

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СХЕМА "LEASEBACK" ВО ФРАНЦИИ

ЧТО ТАКОЕ "LEASEBACK"?

Инвестиционная схема "leaseback" - это соглашение, по которому вы, купив дом или квартиру, сдаете их в аренду компании-застройщику. Как правило, такой договор заключается на 7, 9 или 11 лет. В обмен на это вы получаете налоговые льготы и гарантированный доход на протяжении всего срока действия договора. Отдельные условия зависят от вида собственности, но обычно в соответствии с контрактом компания берет на себя все расходы, касающиеся недвижимости - коммунальные платежи, расходы на текущий ремонт, налоги и прочее. Компания обязуется вернуть вам собственность в том же состоянии, в каком получила.

Контракт также предусматривает возможность вашего бесплатного проживания в квартире от 2 до 6 недель в год. Если вы не хотите сами проживать в квартире, вы можете передать это право другим лицам или отказаться от права проживания в обмен на более высокий рентный доход.

"Leaseback" не имеет ничего общего с таймшером. С первого же дня покупки вы являетесь единственным 100 % хозяином собственности. Недвижимость регистрируется на ваше имя во французском земельном реестре. Вы просто разрешаете компании использовать вашу недвижимость в течение нескольких месяцев в году, получая при этом стабильный доход. Представьте себе отель, но не с номерами, а с квартирами.

Вы - владелец одной из этих квартир, сдаете ее гостиничному оператору, который, в свою очередь, сдает ее клиентам.

По окончании срока действия "leaseback" договора недвижимость полностью в вашем распоряжении. Вы можете сдавать ее, жить в ней сами, продать ее или продлить договор.

Для чего введена система "leaseback" во Франции?

Приток туристов во Франции гораздо больше, чем в любой другой стране мира. Французы сами часто арендуют жилье на длительный срок - особенно в летние месяцы. Мест в отелях постоянно не хватает. Именно поэтому французское правительство решило поощрить иностранцев к инвестициям по схеме "leaseback".

ЧЕМ ВЫГОДЕН "LEASEBACK"?

- При покупке недвижимости по схеме "leaseback" покупатель освобождается от НДС, который во Франции составляет 19,6 %. Это означает, что недвижимость стоимостью, например, 100 000 € обойдется вам в 80 000 €.

- Гарантированный ежегодный рентный доход обычно составляет 6 % от стоимости жилья. И это

притом, что вы будете избавлены от всех расходов, связанных с владением недвижимостью. Как правило, этот доход индексируется и не зависит от инфляции. Кроме того, при определенных условиях рентный доход может быть полностью освобожден от французских налогов.

- Все риски, связанные со сдачей жилья, переходят под ответственность управляющей компании. Например, если съемщик нанес вред вашей квартире - это проблема компании, а не ваша. Кроме того, вы получаете стабильный доход, вне зависимости от того, удалось ли компании сдать вашу собственность.

- Возможны ипотечные кредиты в большинстве случаев до 95 % от стоимости жилья под фиксированные проценты - 5,2 % или 4 % по гибкой системе оплаты. 95 % кредит вряд ли можно будет покрыть доходами от аренды, однако 60-70 % кредиты - вполне.

- Вы сами можете проводить отпуск в вашей квартире бесплатно. Время проживания в разных программах разное, обычно составляет 2, 3 или 4 недели в году. Вы можете обсудить с компанией дополнительное время пребывания.

- "Leaseback" доступны в местах, где ожидается большой скачок цен на недвижимость в ближайшие 9 лет. Более того, сами квартиры и дома - как и 4-5-звездочные отели - расположены так, что их стоимость быстро вырастет.

ГДЕ ДОСТУПЕН "LEASEBACK"?

"Leaseback" возможен только в новых или полностью переконструированных районах Франции, включая Париж, Нормандию, Атлантическое побережье, Средиземноморское побережье и Южную Францию. Кроме того, многие европейские страны подключились к программе "leaseback", поэтому в некоторых из них также есть "leaseback" проекты.

МНОГОКРАТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Вы можете приобрести несколько "leaseback" проектов в разных регионах, что позволит вашей семье и вашим друзьям проводить отпуск, например, в Париже, Нормандии, Ницце или Альпах в любое время года. Таким образом, вы сможете также избежать риска падения спроса на недвижимость в конкретной местности.

ПОИСК "LEASEBACK"

Специалисты по обслуживанию иностранных инвесторов и профессионалы на французском рынке недвижимости, международное агентство недвижимости IMOINVEST, избавит вас от траты времени на поиск выгодных проектов.

