

НОТАРИАЛЬНОЕ ОФОРМЛЕНИЕ В СОБСТВЕННОСТЬ

Как правило, после внесения 100% платы по договору и выполнения сторонами условий договора оформляется нотариальный акт, который и является документом на право собственности. Нотариальный Акт подписывается сторонами у нотариуса и регистрируется в службе Вписывания, в районе которого расположен объект. Собственность может быть передана до оплаты по продажной цене, с целью оформления ипотеки поверх продаваемого объекта. Также есть возможность, передать право собственности (право на постройку) на любой стадии строительства, до получения Акта 14.

Прежде чем составить нотариальный акт, с клиентами согласовывается как будет происходить нотариальная передача – лично или по доверенности. Если необходимо, то составляется доверенность. С клиентами согласовывают лица, которых нужно будет вписать в Нотариальный акт, также как и долевое участие каждого из них. Предоставляются копии всех личных документов всех будущих собственников. Клиент должен быть уведомлен письменно о размере Нотариальной пошлины. Изготавливается подробный отчет о таксах, которые нужно оплатить. Необходимые документы для полного оформления сделки:

1. Документ, удостоверяющий право на собственность. Это может быть Нотариальный акт, Договор (Акт) о продаже, если имущество приобретено у государства или общины, судебное решение, Нотариальное завещание, собственноручное завещание, вписанное в Службу по вписываниям и др.;



2. Актуальный эскиз (схема) имущества – изданный в течение последних 6 месяцев службой Кадастра по местонахождению имущества, если объект находится в районе вступившей в силу кадастровой карты;

3. Налоговая оценка объекта, выдаваемая территориальной налоговой службой. Налоговая оценка определяется территориальной налоговой службой по местонахождению недвижимости в зависимости от района. Налоговая оценка – это стоимость объекта, исчисляемая согласно установленным государством нормативам и являющаяся основой для расчета налогов на имущество;

4. По желанию покупателя после предоставления Доверенности от продавца может быть

НОТАРИАЛЬНОЕ ОФОРМЛЕНИЕ В СОБСТВЕННОСТЬ

оформлено Удостоверение по вписываниям, отметкам и анулированиям – доказательство наличия или отсутствия тяжестей. В удостоверении фигурирует информация об ипотеке объекта, праве на пользование объектом третьими лицами, запрете на продажу, открытых судебных делах и пр.;

5. Декларация о гражданстве и гражданском состоянии – заполняется всеми покупателями и продавцами имущества.

6. Декларация согласно ст. 264 по образцу;

7. Декларация о происхождении средств;

8. Документы, удостоверяющие личность лиц, участвующих в сделке – копии загранпаспортов и российских паспортов (странички с регистрацией по месту жительства, семейное положение) всех вписанных в нотариальном акте и всех их супругов/супруг;

9. Квитанции о внесенных государственных пошлинах, которые обе стороны должны оплатить при оформлении сделки;

10. Удостоверение о наследниках, доверенность и пр. (в зависимости от конкретного случая).

После того, как окончательный договор купли-продажи подписан покупателем и продавцом и их подписи заверены нотариусом, Нотариальный акт вписывается в Службе по вписываниям – Имущественный реестр. Судья по вписываниям вносит соответствующие изменения обстоятельств по партиде имущества в имущественный реестр. Взнос за запись в реестре – 0,1% материального интереса, но не менее 5 лв.

Расходы по сделкам

Налоги по сделке формируются исходя из материального интереса - от продажной цены имущества или от размера налоговой оценки. За базу расчета берется сумма, составляющая большую стоимость, определяется размер госпошлины на сделку и нотариальные пошлины

(по гос. тарифу, % в зависимости от суммы).

Включают в себя следующие налоги и сборы: местный налог на приобретение недвижимости (размер налога может меняться каждый год по решению муниципалитета и его ставки в разных районах , например: Варна 3,6%, Бяла 3%; квитанции и счета об оплате предоставляются при получении нотариального акта), взнос за вписывание в имущественный реестр, нотариальные пошлины, плата за изготовление нотариального акта.

Дополнительно оплачиваются услуги по декларированию имущества и услуги переводчика.

Нотариальные пошлины - взимаются согласно тарифу, по материальному интересу (т.е. по указанной цене недвижимости в нотариальном акте или от размера налоговой оценки). За базу берется сумма, составляющая большую стоимость.

- до 25 000 евро - 80 евро + 0.8% суммы выше 5 000 евро;
- от 25 000 до 50 000 евро - 240 евро + 0.5% суммы выше 25 000 евро;
- от 50 000 до 250 000 евро - 365 евро + 0.2% суммы выше 50 000 евро;
- сумма выше 250 000 евро - 765 евро + 0.1% суммы выше 250 000 евро, но не более 3000 евро.

Изготовление нотариального акта – сумма определяется согласно государственным тарифам.

Дополнительно оплачиваются услуги переводчика в момент подписания акта о собственности при нотариусе. Согласно законодательству на сделке должен присутствовать лицензированный переводчик. Стоимость его услуг может составить от 20 до 70 евро в час в зависимости от региона места проведения сделки.

