

Санкт-Петербург, Канал Грибоедова, дом 77

РЕСТОРАН

ДЕНИСОВ И НИКОЛАЕВ

Не живота ради, а удовольствия для

10-23

Тел.: (812) 571-94-95

Фирма «Денисов и Николаев» работает на рынке города Санкт-Петербурга с 1991 года и заняла прочную позицию заведения, славящегося своей качественной домашней кухней, где используются только натуральные продукты высокого качества! Отдельного внимания заслуживает мастерство кондитеров-ювелиров. Более 40 наименований восхитительных десертов, национальных тортов, а также теплых домашних пирогов с различными начинками можно отведать в одноименном «Десерт Холле Денисов и Николаев», расположенном в самом центре города на набережной канала Грибоедова, дом 77.

Маленькая тайна: осенью фирма «Денисов и Николаев» открывает свой долгожданный проект - ресторан «Денисов и Николаев», который будет располагаться по соседству с десерт-холлом.

Отель
Дафна

Каждый день в году станет незабываемым,
если вы проведете его в «Дафне»

171285, Россия, Тверская обл., Конаковский р-н, с. Свердлово, д. 29
тел/факс: +7 08242 61-7-65, тел.: +7 095 795-55-30
E-mail: info@dafnahotel.ru, www.dafnahotel.ru

КАК ПОЛУЧИТЬ РАЗРЕШЕНИЕ НА ВЪЕЗД И РАБОТУ В АМЕРИКЕ



ПОДГОТОВКА ОБРАЩЕНИЯ ЗА ВИЗОЙ

Будущий американский работодатель должен зарегистрировать обращение с просьбой о предоставлении L-статуса русскому претенденту. Обращение регистрируется в соответствующем центре Службы Гражданства и Иммиграции в США. Процедура требует подготовки особых форм и сопутствующих документов, необходимых для подтверждения соответствия претендента его будущему L-статусу.

Очень важно, чтобы обращение было составлено в ясной, лаконичной и полной форме. Обычно нанимают американского адвоката по делам иммиграции для подготовки, регистрации и адвокатского сопровождения такого обращения. Озабоченность по поводу проникновения на территорию США членов российского организованного преступного мира явилась причиной такого более пристального изучения личностей претендентов на L-визы. Поэтому настоятельно советуем, чтобы обращение за визой сопровождалось вескими документами, ясно демонстрирующими полную законность и обоснованность приезда в Америку.

Действия, соответствующие применяемой практике, значительно снизят риск задержки ответа или запросов дополнительной информации. После уплаты суммы за экспедиционное сопровождение, обращение может быть рассмотрено в течение 15 календарных дней. Без экспедиционного сопровождения срок рассмотрения может затянуться от 90 до 120 и более дней.

СОБЕСЕДОВАНИЕ В ПОСОЛЬСТВЕ

До выдачи визы претендент обязан пройти собеседование в посольстве в Москве для объяснения целей приезда в Америку. Законы США предписывают консульскому работнику предполагать, что обратившийся за визой человек намерен остаться в США, то есть иммигрировать, пока он не представит достаточных доказательств отсутствия у себя таких намерений. Поэтому претендент должен быть готовым продемонстрировать наличие социальных, семейных и/или экономических уз, связывающих его с Россией, что должно убедить консульского работника в настоятельной необходимости для этого человека вернуться в Россию по истечении срока временного пребывания в Соединенных Штатах.

В США традиционно приветствовались инвестиции, совершаемые иностранцами в недвижимость. Иностранцы инвесторы могут быть уверенными в непредвзятом, справедливом отношении, за некоторыми небольшими отступлениями, связанными с национальной безопасностью. Любой русский, который хотел бы жить в Америке, должен решить одну юридическую проблему: Как получить разрешение на въезд и работу в Америке? Для многих русских ответом на этот вопрос является так называемая L-виза. Программа по L-визам была принята для того, чтобы дать возможность многонациональным компаниям отправлять своих квалифицированных рабочих и служащих на работу в США. Автор хотел бы дать предварительные представления о процессе получения L-визы и осветить стратегически важные аспекты для россиян, рассматривающих возможность получения статуса, который дает L-виза.

L-визы имеют четыре основных преимущества:

1. L-визы первоначально даются на период от одного до трех лет, притом, что общий срок пребывания не должен превышать семи лет.
2. Человеку, получившему L-визу, разрешается работать на дочернюю американскую компанию или филиал.
3. Ближайшие родственники и дети, не достигшие 21 года, имеют право присоединиться к обладателю L-визы в течение срока действия визы.

4. Родственники имеют возможность получить разрешение на работу в Америке.

Для того чтобы получить L-визу, претендент должен продемонстрировать следующее:

1. Он должен проработать в российской головной компании не менее 12 месяцев в течение трехлетнего периода, исчисляемого непосредственно до обращения о выдаче визы.
2. Будущий американский работодатель должен получить одобрение запроса соискателя визы от компетентных американских властных структур.
3. Российская головная компания и будущий американский работодатель должны быть либо одной и той же компанией, либо находиться в отношениях дочерних или аффилированных компаний.
4. Российская головная компания должна продолжать свой бизнес в США и еще, по крайней мере, в одной стране.
5. Обратившийся за визой должен быть управляющим, руководящим работником, рабочим или служащим, имеющим соответствующую квалификацию.

