Опубликовано на *Real Estate in Croatia* (https://www.adrionika.com)

Последовательность действий при приобретении недвижимости в Хорватии несколько различается для граждан Евросоюза и для владельцев паспортов прочих стран.

Граждане ЕС полностью приравниваются в правах к самим хорватам. Компании из Европейского Союза также уравнены в статусе с хорватскими компаниями, даже при наличии иностранных учредителей. Примечательно, что статусы ВНЖ, ПМЖ в государствах Евросоюза не признаются для целей регистрации прав на недвижимое имущество, так как имеют некоторые ограничения.

Значение для покупки недвижимости в Республике Хорватия имеет только национальный паспорт. К примеру, если Вы переехали из Белоруссии в Чехию и проживаете там более 8-10 лет, но пока не получили чешского гражданства, хорватские власти будут по-прежнему рассматривать Вас как гражданина Белоруссии, то есть Вы не относитесь с категории граждан ЕС, для которых покупка максимально проста.

После предварительного подбора недвижимости клиент приезжает в Хорватию для осмотра объектов. При планировании поездки мы просим принимать во внимании, что расстояние между крайней южной и крайней северной точками побережья страны составляет ок. 750 км при движении по магистралям внутри материка. Если же ехать вдоль побережья, то береговая линия Хорватии, с ее изумительными бухточками, причудливой линией полуостровов, извилистыми дорогами составляет 1777 м2, несмотря на компактный вид на карте. Это равноценно дистанции от Москвы до Екатеринбурга.

Поэтому мы предлагаем заранее выбрать именно тот регион Хорватии, который Вам нравится - Полуостров Истрию, Кварнер, Центральную или Южную Далмацию — и сконцентрироваться именно на нем. Работа в рамках одного региона с четким пониманием географии поиска значительно экономит время, средства и силы клиентов.

В Хорватии имеется несколько аэропортов, максимально приближенных к полюбившемуся Вам району: аэропорт Пулы на Истрии, Крка для региона Риеки, Задара для Северной Далмации, Сплита для Центральной Далмации, Дубровника для юга страны, острова Брач для самого крупного острова хорватской Адриатики.

Показ объектов недвижимости в Хорватии осуществляется лицензированными агентами, деятельность которых регулируется Законом о посреднической деятельности в сфере оборота недвижимости -NN 107/07, 144/12, 14/14. В соответствии с этим Законом показ земельных участков, квартир в домов в Хорватии производится после подписания сторонами Агентского соглашения. Потенциальный покупатель также подписывает протокол осмотра по каждому представленному ему агентом объекту. В отличие от Испании и Франции, где комиссионное вознаграждение агенту оплачивает продавец недвижимости, в Хорватии взимается комиссия со стороны покупателя (как и в соседних Италии, Словении, Австрии, Германии). По общей практике делового оборота она составляет 3%+НДС от суммы комиссии.

В зависимости от географического расположения объектов в день возможно осмотреть в среднем 5-10 вариантов. Осмотры на островах Адриатики, как правило, бывают привязаны к официальному расписанию паромов, поэтому на каждый конкретный остров лучше заложить отдельный день. Паромы на острова перемещают не только людей, но и автотранспорт.

Статистика показывает, что клиенты готовы на активное посещение объектов недвижимости в течение 3-5 дней, затем им требуется пауза для осмысления осмотренного и принятия решений. Нередко требуется повторное посещение полюбившегося варианта, проведение переговоров с продавцами, обсуждение деталей. При поездках на длинные расстояния, мы просим клиентов возмещать стоимость паромной переправы, платных магистралей и бензина. В случае покупки недвижимости в Хорватии эти суммы затем вычитаются из комиссии.

После того, как клиент останавливает свой выбор на каком-либо предложении, мы оказываем ему содействие в получении местного налогового номера (OIB), что является обязательным при покупке, а также в открытии банковского счета, что в дальнейшем пригодится для оплаты налогов и коммунальных платежей. По результатам переговоров с продавцами составляется Предварительный договор, в котором обычно предусматривается внесение задатка ок.10% от стоимости недвижимости и срок основного платежа. При отказе покупателя от осуществления сделки он теряет задаток, при отказе продавца задаток возвращается покупателю в двойном размере. Задаток уплачивается на месте при заключении Предварительного договора или в течение нескольких дней после его подписания.

Для составления Договора и проведения экспертизы недвижимости на предмет законности строения, возможных прав третьих лиц, истории наследования объекта мы рекомендуем привлекать хорватского адвоката, который специализируется на недвижимости. Его услуги обойдутся в 0,5-1% от стоимости объекта, но вы будете уверены в чистоте сделки или узнаете о возможных проблемах, связанных с выбранным вариантом, если таковые имеются.

Если клиент готов внести всю сумму платежа по договору купли-продажи сразу, то необходимости в Предварительном договоре нет. Основной (финальный) договор может сразу быть подписан в офисе нотариуса. Перевод средств осуществляется в безналичной форме. После получения оплаты Продавец подписывает дополнительный документ — расписку в получении средств, так называемую tabuljarnu izjavu, после чего нотариус подает документы (Основной договор и расписку) на перерегистрацию права собственности в соответствующий суд. Перерегистрация обычно занимает 1-2 месяца. Ключи передаются покупателю сразу после получения оплаты в полном объеме. При приемке-передаче объекта недвижимости стороны подписывают соответствующий акт.

