



# 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	<b>Вы подготавливаете деньги на своем расчетном счете.</b>	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	<b>Вы оформляете доверенность на компанию KOM-INVEST</b>	Доверенность необходима для того, чтобы Вы могли вернуться в страну своего проживания или страну своей работы, и сделка оформлялась удаленно.
3	<b>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.</b>	

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

7	<p>Юрист компании KOM-INVEST организует <b>встречу у нотариуса, где юрист по доверенности (как представитель покупателя) и продавец квартиры подписывают «договор купли» и «прошение в земельную книгу».</b></p>	<p><b>Что такое прошение в земельную книгу?</b> Это специальный документ, который составляет нотариус, после того как <b>нотариусом проверен</b> юридический статус объекта недвижимого имущества и участников сделки.</p> <p>На основании этого "прошения" происходит регистрация права собственности клиента.</p>
8	<p><b>Вы оплачиваете государственные пошлины за регистрацию права собственности.</b></p>	<p>Сумма пошлин составляет <b>1,5 % от суммы покупки + 22 евро.</b> 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 <b>подает документы в земельную книгу для регистрации Вашего права собственности.</b></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 <b>«Удостоверение земельной книги».</b></p>
10	<p>Юрист компании KOM-INVEST <b>подает «Удостоверение земельной книги» (подтверждающее Ваше право собственности) в банк, где был открыт «Счет сделки».</b></p> <p><b>Банк проверяет документы, раскрывает счет сделки и перечисляет сумму покупки продавцу.</b></p>	
11	<p>После того, как сумма покупки со счета сделки перечислена на счет продавца, <b>продавец передает Вам квартиру, на основании акта приема-сдачи.</b></p>	<p>Клиенты <b>обычно</b> начинают оплачивать коммунальные платежи после подписания акта приема-сдачи.</p>

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



**Есть вопросы? Ждем Вашего письма или звонка!**

Номер телефона: **+371 29 774 775, (Viber, WhatsApp)**

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