Претендент на визу должен пройти два этапа. Первый этап включает регистрацию обращения за L-визой и получение одобрения Иммиграционной Службы США. Второй этап заключается в прохождении собеседования в посольстве США в Москве.



ФЛОРИДА

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Дом с двумя спальнями	194 000 Евро
Дом с тремя спальнями	235 500 Евро
Дом с четырьмя спальнями	277 500 Евро

СОВЕТ ЮРИСТА

Во Флориде не принято пользоваться услугами адвоката при оформлении передачи прав собственности. Обычно эти юридические формальности осуществляют специальные компании, получающие фиксированную плату от 150\$ до 300\$ за свои услуги. Но, возможно, с адвокатом вы будете чувствовать себя более уверенно. Издержки в этом случае будут не намного больше. За оформление в собственность жилья сравнительно небольшого размера вы вряд ли потратите больше 600\$. Страхование собственности при покупке недвижимости во Флориде – мера необходимая. Вы избежите финансовых потерь в случае возникновения проблем с правами собственности. Страховка должна также покрыть все издержки защиты, если вам будут предъявлены какие-нибудь претензии. Обычно стоимость страховки составляет 1% от стоимости покупки, однако, она может быть и другой.

ВИЗА/ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Если срок вашего пребывания превосходит 90 дней, вам потребуется полный паспорт и форма visa waiver, которую вам предоставит либо ваш туроператор, либо авиакомпания. Продлить срок пребывания будет довольно сложно. В США действуют более 60 различных типов неиммигрантских виз. Для разъяснений лучше обратиться в посольство США в вашей стране.

ОБРАЗОВАНИЕ

В штате Флорида стандарты образования повсеместно высоки, что привлекает учащихся со всего мира. Начальные школы здесь организованы по географическому принципу в так называемые “кусты”. Дети, проживающие в том или ином районе, посещают одну из школ своего куста. Для поступления в подготовительные классы ребенку должно исполниться 5 лет не позднее первого сентября текущего года. Любой ребенок 6 лет, родившийся до или 1 сентября,

будет зачислен в первый класс, если он успешно окончил подготовительный. В начальной школе есть группы «продленного дня» для пребывания детей под присмотром педагогов в до или послеурочное время за чисто символическую плату. В некоторых школах предусмотрены программы “полного дня”. Эти программы действуют во время осенних, зимних и весенних школьных каникул за умеренную плату. В определенных школах во время летних каникул действуют специальные тематические программы для детей по интересам. Дети могут выбирать род занятий по своему вкусу, например, занятия в группах ИЗО, рукоделия и ремесла, игры, занятия спортом в залах и на открытом воздухе, походы и плавание. В учебное время занятия в школах обычно начинаются в 8:35 утра и заканчиваются днем в 3:05. Однако в некоторых школах занятия проводятся с 7:50 до 2:20. По законам штата всем детям, посещающим школу, должны быть сделаны прививки от ряда болезней.

ЗДРАВООХРАНЕНИЕ

В США нет государственной системы здравоохранения, поэтому каждый приезжий должен иметь страховку от несчастных случаев во время пребывания. Если вы получили серьезные ранения, медицинское учреждение, в котором вы проходили курс лечения, позже выставит вам счет. Если травма не очень серьезная, обратитесь в ближайший травмпункт, телефон и адрес которого всегда можно найти в справочнике “Yellow pages”.

Общий осмотр и консультация врача обойдутся вам примерно в 100\$. Дополнительные медицинские услуги будут оказаны за отдельную плату. Все рецепты и счета следует сохранить, чтобы потом возместить расходы на лечение.

ТРАНСПОРТ

Помимо проката автомобилей во Флориде хорошо развита сеть автобусных маршрутов, включая Орландо, где стоимость автобусных перевозок очень умеренная, а сеть маршрутов охватывает весь город. В центральной части города кольцевой маршрут вообще бесплатен. Чтобы попасть в Диснейпарк, можно воспользоваться автобусом, но дорога займет много времени. Путешествуя по штату, не забывайте, что здесь, как и по всей Америке, дороги объединены в определенную сеть, и на многих автострадах действует одностороннее движение.

РАССТОЯНИЯ ОТ АЭРОПОРТОВ ДО ОСНОВНЫХ КУРОРТОВ

- Международный аэропорт Fort Lauderdale Hollywood находится в 5 км южнее Fort Lauderdale и в 40 км к северу от Майами.
- Юго-западный Международный аэропорт Флориды расположен в 16 км к юго-востоку от Fort Myers.
- Международный аэропорт Jacksonville расположен в 24 км к северу от города.
- Международный аэропорт Майами находится в 14 км к западу от города.
- Международный аэропорт Орландо расположен в 10,5 км к юго-востоку от Орландо.
- Международный аэропорт Тампа находится в 8 км от Тампы.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Граждане России составляют значительную часть среди всех иностранцев, приезжающих во Флориду. Цены на недвижимость во Флориде растут ежегодно примерно на 10%, однако, благодаря выгодному обменному курсу в последнее время, цены в рублях в текущем году наоборот понизились. Если говорить вообще, то виллы с четырьмя спальнями и двумя ванными комнатами в пределах 15 – 20 минут езды от Диснейпарка пользуются особой популярностью, потому что их легче всего сдать в аренду.

