

КУПИТЬ ЖИЛЬЕ В ХОРВАТИИ



«Na zdravlje!» – сказал нотариус, поднимая бокал. «Na zdravlje!» – отозвались мы, подняв свои бокалы в ответ: «За ваше здоровье!» Я взглянула на мужчин за столом – адвокат, риэлтор, архитектор и нотариус – всего неделю тому назад я не была с ними знакома. Я посмотрела на мужа. За улыбкой Михаила угадывалась легкая паника. На полпути из Санкт-Петербурга мы производим тосты в честь удачного приобретения дома в Хорватии! Как же такое могло случиться?

Во всем виновата моя подруга Ольга. После ее свадьбы в Москве мы решили завершить нашу поездку посещением Дубровника. Бабушка Михаила была родом из Хорватии, и он всегда мечтал посетить эту страну. Я нервничала. Для большинства русских Хорватия является белым пятном на карте. У многих же она вызывает картины недавней войны. Мы совсем не представляли себе, чего нам следовало ждать от этой поездки.

Когда мы приземлились в аэропорту Дубровника, агент по прокату автомобилей предложил проводить нас до нашей гостиницы, чему мы несказанно удивились – в России такой сервис просто не возможен. «Nema problema. Просто следуйте за мной», – сказал он нам. Мы сели в свой маленький Punto и приготовились ехать за ним.

Шоссе петляло по узкой полоске между вершинами прибрежных скал Адриатики и предгорьем Альп. Среди горных утесов, в расщелинах огромных валунов, то тут, то там виднелись стройные кроны кипарисов. Яркие соцветия буганвиллей увивали скалистые уступы. Под нами блеснула морская гладь, а на небольшом удалении показался маленький полуостров с городом за крепостными стенами – долгожданный Дубровник. Он, как белый мираж, словно плыл в сверкающей синеве Адриатического моря.

Дубровник занимает центральное место на так называемой Адриатической Ривьере. С итальянской природой это место роднят кипарисовые рощи и мягкая воздушная среда. Отличие же заключается в отсутствии толп туристов. Климат здесь типично средиземноморский. Своей пышной растительностью этот край обязан долгим солнечным дням. Людей сюда влечет безмятежная атмосфера спокойствия, почему строительство новых и реставрация старых домов идут полным ходом.

ИСТИННЫЙ СРЕДНЕВЕКОВЫЙ ГОРОД

Хорватский поэт Юре Кастелан очень точно назвал Дубровник «городом солнца и камня». Старинные стены из камня стоят на страже вокруг прекрасного средневекового города дворцов, кафе, музеев, соборов, искрящихся фонтанов и мраморных улиц. Слово зачарованные, мы не могли несколько дней расстаться с этим изумительным и изысканным чудом, чтобы отправиться в путь по маленьким городкам и поселкам, расположившимся вдоль побережья. Народные танцы, устрицы, блюда из молодого барашка – мы поняли, что любой небольшой городок обладает собственным очарованием.

Доброта и предупредительность, удивившие нас в случае с агентом по аренде автомобилей в аэропорту, не являются здесь ничем экстраординарным, а типичны для характера местных жителей. Цены, как на еду, так и на проживание, не высокие. Большинство местных жителей могут изъясняться по-английски. Природа и пейзажи поражали нас своим великолепием, и под конец

нашего путешествия мы начали мечтать о том, как было бы неплохо иметь собственный домик для отдыха во время отпусков в этих местах.

ВЫ ДОВЕРЯЕТЕ ВАШЕМУ РИЭЛТОРУ?

