 THB за м2.
- Средняя 60,000 - 85,000 THB за м2.
- Высокая 85,000 - 125,000 THB за м2.
- Эксклюзив > 125,000 THB за м2.

Примечание: указан порядок цен для кондо. Для домов цены как правило на 30% ниже.



Частые ошибки при покупке дома.

- Неверно рассчитанный бюджет покупки;
- Переплата из-за незнания специфики рынка;
- Не учет сопутствующих трат (стоимость открытия компании например);
- Приобретение дома низкого качества или с дефектами строительства;
- Отсутствие информации о соседях;
- Неверная оценка затрат на содержание и безопасность;
- Отсутствие должного осмотра и инспекции дома перед покупкой;
- Отсутствие контакта с хорошей риэлтерской компанией и юристом.



Перечень затрат при приобретении.

- Продажная цена объекта.
- Налоги *
 - ❑ Налог на трансфер – 2% от оценочной цены.
 - ❑ Бизнес-налог – 3.3% от цены покупки (недвижимость < 5 лет).
 - ❑ Гербовый сбор – 0.5% от цены покупки (недвижимость > 5 лет).
 - ❑ Регистрация договора аренды – 1.1% от цены аренды.
- Синкин фонд (страховой взнос, только для новых проектов) и первоначальный коммунальный платеж.
- Оплата юридических услуг.
- Затраты на реновацию и редизайн.

Примечание: Налог на трансфер и Бизнес-налог составляют 0.05% и 0.5% соответственно до апреля 2009 года.



Перечень затрат на содержание.

- Коммунальные платежи;
- Дополнительные платежи (за сад, бассейн и тому подобное);
- Оплата безопасности (если Вы владеете домом);
- Оплата кабельного телевидения и Интернета;
- Страховка (при заключении договора);
- Затраты на содержание компании (при приобретении на компанию);
- Доход от сдачи в аренду облагается 12,5% годовым налогом.



Плюсы работы с хорошим риэлтером.

- Большой выбор недвижимости;
- Как правило для покупателя все услуги бесплатны;
- Экспертная оценка объекта недвижимости и района;
- Полное сопровождение сделки риэлтером;
- Детальная проработка контракта;
- Прозрачность сделки;
- Помощь после приобретения недвижимости по возникающим вопросам.



На что следует обращать внимание.

- Правило № 1 – рискуйте в пределах допустимого.
- Получите информацию о застройщике:
 - ❑ Копию Чиннота для подтверждения права собственности;
 - ❑ Копию разрешения на строительство здания;
 - ❑ Какие проекты были уже реализованы?
 - ❑ Каков порядок выплат?
 - ❑ Кто оплачивает налоги? Каковы затраты на страховой фонд и коммуналку? Нет ли скрытых выплат?
 - ❑ Какая фирма непосредственно осуществляет строительство?
 - ❑ Внимательно изучите копию контракта на приобретение недвижимости.



На что следует обращать внимание. (продолжение)

- Убедитесь в том, что контракт содержит:
 - ❑ Четкие условия перехода права собственности на иностранца;
 - ❑ Определение того, что происходит при нарушении сроков застройки? Предусмотрены ли какие-либо штрафы в этом случае?
 - ❑ Пункт, определяющий, имеете ли Вы право на перепродажу контракта до завершения строительства?
 - ❑ Пункт о допусках на размер недвижимости в пределах не более +/- 5%.
 - ❑ Информацию о том, что включено в стоимость Вашей недвижимости (мебель и так далее).
 - ❑ Спецификацию и планировку.
 - ❑ Подробное описание коммунальной инфраструктуры.



Контактная информация

Pattaya Property Agents (Russian)

<http://pattayapropertyagents.com/indexRUS.php>

Евгений Владимиров

jack@pattayapropertyagents.com

Mobile: 087-150-1708 (из России +66 87-150-1708)