IMOINVEST International Real Estate
FRANCE, Tel.: +33 (0)1 44 25 92 33
Fax: +33 (0)1 44 25 92 30
E-mail: info@imoinvest.com

ДЛЯ КОГО ПОДХОДИТ "LEASEBACK"?

Сценарий:

Шаг 1. Вы покупаете апартаменты в Ницце, заявленная стоимость которых, включая мебель, - 200 000 €.

Шаг 2. Вы платите только 160 000 €.

Шаг 3. Расходы на оформление покупки (регистрационные, нотариальные взносы) - около 6 000 €.

Шаг 4. Таким образом, итоговая сумма ваших инвестиций составит около 166 000 €.

Шаг 5. Если вы возьмете ипотечный кредит на 75 % процентов от суммы на 10 лет под 4 % годовых, ежемесячные выплаты банку составят 1 214 €. Эта сумма может быть снижена до 887 € в месяц, если взять кредит на 15 лет, и до 727 € - на 20 лет. Еще выгоднее взять кредит на 60 % от стоимости (96 000 €), тогда ежемесячные выплаты составят около 971 € (10 лет), 710 € (15 лет) или 581 € (20 лет).

Шаг 6. Ваш гарантированный рентный доход (6 % от стоимости недвижимости) составит 9 600 € в год или 800 € в месяц, который (если предусмотрено договором) будет ежегодно расти с учетом инфляции.

Таким образом, все ваши затраты почти полностью окупятся за счет дохода от аренды. Кроме того, проценты по ипотеке могут освободить вас от подоходного налога в течение действия "leaseback" договора.

Если Вас устраивает этот расчет, то "leaseback" - для Вас!

Лучшие инвестиции в недвижимость во Франции и США



Франция - Brittany - Le Croisic - Резиденция Saint Goustan
Жемчужина Исторической Архитектуры
 • Система Leaseback / 9-летний контракт • Проект на реконструкции • Кварты-Studio от 26 до 32 м² – от 107 000 до 128 000 € • 1-спальные квартиры от 34 до 69 м² – от 118 000 до 231 000 € • Гарантированный доход от сдачи в аренду до 5 % • Не требуется tax-предоплата • Сдача - ноябрь 2005 • Возможно проживание владельца • Расположение – на пляже, в 400 м от станции скоростного поезда на Париж.



Франция - Brittany - Cotes d'Granit Rose/Perros Guirec - Резиденция Archipel
Инвестиции В Камень
 • Система Leaseback • Гарантированный доход от сдачи в аренду до 4,6 % • Сдача - июль 2005 • Возможно проживание владельца • 1-спальные квартиры от 44 до 45 м² – от 135 000 до 188 000 € • 2-спальные квартиры от 54 до 55 м² – от 198 000 до 250 000 € • С видом на Архипелаг Seven Islands и пляж.



Франция - South / Center - Saint Geniez d'Olt / Aveyron - Поселок Goelia III
Живописное Размещение Вдоль Реки Lot
 • Система Leaseback / Контракт - 11 лет • Гарантированный доход от сдачи в аренду до 5 % • Сдача - июль 2005 • Возможно проживание владельца • 1-спальные квартиры от 39 до 48 м² – от 58 000 до 67 000 € • 1-спальные квартиры от 38 до 40 м² – от 77 000 до 82 000 € • 3-спальные квартиры от 44 м² – от 89 000 до 90 000 € • Расположение – Центральные Пиренеи, у реки Lot, 3*, 2 бассейна, ресепшен.



Французские Альпы / Ain - Belle Plagne 1800 - Резиденция Plagne Lauze
Plagne 1800 – Идеальная Высота
 • Система Leaseback / Проект на реконструкции • Возможно проживание владельца • Гарантированный доход от сдачи в аренду до 4,5 % • Сдача – январь 2005 • Кварты-studio от 24 – 32 м² – от 106 000 до 138 000 € • 1-спальные квартиры от 29 до 49 м² – от 128 000 до 207 000 € • 2-спальные квартиры от 66 м² – 319 000 € • На вершине Французских Альп Savoie, Mont Blanc, на всемирно известном горнолыжном курорте La Plagne.



