

ЮРИДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ

1. Что такое квартира в кондоминиуме? Чем она отличается от апартаментов?

Апартаменты - это, по сути, квартира (как помещение или часть дома) в многоквартирном доме. Получая права на владение апартаментами, вы получаете права только на владение именно этой частью многоквартирного дома, исключая совместное владение каким-либо общим имуществом.

Кондоминиум - это единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок, расположенное на нем жилое здание и иные объекты недвижимости. При этом отдельные помещения (в том числе квартиры), предназначенные для жилых или иных целей (например, рестораны, магазины), находятся в собственности или длительной аренде, а общее имущество (такое как бассейн, площадки, спортзал) - в общей долевой собственности.

Поддержанием жизнедеятельности кондоминиума (поддержание чистоты на прилегающей территории и внутри здания, решение проблем водоснабжения, озеленение территории и т.п.) занимается собственная управляющая компания. В соответствии с долей приобретаемой жилой площади делятся и расходы на управление общим имуществом.

Коммунальные платежи разделены на собственно коммуналку (оплата света, воды) и плата управляющей компании.

В кондоминиуме всегда существуют правила проживания, такие как, например, отдельный сбор мусора или содержание домашних животных.

Таким образом, основное преимущество кондо (точнее сказать, "квартиры в кондоминиуме") перед отдельной квартирой (точнее сказать "апартаментами") в многоквартирном доме – это инфраструктура. По условиям жизни кондоминиум чем-то напоминает резорт, предлагая своим жителям особые условия. Владея квартирой в кондо Layan Green Park, вы автоматически получаете доступ ко всем удобствам комплекса. Чем больше на территории комплекса инфраструктурных объектов, тем он престижнее, а жилье в нем дороже.

Важно также отметить, что в Таиланде в разговорной речи риелторы и застройщики часто употребляют слово "апартаменты" имея в виду именно "квартиру в кондоминиуме".

2. Какие формы собственности предоставляются в кондоминиуме Layan Green Park?

Квартира может быть оформлена одним из 2 способов:

- Leasehold (лизхолд) – долгосрочная аренда;
- Freehold (фрихолд) – полная собственность.

Согласно действующему законодательству лица, не являющиеся гражданами Таиланда, могут приобрести только 49% жилой площади квартир с полным правом собственности (так называемая иностранная квота). При этом оставшаяся часть площади может быть приобретена на основе долгосрочной аренды с возможностью продления: на данный момент максимальный срок одного продления, разрешенный законом, составляет 30 лет. Такой периодов законодательство предполагает 3, то есть 30+30+30 лет, итого 90 лет. При продаже позже квартиры другому лицу срок обнуляется.

3. Какова стоимость регистрации долгосрочной аренды и полной собственности?

Государственная пошлина за регистрацию в настоящее время составляет 1,1% от стоимости квартиры в случае лизхолда и 6,3% от стоимости квартиры в случае фрихолда. Госпошлина подлежит уплате Земельному департаменту при регистрации.

Примечание: Указанные ставки действительны на данный момент и могут быть изменены.

4. Должен ли я платить застройщику в будущем за продление срока аренды?

Нет, 2 продления срока аренды уже включены в стоимость квартиры.

5. Возможна ли передача права собственности или долгосрочной аренды?

Да. Передача права возможна в соответствии с условиями договора. При этом требуется заплатить пошлину в размере 50000 бат. Кроме того, правопреемник должен принять на себя обязательства в соответствии с условиями и положениями, содержащимися в первоначальном арендном соглашении.

6. Могу ли я подарить или завещать квартиру?

Да, в случае дарения необходимо будет уплатить пошлину в размере 50000 бат. В случае смерти или потери трудоспособности владельца, застройщик безоговорочно соглашается заключить новый договор с наследником без какой-либо дополнительной оплаты.

7. Могу ли я приобрести квартиру в долгосрочную аренду, а впоследствии переоформить в полную собственность?

Да, при наличии иностранной квоты и за дополнительную плату.

8. Когда произойдет регистрация и передача объекта?

Приблизительно спустя 30 дней после получения полной суммы платежа и окончания строительства застройщик будет готов провести процедуру приемки квартиры с владельцем или его представителем по доверенности.

Приблизительно спустя 90 дней (максимум 6 месяцев) после получения полной суммы платежа и окончания строительства происходит перерегистрация прав собственности/аренды. Мы уведомим владельца о том, какие документы и пошлины необходимы для регистрации.

9. Могут ли владельцы пользоваться квартирой до момента передачи прав собственности/аренды?

Да, могут после полной оплаты и при наличии разрешения на проживание в этом здании от застройщика.

10. Требуется ли проверка договора и резервации юристом?