ПРОЦЕСС ПОКУПКИ

Предложение о покупке обычно совершается через брокера (агента), продавца недвижимости.

Предварительного периода при заключении контракта во Флориде просто нет: вы либо подписываете контракт сразу, либо не подписываете его совсем. Поэтому очень важно с самого начала заручиться помощью юриста, присутствующего в момент подписания, поскольку любая ваша подпись под любым документом может нести для вас определенные обязательства.

После того, как соглашение достигнуто, готовится контракт по купле-продаже для подписания. Обычно продавец требует от покупателя внести задаток в размере 10% стоимости покупки, который составляет фонд, покрывающий форс-мажорные случаи. Если покупатель отказывается от сделки, продавец удерживает задаток. После этого составляются документы по передаче прав собственности. Представитель страховой компании, а также представитель органов регистрации собственности составляют обзор недвижимости и окончательный баланс, где перечисляются все финансовые обязательства сторон. После перечисления стоимости приобретаемой недвижимости на счет агентства недвижимости, сделка завершается подписанием необходимых документов и выполнением всех финансовых обязательств.

После завершения сделки, документы поступают на регистрацию и составляется свидетельство о собственности, оригинал которого выдается покупателю после регистрации в местном суде.

НАЛОГИ И ПЛАТЕЖИ

Налог на продажу или покупку недвижимости во Флориде не взимается. Однако окончательная сумма при покупке включает следующие издержки:

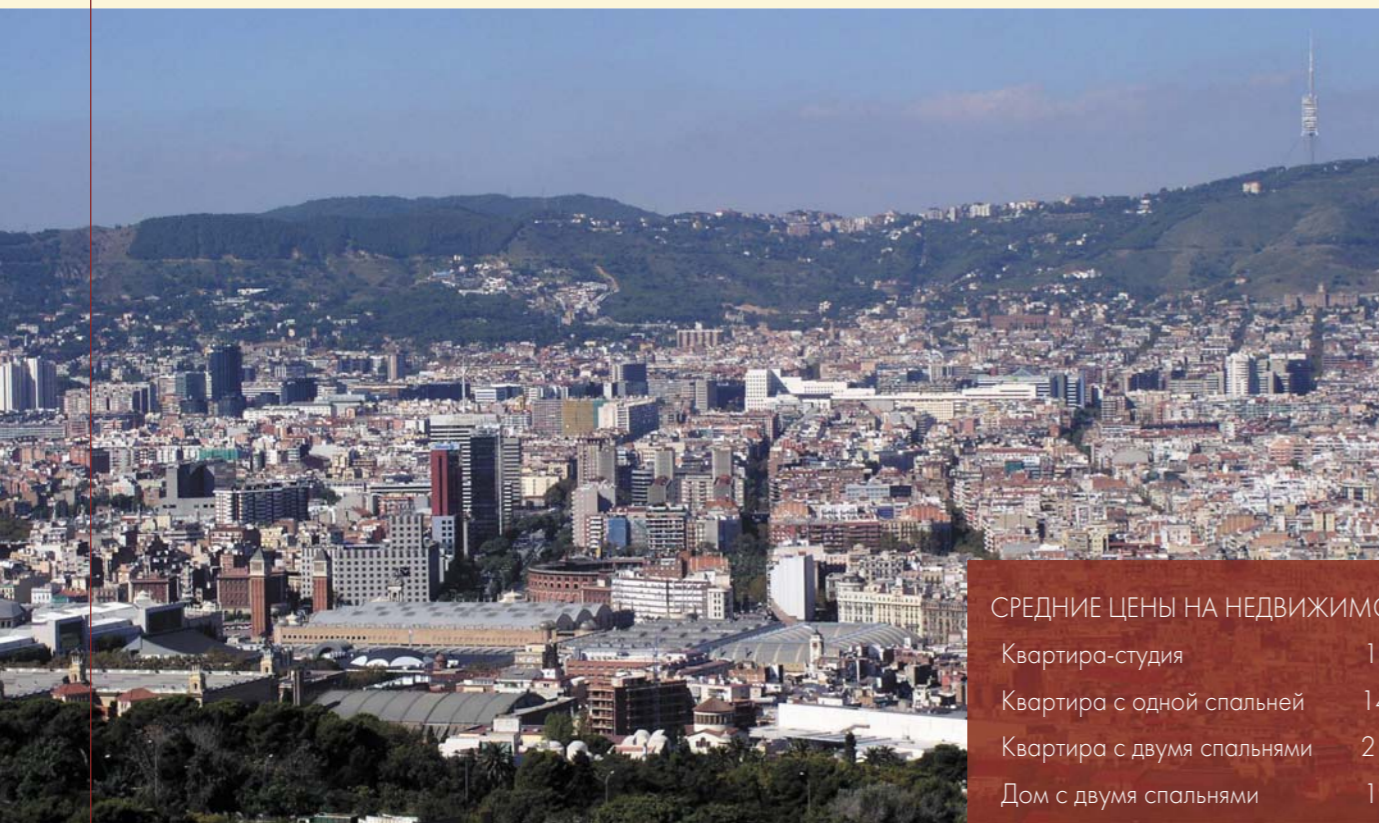
- Гербовый марочный сбор – если приобретается заложенная недвижимость (в том числе и по ипотеке), покупатель уплачивает штату Флорида определенную сумму, называемую гербовый марочный сбор на сумму залога (ипотеки) по ставке 35 центов за каждые 100\$ залога (ипотечного кредита). Хотя обычно продавец уплачивает гербовый сбор по сделке на сумму покупки, при покупке недвижимости непосредственно у застройщика, покупателю самому приходится выплачивать гербовый сбор по сделке.