Франция - South / Center - Pyrenees / Guzet - Резиденция du Haut Couserans
Великолепные Инвестиции В Пиренеи
 • Система Leaseback / Контракт - 12 лет • Studio-апартаменты от 30 до 36 м² – от 110 000 до 128 000 € • 1-спальные апартаменты от 45 до 58 м² – от 165 000 до 218 000 € • 1-спальные Cabine-апартаменты от 58 м² – от 186 000 до 218 000 € • Гарантированный доход от сдачи в аренду до 6,45 % • Возможно проживание владельца • Сдача - октябрь 2005 • Расположение - центр Ariège, рядом Guzet – горнолыжный курорт на высоте 1400 м. В окружении леса.



Франция - Ile de France / Paris - 16th District - Резиденция Annunciation
Престижное Размещение В Высококлассном Районе Sixteenth
 • Классический 4-этажный дом • 1-спальные апартаменты • 28,4 м² - 180 000 € • Полностью меблированы и оборудованы • Паркет, камин, погреб, вид на пешеходную зону • Ожидаемый доход от сдачи в аренду - 5 % • Заселение сразу после покупки • Знаменитое место, где долгие годы жил Бенджамин Франклин.



Французское средиземноморское побережье - Cap Negre - La Pinede
Единение С Морем
 • Размещение - от 4 до 8 человек, от 24,2 м² до 42,45 м² • От 157 910 до 291 785 € с гарантированным доходом от сдачи в аренду до 4,9 % • Меблированные светлые апартаменты с оборудованными кухнями, парковка • Ванные, балконы, террасы, частные сады, виды на море или сад • Расположение – рядом с Saint Tropez.



Франция – Французская Ривьера / Cap d'Agde - L'île Saint Martin
Роскошные Виллы На Частном Острове С Пристанью
 • 3-спальные виллы – от 129 м² до 177 м² жилой площади + террасы, сады и частное джакузи – от 561 000 до 635 000 € + террасы, сады и частный бассейн - от 1 010 000 до 1 055 000 € • Полностью меблированные дома с частными гаражами и местом на пристани • Гарантированный доход от сдачи в аренду до 4 % + полностью возмещение налогов до 19,6 % • Заезд - декабрь 2005 • Получите удовольствие от нового "Arte de Vivre" на частном острове с пристанью.



Париж - 15ème Arrondissement - Paris Cote Seine
Виды На Огни Парижа
 • На берегу Сены, слева от Trocadero и справа от Эйфелевой Башни • Четыре вида апартаментов-studio (от 138 962 до 254 127 € – от 23,03 м² до 28,6 м²) • Восемь 1-спальных апартаментов (от 298,246 до 433,112 € – от 40,16 до 46,47 м²) • Почувствуйте себя как дома в гостеприимном Париже.



Французские Альпы - Savoie / Les Coches - Резиденция La Marelle
В Savoie, Сердце Tarentaise
 • Апартаменты-studio для размещения 3/4 человек – от 22,7 до 27,5 м² – 77 000 € • 1-спальные апартаменты для 3/4 или 4/5 человек – от 27,2 до 36,6 м² - 108 000 € • 2-спальные апартаменты для 6/7 человек – от 37 до 49,6 м² - 169 000 € • Гарантированный доход от сдачи в аренду до 4,5 % • С видом на Mont Blanc и Beaufortin. Горнолыжный курорт.



Франция / Atlantic Coast - Chateau D'olonne - Резиденция De L'Estran
Природное Наследие La Vendée
 • 6 Studio-квартир для размещения 3/4 человек - от 30 до 32,4 м² - 92 000 € • 85 1-спальных квартир для 3/4 и 4/5 человек - от 26,2 до 34,3 м² - 99 000 € • 29 2-спальных квартир для 5/6 и 6/7 человек - от 35,4 до 42,6 м² - 136 500 € • Гарантированный доход от сдачи в аренду до 4,5 % • Планы по размещению на 0, 3, 6 недель • Заезд - декабрь 2005 • Прекрасное природное наследие La Vendee, между Green Venice и островом Yeu La.



США - Florida / Miami - The Bentley Beach
Роскошное Размещение
 • Студии от 29 до 40 м² – от \$ 269 900 до \$ 409 800 USD + \$ 28 500 мебелировка + \$ 325 ежемесячные коммунальные выплаты • 1-спальные апартаменты от 53 до 71 м² – от \$ 426 100 до \$ 878 200 + \$ 41 900 мебелировка + от \$ 400 до \$ 600 ежемесячные коммунальные выплаты • Оценочный доход от сдачи в аренду от 8 до 10 % • В минутах от делового центра Miami, на побережье South Beach.

