



ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

► ЮРИДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ

В. Какая форма собственности предоставляется?

- О.** Полное право собственности (freehold) на недвижимость доступно для покупателей, как являющихся, так и не являющихся гражданами Таиланда. Однако, согласно действующему тайскому законодательству, лица, не являющиеся гражданами Таиланда, могут приобрести только до 49% выставленной на продажу площади с полным правом собственности. При этом оставшаяся часть площади может быть приобретена на основе долгосрочной аренды (leasehold) с возможностью продления, на данный момент максимальный срок, разрешенный законом, составляет 30 лет.

В. Какова стоимость регистрации долгосрочной аренды (лизхолда)?

- О.** Сбор за регистрацию долгосрочной аренды и государственная пошлина (в настоящее время составляет 1,1% от стоимости) выплачиваются Земельному департаменту при регистрации. Продление долгосрочной аренды оплачивается арендатором в соответствии с условиями договора. Расходы на продление аренды несет арендатор.

Плата за регистрацию полного права собственности (в настоящий момент 2,0% от оценочной стоимости) выплачивается Земельному Департаменту после передачи и оформления права собственности. Оценочная стоимость рассчитывается по государственной ставке налогообложения, размер которой обычно ниже рыночной стоимости. Другие взимаемые налоги при передаче и оформлении полного права собственности включают:

- Налог на доходы юридических лиц (на сегодняшний день 1,0% от стоимости продажи или оценочной стоимости, в зависимости от того, какая из них выше)
- Специальный налог на прибыль (на сегодняшний день 3,3% от стоимости продажи или оценочной стоимости, в зависимости от того, какая из них выше).

Обязательства продавца и покупателя в отношении указанных выше расходов описываются в соглашении о купле-продаже / или договоре о долгосрочной аренде.

Примечание: указанные ставки действительны на настоящий момент и могут быть пересмотрены.

В. Может ли передаваться право на недвижимость, приобретенную на правах долгосрочной аренды?

- О.** Да, право на недвижимость, приобретенную на правах долгосрочной аренды, может передаваться согласно положениям договора аренды. Обычно за это взимается небольшая плата. Также новый владелец должен принять условия, прописанные в изначальном договоре аренды.

В. Защищено ли право долгосрочной аренды?

- О.** Владение собственностью на правах долгосрочной аренды – довольно распространенный вид владения для иностранных покупателей. После оформления права долгосрочной аренды в Земельном Департаменте право арендатора на собственность признается официально.

В. Когда произойдет оформление и передача прав собственности??

- О. Приблизительно спустя 180 дней после получения полной оплаты и окончания строительства. Мы уведомим владельца о том, какие документы и пошлины необходимы для регистрации. Владельцы могут начать пользоваться своей квартирой и въехать до регистрации и передачи права собственности на квартиру в кондоминиуме при наличии разрешения на проживание в этом здании (применяются условия).

В. Требуется ли проверка соглашений юристом?

- О. Наши договора используются уже несколько лет и прошли проверку крупнейшими Международными юридическими компаниями. Специалисты нашего юридического отдела ответят на все связанные с соглашениями вопросы, которые могут у вас возникнуть. 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.

В. Какие типы виз позволяют иностранцу находиться в Таиланде?

- О. Иностранцам, желающим въехать в Таиланд для учебы, бизнеса, инвестиций, выхода на пенсию и других целей, доступны различные формы виз сроком от 90 дней до 20 лет с многократным въездом, которые включают в себя.
- Долгосрочную резидентскую визу (LTR) - предлагающую 10-летние визы с возможностью продления для четырех категорий иностранных граждан: состоятельных граждан со всего мира, состоятельных пенсионеров, специалистов, работающих удаленно из Таиланда, и высококвалифицированных специалистов - при условии соответствия требованиям.
 - Образовательная визу - при поступлении в зарегистрированное учебное заведение 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
 - Thailand Elite Visa - государственная программа, предлагающая членство, включая визы на срок от 5 до 20 лет.
 - Визу "Destination Thailand" (DTV): Деятельность, связанная с работой и "мягкой силой" в Таиланде, например, муай-тай, тайская кухня, медицинское обслуживание и т.д.

За дополнительной информацией обращайтесь к иммиграционному специалисту посольства или консульства Таиланда.

► СТРОИТЕЛЬСТВО

В. Тип недвижимости и количество квартир в проекте?

- О. Первая фаза строительства включает в себя 220 квартир. Доступны варианты с одной, двумя и тремя спальнями.

В. Сколько времени занимает строительство?

- О. Строительство может начаться только после получения соответствующих государственных разрешений на охрану окружающей среды и строительство зданий, и, по оценкам, на завершение строительства каждого здания с даты начала строительства уйдет примерно 18-24 месяца.

В. Предусмотрен ли гарантийный период?

- О. Да, предоставляется гарантия на конструкцию здания сроком на пять (5) лет с момента завершения строительства. Гарантия на любые другие составные части здания составит два (2) года.

**Возможны исключения в соответствии с договором и законом.*

В. Что включено в покупку недвижимости?