Вернувшись домой, мы приступили к поиску вариантов. В журналах и в Интернете мы нашли множество предложений красивых и недорогих домов. Мой муж в марте опять отправился в Хорватию и буквально напугал риэлтора настойчивыми просьбами показать ему как можно больше вилл. Покупка недвижимости в Хорватии, как, впрочем, и в любой другой стране, языка которой ты не знаешь, может оказаться покупкойкота в мешке. Мы наслушались множества баек о том, как недобросовестные, мягко говоря, риэлторы продают один и тот же дом разным покупателям много-много раз, или о недвижимости, право собственности на которую после продажи начинают предъявлять неизвестно откуда взявшиеся люди. В нашем случае все могло бы закончиться так же плохо, не займем мы действительно профессиональных специалистов в качестве своих

представителей. Наши агенты показывали только те дома, которые отвечали нашим критериям размера, цены и расположения. Они также давали нам информацию по заинтересовавшей нас недвижимости, которую другим путем мы бы просто не смогли получить.

«Да, конечно, садик перед домом прелестный, но у властей есть планы расширить дорогу вот до сих пор. Я не думаю, что вас обрадует дорога прямо у ваших дверей».

Или: «Этот дом вам не подходит. Его строительство не закончено, потому что нет разрешения на завершение строительства». – «Да, но ведь дом может быть продан?» – «Ну конечно, проблем с продажей дома нет никаких. Проблемы возникнут, только когда вы захотите закончить строительство». – «Гм!»

Нам повезло, потому что они смотрели на нас как на возможных своих соседей, а не как на источник дохода.

«Важно не то, что мы продадим вам дом, а то, чтобы вы были счастливы в доме, который вы купили с нашей помощью», – говорили они нам... и именно это имели в виду.



Каждый наш день начинался в кафе – типично далматинский стиль. Наши агенты встречали нас в гостинице и вели в кафе. После неторопливого капучино и недолгой приятной беседы мы были готовы к очередным просмотрам недвижимости.

Со стороны агентов не наблюдалось ни тени нетерпения, когда мы отвергали дом за домом. После осмотра каждого дома мы останавливались в кафе для чашечки кофе и непринужденной болтовни, чтобы с новым рвением продолжить наши поиски. Хотя мы довольно смутно представляли себе, чего мы все-таки хотим, мы точно знали, что все до сих пор предложенные варианты нас не устраивают.

ГОСПОЖА М И ЕЕ КОШКИ

Последний дом, который нам предстояло посмотреть, представлял собой двухэтажную виллу, принадлежащую одинокой пожилой dame, госпоже М. Она жила совсем одна, не считая нескольких кошек. Это был не дом, а коллекция поломанной мебели и неисправных приборов. Сама она жила на первом этаже, а ее кошки – на недостроенном втором. Сломанные деревянные ставни, кое-как скрепленные скрученной проволокой, служили препятствием для попадания в комнаты не только кошкам, но и солнечному свету. В сумраке прихожей, под потолком, причудливой группой расположились чучела голов крохотных оленей, выпучивших на нас свои стеклянные глаза. Мы с мужем посмотрели друг на друга и довольно ухмыльнулись. Вот оно! Наши агенты посмотрели друг на друга и недоуменно пожали плечами.

Из этого дома старой любительницы кошек открывалась потрясающая панорама побережья. Госпожа М, может быть, и имела странные представления о том, как украсить дом, но она определенно знала толк в выборе участка земли для своего жилища. Террасы со стороны фасада выходили прямо на море, где виднелась группа маленьких островков. Вдали мерцали очертания Дубровника. Внизу, под скалами, раскинулся залив, обрамленный пальмами, и были видны шпили церквей курортного городка Кавтат. Вид на горы, открывающийся позади дома, был не менее впечатляющим.

Ну что ж, на втором этаже, можно сказать, не было ни окон, ни дверей. В санузлах двух спален стояла вода – это тоже правда. Мы, наконец, не собирались вкля-

дываться в долгую реставрацию. Мы забыли даже о том, что хотели купить совсем небольшой домик для отдыха на время отпусков. Мы забыли, что не знаем хорватского языка. Зачарованные потрясающим видом, мы поняли, что все это пустяки по сравнению с этим домом с облупившейся штукатуркой.