Соглашения прошли проверку юридической компанией. В то же время, если вы хотите получить конкретные рекомендации относительно структуризации своих инвестиций, мы советуем Вам обратиться к профессиональному юридическому и/или финансовому консультанту.

11. Какие типы виз позволяют иностранцу находиться в Таиланде?

Для граждан других стран, желающих въехать в Таиланд в учебных, деловых или инвестиционных целях, с целью выхода на пенсию и в других целях, предусмотрены разные формы виз, действительные от 90 дней до 1 года и предоставляющие право многократного въезда в страну, включая:

- Студенческую визу — при зачислении в зарегистрированное образовательное учреждение в Таиланде;
- Бизнес-визу — для управляющих или сотрудников компаний;
- Пенсионную визу — для лиц в возрасте 50 лет и старше, соответствующих финансовым требованиям;
- Визу для заключения брака — для граждан других стран, вступающих в брак с гражданином/гражданкой Таиланда;
- Визу «Элита Таиланда» — выдается сроком на 5 лет в рамках государственной программы, которая также предусматривает другие привилегии.

12. Будет ли кондоминиум получать отельную лицензию?

Да, проектирование и строительство ведется с учетом необходимых требований для сдачи квартир в краткосрочную аренду.

СТРОИТЕЛЬСТВО

1. Какие типы недвижимости доступны для продажи и каково их количество?

Проект включает: 156 квартир типа А (студия 30,5 м²), 100 квартир типа В (односпальная квартира 46 м²), 8 квартир типа С (двухспальная квартира 92 м²), 6 квартир типа D (трехспальная квартира 122 м²).

2. Долго ли продлится строительство?

По законодательству строительство может начаться только после того, как будут получены соответствующие государственные экологические разрешения (EIA - экологический сертификат) и разрешения на строительство. Начало строительства планируется во второй половине 2020 года. Окончание - четвертый квартал 2023 года.

3. Предусмотрен ли гарантийный период?

Да. С момента завершения строительства предусмотрен гарантийный срок продолжительностью 1 год на отсутствие не конструкционных дефектов и в течение 5 лет на отсутствие конструкционных дефектов.

4. Что включено в базовую цену недвижимости?

В базовую цену включены встроенная мебель (шкафы, кухонные шкафы), кондиционеры и ландшафтный дизайн (где это применимо).

5. Что включено в мебельный пакет?

Передвижная мебель, бытовая техника, шторы, зеркала, декор, посуда, постельное белье.

6. Допускается ли изменение планировки и/или дизайна интерьера в соответствии с индивидуальными требованиями?

Здания должны быть построены в соответствии со строительными документами и разрешениями, выданными соответствующими государственными органами, поэтому изменения внешних зон и элементов конструкции недопустимы. Изменения внутреннего дизайна могут быть разрешены после официальной приемки - передачи квартиры владельцу и получении письменного разрешения от застройщика. При покупке квартиры на этапе проекта (когда еще идут проектные работы) возможны изменения планировки по желанию покупателя (например, есть возможность соединить две студии или две однокомнатные). При изменении внутреннего дизайна квартира не может принимать участие в гарантированной программе доходности.

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

1. Какая предоставляется инфраструктура и объекты общего назначения и кто будет ими управлять?

Инфраструктура и объекты общего назначения включают в себя дороги, канализацию, освещение, ландшафтные зоны, системы водоснабжения и поставки электроэнергии, площадки и бассейны.

Услуги по управлению будет оказывать управляющая компания, они включают в себя круглосуточную охрану территории, шаттл-сервис, услуги прачечной, стойку ресепшн, сбор мусора, уборку и обслуживание инфраструктуры и объектов общего пользования и любые другие необходимые услуги.

2. Каковы предполагаемые платежи за обслуживание общественной собственности?

Платеж за обслуживание общественной собственности взимается в размере 65 бат за квадратный метр в месяц. Платеж вносится на Дату регистрации прав на один год вперед. Далее платеж будет ежегодным, с покрытием на 12-месячный период, и должен быть оплачен за месяц до годовщины Даты Регистрации. Размер платежа за обслуживание общего имущества может меняться время от времени по решению владельцев в соответствии с регламентом, изложенным в Законе о кондоминиумах BE 2522 и / или более поздней версией с последующими изменениями.

Единовременная уплата в Амортизационный Фонд взимается в размере 650 бат за квадратный метр. Цель амортизационного фонда - накопление средств на капитальный ремонт инфраструктуры и/или улучшения, которые будет решено сделать в будущем. Платеж вносится на Дату регистрации прав собственности/аренды. Если средств будет недостаточно для покрытия расходов на масштабные ремонтные работы, владельцам может потребоваться внести дополнительную сумму по требованию управляющей компании.

После завершения регистрации приборов измерения коммунальных услуг на имя владельца, владелец обязуется внести платеж в размере, равном сумме, уплаченной органам власти, предоставляющим услуги электричества, водопровода, телефонной компании и в TOT Public Company Limited.