ФРАНЦИЯ

24bis rue de l'Abbe Gregoire
 75006 Paris, France
 Тел.: +33(0)1 53 63 33 30
 Факс: +33(0)1 53 63 33 29

ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

Grove House Suite 8, 320 Kensal Road
 W10 5B2, London, United Kingdom
 Тел.: +44 (0) 208 960 5888
 Факс: +44 (0) 208 960 4888

ЭСТОНИЯ

Vaike-Ameerika 19, Suite 108
 10129 Tallinn, Estonia
 Тел.: +372 631 3970
 Факс: +372 631 3971

SAINT JEAN CAP FERRAT, ЮГ ФРАНЦИИ

Эксклюзивное предложение: апартаменты в пентхаусе с двумя спальнями (100 м²) и студия (26 м²)!

Saint-Jean Cap Ferrat – поселок на морском побережье между Ниццей и Монако. Этот спокойный уголок в мягком средиземноморском климате обладает исключительной привлекательностью для европейских аристократов и миллионеров, желающих приобрести здесь недвижимость.

Все апартаменты, расположенные на последнем этаже роскошного престижного здания, выходят окнами на Юг, предлагая владельцам удивительный панорамный вид на поселок, гавань и Средиземное море. Дом построен по самым высоким стандартам качества и комфорта. Он находится всего в нескольких минутах ходьбы от пляжа, поселка и гавани.

Главные апартаменты

4-х комнатные: столовая, холл, гостиная с выходом на две крытые террасы, оборудованная кухня американского типа, основная спальня с ванной, вторая спальня с душем, джакузи, туалетная комната для гостей и антресольный этаж. Изысканные интерьеры выполнены из роскошных материалов: полы итальянского мрамора, шелковые шторы.

- Безопасный частный лифт, открываемый собственным ключом
- Видеодомофон на входе
- Погреб
- Безопасный подземный гараж на два автомобиля
- Современная установка кондиционирования воздуха

Студия

2-х комнатная: столовая, гостиная и спальня, выходящие на одну террасу, ванная комната при спальне.



Fabrizio Cagnasso
 BSC Associes

31 Av. Princesse Grace MC 98000 Monaco
 Телефон: + 377 97705760 • Факс: + 377 97705761

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ФРАНЦИИ

Профессор Роберт Энтони - Anthony & Cie, International Tax и Property Planners
info@antco.com

www.antco.com; www.frenchpropertyloans.com

Приобретение собственности во Франции коренным образом отличается от приобретения собственности в России. Начнем с того, что французская система контролируется значительно строже. Вопросами передачи собственности должен заниматься нотариус, и только он имеет право регистрировать передачу собственности в Палате регистрации земельной собственности. Монополия в этих вопросах принадлежит только ему.

Консультативная компания Anthony & Cie, имеющая штаб-квартиру в самом сердце ведущего в Европе технологического парка Sophia Antipolis (близ Ниццы), была основана в Лондоне в 1978 году. С тех пор она превратилась в международную компанию консультантов, налоговых аналитиков, финансовых советников, управляющих. Специализируясь на вопросах налогов при перемещении капиталов через границу, покупке заграничной недвижимости и наследственном праве, компания A & C ставит своей целью быть «Семейным Офисом» для своих иностранных клиентов. Команда динамичных сотрудников, владеющих многими языками, с максимальным вниманием подходит к нуждам как индивидуальных, так и корпоративных клиентов, обеспечивая оптимальное управление их собственностью.

НОТАРИУС: ЭТО ТАК ПО-ФРАНЦУЗСКИ!

Нотариус – это независимое официальное лицо, получающее плату за подготовку сделки по недвижимости.

Он наводит все нужные справки до окончания сделки и подотчетен Департаменту Франции по налогам и сборам. Нотариус несет ответственность за подготовку документов на право собственности и ошибки, которые он

может при этом допустить. Он следит за тем, чтобы сделка была «чистой» с обеих сторон, чтобы были соблюдены законы, и чтобы продавец получил свои деньги вовремя и сполна, а покупатель – свои документы на собственность в надлежащей форме.

Ставки оплаты нотариальных услуг закреплены законом государства и едины по всей Франции. Сумма, взимаемая нотариусом, составляет примерно 1 % от стоимости приобретаемой недвижимости и обычно выплачивается после подписания договора купли-продажи. Общая сумма всех выплат по сделке составляет примерно 7,5 %, включая оплату нотариуса, гербовый сбор в зависимости от количества страниц в отчете о передаче собственности и значительную сумму налога на передачу собственности (4,8 %).