Госпожа М взяла меня под руку и повела показывать дом. На смеси хорватского и ломаного немецкого она представила меня своим кошкам, и хотя я ни слова не понимала из того, что она говорила, я с одобрением кивала, когда она показывала мне, как особую достопримечательность своей гостиной, холодильник, у которого отсутствовала дверца. Она переговорила с нашими агентами за стаканом фруктового сока, и, к нашему изумлению, дело было сделано – дом был наш. За 165 000 долларов мы приобрели дом площадью 200 кв. м на участке площадью 550 кв. м, плюс небольшой виноградник на нем, плюс множество фруктовых деревьев, плюс бескрайнее море. Казалось, Адриатика была продолжением террас.

Первый этаж представлял собой отдельную квартиру с тремя спальнями, размеры которых последовательно уменьшались, от вполне просторной до почти монашеской кельи. Остальная часть дома включала большую кухню/обеденную зону, большую гостиную и ванную комнату в плачевном состоянии. Просторную террасу окружали кусты роз. При определенных затратах этот дом можно было превратить в отличную недвижимость для сдачи в аренду в летнее время.

Второй этаж был полностью недостроен. Только электрические провода свисали со всех стен. Широкая терраса охватывала этаж с трех сторон. Ее плоская крыша казалась бедной родственницей соседских крутых крыш, крытых красной черепицей.

NEMA PROBLEMA

Наши агенты заверили нас, что с ремонтом у нас не возникнет никаких проблем. Они организуют строительные работы, а также проследят, чтобы все формальности были соблюдены. Будучи постоянными жителями этих мест, они хорошо знали квалификацию и репутацию местных строительных бригад. Они рассмотрят несколько предложений по стоимости работ и выберут наиболее выгодное, перед тем как передать это предложение нам.

На наши сомнения всегда был оптимистичный ответ – «nema problema». Такое впечатление, что на берегах Далмации проблем нет и не может быть. Мы стали обсуждать возможности перепланировки: окно здесь, арка там... При хорошем ремонте кошачий дом мог превратиться в виллу нашей мечты.

Ну а пока нам предстояло привести все необходимые документы в порядок. Мы отправлялись домой через пару дней. Как всегда – вначале капучино, а потом все остальные дела, нотариус, к примеру. Следующий шаг – заключение контракта. Общепринятой практикой является уплата 10%-ного задатка сразу, а остальной суммы, включая 3% посреднику, – через 45 дней. Нас очень удивило то, что нам предложили отправить как задаток, так и основную сумму переводом непосредственно на счет продавца. Сама мысль, что мы можем отправить сумму в несколько десятков тысяч долларов на счет абсолютно незнакомого нам человека до получения какого-либо официального документа казалась дикой. На наш вопрос, а не составить ли нам какого-нибудь долгового обязательства, агент ответил, что в этом нет необходимости, поскольку допуск к банковскому сейфу у хозяйки не будет до тех пор, пока сделка не завершится.

Пока мы переваривали эту информацию, нас ошарашили еще одним юридическим казусом. После того, как мы переведем деньги и подпишем бумаги, надо будет получить правительственное одобрение на сделку. Это займет несколько месяцев. Нас уверили, что это чистая формальность. «Если вы, конечно, не преступники, а я уверен, что вы таковыми не являетесь», – сказал наш агент. – Нам также потребуется нотариально заверенная доверенность с правом подписи, чтобы вести дела от вашего имени, пока вы будете в России».

ПРИСТУП ДОВЕРЧИВОСТИ

Мы решились полностью довериться судьбе, подписали доверенность, встретились с нотариусом, с архитектором, подписали контракты, после чего пригласили всех на ужин. На следующее утро мы, как в дурмане, отправились в аэропорт. Действительно ли мы только что купили дом? На все потребовалась стремительная неделя.

Дома наши друзья и родственники встретили нас ласково, как больших. «Да, да, – говорили они, – прекрасный дом, отличные пейзажи. Ну конечно, и люди там очень приятные и очень честные. Но вы ведь не собираетесь перевести деньги на банковский счет абсолютно незнакомого человека, правда? Вы что, с ума сошли?»

