

## **Процесс оформления покупки недвижимости в Испании.**

При приобретении недвижимости в Испании действует общепринятый процесс оформления купли продажи:

1. Покупателю необходимо выбрать объект недвижимости, после чего составляется контракт в 2-х экземплярах между покупателем и агентством недвижимости о бронировании объекта, который действителен в течение 14 дней.

2. После подписания договора о бронировании объекта, в течение последующих 14 дней, составляется договор купли-продажи с задатком (contrato de compraventa con arras penitenciales) при подписании которого покупателем оплачивается 10% (сумма, оплаченная при бронировании включена в 10%) от стоимости недвижимости в качестве залога и/или первого взноса.

После подписания частного контракта о первом взносе у Вас имеется 60 дней (данный срок может быть увеличен, при обоюдном согласии обеих сторон) до полного оформления приобретаемой недвижимости в нотариальной конторе (подписание купчей у нотариуса).

3. После заключения частного контракта покупатель (НЕРЕЗИДЕНТ Испании) должен оформить N.I.E. (Фискальный идентификационный номер иностранца). Это необходимо для подписания нотариальной купчей согласно Закону 36/2006 от 29/11/2006.

4. Покупатель НЕРЕЗИДЕНТ должен открыть банковский счет в одном из испанских банков на свое имя, куда будут переведены денежные средства для приобретения недвижимости. Срок рассмотрения открытия банковского счета занимает от 4 рабочих дней до месяца, в зависимости от выбранного банка.

5. При необходимости покупатель может воспользоваться банковским кредитом (до 60% от стоимости объекта в случае если Вы являетесь НЕРЕЗИДЕНТОМ и до 80% для РЕЗИДЕНТОВ). В этом случае делается независимая оценка недвижимости, после чего банк в течение 14 - 30 дней



принимает решение о сумме кредита, на сколько лет и под какой процент. Запрос на выдачу ипотечного кредита в банке оформляется на момент открытия банковского счета в случае НЕРЕЗИДЕНТОВ и на момент подписания договора купли продажи с задатком в случае РЕЗИДЕНТОВ.

6. В день нотариальной подписи покупатель выписывает банковский чек или оформляет банковский перевод со своего счета в Испании на имя или банковский счет продавца (копия банковской транзакции или чек прикрепляются к купчей). В случае использования ипотечного кредита, банк в этот день зачисляет сумму кредита на счет покупателя и выписывает чек на имя продавца, т.е. сумму остатка по сделке. Представитель банка лично присутствует при подписании контракта купли продажи. В этот день подписываются две нотариальные купчие:

- 1) Договор купли продажи недвижимости.
- 2) Договор между банком и покупателем на ипотечный кредит.

После подписания, продавцу передается банковский чек, а покупателю передаются ключи от недвижимости.

**В ИСПАНИИ ПОКУПАТЕЛЬ ВСТУПАЕТ В ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ С МОМЕНТА НОТАРИАЛЬНОЙ ПОДПИСИ.**

7. Расходы покупателя на приобретение объекта недвижимости обычно составляют 12 – 13% от стоимости объекта недвижимости и складываются из следующих составляющих:

- 1) Государственный налог на передачу права собственности - 10%, в случае нового строительства - НДС 10%.
- 2) Услуги нотариуса – по единым государственным тарифам.
- 3) Регистрация в Реестре Собственности.
- 4) Выписка банковских чеков.
- 5) Страховка на недвижимость.



После нотариального подписания оригинал купчей отправляется в Реестр Собственности, регистрация может длиться от 1 до 3 месяцев. Покупателю в день нотариального подписания выдается нотариально заверенная копия подписанных документов. После регистрации сделки в Реестре Собственности покупатель получает оригинал «эскритуры» купли продажи - документ, подтверждающий право собственности на недвижимость. Оригинал «эскритуры» на ипотечный кредит остается на хранение в банке до конца истечения срока выплаты кредита.

ПЕРЕД ПРИОБРЕТЕНИЕМ НЕДВИЖИМОСТИ НАША КОМПАНИЯ ПРОИЗВОДИТ ПРОВЕРКУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕЕСТРЕ СОБСТВЕННОСТИ, БАНКЕ, НАЛОГОВОМ УПРАВЛЕНИИ НА ПРЕДМЕТ «ЧИСТОТЫ», ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ ОПРЕДЕЛЕННЫМИ ДОКУМЕНТАМИ И ВЫПИСКАМИ ИЗ РЕЕСТРА СОБСТВЕННОСТИ КОТОРЫЕ БУДУТ ВАМ ПРЕДОСТАВЛЕНЫ, В СЛУЧАЕ ПОЛУЧЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА, БАНК САМ В СВОЮ ОЧЕРЕДЬ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ АНАЛОГИЧНУЮ ПРОВЕРКУ ПЕРЕД ПОДПИСАНИЕМ ЭСКРИТУРЫ У НОТАРИУСА.

На основании «эскритуры» - документа, подтверждающего право собственности на недвижимость и выписки из реестра собственности вы можете получить в посольстве Испании шенген-визу (данная процедура оформляется в течение 10 - 20 дней). Так же возможно оформление Вида на Жительство.