Все права собственности во Франции регистрируются в Bureau de Conservation des Hypotheques, что можно примерно перевести как Палата регистрации земельной собственности. Сделка по недвижимости называется *acte de vente*. Этот документ постоянно хранится в архиве нотариуса. Копия документа выдается на руки покупателю как свидетельство права на собственность и носит название *titre de propriete*. Документ заверяется нотариусом. Нотариус должен проверить всю историю собственности за последние 30 лет и убедиться, что все сделки с ней были чистыми, то есть: соблюдены права прохода и проезда по земле, правильно оформлены отчуждения и учтены все другие законные интересы третьей стороны.

По окончании процедур передачи собственности нотариус несет ответственность за предоставление покупателю «чистой» собственности и перечисление причитающихся сумм продавцу и кредитным учреждениям. Эта ответственность подтверждена политикой страхования профессиональных рисков (ни покупатель, ни продавец не должны нести убытки по вине нотариуса).

ФРАНЦУЗСКИЙ ПОДХОД: ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕРЕЗ SCI

Обычной практикой при покупке недвижимости во Франции является обращение к методу, напоминающему кондоминиум и ипотеку одновременно, или по-французски «*Societe Civile Immobiliere*». Преимуществами такого подхода могут воспользоваться как граждане Франции, так и иностранцы. SCI – это зарегистрированное во Франции собственником недвижимости акционерное общество. Закон, которому подчиняется деятельность подобных обществ обязывает их иметь головной офис в этой стране, который сам по себе уже является недвижимостью. Акционерами обычно являются члены семьи, владеющие этой собственностью.

SCI является юридическим лицом, прозрачным акционерным обществом, в то же время вполне самостоя-

тельным по отношению к акционерам, вследствие чего акционер должен платить налоги только с причитающейся ему части прибыли SCI. Таким образом, акционерное общество играет роль налогового зонтика для своих акционеров. Система акционерных обществ SCI позволяет переводить часть вашей собственности детям, а также защищает интересы одного из остающихся в живых супругов.

Схема SCI обладает преимуществами, которые вы, несомненно, оцените, проконсультировавшись со специалистами.

Некоторые аспекты, связанные с налогами

При покупке собственности во Франции всегда следует принимать во внимание сопутствующие налоговые обязательства и пути их минимизации. Вот что следует знать для уменьшения налогового бремени:

- Как оптимизировать ваш арендный бизнес с точки зрения подоходного налога и налога на приращение капитала.
- Как оптимизировать, уменьшить и/или избежать налогов на собственность.
- Как уменьшить облагаемую часть прибыли от будущей продажи собственности.
- Какова ситуация с передачей вашей собственности по наследству во Франции, если вы не являетесь ее гражданином.

Общие вопросы по налогообложению, связанные с вашим возможным приобретением недвижимости во Франции

Расчет вашего подоходного налога в соответствии с налоговым кодексом у вас в стране и международными договорами по налогам.

Социальные налоги во Франции (CSG и CRDS).

Налогообложение на прибыль при будущей продаже собственности во Франции. Вопросы налогов на собственность

Вопросы права наследования собственности во Франции и связанные с вступлением в наследство налоговые обязательства.

Конкретные вопросы по налогообложению при покупке собственности во Франции

Структурирование собственности с точки зрения налогового планирования (это поможет уменьшить отчисления по налогам на собственность и на наследство).

Вопросы по налогам при возможной сдаче собственности в аренду. Получение консультаций для наиболее выгодного инвестирования.

Упорядочение активов и доходов

Перед тем, как стать французским налогоплательщиком, необходимо привести в порядок свои активы с точки зрения уплаты налогов. Получить полное представление о принятом во Франции налоговом законодательстве в отношении участия в зарубежных компаниях или трестах. Если вы хотите обосноваться во Франции, вам действительно полезно оптимизировать структуру доходов по инвестициям.

Консультативная помощь в налаживании вашего финансирования во Франции может заключаться в следующем:

- Помощь в знакомстве с кругом банковских профес-сионалов
- Определение лучших методов финансирования покупки вами недвижимости и координация этого процесса с точки зрения вашей налоговой ситуации.
- Обращение за кредитом и сопровождение необходимых документов вплоть до выдачи вам банковского кредита.
- Координация у нотариуса расходования ваших средств, а также координация всех регистрационных действий.

