

Тема доклада :  
«Как снизить риски  
при покупке  
строящейся  
недвижимости».

GRANDIMOT



**До сих пор Болгария занимает первое место по популярности среди покупателей недвижимости. И это справедливо, ведь трудно найти еще одну такую страну, где прекрасные возможности для жизни и отдыха сочетаются с доступными ценами на жильё.**

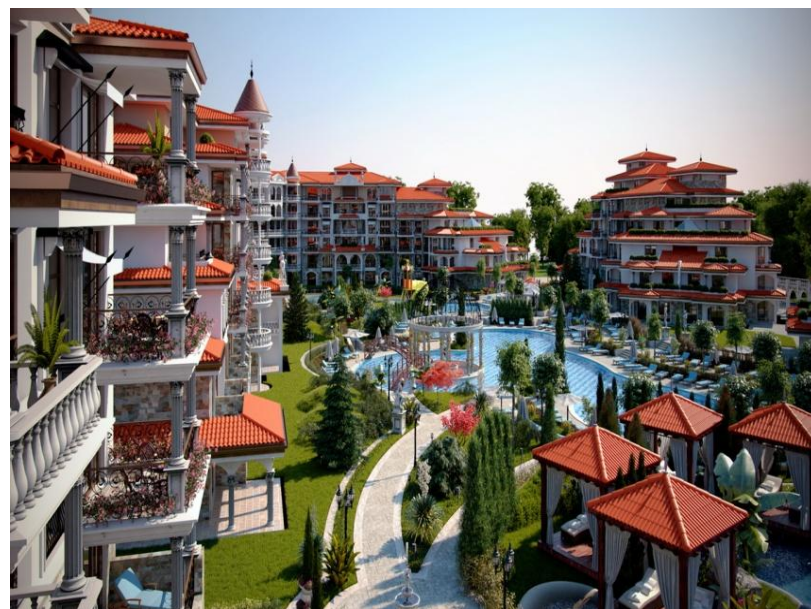


**Один из способов сэкономить, при покупке квартиры - это приобрести ее на раннем этапе строительства. На этой стадии, как правило, они продаются дешевле. Однако такие покупки чреватые рисками для покупателей.**

**Риски, которые могут возникнуть при покупке строящегося объекта, можно условно разделить на две группы. Первая, это задержка сдачи объекта на неопределённый срок или вообще заморозка строительства. Ко второй группе можно отнести удешевление строительства и снижение потребительских характеристик: не та отделка, отсутствие запланированной инфраструктуры, отсутствие канализации. В конечном счёте, все это может привести к тому, что объект никогда не будет**



**Однако на рынке остается немало проектов на стадии строительства, очень привлекательных с точки зрения месторасположения, уникальных особенностей архитектуры или удобной инфраструктуры. Бывает и так, что не заверченный пока проект просто нравится. Тогда несколько рекомендаций подскажут Вам, как поступать в той или иной ситуации, а действуя правильно риски можно свести практически к нулю.**





**Главный совет - в период кризиса, всё таки, лучше не рисковать и предпочесть завершённые комплексы строящимся, благо есть много хороших предложений. Или хотя бы, уменьшить риск, купив когда строительство приближается к завершению на 70 – 80%. В этом случае даже если и возникнут какие-то сложности, есть вероятность того, что**



**Не нужно покупать недвижимость, не посмотрев ее лично. Всегда лучше лишний раз заплатить за билет на самолет, чем покупать кота в мешке.**

**Тем более что многие агентства предлагают ознакомительные туры и возвращают деньги, потраченные на поездку, если клиент впоследствии покупает жилье.**



**Делайте покупку с помощью профессионалов. Обращайтесь только в надежные и проверенные агентства с хорошей репутацией и имеющим много предложений на выбор. И лучше по рекомендациям**



**Обращайтесь  
к юристу,  
которого  
рекомендовал  
и Ваши  
знакомые, или  
к специалисту,  
которого Вы  
знаете  
лично.**



