



KOM-Invest

(+371 29774775, info@kominvest.com)



Покупка недвижимости в Латвии - простой и безопасный процесс, который контролируется в обязательном порядке присяжным нотариусом, а также государственным учреждением «Земельная книга», которое занимается регистрацией права собственности на недвижимое имущество.

Присяжного нотариуса выбирают участники сделки, это может быть любой нотариус, которому доверяют продавец и покупатель. Роль нотариуса - проверка документов сделки и подготовка специального документа, необходимого для закрепления права собственности покупателя.

Несмотря на двойной контроль со стороны нотариуса и государства, каждая сделка вызывает множество [вопросов](#). Например - как проверить отягощения недвижимого имущества? Как убедиться в том, что объект недвижимости соответствует [критериям получения вида на жительство](#) в Латвии? Как получить информацию о том, что у продавца нет задолженностей по коммунальным платежам? Как убедиться в том, что ипотека или другие отягощения будут погашены? Как правильно составить все договора? Как учесть все риски?

Чтобы ответить на все эти вопросы, нужна помощь профессионалов, которые разбираются в юридических вопросах, хорошо знают рынок недвижимости. Хотим Вас обрадовать - такие профессионалы работают в компании KOM-INVEST!

Задача нашей компании - не просто предложить и продать Вам квартиру или дом. Наша задача - подобрать юридически чистую недвижимость, помочь разобраться в юридических вопросах, правильно оформить сделку, оказать юридическое сопровождение сделки.

1) Что включает в себя юридическое сопровождение сделки?

Юридическое сопровождение сделки включает в себя проверку объекта недвижимого

имущества на предмет отягощений; проверку на соответствие критериям получения ВНЖ в Латвии; составление и согласование механизма сделки; проверку, подготовку и составление всех необходимых документов/договоров; контроль сделки; подачу и получение документов из государственных и банковских учреждений.

Кроме того, Вы будете получать от юриста компании „KOM-INVEST” регулярный отчет о проделанных действиях. Если возникнут вопросы, Вы можете их задать, и оперативно получить ответ.

2) Может ли сделка быть оформлена по доверенности, чтобы не тратить время на приезды в Латвию для подписания документов?

Для Вашего комфорта, компания KOM-INVEST готова представлять Ваши интересы по доверенности. Таким образом, после выбора недвижимости и оформления доверенности, Вы сможете вернуться в страну своего проживания, чтобы продолжать заниматься своими делами.

Далее каждый этап сделки будет согласовываться с Вами удаленно (например, по электронной почте). После получения Вашего подтверждения, будут подписываться необходимые договора и документы. Подавать документы для регистрации права собственности тоже можно по доверенности.

3) Как забрать документы после завершения сделки?

После завершения сделки и регистрации права собственности, Вы сможете приехать и забрать документы в офисе компании „KOM-INVEST”. Также документы могут быть отправлены Вам курьерской почтой в любое удобное место.

После завершения сделки юрист компании KOM-INVEST также поможет оформить [вид на жительство в Латвии](#).

4) Есть ли ограничения для иностранцев на покупку недвижимого имущества в Латвии?

По латвийским законам, иностранцы **не имеют право** на приобретение следующих объектов недвижимого имущества:

- Земли в пограничной зоне.
- Земли на побережье Рижского залива и в дюнной зоне Балтийского моря.
- Земли в защитной зоне публичных водоемов и рек, исключая случаи, когда в этих местах разрешено строительство в соответствии с городским планом развития.

- Сельскохозяйственной и лесохозяйственной земли.

5) Как пошагово выглядит механизм сделки?

Ниже Вы найдете таблицу, в которой компания KOM-INVEST пошагово объясняет стандартную сделку купли-продажи квартиры.

Обращаем внимание, что могут быть нюансы, которые отличаются от изложенной ниже схемы. Например, Вы можете подписывать все документы самостоятельно, не оформляя доверенность. В таком случае сделка будет спланирована таким образом, чтобы в один день подписать основные документы.

В любом случае, после выбора недвижимости Вам будет предложена, и с Вами будет согласована наиболее подходящая и удобная для Вас схема сделки.