О наследовании

Во Франции порядок наследования определяется Наполеоновским кодексом. Собственность при прямом владении подпадает под налогообложение при передаче по наследству. Этот закон распространяется как на недвижимость, которая, в конечном счете, становится основным местом жительства, так и на недвижимость, не являющуюся основным домом. При значительных инвестициях в недвижимость сумма налогов на приращение капитала и на собственность может оказаться очень высокой. Поэтому потребуются очень тщательное планирование и управление недвижимостью. Следует хорошо разбираться в законах о наследовании в части налогообложения наследуемого имущества, действующих в своей стране, как, впрочем, и в международных конвенциях.

Что касается упоминавшейся схемы SCI, она особенно выгодна, когда речь идет о втором браке и/или интересах детей, а также в случае наследования недвижимости после смерти одного из супругов.

Существует настоятельная необходимость в доступной для россиян службе при покупке ими недвижимости во Франции. Она не только обеспечит выполнение всех условий сделки, но и возьмет на себя все бюрократические формальности, проверит налоговый статус клиента на наличие препятствующих сделке факторов, поможет при обменных операциях и т. п.





КАЛИФОРНИЯ В КАННАХ

Превосходный особняк

Этот изысканный особняк расположен в наиболее престижной части Канн, откуда открывается чудесный панорамный вид на море и холмы Esterels. Он стоит в центре ландшафтного парка, утопая в пышной средиземноморской растительности (площадь парка – 2 700 м²). Жилая площадь этого просторного дома составляет 600 м². В доме имеются красивые солнечные террасы, сауна, джакузи, большой крытый бассейн, лифт, гаражи, помещение для охраны и т. д.

Дополнительная информация: MZICA 50



Michael ZINGRAF



34, Boulevard de la Croisette 06400 CANNES
Tel : +33 4 93 39 77 77 • Fax : +33 4 93 39 79 45
E-mail : cannes@michaelzingraf.com
Web site : michaelzingraf.com



ДОМ В КАННАХ С ВИДОМ НА МОРЕ И ОСТРОВА LERINS

Этот исключительно красивый дом общей площадью около 1 200 м² расположен в ландшафтном парке на вершине холма над Каннами. Отсюда открывается панорамный вид на море и острова Lerins. Парадный холл, гостевые апартаменты, 3 спальни для гостей, апартаменты хозяев и зал площадью около 150 м². Это владение имеет также бассейн в отдельном строении, фитнес-зал, гараж, винный погреб и дом охраны.

Дополнительная информация: MZICA 527



Michael ZINGRAF



34, Boulevard de la Croisette 06400 CANNES
Tel : +33 4 93 39 77 77 • Fax : +33 4 93 39 79 45
E-mail : cannes@michaelzingraf.com
Web site : michaelzingraf.com

СОБСТВЕННОСТЬ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ



Решение о покупке недвижимости в любой стране мира сопряжено с тремя факторами. Это место, место и еще раз место, в котором расположен объект собственности. Великобритания не является исключением: местоположение приобретаемой собственности может оказаться лучшей страховкой от возможного падения цен на недвижимость и лучшей гарантией будущей прибыли, особенно если недвижимость находится в перспективном районе.

Собственность в Великобритании можно приобрести как на правах аренды, так и в свободное владение. Свободное владение означает, что земля и все постройки на ней безраздельно принадлежат собственнику. Владение на правах аренды означает, что земля принадлежит какому-либо лицу, а права собственности на недвижимость определяются договором об аренде. Такой вид владения предполагает либо арендную плату по рыночным ценам при сроках аренды 25 или менее лет, либо

плату за аренду земли (часто номинальную арендную плату) при сроках аренды 99 или более лет. Частные дома обычно приобретаются в свободное владение, а квартиры в аренду, хотя сегодня все чаще можно встретить случаи свободного владения частью квартиры через акции управляющей компании. Исторически сложилось, что в долгосрочной перспективе более выгодным является владение недвижимостью, а не акциями, даже несмотря на периодические падения цен на нее. На коммерческую недвижимость действуют те же факторы,

что и на жилую относительно вариантов собственности или важности местоположения. В случае приобретения коммерческой недвижимости на основе договора аренды очень важно оценить стабильность компании, сдающей недвижимость в аренду, так как от этого зависит надежность ваших капиталовложений. Такую оценку лучше всего доверить профессионалу, способному на основе точных расчетов дать правильную рекомендацию.