3. Нужно ли платить за свет и воду при постоянном проживании?

Да, стоимость воды и электроэнергии для постоянно проживающих владельцев будет высчитываться по показаниям счетчиков.

4. Какие предоставляются услуги по управлению собственностью?

Управляющая компания будет предоставлять полный спектр услуг по управлению собственностью для индивидуальных владельцев, включая профилактическое обслуживание, общий ремонт, уборку и другие соответствующие запросы. Цены варьируются в зависимости от частоты и объема услуг.

ПРОГРАММА СДАЧИ В АРЕНДУ

1. Имеется ли программа сдачи в аренду?

Да, арендатор имеет право сдавать в аренду только присоединяясь к Гарантированной Арендной Программе или к Программе Рентал пул. Для вступления программу владелец должен приобрести «Эксклюзивный пакет мебели».

2. Будет ли кондоминиум получать отельную лицензию?

Да, кондоминиум получит отельную лицензию и будет работать как кондотель под руководством управляющей компании в течении последующих 15 лет.

3. Когда вступает в силу программа сдачи в аренду?

После полной передачи прав собственности/аренды всем владельцам квартир в кондоминиуме, получения кондоминиумом отельной лицензии и заключения собственниками дополнительных договоров с управляющей компанией.

4. Как работает Гарантированная арендная программа?

По Гарантированной арендной программе управляющая компания будет гарантировать владельцу выплату дохода с аренды в размере 5% от цены квартиры в соответствии с Опцией, указанной в Резервационной форме (утверждается при покупке).

При этом 15 дней в году в летний сезон квартира зарезервирована за владельцем и членами его семьи/друзьями. Даты брони предварительно согласовываются с управляющей компанией.

Выплаты гарантированного арендного дохода осуществляются 1 раз в год в течение 30-ти дней по истечению отчетного года.

Владелец может выйти из гарантированной программы или перейти в программу Рентал Пул, предупредив управляющую компанию за 60 дней.

5. Как работает программа Рентал пул?

Управляющая компания будет самостоятельно сдавать квартиры в аренду и организовывать содержание недвижимости. По факту окончания отчетного периода управляющая компания произведет расчет чистого дохода (выручка от аренды минус расходы на менеджмент, маркетинг и содержание) и выплатит владельцам 60% от этой суммы.

При этом 30 дней в году в летний сезон квартира зарезервирована за владельцем и членами его семьи/друзьями. Даты брони предварительно согласовываются.

Выплаты осуществляются 1 раз в год в течение 30-ти дней по истечению отчетного года.

Владелец может выйти из программы, предупредив управляющую компанию за 60 дней.

6. Какие налоги, уплачиваемые владельцем, связаны с программой аренды?

Доход от аренды, перечисляемый нерезидентам (иностранцам) владельцам, облагается налогом на источник дохода.

Для физического лица

0-150 000 THB - 0%
151 000-300 000 THB - 5%
301 000-500 000 THB - 10%
500 001-750 000 THB - 15%
750 001-1 000 000 THB - 20%
1 000 001-2 000 000 THB - 25%
2 000 001-5 000 000 THB - 30%
> 5 000 000 THB - 35%

Для юридического лица

0-300 000 THB - 0%
300 001-5 000 000 THB - 15%
> 5 000 001 THB - 10%

Примечание: применимые ставки налогообложения действуют на дату публикации ответов на часто задаваемые вопросы и могут изменяться. Владелец квартиры несет ответственность за уплату любых подоходных и иных налогов, сборов и пошлин любого рода, устанавливаемых соответствующими органами власти в связи с арендой и субарендой.

7. Возможна ли самостоятельная сдача квартиры в краткосрочную аренду?

Нет. Аренда возможна только через управляющую компанию. Сдача в аренду на короткий срок должна осуществляться только через управляющую компанию, владеющую отельной лицензией.

8. Могу ли я самостоятельно выбирать мебель?

Да. Однако для квартир, вступающих в арендную программу, необходим стандартный набор мебели.

9. Могу ли я проживать в любое время?

Да, при соблюдении условий выбранной вами программы аренды. В то же время, бронирование для владельцев зависит от наличия свободных квартир.

10. Могу ли я проживать более 14 дней в году?

Да, в таком случае управляющая компания произведет перерасчет и сократит ежегодную выплату по арендной программе.

11. За сколько дней я должен подать уведомление о проживании?

Владельцам необходимо сообщать о своем пребывании как можно раньше, так как квартиры могут быть забронированы другими гостями.

12. Могут ли мои друзья использовать мое право на проживание?

Да, при соблюдении условий арендного соглашения (например, гости владельцев должны предварительно зарегистрироваться у управляющей компании).