- Покупатель, если он берет ипотечный кредит, должен также уплатить налог штата Флорида в размере 0,002% с любой суммы ипотеки. Так, если покупатель берет 1000000\$ ипотечного кредита на приобретение недвижимости во Флориде, он должен уплатить гербовый сбор в размере 350\$ (гербовая печать на закладной расписке) и 200\$ в виде косвенного налога штата Флорида. Если он приобретает недвижимость непосредственно у застройщика, ему, скорей всего, надо будет уплатить по контракту 700\$ гербового сбора по сделке.

- Все доходы, получаемые от сдачи недвижимости в США, облагаются налогом, который уплачивается местным налоговым органам. Между штатом Флорида и Правительством США существует договор о двойном налогообложении, который исключает возможность двойного налогообложения.

- Для частных лиц в США действует прогрессивная шкала подоходного налога. Так с доходов до 7150\$ взимается налог 10%, с доходов до 29050\$ – 15%, с доходов 70250\$ – 20%, и так далее. Верхняя ставка налога составляет 35% с суммы дохода 319100\$. Для семейных пар существует своя шкала подоходных налогов. В отличие от большинства штатов, во Флориде не взимается местный подоходный налог.

Начальная ставка налога на наследуемое имущество составляет 18% и быстро растет в зависимости от величины наследства до 47%. Из общей облагаемой суммы наследства исключается необлагаемая часть в размере 150000\$, налог с которой не взимается. Эта часть носит название “nil rate band”.



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Квартира-студия	112 500 Евро
Квартира с одной спальней	148 000 Евро
Квартира с двумя спальнями	210 500 Евро
Дом с двумя спальнями	191 000 Евро
Квартира с тремя спальнями	349 500 Евро
Дом с тремя спальнями	295 500 Евро
Дом с четырьмя спальнями	460 500 Евро

ИСПАНИЯ

СОВЕТ ЮРИСТА

Вся недвижимость в Испании регистрируется в Register de Provided, где содержатся сведения о владельце, размере недвижимости и обременении (не в залоге ли собственность). Только лица, указанные в реестре в качестве правообладателей, имеют право продать эту недвижимость. До официального заключения сделки советуем, чтобы ваш юрист ознакомился с соглашением, заключаемым между покупателем и продавцом, в котором оговариваются условия покупки. Если в контракте содержится статья о штрафных санкциях, в случае вашего отказа от покупки после подписания контракта вы можете потерять свой задаток. Если продавец отказывается от сделки после подписания контракта, он выплачивает двойную сумму задатка. Сама процедура подписания контракта проходит в форме официальной сделки при участии нотариуса.

ВИЗА/ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

С 1 января 1992 года вступило в силу положение, по которому обеспечивается свободное перемещение рабочей силы в пределах ЕС. Это значит, что Испания больше не имеет права отказать в виде на жительство любому гражданину из стран Евросоюза, а также членам его семьи или иждивенцам. Однако все иностранцы, проживающие в Испании, должны обязательно иметь вид на жительство. Всегда имейте при себе удостоверение личности, паспорт или испанский вид на жительство, чтобы в любой момент можно было предъявить один из этих документов по требованию полиции или других официальных лиц. Для людей, желающих проживать в Испании, полезно иметь контактные телефоны своих консульств, посольства, испанского посольства на родине и т.д.

ОБРАЗОВАНИЕ

Больше всего иностранцев проживает в Коста-дель-Соль. Здесь нала-

жена хорошая многонациональная инфраструктура, включающая множество интернациональных школ и значительное англо-говорящее сообщество. Британия может служить примером нации, отстаивающей интересы своих граждан. В 1978 году была создана Национальная Ассоциация Британских школ в Испании, представляющая интересы почти 40 школ по всей стране, в основном в местах массового проживания выходцев из Великобритании. Основной задачей Ассоциации является защита интересов этих школ, обучающихся в них детей и их родителей. В школах, входящих в Ассоциацию, работает высокопрофессиональный преподавательский персонал, и применяются самые современные методы обучения. Эти школы пользуются большой популярностью и у испанских родителей благодаря высокому качеству образования.

ЗДРАВООХРАНЕНИЕ

В Испании действует хорошо налаженная система государственного здравоохранения наряду с частным медицинским обслуживанием. Граждане из стран Евросоюза получают необходимые медицинские услуги бесплатно по предъявлении необходимых в этом случае документов. При условии постоянного проживания в Испании необходимо зарегистрироваться в здравоохранительной системе Испании на основании других форм. Между странами ЕС существует договоренность о взаиморасчетах по бесплатному медицинскому обслуживанию своих граждан за границей. Правда гражданин, проживающий в чужой стране, теряет право на бесплатное обслуживание на родине, за исключением тех случаев, когда проблемы со здоровьем возникли в момент его пребывания в своей стране. Дантисты же в Испании все частные. Их реквизиты можно найти в любом телефонном справочнике.