- О. Встроенная мебель (шкафы-купе, кухонные гарнитуры и встроенная бытовая техника) и ландшафтный дизайн включены в стоимость. Мебель, произведения искусства и декор не включены в стоимость, но их можно приобрести отдельно.

В. Допускается ли изменение планировки в соответствии с индивидуальными требованиями?

- О. Здание должно быть построено в соответствии со строительными нормами и разрешениями, выданными соответствующими органами власти, поэтому никакие изменения во внешних помещениях или конструктивных элементах не допускаются.

► УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

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

- О. Инфраструктура и общие удобства включают в себя дороги и канализацию, освещение, ландшафтный дизайн, водо- и электроснабжение. Управление недвижимостью осуществляется исключительно застройщиком (или назначенным им управляющим), а услуги включают в себя круглосуточную охрану территории, вывоз мусора, уборку и техническое обслуживание инфраструктуры и общих помещений или любые другие услуги, необходимые для общего пользования или в интересах владельцев.

В. Каковы сборы за обслуживание инфраструктуры объекта, общественной территории и за другие предоставляемые услуги?

- О. Плата за содержание инфраструктуры и общих объектов («плата за общие площади»), а также за предоставление других услуг и обслуживания объектов, предоставляемых кондоминиумом («плата за необщие площади»), составит в совокупности 50 батов за квадратный метр в год в течение первого года. Эта сумма может быть изменена в зависимости от фактических расходов. Ежегодные сборы определяются исходя из общих понесённых расходов и пропорционально распределяются между продаваемыми площадями квартир в кондоминиуме.

Кроме того, для каждого проекта создается амортизационный фонд. Цель амортизационного фонда - накопление средств на капитальный ремонт инфраструктуры и/или улучшения, которые будет решено сделать в будущем. Размер взносов составляет 100 батов за квадратный метр в год в течение первого года и может быть пересмотрен. Если остатка средств фонда будет недостаточно для покрытия расходов на масштабные ремонтные работы, владельцам может потребоваться внести дополнительную сумму по требованию управляющего.

Плата за водо- и электроснабжение отдельных квартир должна взиматься в соответствии с показаниями счетчиков.

В. Какие предоставляются услуги по управлению собственностью?

- О. Команда Laguna Phuket также предоставляет полный спектр услуг владельцам недвижимости, включая чистку бассейнов, уход за садом, борьбу с вредителями, плановое и профилактическое обслуживание, общий ремонт, ведение домашнего хозяйства и другие разумные запросы. Цены варьируются в зависимости от частоты и объема услуг.

Компания Banyan Living также предоставляет услуги по аренде жилья.

В. Могу ли я самостоятельно сдать в аренду свою квартиру?

- О. Да. В случае сдачи в аренду на длительный срок (6 месяцев и более) нет никаких ограничений, сдача в аренду может быть произведена владельцем или сторонним агентом.

При краткосрочной аренде* на срок от 1 до 6 месяцев аренда должна осуществляться исключительно через Banyan Leasing, что предоставляет владельцам возможность получать доход от аренды своей недвижимости. При любой краткосрочной аренде* требуется полностью меблированный вариант

** Действуют правила и условия*

В. Какие налоги должен будет выплачивать владелец с дохода от сдачи в аренду?

- О. Владельцам может потребоваться подать налоговую декларацию в Таиланде в отношении полученного дохода от аренды и оплатить соответствующий налог. Выплаты арендного дохода владельцам могут подлежать удержанию налога в соответствии с Налоговым кодексом Таиланда по ставкам от 5% до 15%, в зависимости от налогового статуса владельцев.

Примечание: приведенные налоговые ставки являются действующими на момент публикации данного документа с часто задаваемыми вопросами и могут быть пересмотрены. Владельцы собственности несут ответственность за получаемые доходы и уплату разнообразных налогов, пошлин и сборов, которые могут взиматься соответствующими государственными органами в связи со сдачей собственности в аренду.

► ПРЕИМУЩЕСТВА ВЛАДЕЛЬЦА

В. Какие привилегии я получу как владелец?

- О. Владельцы получают членство в фирменной программе владельцев недвижимости Banyan Group - Sanctuary Club*, которая дает владельцам право на скидки и привилегии на курортах, спа-салонах и галереях Группы по всему миру, включая:

- скидка 30% от лучших доступных цен на проживание в отелях
- скидка 25% на еду и напитки
- скидка 30% на гольф
- скидка 20% на комплекс спа-процедур à la carte
- скидка 15% на покупки в торговой галерее
- скидка 15% от стоимости организуемых компанией экскурсий
- скидка 15% на услуги прачечной
- скидка 10% от стоимости трансфера, от/до аэропорта или паромного терминала
- приоритет в листе ожиданий при бронированиях
- ранний заезд / поздний выезд
- Приглашения на открытие новых курортов по программе "Xperential Guest Program"

** Действуют правила и условия*

► ФИНАНСИРОВАНИЕ

В. Каковы условия оплаты?

О. Существуют два варианта:

Вариант 1: 100%-ная оплата в момент покупки / в период строительства

100%-оплата при покупке уже готового объекта. Прогрессивные платежи для строящихся объектов см. в таблице ниже.