**Все сделки купли - продажи в Болгарии осуществляется по предварительному договору. Это некая юридическая гарантия, что бы сделка состоялась на ранее оговоренных условиях. Очень внимательно читайте документ, прежде, чем его подписать. Не бойтесь вносить изменения, или дать на ознакомление независимому юристу. Предварительный договор -**





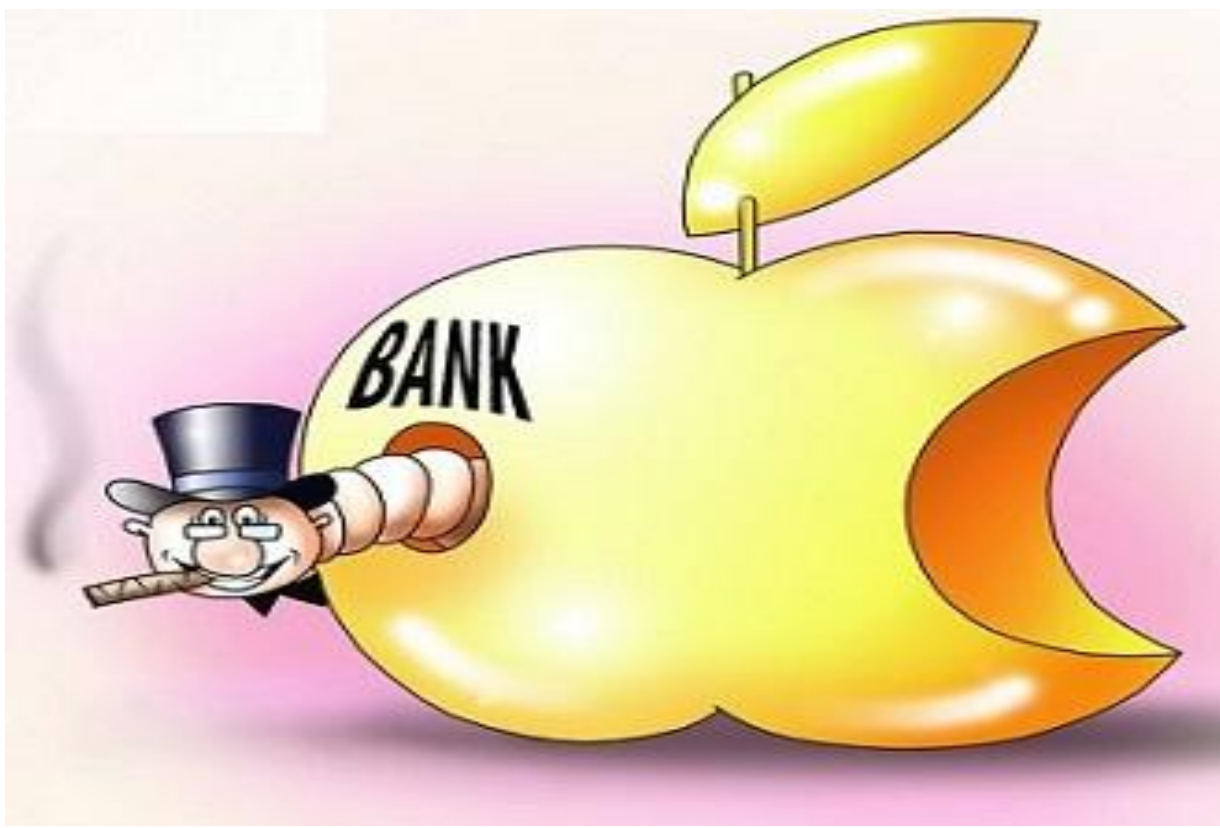
**В России заключение договора жёстко ограничены рамками законов. В Болгарии же, напротив, большая часть нюансов регулируется именно договором, а не законом. Именно в нём прописывается порядок, как будет проходить сделка купли-продажи.**



**Запомните, что в договоре написано, значит стороны об этом договорились. Если не написано, значит стороны об этом не договаривались. И всякие фразы: "А мне говорили...", "А я думал...«, « Мы же договаривались..» - никакого юридического смысла не имеют, и никем в расчёт, в том числе, и болгарским судом приниматься не**