ТРАНСПОРТ

Транспортная система и сеть автодорог в Испании, в общем, сравнительно неплохие. Новые высокоскоростные магистрали строятся в местах массового туризма на побережье страны, однако, в пик сезона водителей ждут не самые лучшие времена. В городах вождение автомобиля является настоящим испытанием для нервов, а парковка вообще редко бывает легкой. На большинстве маршрутов очень эффективно автобусное сообщение. Оно быстрее и дешевле железнодорожного (хотя и более утомительное).

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Как и в большинстве стран, недвижимость в прибрежных курортных районах, таких как Коста-дель-Соль, Коста Бланка и Коста Брава, стоит дороже, чем в других районах страны. Недвижимость в Испании росла в цене значительными темпами (на 121% за последние семь лет), хотя сейчас наблюдается тенденция к стабилизации роста на уровне 10% - 15% в год. В городах также наблюдался высокий рост цен на недвижимость. Лидером в этом отноше-

нии является Барселона, за которой вплотную следуют Валенсия и Севилья. Заметим, что предстоящие в 2007 году игры Americas Cup, которые будут проводиться в Валенсии, способствовали активизации рынка недвижимости в этом городе и вызвали ажиотаж среди инвесторов. Вернемся, однако, на побережье. Недвижимость в большинстве новостроек распродается здесь еще до начала строительства. По завершении строительства цены обычно значительно выше.

ПРОЦЕСС ПОКУПКИ

При покупке недвижимости в Испании, независимо от вашего статуса постоянного жителя или нет, вам необходимо получить налоговый номер (ваш адвокат, как доверенное лицо, может обратиться за разрешением на получение налогового номера от вашего имени). Предложение в письменной форме о приобретении недвижимости может составить ваш адвокат. Он же проверит чистоту приобретаемой собственности на наличие долгов или залоговых обязательств и убедится в том, что официальный владелец и продавец – одно и то же лицо.

Предположим, что с недвижимостью в этом отношении все в полном порядке. Тогда ваш адвокат приступает к составлению частного контракта о покупке, в котором должна быть отражена цена недвижимости, величина задатка (обычно в процентах от стоимости), срок внесения задатка, окончательный срок завершения сделки, а также отдельные пункты, которые вы считаете необходимым включить в стоимость (например, мебель или оборудование). Если вы отказываетесь от сделки после подписания контракта о покупке, вы теряете внесенный вами задаток. Если продавец по какой-то причине отказывается от продажи, то уже он может понести убытки в двойном размере в зависимости от формулировки в контракте.

Затем ваш адвокат готовит документ о передаче права собственности, который можете подписать вы лично или доверить подписание вашему адвокату, если он обладает всеми необходимыми полномочиями. Свою подпись должен также по-

ставить продавец в присутствии испанского нотариуса. Все расходы в сделке включаются в баланс стоимости собственности.

По завершении процедуры передачи собственности, адвокат отправляет документы в местный орган регистрации земельной собственности, чтобы зафиксировать имя нового владельца. Примерно через три месяца официальное свидетельство о собственности будет возвращено вам после проверки и регистрации.

НАЛОГИ И ПЛАТЕЖИ

На сборы уходит примерно десять процентов от стоимости приобретаемой недвижимости.

Налог на передачу собственности составляет семь процентов названной стоимости. Гонорар адвоката – 1%. Стоимость нотариальных и регистрационных услуг – 1%. По отношению к сделкам с недвижимостью существует четыре основных налога: подоходный налог, налог на имущество, налог на прирост капитала и налог на передачу собственности (наследование и дарение). Должны ли вы платить эти налоги и в каком объеме зависит от статуса вашего проживания в Испании. Если вы захотите сдавать недвижимость в аренду, налог составит 25 или 35 процентов в зависимости от того, зарегистрированы ли вы как постоянно проживающий в Испании или нет. При продаже недвижимого имущества лицом, не являющимся постоянным жителем Испании, налог на прирост капитала (разницу между ценой покупки и выгодной перепродажи) составит 35%. Есть определенные исключения: так, не допускается взимать налог на прирост капитала при продаже имущества, приобретенного до 1994 года. Для уточнения этих вопросов обратитесь к своему юристу по налогам. Другие налоги и платежи: муниципальный налог за уборку мусора (примерно 70 Евро), налог органов местного управления на имущество (примерно 0,5 – 0,7% от оценочной стоимости недвижимости), который составляет около 580 Евро в год за дом стоимостью 290 000 Евро.



