



Процедура покупки новой недвижимости

1. **Выбор объекта**
2. **Внесение залога** – обычно 10% от стоимости сделки
3. **Подписание соответствующего резервационного договора.** Покупатель и продавец берут на себя обязанности довести сделку до логического завершения. Данный договор может быть подписан физическим лицом.
4. Реальная сделка может состояться, когда будет зарегистрирована фирма – покупатель
5. **Подписание договора купли-продажи,** на основании которого переходят права на нового собственника. Подписывается у нотариуса
6. **Составляется акт приема-передачи** недвижимости
7. **Договор купли – продажи регистрируется в Кадастре** недвижимости
8. **Объект передается фактически,** о чем составляется соответствующий протокол, который включает в себя запись показаний счетчиков, перепись движимого имущества, количество ключей и т.п.
9. Новый владелец должен перевести на себя договоры на поставку коммунальных услуг (электричество, газ, вода, телефон и т.п.)
10. **Договор страхования**
11. **Регистрация в налоговой инспекции** качестве плательщика



Порядок оформления

Приобретение недвижимости для иностранцев возможно только на предварительно зарегистрированное юридическое лицо.

Иначе говоря, иностранец открывает фирму в Чехии. Открытие и регистрация фирмы в Чехии занимает 2-3 недели и стоит около 2500 евро.

Открытие фирмы в Чехии дает Вам возможность получить вид на жительство (один год), с правом продления для всех членов семьи (соучредителей).

Все учредители получают право на получение долгосрочной визы в Чехию (на 1 год) с правом проживания в стране. Через 5 лет, если Вы регулярно продлевали визу, Вы можете оформлять вид на постоянное место жительства (ПМЖ) в Чехии.

Перечень документов, необходимых для регистрации фирмы:

1. Название фирмы
2. Предмет деятельности
3. Количество учредителей, данные на них:
 - копия загранпаспорта
 - полные данные на членов семьи и родителей
4. Данные на директора
5. Процентное распределение долевого участия совладельцев в уставном фонде в % (на каждого не менее 20 000 крон)
6. В случае отсутствия одного из учредителей - доверенность на подписание за него учредительных документов присутствующим соучредителем или другим лицом
7. Справка о наличии в любом банке 160 000 чешских крон. Эту справку можно получить после приезда в Прагу
8. Справка о несудимости на директора и соучредителей
9. 3 цветных фотографии



Расходы, связанные с приобретением недвижимости

Налоги и другие расходы

При продаже недвижимости (изменении собственника в реестре) с продавца взимается налог с перевода недвижимости, который составляет 5% от ее стоимости. Если не оговорено иначе, налог должен заплатить продавец.

Налог на недвижимость (около 50 USD) платится в начале следующего за покупкой года (и далее ежегодно).

К цене новостроек прибавляется НДС, который составляет для нежилых помещений 19%, для жилых – 9%

Дополнительные расходы:

- Услуги ответственного хранения денег (если при сделке пользоваться услугами нотариуса или банка). Стоимость услуг зависит от суммы сделки и может составлять порядка 1000 евро.

Все остальные расходы включены в комиссионные, налог с продажи недвижимости платит продавец.

Расходы по содержанию апартаментов

Владелец собственного дома платит около 100 USD ежемесячно за коммунальные услуги



Ипотечное кредитование

Ипотечные кредиты предоставляются в объеме 30- 50% стоимости недвижимости со сроком выплаты до 15 лет. Средний процент составляет 5 – 6% годовых. Банк всегда берет 1% в качестве одноразовой оплаты за предоставление кредита.

Условия для получения ипотечного кредита:

- Получателем ипотечного кредита является общество с ограниченной ответственностью (s.r.o.), которое было зарегистрировано в году, в котором обратилось с заявлением о выдаче кредита
- В качестве гарантии выступает приобретаемый объект недвижимости в Чехии (банки не могут принять в качестве гарантии недвижимость за границей)
- Требуется подтверждение дохода учредителей фирмы (можно и из стран СНГ, но не всякий доход из-за границы будет принят банком)

Шаги для получения ипотечного кредита

- Выбрать объект недвижимости в Чехии, приобретение которого будет финансироваться с привлечением ипотеки
- Проверить его на предмет возможности финансирования с привлечением ипотечного кредита (является ли данный объект недвижимости в Чехии узнаваемым для банка)
- Подписать соглашение о резервации объекта недвижимости
- С помощью ипотечного дилера выбрать ипотечную программу какого-либо чешского банка для финансирования
- Подписать с дилером заявление о выдаче ипотечного кредита
- Оценить объект недвижимости
- Получить решение банка и в соответствии с договором купли-продажи и перечислить свою долю денежных средств
- Подписать договор купли-продажи недвижимости



Визовый режим

Визу в Чешскую Республику можно получить в консульстве Чехии.
Максимальный срок действия – 90 дней.

Для получения визы в чешском консульстве необходимо предоставить:

- Заполненную анкету
- Действующий загранпаспорт (не менее 90 дней со дня возвращения из поездки)
- Медицинскую страховку на срок пребывания в Чешской Республике
- Фотографии (размер 35x45 мм, анфас, черно-белые или цветные)
- Нотариально заверенное приглашение в ЧР, ваучер или предоставить работнику консульства документ, подтверждающий вашу платежеспособность.