Только наш друг, грек, проявил понимание: «Да, именно так мы ведем дела в этой части света». Мы были рады это слышать. Конечно, деньги мы перевели. В банке их сначала потеряли. Потом нашли. Нам прислали контракты. Мы подписали контракты. Наконец, в июне госпожа М съехала, оставив кучу мусора и, вы никогда не догадаетесь – своих любимых кошечек.

У НАС СВОЙ ДОМ В ХОРВАТИИ!

Строительные работы по дому начались после курортного сезона в сентябре 2004 года. Кошки были недовольны появлением окон и дверей на втором этаже, но, тем не менее, остались посмотреть, чем все это

дело кончится. Наш словарный запас в хорватском языке значительно пополнился – мы теперь знаем и «древесного червя» и «гниль». Наши близкие и друзья забыли, что мы сумасшедшие, и все чаще в задумчивости вздыхают, что и им, наверно, понравился бы какой-нибудь домик в Хорватии.

Говорят, что за последние полтора года цены на недвижимость здесь значительно выросли, потому что все больше инвесторов и любителей прекрасного открывают для себя эту страну. Судя по статистике в нашей местности, дом, за который мы отдали, в общей сложности, 175 000 долларов, сейчас стоит не меньше 200 000. Неожиданно мы оказались прозорливыми инвесторами, а не импульсивными покупателями, которыми были до сих пор.

Нас спрашивают о дальнейших планах. Что мы будем делать с нашим домом теперь? В курортный сезон мы собираемся сдавать первый этаж отдыхающим, а что касается нашей, то есть хозяйской части дома... Мы никогда не собирались переезжать в другую страну, однако, кто знает?

Недавно муж, опершись о перила террасы и глядя на прекрасный вид, сказал: «Это совершенно особый дом. Это не просто дом для отдыха – это наш дом. Нам надо жить здесь. Ты знаешь это, и я знаю это». Может, он и прав, и мы когда-нибудь, в будущем, решимся на такой шаг.






IMG d.o.o. – девелоперская компания в Истрии, Хорватия.

Мы реализуем собственные строительные проекты, а также сотрудничаем с другими продавцами недвижимости в нашем регионе.

Кроме того, наша компания предоставляет консультационные услуги потенциальным инвесторам.

Приглашаем к сотрудничеству агентства недвижимости. Посетите наш сайт:

www.immobilien-img.com

или свяжитесь с нами:

david@immobilien-img.com
img@pu.htnet.hr
Тел.: +385 91 443 1574; +385 52 433 300

CORFU

for Individuals

www.corfuterra.com

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
частных международных инвесторов на Корфу



НЕДВИЖИМОСТЬ

Эксклюзивные и специальные предложения
Совершение и Юридическое обеспечение сделок
Международное планирование налогообложения
Статус и Система защиты Бенефициара

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ТУРИЗМ

Семейный отдых и частные визиты
Корпоративные мероприятия

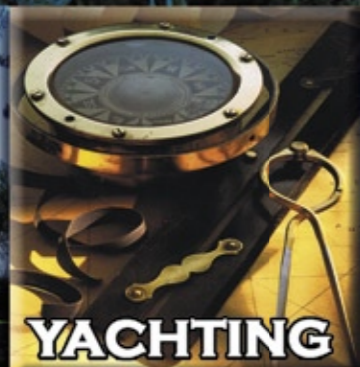


With Compliments,
Yours sincerely,
Alex Sosnin
Moscow Bureau Chief

CORFU ESTATE GUARDIANS (UK) LTD.
Moscow 7495 5087030, Corfu 30 6944 92 4321



REALTY



YACHTING



DIVING



GOLF

НЕДВИЖИМОСТЬ НА КОРФУ



LOCAL INVEST NAVIGATOR



Полуостров "ALCINOUS DREAM"

Земля 10 000 кв. м вкл. площадку скала с лесом из олив, сосен
и кипарисов с каменной лестницей в "Двойную гавань" и пляж