В сравнительно небольшой по размерам Великобритании – всего каких-нибудь 1 600 километров с севера на юг – всегда присутствует озабоченность возможностью излишней застройки территории. Необходимо постоянно соблюдать баланс между потребностями населения в жилье и рабочем пространстве и стремлением сохранить сельскую природу и лесные угодья. Политика правительства направлена на поощрение реабилитации так называемых «коричневых полей» (территории бывших промышленных объектов), а не на застройку сельских территорий. В зависимости от места предполагаемой новостройки, могут быть даже предоставлены специальные гранты для приведения территории в порядок. Кроме того, озабоченность состоянием окружающей среды сделала актуальными требования по проведению экологической экспертизы таких территорий, включая изучение истории объектов и выявления возможного загрязнения почвы. Это особенно важно с той точки зрения, что нынешний владелец, сам того не подозревая, может оказаться ответственным за прошлые «грехи» своего предшественника, в случае если последний не будет найден.

Из всего сказанного следует, что максимально возможное расширение строительства на площадях, выделяемых под застройку, имеет решающее значение и требует тщательного согласования с местными властями, у которых есть свои соображения о будущем данной территории. Местные власти руководствуются Генеральным Планом Развития и обычно контролируют выдачу разрешений на строительство. Проекты сооружений, выходящие за рамки обычных размеров или обычного назначения, могут быть переданы на рассмотрение министра экологии Великобритании, но это бывает сравнительно редко. При

выборе недвижимости для последующей сдачи в наем следует учитывать сумму, которую вы рассчитываете заплатить за нее. Немаловажным фактором является то, кто может быть потенциальным квартиросъемщиком. Следует также обратить внимание на наличие удобного транспортного сообщения в виде метро в Лондоне, автобусных или железнодорожных линий. Стоимость квартиры с одной спальней в престижном районе Лондона (West End, Mayfair, St. James'), приобретаемой по арендному принципу, может достигать 250 000 ф. ст. В отдаленных же районах она не превысит 70 000 – 80 000 ф. ст. В других частях Англии за такую сумму можно приобрести собственный дом с тремя спальнями.

Сдача недвижимости в наем обычно позволяет покрыть любую сумму кредита, взятого для приобретения этой недвижимости, но ожидать большой прибыли не стоит. Предполагаемым результатом при покупке недвижимости является скорее приращение капитала от роста цен на недвижимость в долгосрочной перспективе, чем получение быстрой прибыли. Годовой доход от сдачи жилья обычно составляет 8-15 % покупной цены.

Расходы по сделке с недвижимостью, помимо стоимости самой недвижимости, также включают уплату гербового сбора, максимальный размер которого не превышает 4 % при стоимости недвижимости свыше 500 000 ф. ст. По завершении сделки агенту по недвижимости выплачиваются комиссионные в размере от

1,5 до 2,5 % стоимости недвижимости. Несмотря на очевидный рост конкуренции на рынке недвижимости в последние годы, стоимость юридических услуг при оформлении сделок неизменно удерживается на уровне 0,5 % стоимости недвижимости.

Контракт по купле-продаже недвижимости должен быть составлен в письменной форме и иметь силу документа, обязательного для обеих сторон. Устная договоренность юридически ничтожна.

Существует опасение, что рынок недвижимости будет демонстрировать тенденцию к спаду, как это произошло с фондовым рынком. Статистика, однако, свидетельствует, что такой временный спад происходит не раньше, чем через год после спада на фондовом рынке. По мнению специалистов Сити, изменение цен на недвижимость отражает отход от очень высоких темпов роста цен в 8-15 % в год, наблюдавшихся в последнее время. Ожидается, что темпы роста цен придут к более реалистическому уровню. Никто не может гарантировать высокой прибыли от покупки недвижимости, но в долгосрочной перспективе значительно надежнее инвестировать в недвижимость, чем в другие отрасли. При правильном анализе и профессиональном совете инвестиции в недвижимость могут оказаться и выгодными и прибыльными.

Ваш личный самолет



Компания Senate Aviation из своей штаб-квартиры в международном аэропорту Bourne, расположенном на южном побережье Англии, оказывает услуги по обеспечению личными престижными самолетами клиентов, которые могут позволить себе роскошь не толпиться в общей очереди на посадку в аэропорту!

Компания Senate Aviation, входящая в Amiri Group, состоит из команды профессионалов, занимающихся продажей новых и уже бывших в эксплуатации самолетов в личное пользование. Они могут осуществлять по всему миру поиск самолета,

соответствующих финансовым возможностям и стилю жизни любых клиентов.

