

## **Вопросы и ответы по Долевому Владению**

### **Общая информация**

#### **ВОПРОС: Что такое Совместное или Долевое Владение?**

ОТВЕТ: Долевое Владение – это форма Владения, при которой группа (чаще всего совершенно незнакомые между собой, но иногда семьи и друзья) делят стоимость и используют недвижимость для отдыха. Этот вид владения позволяет ряду покупателей объединять средства и вступать в совместное владение. Как правило, каждый совладелец имеет Долю Владения, и указан в правах на Владение и документах в качестве Владельца. Документы фактически точно определяют индивидуальные дни, недели или месяцы, когда совладелец может использовать объект, а также излагают права пользования, стоимость и обязанности между совладельцами. Отдельным Долевым Владельцам нет необходимости заниматься поисками других Владельцев, поскольку организацию данного процесса берет на себя застройщик.

#### **ВОПРОС: Какие преимущества Долевого Владения?**

ОТВЕТ: Большинство людей, которые владеют вторым домом или домом для проведения отпуска, не используют его каждую неделю. Таким образом, он либо пустой, либо занят хозяином. Приобретая Долю, Владелец только покупает время, которое планирует использовать. Кроме того, общая собственность может оцениваться как недвижимость. Долевые собственники не несут финансового бремени содержания имущества в течение всего года, поскольку эксплуатационные расходы распределяются между Владельцами, что делает Долевое Владение истинно приемлемым по цене вариантом.

Недвижимость будет полностью меблирована, согласно высоким стандартам, и обслуживаться управляющей компанией от имени Долевого Владельца.

Владелец может пользоваться имуществом каждый год в течении периода Владения или же позволить застройщику сдать его в аренду и заработать доход для Владельца за те недели, которыми он не желал воспользоваться.

Объекты Долевого Владения располагаются, как правило, на первоклассных курортах с широкими возможностями для спорта, развлечений и отдыха.

Многие объекты включены в программу Registry Collection, по которой Долевым Владельцам предоставляется возможность путешествовать в рамках этой программы.

**ВОПРОС: Сколько будет Долевых Владельцев?**

ОТВЕТ: Это зависит от того, что предложит застройщик в части периодов времени, доступных для приобретения. Число собственников может варьироваться от двух, то есть каждому из них принадлежит по полгода. При четырех собственниках каждому принадлежат доли, соответствующие одному кварталу, и так далее.

**ВОПРОС: Возможно ли дистанционное оформление Договора о Покупке Долевого Владения и как технически это можно осуществить?**

ОТВЕТ: Нет, Договор о Покупке Долевого Владения должен быть оформлен и подписан в любом офисе, имеющим авторизацию на продажу Долевого Владения Absolute.

## **Правовая информация**

**ВОПРОС: Какие юридические документы находятся в пакете, что я должен подписать, и каково их краткое изложение их назначения?**

ОТВЕТ: В целях безопасности Вашего Долевого Владения Вам предстоит подписать:

1. Договор о Покупке Долей в Программе Долевого Владения  
*Этот документ содержит сроки и условия покупки Долей в Программе Долевого Владения.*

2. Сроки и Условия Долевого Владения  
*Это применимый ко всем Владельцам свод правил и положений распределения времени по категориям использования и Долевым единицам, а также оплачиваемым сборам на управление.*

3. Декларация Владельца Доли  
*Это краткое тезисное содержание основных понятий покупки Владения Долями.*

4. Соглашение о присоединении  
*Это соглашение, позволяющее стать участником Программы Долевого Владения в соответствии с условиями Договора, защищающего всех Владельцев.*

*Так же позволяет стать частью надлежащей правовой структуры и обеспечивает защиту юридических интересов Владельца, а также облегчает перепродажу законных интересов в будущем.*

Во вспомогательном пакете юридических документов содержатся:

- фотографии Проекта, планы этажей
- Копии Документов тайской компании и Компании БВО (по запросу).

Дополнительные документы, которые могут быть предоставлены по запросу:

1. Договор Лизгольда с объяснительным письмом от Limcharoen Highes & Granville.

*Этот документ является детальным объяснением о лизгольде Кондоминиума между тайской компанией и компанией БВО.*

2. Соглашение Акционеров

*Стандартный юридический документ, который принимают Долевые Владельцы через подписание Соглашение о присоединении.*

**ВОПРОС:** Какая юридическая разница между терминами «Долевое Владение» и «Владение Отдыхом»?

**ОТВЕТ:** Во Владении Отдыхом правовой интерес является предоставлением права размещения на определенное время на курорте. В Долевом Владении Вы фактически оплачиваете и получаете осязаемый юридически зарегистрированный интерес, который, по той же причине, полностью законно покупаем и продаваем.