По факту перерегистрации права собственности покупатель получает извещение от налоговых органов на уплату налога 3% на переход права собственности. Этот налог еще пару лет назад составлял 5%, но с 2019 года был понижен. Если зафиксированная в договоре стоимость объекта в целом соответствует рыночной, то она и будет приниматься за основу при расчете налога. Если она будет существенно занижена или завышена, налоговые инстанции сочтут ее нереальной и применят для расчета свою оценочную стоимость.

В результате перерегистрации прав собственности новый правообладатель получает выписку из реестра — Властнички Лист — со своими данными.

Для неграждан ЕС (и теперь Хорватии) процедура несколько отличается в зависимости от наличия или отсутствия РЕЦИПРОЦИТЕТА между странами. Реципроцитет — это принцип равноправия граждан двух стран, который отражается в нормах законодательства. Грубо говоря, если хорватам позволяется иметь собственность в России, то и россияне имеют право становиться собственниками недвижимости в Хорватии.

Хорватия имеет реципроцитет со следующими странами:

- 
  Jordan[1]
- 
  Algeria[1]
- 
  Argentina[1]
- 
  Australia[1]
- 
  Bahrain[1]
- 
  Belarus[1]
- 
  Bosnia and Herzegovina[1]
- 

Brazil[1]



- British Virgin Islands[1]



- Brunei Darussalam[1]



- Cameroon[1]



- Canada[1]



- Chile[1]



- China[1]



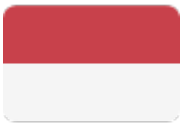
- Taiwan[1]



- Congo[1]



- Costa Rica[1]

- 
  Egypt[1]
- 
  Ecuador[1]
- 
  Ethiopia[1]
- 
  Georgia[1]
- 
  Ghana[1]
- 
  Indonesia[1]
- 
  Israel[1]
- 
  Jordan[1]
- 
  Kazakhstan[1]
- 

Kenya[1]

- 
Korea[1]

- 
Kosovo[1]

- 
Kuwait[1]

- 
Lebanese[1]

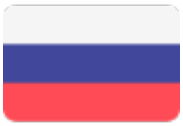
- 
Malesia[1]

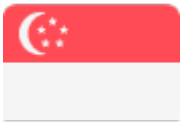
- 
Mauritius[1]

- 
Moldova[1]

- 
Montenegro[1]

- 
New Zealand[1]

- 
  Nigeria[1]
- 
  Macedonia[1]
- 
  Pakistan[1]
- 
  Panama[1]
- 
  Paraguay[1]
- 
  Peru[1]
- 
  Philippines[1]
- 
  Qatar[1]
- 
  Russian Federation[1]

- 
  Saint Christopher and Nevis[1]
- 
  Saudi Arabia[1]
- 
  Serbia[1]
- 
  Singapore[1]
- 
  South Africa[1]
- 
  Syrian Arab[1]
- 
  Turkey[1]
- 
  Ukraine[1]
- 
  USA[1]



- Arab Emirates[1]



- Great Britain[1]



- Mexican States[1]



- Venezuela[1]

Обращаем Ваше внимание на то, что перечень постоянно изменяется и дополняется.

Граждане вышеупомянутых стран проходят еще один этап при покупке недвижимости в Хорватии — процедуру получения согласия Министерства Юстиции. После подписания Договора купли-продажи и уплаты покупной цены пакет документов подается в МинЮст Хорватии, где рассматривается по формальным признакам. Устанавливается наличие реципроцитета, квалифицируется покупаемый объект недвижимости. Это не должны быть памятники архитектура и истории, земли оборонного назначения, национальных парков, заказников и проч. Покупка обычной жилой недвижимости никаких затруднений не вызывает. Одобрение МинЮста приходится ждать от трех до шести месяцев. После этого право собственности перерегистрируется в суде, после чего приходит извещение на уплату налога.

Чтобы защитить права покупателя в промежуточный период ожидания согласия МинЮста, мы рекомендуем регистрацию права залога покупателя на купленный объект недвижимости на это время с запретом отчуждения без согласия залогодержателя, ведь до получения разрешения МинЮста формальным собственником продолжает числиться продавец.

Если же РЕЦИПРОЦИТЕТ ОТСУТСТВУЕТ, то остается учредить хорватскую компанию и осуществить покупку на ее имя. Регистрация компании занимает около месяца и является несложной процедурой. Создание фирмы даже целесообразно, если Вы планируете что-то строить на земельных участках (тогда со стоимости работ и материалов можно будет вернуть НДС), а также если планируете сдавать недвижимость внаем (неграждане ЕС и Хорватии без регистрации хорватского юридического лица не имеют права сдавать свои объекты в аренду).

составляют около 7%:

- 3% - налог на переход права собственности

- 3% + НДС — комиссия агентства
- 0,5-1% - услуги адвоката
- 200-300 евро — услуги сертифицированного переводчика
- 200-400 евро — нотариальная пошлина
