

## ПОКУПКА КВАРТИРЫ И ДОМА

Дома и квартиры в частной собственности в совокупности обозначаются как недвижимые имущества (недвижимое имущество определено как постройка связанная с землёй прочным фундаментом).

Проблематика частной собственности и приобретения частной собственности иностранцами решает закон № 219/1995 Сб., валютный закон. Этот закон разделяет физические и юридические лица на две группы – местные и иностранцы.

**Местный :** - физическое лицо с постоянным местом жительства в ЧР;  
- юридическое лицо с местопребыванием в ЧР;  
- беженец (согласно закона о предоставлении убежища лица, которым было предоставлено убежище, считаются лицами с постоянным местом жительства в ЧР).

Местный может в ЧР приобретать недвижимое имущество (т.е. получить недвижимое имущество в частную собственность) каким-либо способом.

**Иностранец:** - физическое лицо, которое не имеет постоянного места жительства на территории ЧР; юридическое лицо, которое не имеет местопребывание в ЧР.

Иностранец может в ЧР приобретать недвижимое имущество только несколькими способами, перечисленными в § 17 валютного закона.

Например:

- получить недвижимое имущество в наследство;
- если недвижимое имущество приобретается в общее имущество супругов, только один из которых иностранец;
- если иностранец недвижимое имущество приобретает от своего супруга, родителей или прародителей.

В общем можно сказать, что в Чешской Республике может купить квартиру или дом только гражданин ЧР и иностранец с разрешением на постоянное место жительства или с уделённым убежищем, или юридическое лицо с местопребыванием в ЧР.

Участие иностранцев в чешских юридических лицах регулирует торговый кодекс.

Иностранцы с другим видом проживания на территории ЧР недвижимые имущества покупать не могут. Могут их приобрести только способами установленными законом (см. выше).

О покупке дома или квартиры заключается договор купли-продажи между продающим и покупающим в письменной форме. Покупающий не станет владельцем дома или квартиры в момент подписания договора купли-продажи, но станет им только после официальной записи (вкладывания) права на частную

собственность из договора купли-продажи в кадастр недвижимости. Этот факт необходимо помнить при заключении договора купли-продажи, прежде всего с учётом платежа покупной цены. При переговорах о покупке дома или квартиры рекомендуем консультацию с юристом со специализацией на область недвижимости.

Кадастр недвижимости регистрирует владельца и другие вещные права ко всем недвижимостям в ЧР, и им управляет кадастральное управление, филиалы кадастрального управления имеют местопребывание в регионах. Кадастр является общественным и доступным для осмотра в присутствии работника управления. Вы можете в нём также перед покупкой сконтролировать, если недвижимость каким-либо образом не обременена.

Недвижимость может быть обременена залоговым правом за кредит. Кредит может распространяться не только на покупку этой недвижимости, но также на предпринимательство или на покупку другой недвижимости и мог быть предоставлен и другому лицу. Тщательно проверить юридическое состояние покупаемой недвижимости просто необходимо!

Целый процесс записи вкладывания права на собственность к недвижимости согласно договору купли-продажи может с учетом местных условий длиться даже несколько месяцев. После того, как Вы будете записаны в кадастр недвижимости как владелец, Вы можете попросить сделать выписку с кадастра недвижимости, которая будет являться документом о том, что Вы действительно являетесь владельцем недвижимости. Выписка с кадастра недвижимости Вам может понадобиться при переговорах в учреждениях.

Для финансирования покупки недвижимости могут Вам помочь жилищные сбережения или залог недвижимого имущества (ипотека). Более подробные информации находятся в разделе *VIII. Другие полезные информации.*

При продаже и покупке недвижимости платится налог за перевод недвижимости.

Этот налог платит продающий, покупающий в этом случае является поручителем. Налог рассчитывается с цены установленной официальной оценкой или с действительно договоренной цены, в зависимости от того, какая цена является более высокой.

Тот кто становится владельцем недвижимости на основании получения наследства или дара, тот должен заплатить налог с наследств или налог с дарений.

Владельцы недвижимости обязан ежегодно заплатить налог с недвижимости.

Более подробные информации находятся в законе № 357/1992 Сб., о налоге с наследств, дарений и за перевод недвижимости; и в законе № 338/1992 Сб., о налоге с недвижимости.

