HOME FOR YOU



Как Home For You проверяет новостройку до брони

5 ПУНКТОВ ДОГОВОРА, КОТОРЫЕ МЫ ПРОВЕРЯЕМ ДО ВАШЕЙ БРОНИ

Вы выбираете квартиру, договор застройщика читаем мы. Так мы работаем с каждым клиентом. Ниже: что именно проверяем, сколько это стоит в батах и как устроено в новостройках Паттайи осенью 2026 года.

1 График платежей и бронь с. 2

2 Срок сдачи с. 3

3 Иностранная квота с. 4

4 Сборы при передаче права с. 5

5 Фонд дома и обслуживание с. 6

На обложке Lucean Bay, Джомтьен, рендер застройщика

1 ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ И БРОНЬ

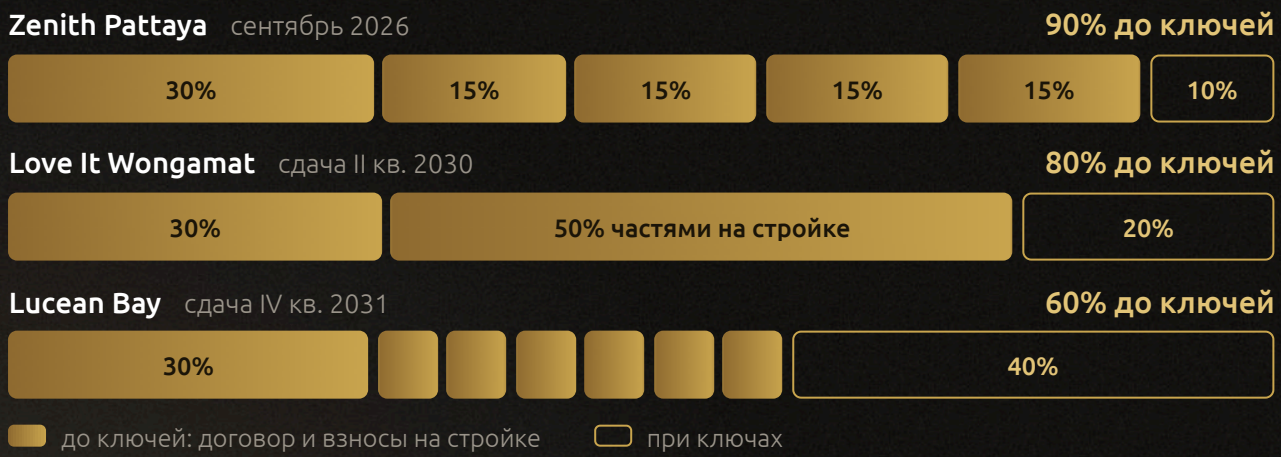
До ключей вы отдаёте застройщику большую часть цены: в новостройках Паттайи от 60% до 90%, в зависимости от проекта.

Что мы проверяем

- Суммы и даты каждого платежа или этап стройки, к которому он привязан.
- Возвращается ли бронь и входит ли она в первый взнос.
- Пеня за просрочку взноса и через сколько дней застройщик вправе расторгнуть договор.

Красный флаг График есть только в прайсе или презентации, а в договоре сумм и дат нет.

Сколько цены вы платите до ключей



Условия брони читайте до оплаты. У Lucean Bay бронь 100 000 ฿ за студию или одну спальню входит в сумму договора, но не возвращается и не передаётся другому покупателю.

Что сделаем мы Сверим график в договоре с прайсом и распишем, сколько и когда вы платите до ключей.

2 СРОК СДАЧИ

От даты сдачи зависит, когда вы получите ключи и начнёте жить в квартире или сдавать её. Деньги к этому времени уже внесены.

Что мы проверяем

- Дата сдачи в тексте договора: квартал или число. Одной презентации застройщика для этого мало.
- На сколько застройщик может перенести срок без последствий для себя.
- Что получает покупатель при задержке: компенсацию, право расторгнуть договор, срок возврата денег.
- К чему привязаны последние платежи: к календарю или к этапу стройки.

Красный флаг В договоре нет даты сдачи или ни слова о том, что будет при задержке. Такие пункты мы запрашиваем у застройщика письменно до брони.

Как график связан со сдачей



Lucean Bay, иностранная квота: 40% цены приходится на передачу квартиры. Этот платёж привязан к сдаче дома, а не к дате в календаре.

Что сделаем мы Проверим документы до сделки и сами запросим у застройщика недостающие условия о сроке.

3 ИНОСТРАННАЯ КВОТА

Иностранцам в доме может принадлежать до 49% площади квартир. Только в этой квоте квартира оформляется на вас в собственность без срока; вне её остаётся аренда до 30 лет.

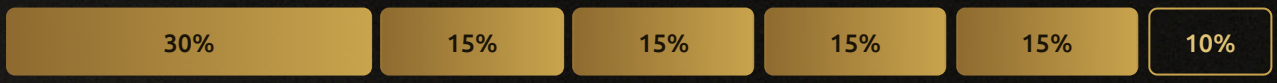
Что мы проверяем

- Запись об иностранной квоте (Foreign Quota) в самом договоре.
- Цена и график именно для иностранной квоты: они отличаются от тайской.
- Остаток квоты в доме: перед регистрацией юрлицо кондоминиума выдаёт об этом справку.

