

Приобретение недвижимости в Болгарии иностранными гражданами.



Болгарское законодательство разрешает приобретение иностранными физическими и юридическими лицами недвижимого имущества на территории страны.

Правовое регламентирование процедуры по приобретению права собственности на недвижимое имущество в Р. Болгария регулируется в соответствии со следующими нормативными актами:

Конституция Республики Болгария – регламентирует возможность приобретения иностранными гражданами/иностранными лицами собственности на здания и объекты в зданиях, а также и вещного права на строительство в них. Не разрешает приобретения собственности на земельные участки.

Закон о собственности – рассматривает содержание права собственности на какую-либо вещь в качестве абсолютного права содержащего.

Закон об обязательствах и контрактах – устанавливает в качестве обязательной нотариальную форму передачи прав на недвижимость.

Закон о нотариусах и нотариальной деятельности – создает нотариат в качестве института и регулирует права и обязанности нотариусов при осуществлении сделок.

Что касается электричества...Ваши электрический счетчик доступен для работников электросети. Они ежемесячно самостоятельно снимают показания счетчика и выставляют счет Вам.

Что касается воды... Счетчик воды также должен быть доступен работникам «Водоканала»... И Вам выставляется счет.

Здесь есть вариант, упрощающий эти процедуры. Как правило, можно теоретически рассчитать, какое кол-во электроэнергии и воды Вы и/или Ваши близкие расходуете. Вы открываете счет в банке. И с Вашего счета списываются средства, пропорциональные стоимости среднего расхода для Вас/Вашей семьи. Периодически Вы сверяете теорию цифр и практику...

Покупка земли в Болгарии.

По закону, в Республике Болгария могут приобретать землю только граждане этой страны. Продажа земли иностранным гражданам запрещена, согласно действующему болгарскому законодательству, даже если это иностранный гражданин, получивший Вид на жительство в Болгарии.

И все же, для иностранных граждан есть возможность стать собственником земли - если приобрести ее в качестве болгарского юридического лица. Болгарское юридическое лицо должно быть зарегистрировано по болгарским законам и на территории Болгарии. Учредителями компании могут быть иностранные граждане. Не противоречит законам страны регистрация юридического лица на имеющейся недвижимости.

При покупке земли на юридическое лицо необходимы учредительные документы на фирму и загранпаспорт учредителя фирмы. Конечно, это юридическая лазейка для иностранных граждан, приобретающих недвижимость с участками земли. Но, с другой стороны, это не противоречит Конституции Р.Болгарии и вполне законно, технически это несложно и вполне доступно финансово.

**НЕДВИЖИМОСТЬ В БОЛГАРИИ**

117570, Россия, г. Москва, ул. "Красного Маяка", дом 24, офис 602
тел. +7 (495) 726 58 65,
моб. тел.: +7 (910) 400 27 08, +7(916) 764 11 18
E-mail:office@rbhome.ru Skype: rbhome62

www.rbhome.ru

Далее.
Регистрируется приобретенное недвижимое имущество в Департаменте Статистики (БУЛСТАТ) - каждому владельцу недвижимости присваивается индивидуальный регистрационный код. Срок оформления - 7-14 дней.

Каждое физическое лицо, которое не обладает ЕГН или ЛНЧ /личной номер иностранца/ и владеет недвижимым имуществом в Республике Болгария, должен зарегистрироваться в реестре БУЛСТАТ Агентства по вписываниям (Согласно ст. 3, ч. 10 Закона Республики Болгария о реестре БУЛСТАТ), где, вписываются: код по БУЛСТАТ, дата рождения, личные имена, основание для вписывания, адрес для корреспонденции, телефон, электронный адрес (согласно Ст. 7, ч. 2 Закона Республики Болгария о реестре БУЛСТАТ). Обязательство возникает в 7-дневный срок с момента покупки недвижимости. Лица должны подать заявление по образцу, а также принести копию паспорта и копию документа о собственности в Агентство по вписываниям. Каждое изменение в этих обстоятельствах также отражается в 7-дневной срок с новым заявлением (согласно ст. 12, ч. 2 Закона Республика Болгария о реестре БУЛСТАТ).