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Квартира-студия	47 000 Евро
Квартира с одной спальней	92 000 Евро
Квартира с двумя спальнями	124 000 Евро
Дом с двумя спальнями	184 000 Евро
Квартира с тремя спальнями	176 500 Евро
Дом с тремя спальнями	274 500 Евро
Дом с четырьмя спальнями	470 000 Евро

КИПР

СОВЕТ ЮРИСТА

Юридическая система Кипра отличается от российской, включая порядок регистрации земельной собственности. Налог на передачу прав собственности на недвижимость составляет три процента на первые 50 000 кипрских фунтов стоимости недвижимости, пять процентов на 50 001 до 100 000 кипрских фунтов, и восемь процентов на 100 001 кипрских фунтов и выше. Гербовый сбор составляет 1,50 CYP£ на 1 000 CYP£ стоимости до суммы 100 000 CYP£ и 2 CYP£ на каждую тысячу сверх этой суммы. Годовой налог на имущество составляет от 2% до 3,5% рыночной стоимости недвижимости. В при-

менении к частным лицам первые 100 000 кипрских фунтов стоимости дома не облагаются налогом вообще. Другие издержки составляют примерно 500 CYP£ и включают в себя: проверку и исправление, в случае необходимости, Договора купли-продажи, проверку Основного договора (определяет порядок в местах общего пользования, если это необходимо), а также передачу в Регистрационную Палату со всеми необходимыми процедурами.

ВИЗА/ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Согласно закону об иностранных гражданах и иммигрантах, каждый иностранец, желающий работать

на Кипре, должен получить разрешение на работу. По закону любому иностранцу на Кипре положен вид на жительство, однако, иметь постоянный вид на жительство не требуется.

ОБРАЗОВАНИЕ

Для детей, говорящих по-английски, имеется ряд начальных и средних школ. Выпускники школ могут продолжить образование в частных колледжах, имеющих государственную лицензию, где преподавание предметов по утвержденным программам ведется на английском языке.

ЗДРАВООХРАНЕНИЕ

Отделения скорой помощи в госпиталях Кипра имеют англо-говорящий персонал на этаже, однако более сложные случаи требуют помощи английского переводчика. Медицинское обслуживание в отделениях скорой помощи бесплатное или за очень маленькую сумму. Для тех же, кто хотел бы прибегнуть к услугам частной медицины, имеется широкий выбор докторов, специалистов и хирургов.

ТРАНСПОРТ

Городской и междугородний автобусный транспорт работает каждый день, за исключением воскресенья. Стоимость билетов на междугородние маршруты совсем невелика, рейсы частые, а сообщение быстрое и эффективное. Если вам необходимо отправиться в поездку в воскресенье, можно вызвать такси, а еще проще поймать частную машину.

ПРОЦЕСС ПОКУПКИ

После того, как было сделано предложение о покупке, вносится задаток, обычно составляющий от 1 000 до 2 000 кипрских фунтов. После подписания соглашения о купле-продаже покупатель вносит 20 – 30% стоимости недвижимости. Оставшуюся сумму он выплачивает позже. Официальное разрешение на покупку недвижимости на Кипре выдает правительство страны, однако, эта процедура носит чисто формальный характер: вы можете уже вступить во владение недвижимостью и спокойно ожидать официальную бумагу. Права собственности передаются покупателю путем регистрации документов в Палате регистрации земельной собственности в присутствии либо самого покупателя, либо его юриста, обладающего полномочиями доверенного лица.

НАЛОГИ И ПЛАТЕЖИ

После всех скидок налог на прирост капитала на Кипре составляет 20%. Существует также система индексаций, благодаря чему можно получить определенные скидки по налогам. Если вы собираетесь продать свою собственность на Кипре (и это первая продажа), вам также полагается налоговая скидка в размере 16 470 Евро. Эта скидка применяется один раз в жизни и не распространяется на дальнейшие сделки. Для налогообложения в своей стране необходимо задекларировать сумму полученной прибыли. Существующая в настоящее время скидка по налогу на ежегодный прирост капитала составляет 11 900 Евро, но по соглашению между Кипром и Великобританией о двойном налогообложении (исключает двойное налогообложение прибыли) Вы имеете возможность получения кредита на все налоги, уплаченные на Кипре.

РАССТОЯНИЯ ОТ АЭРОПОРТОВ

ДО ОСНОВНЫХ КУРОРТОВ

- Международный аэропорт Ларнака находится в 6,5 километрах от Ларнаки.
- Аэропорт Пафоса находится в 15 километрах к востоку от города Пафос.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

За последние несколько лет цены на недвижимость на Кипре значительно выросли. Благоприятные условия налогообложения доходов пенсионеров привлекают сюда многих граждан России, уходящих на заслуженный отдых. По данным экспертов цены на недвижимость на Кипре увеличиваются в среднем на 10% – 20% в год, и этот процесс, вероятнее всего, будет продолжаться, особенно сейчас, когда Кипр вступил в ЕС.