НОМЕР ЭТАПА	ОПИСАНИЕ ДЕЙСТВИЯ	КОММЕНТАРИИ (ГДЕ НЕОБХОДИМО)
1	Вы открываете расчетный счет в Латвийском банке.	Расчетный счет необходим для того, чтобы перечислить сумму покупки и оплатить пошлины, чтобы хранить на этом счете прожиточные средства (что необходимо для оформления ВНЖ), чтобы после регистрации права собственности оплачивать коммунальные платежи.
2	Вы оформляете доверенность на компанию KOM-INVEST	Доверенность необходима для того, чтобы Вы могли вернуться в страну своего проживания или страну своей работы, и сделка оформлялась удаленно.
3	Юрист компании KOM-INVEST составляет, согласовывает с Вами и продавцом недвижимости договор купли. После согласования и получения Вашего подтверждения, юрист по доверенности (как представитель покупателя) и продавец объекта недвижимого имущества подписывают договор купли.	

4	<p>Юрист компании KOM-INVEST подает копию договора купли в местное самоуправление, чтобы получить разрешение на покупку долей земли, входящих в состав квартиры.</p>	<p>Обычно, в состав квартиры входят также доли земли под домом. По латвийским законам, покупатель-иностранец должен получить согласие местного самоуправления на покупку долей земли.</p> <p>Такое согласие - формальное. Его подготовка в среднем занимает 5-20 дней.</p>
5	<p>Юрист компании KOM-INVEST помогает открыть в банке т.н. «счет сделки» и подписывает по доверенности «договор о счете сделки».</p>	<p>Что такое счет сделки? Это самый удобный и самый надежный способ оплаты суммы покупки.</p> <p>Суть счета сделки:</p> <p>а) Доступ к этому счету и право управления этим счетом имеет только банк.</p> <p>б) Когда Вы зачисляете на счет сделки сумму покупки, счет сделки блокируется.</p> <p>Если условия сделки выполняются, и Ваше право собственности регистрируется, банк выполняет проверку документов. Если с документами все в порядке, банк перечисляет сумму покупки продавцу.</p> <p>Если условия сделки НЕ выполняются, и, право собственности покупателя НЕ регистрируется, банк возвращает Вам сумму покупки в полном размере.</p>
6	<p>Вы перечисляете на счет сделки сумму покупки.</p>	

7	<p>Юрист компании KOM-INVEST организывает встречу у нотариуса, где юрист по доверенности (как представитель покупателя) и продавец квартиры подписывают «договор купли» и «прошение в земельную книгу».</p>	<p>Что такое прошение в земельную книгу? Это специальный документ, который составляет нотариус, после того как нотариусом проверен юридический статус объекта недвижимого имущества и участников сделки.</p> <p>На основании этого "прошения" происходит регистрация права собственности клиента.</p>
8	<p>Вы оплачиваете государственные пошлины за регистрацию права собственности.</p>	<p>Сумма пошлин составляет 2 % от суммы покупки + 22 евро. Юрист компании KOM-INVEST рассчитывает сумму пошлины и дает Вам все реквизиты для оплаты.</p> <p>Перечисление выполняется с Вашего личного счета в Латвийском банке (см.этап 1)</p>
9	<p>Юрист компании KOM-INVEST подает документы в земельную книгу для регистрации Вашего права собственности.</p>	<p>Регистрация выполняется в течение 10 календарных дней.</p> <p>После регистрации права собственности выдается документ, подтверждающий Ваше право собственности.</p> <p>Этот документ называется «Удостоверение земельной книги».</p>
10	<p>Юрист компании KOM-INVEST подает «Удостоверение земельной книги» (подтверждающее Ваше право собственности) в банк, где был открыт «Счет сделки».</p> <p>Банк проверяет документы, раскрывает счет сделки и перечисляет сумму покупки продавцу.</p>	
11	<p>После того, как сумма покупки со счета сделки перечислена на счет продавца, продавец передает Вам квартиру, на основании акта приема-сдачи.</p>	<p>Клиенты обычно начинают оплачивать коммунальные платежи после подписания акта приема-сдачи.</p>

12	Последние нюансы - юрист компании KOM-INVEST регистрирует Вас как плательщика налога на недвижимость, помогает заключить договора по коммунальным услугам.	
----	--	--



Есть вопросы? Ждем Вашего письма или звонка!

Номер телефона: **+371 29 774 775**

Электронная почта: ***info@kominvest.com***

Skype: **KOM-INVEST**