

Чек-лист due diligence

Что обязательно проверить перед покупкой недвижимости за рубежом

Этот чек-лист собран на основе практики сопровождения сделок в Турции, Греции и Болгарии. Отмечайте пункты по мере проверки — если какой-то раздел вызывает вопросы, это тот момент, где стоит подключить консультанта до, а не после подписания.

01 Цель, бюджет и стратегия покупки

☐ Определена цель покупки

Для жизни, аренды, инвестиции, резидентства/гражданства — от этого зависит и выбор объекта, и структура сделки.

☐ Бюджет посчитан с учётом всех расходов

Не только цена объекта: налоги, нотариус, переводчик, комиссия агентства, DASK/страховка, апостиль и легализация документов, банковские переводы (SWIFT).

☐ Выбрана страна и регион с учётом целей

Турция / Греция / Болгария — разные правила владения для иностранцев, налоги и сроки получения ВНЖ.

☐ Проверено, есть ли ограничения для иностранцев в выбранном районе

В Турции — военные и приграничные зоны; уточняется до внесения задатка.

02 Юридическая проверка объекта

☐ Заказана выписка из реестра прав (тапу / ktimatologio / имотен регистър)

Подтверждает текущего собственника и отсутствие обременений — запрашивается независимо от того, что показал продавец.

☐ Проверено отсутствие обременений и арестов

Ипотека, залог, судебные споры, арест по долгам продавца.

☐ Сверен кадастровый номер и площадь с документами

Реальные обмеры должны совпадать с тапу/актом — расхождение адреса или площади (например, номер квартиры на двери и в документе) фиксируется письменно до сделки.

☐ Проверено разрешение на ввод в эксплуатацию (искан / аналог)

Без него объект может быть юридически не завершён, что осложняет регистрацию и продажу в будущем.

☐ Установлена личность и полномочия продавца

Паспорт, при продаже по доверенности — проверка подлинности и актуальности доверенности у нотариуса.

☐ Проверена репутация застройщика/агентства

Предыдущие проекты, сроки сдачи, отзывы, судебные иски.

03 Физическое состояние объекта

☐ Личный осмотр объекта

Лично или через доверенное лицо — не полагаться только на фото и видео.

☐ Проверены коммуникации

Электричество, вода, канализация, отопление/кондиционирование, интернет — подключены и оформлены на объект.

☐ Проверено состояние здания и мест общего пользования

Кровля, фасад, лифт, бассейн, паркинг — не только квартира.

☐ **Уточнён размер и назначение ежемесячных сборов (айдат/сборы ТСЖ)**

Что входит в обслуживание — охрана, уборка, бассейн, лифт.

☐ **При покупке с арендатором — проверен договор аренды**

Условия, срок, порядок уведомления и передачи объекта новому владельцу.

04 Финансовая часть сделки

☐ **Получена независимая оценка объекта (например, SPK-эксперт в Турции)**

Официальная оценочная экспертиза нужна для сделки и может влиять на право на ВНЖ/гражданство по инвестициям.

☐ **Способ оплаты и перевод согласованы заранее**

SWIFT-перевод через банк, документ о валютном переводе (DAB) — сохраняется для налоговой и будущей продажи.

☐ **Понятна структура платежей**

Задаток, график, итоговый платёж — и что произойдёт при отказе одной из сторон.

☐ **Уточнены все налоги и разовые платежи**

Налог на переход права, гербовый сбор, комиссия агентства, услуги нотариуса/переводчика.

☐ **Проверена налоговая история объекта**

Отсутствие задолженности по налогу на недвижимость и коммунальным платежам за прошлые периоды.

05 Резидентство, налоги и владение

☐ **Уточнены условия ВНЖ/гражданства через покупку недвижимости**

Минимальная сумма, тип объекта, сроки владения, требования к продлению.

☐ **Определена схема оформления собственности**

Физлицо, юрлицо или структура с последующей передачей (например, родственнику) — до сделки, не после.

☐ **Понятны налоговые обязательства как собственника-нерезидента**

Ежегодный налог на недвижимость, налог при сдаче в аренду, налог при продаже.

☐ **Оформлена или запланирована страховка объекта**

Обязательное страхование (например, DASK в Турции) и, при желании, добровольное страхование от рисков.

06 После сделки

☐ **Тапу/акт собственности получен и проверен**

Данные владельца, адрес, площадь, кадастровый номер указаны верно.

☐ **Коммунальные услуги и абонементы переоформлены на нового владельца**

Электричество, вода, газ, интернет, страховка.

☐ **Изменение адреса/статуса подано в нужные ведомства**

Налоговая, миграционная служба — при оформлении резидентства.

☐ **Все оригиналы документов и переводы сохранены**

Договор купли-продажи, тапу, оценка, банковские подтверждения — в бумажном и цифровом виде.

Нужен разбор конкретного объекта или сделки?

Пришлите документы или ссылку на объект — Telegram @NB_strategy или email strategy4grow@gmail.com.