РЕСТОРАН ГДЕ ВАРЯТ ПИВО



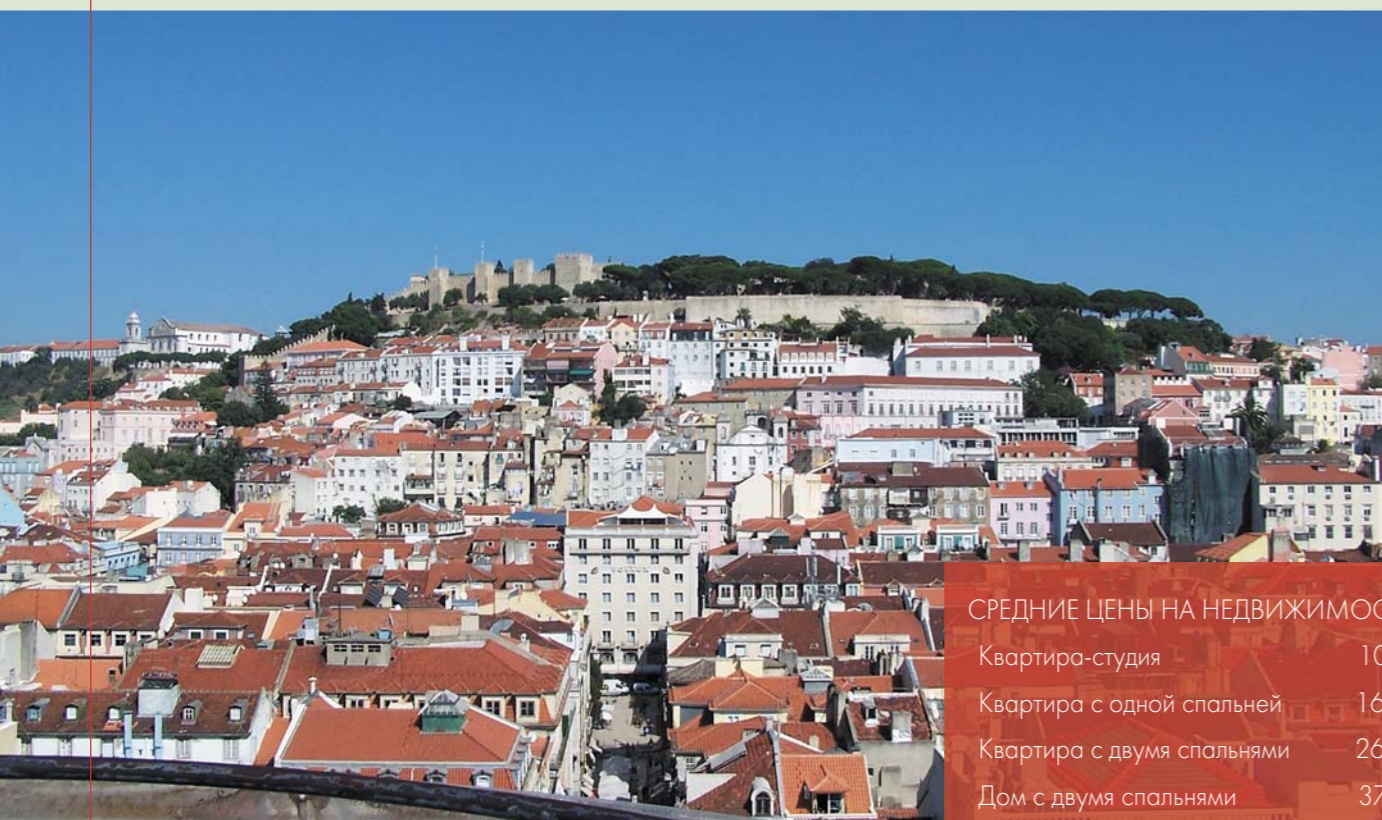
10 СОРТОВ СВЕЖЕСВАРЕННОГО НЕФИЛЬТРОВАННОГО ПИВА



- Европейская кухня
- В суши баре ТИНЬКОФФ
- 250 новых японских удовольствий
- Среда-Воскресенье – живая музыка
- Воскресенье – детский уголок
- Бизнес-ланч – будни с 12.00 до 17.00
- Трансляции спортивных соревнований на больших экранах

Частная пивоварня ТИНЬКОФФ открыта ежедневно с 12.00 до 02.00

Санкт-Петербург, Казанская 7 • 118 55 66
Москва, Проточный 11 • 777 33 00



ПОРТУГАЛИЯ

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Квартира-студия	107 500 Евро
Квартира с одной спальней	167 000 Евро
Квартира с двумя спальнями	262 000 Евро
Дом с двумя спальнями	373 000 Евро
Квартира с тремя спальнями	335 000 Евро
Дом с тремя спальнями	604 000 Евро
Дом с четырьмя спальнями	1 400 000 Евро

СОВЕТ ЮРИСТА

Если вы покупаете дом в Португалии с целью вложения капитала или для проведения отпусков, а не для постоянного проживания в нем круглый год (если вы проводите в Португалии менее 183 дней в году), вы не можете считаться постоянным жителем этой страны. Законы Португалии предписывают, чтобы вы назначили кого-либо из местных жителей в качестве своего представителя по налоговым вопросам. Этот представитель будет получать любую информацию из налоговых органов. Кого вы назначите в качестве своего налогового представителя, зависит только от вас. Это может быть ваш друг, советник или юрист.

ВИЗА/ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Россияне обязаны получить визу и разрешение на постоянное проживание в Португалии. Иностранцы граждане из стран ЕС могут проживать по своим национальным паспортам без визы в течение 90 дней,

после чего им необходимо обратиться за разрешением. Для решения возникающих вопросов всегда полезно иметь контактные телефоны своих консульств, посольства и различных представительств.

ОБРАЗОВАНИЕ

За последние десять лет система образования в стране достигла очень высокого уровня. Здесь появилось очень много отличных интернациональных школ и дошкольных детских учреждений. Зачастую стоимость образования здесь выше, чем в частных школах России.