Каждое иностранное физическое лицо подает отдельное заявление и может иметь только одну регистрацию, независимо от различных оснований для вписывания (согласно ст. 13 Закона Республики Болгария о реестре БУЛСТАТ).

Служба по вписываниям поддерживает досье о зарегистрированном лице и, при желании, можно получить карту для идентификации (согласно ст. 18, ч. 3 соответствующего закона).

Регистрация прекращается административно в случае смерти лица, но регистр БУЛСТАТ сохраняет архив сроком 10 лет, после этого информация переходит в государственный архив.

Далее.
Подается Декларация о покупке недвижимости в местную Налоговую Инспекцию.

Собственник (Статья 14 Закона о местных налогах и таксах /ЗМДТ/ действительна для всех иностранных граждан) должен уведомить администрацию /общину/ о приобретении недвижимости - в письменном виде в 2-месячный срок. И подать Налоговую Декларацию для обложения ежегодным налогом на недвижимость.

Далее.
Как правило, в начале календарного года, Вам по почте на Ваш адрес в Болгарии, или Вашей недвижимости, или другой, какой Вы укажете в территориальной Налоговой Инспекции, Вам придет **налог на недвижимость -015%** от стоимости приобретенной недвижимости. А Вам после посещения Налоговой Инспекции советуем посетить Компанию «**Электросети**» и «**Водоканал**» в «болгарском исполнении». Заключайте договоры на обслуживание.

Гражданский процессуальный кодекс – содержит раздел нотариальных производств, которым регулируется правовая процедура по осуществлению нотариальных сделок.

Закон о кадастре и имущественном реестре – регулирует кадастровую съемку всего имущества и включения его в национальный кадастр в электронном виде, а также единый имущественный реестр, в котором вписывание недвижимости производится по кадастровым данным и собственникам.

Правила регистрации – регулируют процедуру по осуществлению вписываний в имущественном реестре осуществленных сделок с недвижимостью и новых собственников недвижимости.

Передача права собственности на недвижимость сопровождается следующими процедурами. Она осуществляется сторонами в присутствии нотариуса – наделенного властью государством должностного лица, которое единственно имеет право удостоверять сделки по передаче права на недвижимость составлением специального документа – нотариального Акта. Нотариус компетентен в соответствующем муниципальном районе, на территории которого находится продаваемая недвижимость, и вправе осуществлять сделки только в пределах этого района.

Осуществление сделки производится в соответствии со строго установленной законом процедурой:

Сделка заключается только в конторе нотариуса, ответственного в этой местности.

Заранее им производится проверка всех документов, дающих право на собственность продавцу, с целью удостовериться в том, что последний обладает правом на осуществление продажи. Если он не сделает этого, то за ним лежит уголовная и имущественная ответственность в связи со сделкой.

Осуществление сделки оформляется только нотариальным Актом – специально выданным нотариусом документом с установленными законом формой.

Акт зачитывается сторонам в присутствии переводчика, в случае если какая-либо из сторон не понимает по-болгарски. Переводчиком подписывается удостоверение о верности перевода.

Стороны гласно подтверждают нотариусу о том, что именно это сделка, которую они намерены заключить, и ставят свои подписи под Актом.

Акт подписывается нотариусом и переводчиком.

В целях обеспечения сохранности Акта, он выдается в нескольких экземплярах. Он же вписывается в журнал нотариуса и хранится в архиве. Кроме того, нотариальное дело, в котором содержатся все документы по сделке и еще один экземпляр Акта архивируются, и сохраняются в течение 100 лет.

После выдачи нотариального Акта, он же не подлежит передаче сторонам, а направляется в Агентство вписываний при районном суде по району имущества. В нем производится новое оповестительное вписывание, по актовым журналам агентства, а также и в томах для сохранения. Они же сохраняются также в течение 100 лет. В верхнем правом углу самого акта отражается вписывание в имущественном реестре.

Имущественный реестр является глобальным информационным массивом имуществ по всей стране, и в нем отражаются данные о передаче в собственность имуществ и регистрации новых, настоящих собственников.

После чего Акт возвращается нотариусу, от которого и приобретают его стороны.