Срок платежа на момент строительства	% от цены продажи
1-ый платеж при заключении договора	20%
2-ой платеж при 25 %-ной готовности объекта	20%
3-ий платеж при 50 %-ной готовности объекта	20%
4-ый платеж при 75 %-ной готовности объекта	20%
5-ый платеж по окончании строительства	20%
Всего	100%

Примечания:

1. Площади и размеры являются приблизительными и подлежат окончательной проверке и изменению.
2. Цены включают в себя встроенную мебель и не включают в себя незакрепленную мебель (можно приобрести отдельно).
3. Бетонная конструкция в основном завершена.
4. Крыша, укладка кирпича и наружная отделка в основном завершены.
5. Электрическая проводка, укладка водопроводных труб и внутренняя отделка в основном завершены.
6. Проценты будут начислены на отложенный остаток средств после завершения строительства, как указано в разделе "Вариант финансирования".

Вариант 2: Оплата 50% при покупке уже готовой недвижимости. Прогрессивные платежи за объекты незавершенного строительства (50% во время строительства / 50% после строительства) согласно таблице ниже.

Прогрессивные платежи для строящихся объектов (50% в период строительства / 50% по окончании строительства) см. в таблице ниже.

График отложенных платежей	% от цены продажи
1-й платеж при заключении договора	20%
2-й платеж при 25%-ной готовности объекта	10%
3-й платеж при 50%-ной готовности объекта	10%
4-й платеж при 75%-ной готовности объекта	10%
Платежи по окончании строительства	50%

Рассрочка	Процентная ставка (в год)
1 год (4 ежеквартальных платежа)	3%
3 года (12 ежеквартальных платежей)	5%
5 лет (20 ежеквартальных платежей)	7%

Примечания:

1. Площади и размеры являются приблизительными и подлежат окончательной проверке и изменению.
2. Цены включают в себя встроенную мебель и не включают в себя незакрепленную мебель (можно приобрести отдельно).
3. Бетонная конструкция в основном завершена.
4. Крыша, укладка кирпича и наружная отделка в основном завершены.
5. Электрическая проводка, укладка водопроводных труб и внутренняя отделка в основном завершены.
6. Проценты будут начислены на отложенный остаток средств после завершения строительства, как указано в разделе "Вариант финансирования".

Цена	Резервационный депозит	Платеж по окончании строительства 50% (минус депозит)	Рассрочка после окончания строительства 50%	Ежеквартальный платеж		
				1 Год	3 года	5 лет
				3%	5%	7%
8,000,000	100,000	3,900,000	4,000,000	1,018,820	361,033	238,765
10,000,000	100,000	4,900,000	5,000,000	1,273,525	451,292	298,456
12,000,000	100,000	5,900,000	6,000,000	1,528,230	541,550	358,147
14,000,000	100,000	6,900,000	7,000,000	1,782,935	631,808	417,839
16,000,000	100,000	7,900,000	8,000,000	2,037,640	722,066	477,530
18,000,000	100,000	8,900,000	9,000,000	2,292,345	812,325	537,221
20,000,000	100,000	9,900,000	10,000,000	2,547,050	902,583	596,912
22,000,000	100,000	10,900,000	11,000,000	2,801,755	992,841	656,603
24,000,000	100,000	11,900,000	12,000,000	3,056,460	1,083,100	716,295
26,000,000	100,000	12,900,000	13,000,000	3,311,165	1,173,358	775,986
28,000,000	100,000	13,900,000	14,000,000	3,565,870	1,263,616	835,677
30,000,000	100,000	14,900,000	15,000,000	3,820,575	1,353,875	895,368
32,000,000	100,000	15,900,000	16,000,000	4,075,280	1,444,133	955,060
34,000,000	100,000	16,900,000	17,000,000	4,329,985	1,534,391	1,014,751
36,000,000	100,000	17,900,000	18,000,000	4,584,690	1,624,650	1,074,442
38,000,000	100,000	18,900,000	19,000,000	4,839,395	1,714,908	1,134,133
40,000,000	100,000	19,900,000	20,000,000	5,094,100	1,805,166	1,193,824
42,000,000	100,000	20,900,000	21,000,000	5,348,805	1,895,425	1,253,516
44,000,000	100,000	21,900,000	22,000,000	5,603,510	1,985,683	1,313,207
46,000,000	100,000	22,900,000	23,000,000	5,858,215	2,075,941	1,372,898
48,000,000	100,000	23,900,000	24,000,000	6,112,920	2,166,199	1,432,589
50,000,000	100,000	24,900,000	25,000,000	6,367,625	2,256,458	1,492,281

Примечания:

1. Все суммы указаны в тайских батах (THB).
2. В приведенной выше таблице указаны предполагаемые платежи, требуемые в соответствии с соответствующими планами платежей при продажных ценах от 8,000,000 до 50,000,000 тайских батов.
3. Предполагаемые платежи являются ориентировочными, и разработчик / продавец не несет никакой ответственности за любые неточности или упущения.
4. Условия оплаты могут быть изменены без предварительного уведомления.

Updated: 11 September 20244