1 290 000 Евро



Вилла на берегу "OLIVE FARMHOUSE"

Современная вилла 360 кв. м со старинным оливковым прессом, уютным
садом 4500 кв. м и каменной лестницей к "частному" пляжу

2 уровня, 6 спален, 6 ванных

2 490 000 Евро



По специальной цене 1 590 000 Евро предлагается соседний участок:
участок 20000 кв. м оливкового леса с дорогой и тропой к пляжу



ЮРИДИЧЕСКАЯ ЛОЦИЯ

1. ПРАВА НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ГРЕЦИИ
2. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ КОРФУ
3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ НА КОРФУ
4. ОГРАНИЧЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ НА КОРФУ
5. ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ НА КОРФУ
 - ЭТАП 1. АДВОКАТСКАЯ ПРОВЕРКА И КОНТРОЛЬ
 - ЭТАП 2. НАЛОГОВАЯ ИНСПЕКЦИЯ
 - ЭТАП 3. ПЕРЕВОД КАПИТАЛА
 - ЭТАП 4. НОТАРИАЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
 - ЭТАП 5. ПОДГОТОВКА И ПОДПИСАНИЕ КОНТРАКТОВ
 - ЭТАП 6. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ И СДЕЛКИ
6. ПАКЕТ КОНТРАКТОВ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ
7. ЮРИДИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ
8. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ
9. СТРУКТУРА ОСНОВНЫХ РАСХОДОВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ
10. СТРАХОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ НА КОРФУ
11. ВОЗМОЖНОСТИ ЗАЛОГОВОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА КОРФУ
12. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ НА КОРФУ
13. ОБСЛУЖИВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ НА КОРФУ

В следующих номерах, совместно с компанией Corfu Estate Guardians Limited в рамках её программы «Local Invest Navigator» планируется более подробно рассмотреть юридические и другие вопросы приобретения недвижимости на Корфу, возможности индивидуального туризма на Корфу, специальные программы по размещению, дайвингу, яхтингу и гольфу, а так же информировать о культурных и других мероприятиях компании и ее партнеров на Корфу.





В живописной местности с потрясающей панорамой лазурного моря, между пляжами Paradise и Super Paradise, находится одно из великолепнейших поместий прекрасного космополитического острова Миконос.

Поместье расположено на земельном участке площадью 10 000 м² с необыкновенным ландшафтом и захватывающим видом на море. Окружающая природа и продуманная планировка зданий обеспечивают гостям и хозяевам поместья необходимое уединение, создавая при этом ощущение пребывания в одном большом гостеприимном доме.

Здания выполнены в современном традиционном кикладском архитектурном стиле. При их строительстве были использованы только высококачественные материалы.

Все комнаты обставлены роскошной итальянской и испанской мебелью и декорированы скульптурами и другими предметами искусства.

Две независимые основные виллы окружены домиками с комфортными условиями проживания для 25 гостей. Дома для обслуживающего персонала рассчитаны на 10 человек. В отдельном строении расположена кухня, оснащенная первоклассным профессиональным оборудованием. Кроме того, имеется здание для охраны.

На территории поместья располагаются два бассейна (один – с подогревом), часовня, вертолетная площадка, театр в форме античного амфитеатра с массивными каменными местами для зрителей, ухоженные сады со специальным освещением и скульптурами, создающими сказочную атмосферу.

К другим особенностям комплекса относятся: внешняя сигнализация, автоматизированный генератор, снабжающий электричеством все поместье, включая систему кондиционирования, автоматическая ирригационная система, подземный газовый резервуар емкостью 2 000 л, соответствующий всем требованиям безопасности, водохранилище площадью 600 м² и автономная система отопления и кондиционирования.



Цена: 6 500 000 Евро

Контактное лицо: Mrs. Marina Kabrigianni

E-mail: m.kabrigianni@pmg.com.gr

Тел.: +30 210 6269 131 • Факс: +30 210 6269 198

Моб.: +30 6944 228080