**На что стоит ещё обратить внимание. График платежей в предварительном договоре должен быть привязан к степени готовности объекта. Первый платёж – одна степень готовности, построили полностью корпус – второй платёж, провели коммуникации – третий, закончилась внутренняя отделка – четвёртый, получен акт 14 – пятый, есть акт 15 – шестой, сдали в эксплуатацию – последний платёж.**



**Обязательно в договоре должно быть прописано, что застройщик именно **гарантирует**, а не обязуется, что квартира **НА МОМЕНТ** подписания предварительного договора, не отдана в залог банку, и не находится под каким - либо другим обременением.**

**Прописано и то, что **С МОМЕНТА** подписания**



**Чтобы избежать проблем с долгостроем, хорошо бы в договоре прописать и штрафные санкции, и обязательства продавца вернуть Вам задаток в случае задержки строительства (например, дольше чем на два года).**



**Ответственно подойдите к выбору застройщика, прежде чем начнёте отдавать свои кровные. Одним из признаков надёжности будет - активные работы на стройплощадке, если посетить её инкогнито**



**Солидные компании всегда имеют разрешение на строительство и информируют обо всех этапах стройки в режиме «on line».**

**Наиболее устойчивы те застройщики, которые строят не на заемные средства, а на свои, и чье финансирование при этом не зависит от темпов продаж.**





**Никогда не передавайте деньги за купленный объект недвижимости с рук на руки. Производить оплату нужно только через банк, на расчетный счет застройщика. Это будет дополнительной гарантией безопасности Вашей сделки, так как на руки Вы получаете платежный документ о проведенной операции.**



**Как вариант ещё можно использовать свой счет, открытый в Болгарии, где доверенное лицо, произведет за Вас оплату, но в этом случае Вы обязательно возьмите расписку о получение застройщиком Ваших денег. А по приезде в страну, в банке попросите дать Вам выписку со счёта (сметка) о произведённых операциях Вашим доверенным лицом.**



**При покупке объекта на стадии строительства, не рекомендуется выплачивать сразу всю сумму. Серьезный продавец всегда согласится принимать деньги частями. Порядок оплаты может быть разным, но его нужно обязательно прописать в предварительном договоре купли-продажи. Если застройщик отказывается принимать деньги частями и настаивает на оплате всей суммы, скорее всего, вы имеете дело с мошенниками или недобросовестной организацией.**



**АКТ 14.** Подтверждает, что здание построено без нарушений проекта или с небольшими отклонениями, не влияющими на безопасность. Наличие этого акта дает возможность проводить любые операции с



**АКТ 15.** Подтверждает, что здание соответствует указанным требованиям. На основании этого документа выдается разрешение на эксплуатацию объекта.

28.04.2015



**АКТ 16.** Подтверждает, что дом готов к заселению. Вся сумма должна быть внесена только после того, как продавец получит акт 16. Не вносите оставшиеся деньги до нотариального оформления



**И в помощь Вам государственные болгарские сайты, где можно узнать интересную информацию.**

**Всё на русском языке.**





**«Агентство регистраций» -  
информационный веб - сайт в помощь  
иностранным гражданам, при  
приобретении и управлении  
недвижимостью в республике Болгарии,  
создан по инициативе правительства**



**Сайт министерства юстиции Болгарии.  
Агентство по вписываниям. Торговый  
реестр. <http://www.brra.bg/>  
Здесь можно узнать информацию о  
застройщиках и риелторских компаниях.**



**Элеонора Эленска**

**Shief Grandimot LTD**

**Phone : +359 889 590 023**

**+359 878 954 319**

**E-mail : [elenska@mail.ru](mailto:elenska@mail.ru)**

**Skype : elenska60**

**[www.grandimoti.com](http://www.grandimoti.com)**

**Варна, Болгария**



**Александр и Ольга Рулевы**  
*представители компании*

**Тел.: +7 931 308 7 380**

**+7 921 308 4 380**

**E-mail : [arulevbkru@yandex.ru](mailto:arulevbkru@yandex.ru)**

**Skype : arulevbkru1**

**[http:// vk.com/asparyh](http://vk.com/asparyh)**

**Санкт Петербург**

**GRANDIMOT**