Обучение в этих школах должно соответствовать государственной системе образования Португалии.

ЗДРАВООХРАНЕНИЕ

Очень полезно иметь личный страховой полис, гарантирующий отличное качество обслуживания в частных клиниках, так как в государственных учреждениях здравоохранения существуют очень длинные очереди.

ТРАНСПОРТ

В главных городах страны имеются разветвленные сети городского общественного транспорта, включая автобусные маршруты, метро и трамваи. Между Лиссабоном и Порто курсируют скоростные поезда «Альфа» с остановкой в Коимбре. Местные железнодорожные маршруты соединяют различные районы страны. В поездах на этих маршрутах есть вагоны третьего и второго класса, в то время как в пригородных поездах такого деления нет. Можно приобрести билеты, срок действия которых составляет 7, 14 или 21 день. Есть и так называемые «синие дни», когда на поездки протяженностью более 100 километров действуют большие скидки.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Португалия является очень привлекательной страной для покупки здесь собственного дома. Среди самых популярных мест можно отметить провинцию Алгарве, привлекающую

свою отличным климатом и обилием гольф-полей. Аналитики свидетельствуют, что этот район Португалии является самым густонаселенным и застроенным, причем 90% процентов недвижимости, покупаемой в стране иностранцами, приходится на Алгарве. Побережье Эсторил к северу от Лиссабона также пользуется большой популярностью, но в последнее время иностранным покупателям все больше нравится самый северный район побережья Португалии – Коста Верде.

ПРОЦЕСС ПОКУПКИ

Если вы имеете устную договоренность о покупке недвижимости, в дело вступает ваш адвокат, проверяющий юридическую чистоту участка или виллы, которую вы намерены приобрести. Он должен убедиться в наличии правильно оформленных документов, включая удостоверение на право собственности, официальные документы, подтверждающие уплату налогов и лицензию на проживание. Затем он готовит контракт, в котором оговаривается цена покупки, график платежей, дата завершения платежей и другие детали, о которых договорились стороны, участвующие в сделке.

На этой стадии вы должны обратиться за налоговым номером в местные налоговые органы. Эту процедуру может взять на себя ваш адвокат. Затем вы вносите продавцу оговоренную ранее сумму задатка, которая обычно составляет 10% от цены покупки. Если все пункты контракта были соблюдены, сделка вступает в заключительную стадию подписания обеими сторонами документа о передаче прав собственности в нотариальной конторе. Чтобы не было никаких задержек, вы должны заранее уплатить налог за передачу собственности. После того, как нотариус заверит документ, передача прав собственности должна быть зарегистрирована в местной палате регистрации земельной собственности и местном налоговом органе. Покупатель должен также получить копию удостоверения на право собственности, чтобы представить ее в муниципалитет для подключения своего жилища к системам водоснабжения, канализации и уборки мусора.

НАЛОГИ И ПЛАТЕЖИ

Судебные издержки обычно составляют от одного до двух процентов от стоимости покупки, а гонорар адво-

ката и регистрационный взнос – примерно 2,5%. Агенты по недвижимости в Португалии имеют государственные лицензии, однако, их гонорары не регулируются государством и могут варьироваться в больших пределах, достигая у некоторых агентов 10% от стоимости покупки.

Португалия пережила период приспособления к новой налоговой системе, введенной правительством с целью совершенствования налогового законодательства. Преимущества новой системы очевидны:

- Уменьшение гербового сбора для покупателей.
- Отмена налога на наследование, если наследник является близким родственником или прямым потомком, а также получателем завещанного имущества, являющимся постоянным жителем Португалии.
- Значительное снижение налога на прирост капитала, если полученная от перепродажи недвижимости прибыль не вывозится из страны, а реинвестируется в Португалии в определенные ограниченные сроки.



SPECIALISING IN

Exclusive
PROPERTIES

IN QUINTA DO LAGO

RICHARD
NEUBERSCH
property matters

REAL ESTATE LICENSE Nº AMI 20

RICHARD NEUBERSCH property matters
SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA.

ESTRADA DE VALE VERDE - APARTADO 3690
8135-908 ALMANCEL - ALGARVE - PORTUGAL
TEL. +351 289 390350 - FAX. +351 289 390 369
Info@neubersch.com

www.neubersch.com

Фирма Richard Neubersch, Lda успешно работает в «Золотом треугольнике» с 1991 года. Мы являемся одним из старейших местных агентств по продаже недвижимости, гарантируя независимые и профессиональные консультации в отношении покупки недвижимости в Алгарве. Вам предложат тактичную помощь в процессе покупки или продажи, в тесном сотрудничестве с адвокатами и бухгалтерами. Наши дружелюбные сотрудники, говорящие на многих языках, будут рады помочь вам с покупкой в нашем единственном и очень удобном офисе. Наша обязанность – удовлетворять индивидуальные запросы наших клиентов. В нашем портфеле большой выбор недвижимости, начиная с построенной по наивысшему стандарту, и кончая перепродажей недвижимости на разные вкусы и на разные бюджеты. Мы зарегистрированы португальскими властями как лицензированные агенты по продаже недвижимости, согласно действующим законам. Наши многочисленные клиенты нашли с нашей помощью дом своей мечты, и мы были бы рады сделать то же и для вас!