Личный самолет позволяет уделять больше времени бизнесу и семье, значительно сокращая время поездки и неудобства, связанные с ней. Вы можете прибыть в аэропорт, когда захотите, а через 5 минут вы уже в полете. Никаких задержек, прямая связь с местом назначения и те же 5 минут, чтобы вновь подняться в воздух.

Клиентам могут быть рекомендованы бывшие в эксплуатации реактивные или турбинные высококачественные самолеты европейских или американских производителей, включая "Bombardier", "Learjet", "Citation", "Pilatus", "Raytheon Beach craft". Услуги компании включают сертификацию и регистрацию в стране эксплуатации, а также переоборудование салона и новую внешнюю покраску по вкусу покупателя.

Не все хотят летать сами или иметь личный самолет, но не отказались бы от комфортабельного полета с профессиональным пилотом, который можно было бы заказать без всяких проблем по предварительному 24-часовому звонку. Для этих целей компания предлагает программу диспетчерского обслуживания клиентов, обеспечивающую им свободу передвижения.



*Получится ли так
в номере отеля...*



Эксклюзивные апартаменты на Park Lane

Просторные, комфортабельные, роскошные 1-, 2-, 3- и 4-х спальня апартаменты с обслуживанием в самом сердце Mayfair. Hyde Park Residence предлагает вам пожить в квартире со всеми удобствами, пока вы заняты поиском нового дома или озабочены переездом в Лондон. Проживание от 90 дней и более. Ваше эксклюзивное местопребывание в Лондоне.



HYDE PARK RESIDENCE
PARK LANE LONDON

Телефон: +44 (0)20 7409 9240

55 Park Lane, London W1K 1NA

Факс: +44 (0)20 7493 4041 e-mail: sales@hpr.co.uk www.hpr.co.uk

РУССКИЕ СКУПАЮТ ЛОНДОН!

Всемирно известный факт – российская бизнес-элита решила обосноваться на Британских островах! По некоторым источникам, каждый 15-й дом, проданный в Лондоне в 2003 году, был приобретен русскими. Все дома покупались, в основном, в наиболее престижных районах Лондона и стоили более 1 000 000 ф. ст.

Русские потратили не менее 10 млн. ф. ст., покупая недвижимость в центральном Лондоне. И это еще не включая стоимость особняков, приобретенных магнатом Борисом Березовским предположительно за 10 млн. ф. ст., и Романом Абрамовичем, который, по слухам, выложил все 14 млн. ф. ст.

Основной привлекательной особенностью Лондона является высокий уровень личной и финансовой безопасности. Так как российский паспорт не является препятствием в сделках с недвижимостью, преимущества такого вложения капитала становятся еще более очевидными.

Наибольшей популярностью у состоятельных людей пользуются такие районы британской столицы, как Knightsbridge, Belgravia, Mayfair, Berkley Square и Chelsea, где цена одного квадратного метра жилой площади составляет примерно 10-12 тысяч ф. ст.

Многие русские приобретают жилье через лондонских специалистов по недвижимости, многие из которых открыли в Москве свои офисы или основали компании.

АГЕНТСТВО LONDON'S PROPERTY SEARCH CONSULTANTS

Многие, кто ищет недвижимость для покупки, аренды или проживания, обращаются в специализированное агентство London's Property Search Consultants, имеющее штат квалифицированных независимых экспертов,

досконально знающих Лондон, его районы, различные объекты недвижимости, школы и профессионально разбирающихся в других важных аспектах, гарантирующих правильность выбора при покупке дома.

«Обращение в агентство недвижимости Property Search Consultants дает много преимуществ. Очень важно, что мы являемся независимыми специалистами и, хотя мы работаем напрямую со многими владельцами недвижимости, мы можем также сотрудничать с различными компаниями в сфере недвижимости, что расширяет наши возможности в подборе оптимального для клиента варианта по сравнению с тем, что может предложить одиночный агент. Наши специалисты не жалеют времени и усилий для уточнения пожеланий наших клиентов. Когда клиент прибывает в Лондон, мы берем на себя заботы о нем и заранее подготавливаем небольшой список объектов, с которыми он может ознакомиться немедленно» - говорит Пенни Линдер, один из ведущих специалистов London's Property.

Хотя агентство Property Consultants берет аванс, их услуги, безусловно, стоят потраченных денег, поскольку они экономят для вас уйму времени и представляют ваши интересы на всех этапах процесса покупки или аренды недвижимости.

Связаться с агентством можно по e-mail:
enquiries@leanderpropertysearch.com