Копия Акта направляется в Кадастровую службу – информационный массив кадастровых карт территории и зданий Болгарии, в котором также регистрируется Акт и новый собственник.

Копия Акта направляется в Налоговую службу для отражения сделки.

Система нотариального осуществления сделок с недвижимостью в Р Болгария является исключительно устойчивой и современной, и отражает все классические и актуальные тенденции и практики Европы. Это самая осложненная и трудная система продаж, предназначенная в максимальной степени гарантировать интересы сторон по сделке.

Краткая информация осуществления сделок

Приобретение апартаментов (квартир), домов, вилл, коммерческих объектов недвижимости в Болгарии – иностранными физическими лицами.

Иностранцы граждане могут стать владельцами апартаментов, домов, вилл или коммерческих объектов в Болгарии.

Владельцем может быть как физическое, так и юридическое лицо.

Иностранному гражданину потребуется только действующий загранпаспорт для заключения Договора на покупку.

Иностранцы - владельцы квартир имеют те же права, что и болгары, включая право сдачи квартиры в аренду.

Последовательность покупки недвижимости в Болгарии.

Выбрав подходящий объект, покупатель должен внести так называемый резервационный депозит, который, как правило, составляет, как правило, 2000 евро. С этого момента, выбранный объект недвижимости снимается с продажи сроком на 1 месяц.

За это время покупатель должен принять окончательное решение о покупке и подписать **предварительный договор купли – продажи**.

В том случае, если по истечении 30 дней с момента резервации покупатель изменил свое решение и не подписал предварительный договор купли - продажи недвижимости, она снова поступает в продажу, а резервационный взнос покупателю в этом случае не возвращается.

Заключение Предварительного договора.

Предварительный договор представляет собой юридический документ, в котором содержится описание покупаемого объекта, его стоимость, срок окончания строительства и дата ввода в эксплуатацию. Предварительный договор содержит также пункт об ответственности сторон, в котором ключевым моментом для застройщика является дата сдачи объекта и качество выполненных работ, а для покупателя – своевременная оплата. Документ содержит подробную информацию о сторонах и их контактные данные. В договоре должны быть отражены причины и размеры санкций за несвоевременную сдачу строительного объекта. Не менее важно, чтобы в договоре описывалась ситуация отказа от покупки/продажи объекта и сроки возврата вложенных средств. Предварительный договор должен быть выполнен на двух языках. Желательно, чтобы это было сделано на двух родных для покупателя и застройщика (русском и болгарском), либо на болгарском и английском.

Информация - Зарезервировать апартаменты и подписать предварительный договор купли - продажи на выбранную недвижимость можно и, не выезжая из страны.

Заключение окончательного договора – Нотариального Акта

После выполнения сторонами условий договора (оплата со стороны покупателя в соответствии с договоренностями и наличие у продавца как минимум Акта 14, подтверждающего окончание грубого строительства здания) возникает передача права собственности путем подписания окончательного договора.

Окончательный договор купли – продажи недвижимости (Нотариальный Акт) подписывается сторонами и заверяется нотариусом, в районе действия которого расположен объект.

После подписания документа и заверения всех подписей, нотариус предоставляет Нотариальный Акт в районный суд. Судья вносит изменение обстоятельств по объекту в Государственный Регистр Недвижимого Имущества. Отметка о вписывании делается и в самом Нотариальном Акте. В Регистре регистрируется имя нового собственника (Вас), а Нотариальному Акту присваивается номер. После чего Нотариальный Акт вступает в силу и является единственным документом о собственности.

Перед совершением сделки нотариусу представляется удостоверение (выписка) из того же регистра об отсутствии "тяжестей" объекта, т.е. о его "чистоте". В удостоверении отражается наличие или отсутствие ипотеки объекта, права на пользование объектом третьими лицами, запрет на продажу, открытые судебные дела и т.п. Оно также подтверждает принадлежность объекта конкретному лицу - продавцу.

От Покупателя необходим действующий загранпаспорт. Разрешение или согласие супруги (супруга) и детей не требуется. Возможно оформление недвижимости на несовершеннолетних детей.