**ВОПРОС:** Сколько имен можно вписать в Долевой Сертификат?

**ОТВЕТ:** Максимально четыре имени.

**ВОПРОС:** Что делать, если Проект не построен в срок?

**ОТВЕТ:** Согласно Договору Лизгольда возможно продление даты практического завершения строительства максимум на 12 месяцев, при условии письменного уведомления за 14-30 дней до даты практического завершения. Так же на этот вопрос распространяется положения форс мажорных обстоятельств.

**ВОПРОС:** Кто может быть свидетелем при подписании Договора о Покупке со стороны клиента?

**ОТВЕТ:** Любое физическое лицо.

**ВОПРОС:** Есть ли документы, подтверждающие регистрацию и существование компаний, упомянутых в документах на покупку Долевого Владения, оформленные не Absolute.

**ОТВЕТ:** Да.

## **Платежи**

**ВОПРОС:** Помимо платежей за Долевое Владение, существуют ли какие-либо «скрытые затраты», включенные в правовые документы, которые мне надо иметь в виду, и которые я обязан буду оплатить?

**ОТВЕТ:** Единственные платежи, которые Вы обязаны вносить: (а) Ежегодный Управленческий Взнос на управление Вашими Долевыми Единицами, затраты на управление рассчитываются на пропорциональной основе между всеми Владельцами в проекте, долевыми и постоянными; (b) минимальные административные взносы при продаже Вами Вашей Доли, (с) комиссионные сборы агенту по недвижимости, определенному компанией Absolute, если Ваши Доли Владения продаются при содействии этого агента.

**ВОПРОС:** Что покрывает «Ежегодный Управленческий Взнос»?

**ОТВЕТ:** Все статьи, необходимые для надлежащего управления проектов в Вашу пользу, которые включают: страховку; косметический ремонт помещения и уборку; коммунальные услуги; штат сотрудников; соблюдение государственных требований; банковские и административные сборы для проведения платежей. Все эти затраты необходимы для надлежащего поддержания собственности.

**ВОПРОС:** Насколько может увеличиваться Ежегодный Управленческий Взнос?

**ОТВЕТ:** Это зависит от решения Долевого Управляющего, основанного на подсчетах предполагаемых расходов на поддержание Кондоминиума и Долевых Единиц.

**ВОПРОС:** Какие услуги во время использования Долевого Владения платные, а какие бесплатные?

**ОТВЕТ:** Бесплатные: трансфер из/в аэропорт, использование оборудования для игры в гольф, использование катера, согласно правилам использования.

Платные: затраченное топливо для катера, сервисные услуги на курорте.

## **Перепродажа, аренда**

**ВОПРОС:** Насколько легко продать мое Долевое Владение?

ОТВЕТ: Очень просто, поскольку вся документация имеется в наличии. Единственные правовые документы, которые Вам необходимо подписать – это Договор о Продаже и Форма о Передаче Доли. В Договоре о Продаже Вы оговорите цену, а в Форме Передачи Доли Вы указываете получателя Доли. Уполномоченные агенты, задействованные для наблюдения и сохранения корпоративных документов и регистров компании Долевого Владения, взимают небольшой административный сбор за Передачу Доли, включающий аннулирование Вашего Сертификата на Долю и выдачу нового Сертификата на Доли. Ваша защита при продаже Доли через агента заключается в том, что Ваша Доля не будет аннулирована и новые Доли не будут выданы до тех пор, пока Вы не получите деньги за продажу, они будут храниться на корреспондентском счете агента.

**ВОПРОС: Можете ли вы разъяснить, какие существуют варианты перепродажи Долевого Владения?**

ОТВЕТ: Отдел недвижимости Абсолют предоставляет поддержку своих Долевых Владельцев по перепродаже через специально созданный отдел перепродажи и помогает оценить будущий спрос на имущество, осуществляя желание Владельцев улучшить портфолио своей собственности. И, конечно, Владельцы Долей могут завещать или передать свое Долевое Владение члену семьи.

Отдел недвижимости Абсолют предоставляет поддержку по перепродаже для всех Долевых Владельцев. Не существует никаких временных ограничений по перепродаже для Долевого Владения после его покупки.

**ВОПРОС: Как можно вернуть деньги, инвестированные в покупку Долевого Владения?**

ОТВЕТ: Через перепродажу. Частично можно вернуть средства, сдавая Долевое Владение в аренду.

**ВОПРОС: В какие сроки выполняется перепродажа?**

ОТВЕТ: Нет определенного срока, это зависит от того, насколько долго придется искать нового покупателя.

**ВОПРОС: Договор об аренде апартаментов подписывается сразу при подписании договора о покупке или позднее?**

ОТВЕТ: Позднее. Обычно он подписывается после полной оплаты по договору и потом ежегодно в октябре.