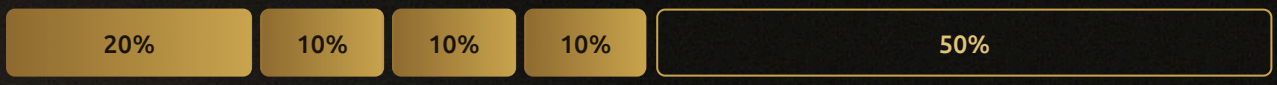
Красный флаг Квартиру предлагают по цене тайской квоты. В собственность на иностранца она не оформится.

Одна квартира, две квоты

Иностранная квота Zenith Pattaya — **90% до ключей**



Тайская квота Zenith Pattaya — **50% до ключей**



Lucean Bay, октябрь 2026	Иностранная квота	Тайская квота
Этажи	с 11-го	с 6-го
Квартиры от	6 154 500 ฿	3 918 750 ฿
При договоре	30%	20%

Что сделаем мы Проверим, что квартира, цена и график относятся к иностранной квоте, до того как вы внесёте бронь.

4 СБОРЫ ПРИ ПЕРЕДАЧЕ ПРАВА

При регистрации земельный департамент берёт 2% от оценочной стоимости. Кто их платит, решает договор, и разница доходит до десятков тысяч бат.

Что мы проверяем

- Как делится сбор 2%: пополам с застройщиком или целиком на покупателе.
- Бизнес-налог 3,3% и удержание 1% по закону платит застройщик. В расходах покупателя их быть не должно.
- Льгота 0,01% с июля 2026 по июнь 2027 года действует только для граждан Тайланда. Иностранец платит полные 2%.

Красный флаг В расчёте расходов покупателя стоят бизнес-налог или удержание застройщика.

Сколько это в батах

Пример: оценочная стоимость 4 000 000 ฿	Ставка	Платите вы
Сбор за регистрацию пополам с застройщиком, как у Zenith Pattaya	2%	40 000 ฿
Тот же сбор целиком на покупателе	2%	80 000 ฿
Бизнес-налог застройщика	3,3%	0 ฿
Удержание подоходного налога у застройщика	1%	0 ฿

Что сделаем мы Распишем все расходы до покупки: взнос, сборы, обслуживание. Покажем, какие строки в расчёте лишние.

5 ФОНД ДОМА И ОБСЛУЖИВАНИЕ

При ключах к цене квартиры добавляются разовые платежи: фонд дома, обслуживание вперёд, счётчики. Для студии это десятки тысяч бат.

Что мы проверяем

- Взнос в фонд дома (sinking fund): ставка за м², платится один раз.
- Плата за обслуживание: ставка за м² в месяц и за сколько месяцев вперёд.
- Счётчики воды и электричества: входят ли они в цену.

Красный флаг Ставок в договоре нет, есть только обещание сообщить их позже.

Сколько добавится при ключах

Sea Spire, студия 29,81 м²	Ставка	При ключах
Фонд дома, разово	700 ฿ за м²	20 867 ฿
Обслуживание сразу за 2 года	70 ฿ за м² в месяц	50 081 ฿
Счётчик воды	разово	5 000 ฿
Счётчик электричества	разово	5 000 ฿
Итого сверх цены квартиры		**80 948 ฿**

Для сравнения, Love It Wongamat: фонд дома 600 ฿ за м², обслуживание 40 ฿ за м² в месяц. Обслуживание у Sea Spire почти вдвое дороже за м², поэтому расходы считают по каждому проекту.

Что сделаем мы Посчитаем, сколько добавится к цене при ключах в выбранном проекте, до брони.

HOME FOR YOU



ВЫБЕРИТЕ КВАРТИРУ, ДОГОВОР ПРОВЕРИМ МЫ

Подберём проекты под ваш бюджет и до брони проверим договор и график по этим пяти пунктам. Все условия вы узнаёте, пока ещё ничего не заплатили.

1. **Расскажите, что ищете**
   Бюджет, район, для жизни или под сдачу. В Telegram или WhatsApp.

2. **Получите подборку с проверенными условиями**
   Пришлём проекты с ценами и графиками оплаты и распишем все расходы до покупки: взнос, сборы, обслуживание.

3. **Бронируйте спокойно**
   До брони проверим договор по этим пяти пунктам и документы до сделки.

Покупателю без комиссии: её платит застройщик, не вы. Цены как у застройщика, а часто ниже.

Гарантируем лучшую цену! Если вы уже получили коммерческое предложение, пришлите его нам: проверим продавца и предложим лучшие условия.

ПОДОБРАТЬ КВАРТИРУ

Telegram или WhatsApp, homeforyou.pro/chat

HOME FOR YOU THAI CO., LTD., офис в Паттайе, homeforyou.pro. Материал описывает нашу работу и не является юридической консультацией. Условия проектов приведены на сентябрь и октябрь 2026 года и могут измениться. Не является публичной офертой. Точную цену уточняйте у менеджера. Изображения: рендеры застройщиков.