

## О новых тенденциях и специфике рынка недвижимости Черногории

Марина Тюлькина

Значительную часть рынка недвижимости Черногории составляют земельные участки под строительство жилых и коммерческих (в основном туристических и курортных) объектов. Правительство Черногории уделяет большое внимание порядку застройки территории страны, а потому приобретение земельного участка под строительство имеет свою специфику, обусловленную местным законодательством.



### Новые тенденции

Рынок недвижимости Черногории развивается очень динамично. Достаточно сказать, что чаще, чем раз в год, в нем выделяется новое направление или обнаруживается новая специфика.

С увеличением спроса на недвижимость растет ее стоимость, изменяются и требования будущих владельцев к ее качеству. Взыскательного покупателя уже не устраивают квартиры с видом «на стену» в домах, построенных еще во времена социализма.

*«Новой тенденцией 2007 года является появление жилых комплексов, имеющих всю необходимую для комфортного проживания инфраструктуру, — рассказывает Андрей Никифоров, менеджер компании «McRealty d.o.o.» (г. Будва, Черногория). — Немаловажную роль играет наличие управляющей компании, которая не только обеспечивает содержание комплекса, но и помогает жильцам решать бытовые проблемы (для многих из них это затруднительно в незнакомой стране). Можно отметить, что наибольшим спросом пользуются квартиры именно в таких комплексах, а наименьшим — в домах, построенных более четырех-пяти лет назад».*

Еще одним изменением на рынке жилой недвижимости Черногории является падение спроса на частные дома со стороны иностранных покупателей. Причина проста: стоимость таких домов довольно высока, а законодательство в части приобретения земельных участков в частную собственность иностранцами не проработано.

Земельными участками без строей иностранцы интересуются только с целью реализации инвестиционных проектов по строительству многоквартирных домов и дальнейшей их продажи. Такие проекты прибыльны, для них характерна наиболее быстрая отдача от вложенных средств, однако их осуществление имеет свою специфику.

### Инвестиции в строительство

Правительство Черногории уделяет большое внимание порядку застройки страны и в особенности побережья. В соответствии с разработанным генеральным урбанистическим планом территория может подлежать или не подлежать застройке. Если строительство разрешено, то земельный участок может быть отдан под возведение объектов коммерческой (в основном туристической) недвижимости или жилых



домов. Успешная реализация инвестиционного проекта зависит от следующих факторов:

- выбора земельного участка под застройку;
- оптимальной постановки технического задания архитекторам;
- быстрого согласования проекта;
- выбора генерального подрядчика;
- проработки политики продаж;
- проработки схемы извлечения прибыли.

Рассказывает Андрей Никифоров: «Поскольку законодательство в сфере приобретения иностранными гражданами земельных участков слабо проработано, стабильности в данном вопросе не было. Однако в настоящий момент подготовлен проект закона, в соответствии с которым иностранцам будет разрешено приобретать земельные участки в частную собственность. Принятие данного закона планируется к новому году».

### Что такое ДУП?

Порядок получения «разрешения на строительство» в рамках законодательства Черногории существенно отличается от процедуры получения разрешения на строительство в России.

В стране, в рамках генерального урбанистического плана, существуют детальные урбанистические планы (ДУПы).

Физическое или юридическое лицо может производить строительные работы только на «урбанизированном» участке земли, то есть на таком, который включен в детальный урбанистический план как участок с возможностью строительства на нем.

Основные характеристики объекта, который может находиться на том или ином участке, также определяются ДУПом. К таким характеристикам относятся тип объекта, его максимальная площадь, этажность.

*«Покупка участка вне зоны ДУПа, а также строительство на нем крайне рискованны с точки зрения инвестиций. Кроме того, в документе на возведенный объект в графе «ограничения и обременения» будет записано «neta dozvola», что означает «отсутствие разрешений», — поясняет Андрей Никифоров.*

### Три категории участков

В настоящее время все земельные участки Черногории занесены в единый кадастр, однако не во всех регионах принят ДУП. Поэтому участки земли, выставляемые на продажу, можно разделить на три категории:

- урбанизированные участки. Строительство на таких участках можно начинать после оформления документов на нового владельца, согласования проекта и оплаты всех сборов. При этом покупателю заранее известно, что он может здесь построить;
- участки, по которым «урбанистические планы» находятся на стадии разработки и принятия. Строительство на таких участках можно производить только после принятия урбанистического плана. В процессе утверждения плана возможны корректировки первоначального урбанистического проекта;
- участки, по которым урбанистический план будет принят лишь в перспективе. Сроки принятия такого плана

и характеристики разрешенного объекта строительства часто не ясны.

Таким образом, цена конкретного участка земли определяется не только его местоположением и коммерческой привлекательностью, но и степенью риска, связанного с наличием или отсутствием урбанистического плана на него.

Земельные участки, выставляемые на продажу, как правило, принадлежат на правах частной собственности как гражданам Черногории, так и гражданам Сербии.

*«Право собственности, а также отсутствие ограничений и обременений на участок указаны в выписке из «Листа недвижимости» (List Nepokretnosti) Кадастра. Получить такую выписку можно в любой момент, как на этапе подготовки к сделке, так и непосредственно перед подписанием договора купли-продажи.*

*Кроме того, в процессе подготовки урбанизированного земельного участка к сделке необходимо получить «подтверждение из урбанизма» относительно возможности его застройки, а также для уточнения таких параметров, как этажность объектов, площадь и коэффициент застройки», — рассказывает Андрей Никифоров.*

В настоящий момент земельный участок можно оформить либо на гражданина Черногории, либо на компанию, зарегистрированную на территории этой страны. Введения номинальных учредителей в такую компанию не требуется, то есть иностранец может быть ее единственным учредителем. Стоимость регистрации компании варьируется от 500 до 1900 евро. **■**