

# ВЕНГРИЯ. ИНВЕСТИЦИИ В ЕВРОПЕ

**С чем у вас ассоциируется Венгрия? С искрометным танцем чардаш, с музыкой Имре Кальмана, со знаменитым изумительным вином «Токай» или озером Балатон? Какой бы ответ вы ни выбрали — все это Венгрия, страна в центре Европы, где расположена одна из красивейших столиц мира, жемчужина Дуная — Будапешт, центральная панорама которого занесена ЮНЕСКО в список «Всемирного наследия человечества». Целебная вода и отличные вина делают Венгрию знаменитой на весь мир. В Будапеште проживает 2 миллиона жителей, это шестой по величине город Европейского союза.**

Венгрия — страна привлекательная во всех смыслах. С одной стороны — европейская, с другой — близкая нам по духу. Это почти идеальная страна для того, кто задумал покупку недвижимости за границей, но при этом не хочет уезжать на другой край земли. По мнению международных экспертов, инвестиции в недвижимость Венгрии относятся к категории вложений с низкой степенью риска.

С одним из таких профессионалов, являющимся учредителем и генеральным директором компании WESTINVEST, — Эндре Эрдошем у нас состоялся разговор на эту тему.

**— Господин Эрдош, ваша компания WESTINVEST прекрасно зарекомендовала себя на российском рынке зарубежной недвижимости, прочно заняв нишу предложений коммерческой и жилой недвижимости Венгрии. Поделитесь с читателями журнала International Residence своим мнением: в чем инвестиционная привлекательность Венгрии в сравнении с другими рынками восточной Европы?**

— В любом случае Венгрия может с ними конкурировать, а в некоторых моментах имеет ряд преимуществ. Например, из Будапешта за два часа на автомобиле можно доехать

до Вены или Братиславы, за два с половиной часа можно добраться до популярных горнолыжных курортов Словакии и Австрии, а через 4-5 часов можно загорать на Адриатическом побережье Хорватии. Самое большое озеро Центральной Европы — Балатон находится всего в 1,5 часах езды от Будапешта.

Покупкой недвижимости в Венгрии могут заинтересоваться сразу несколько категорий россиян.

Во-первых, это люди, которые по долгу службы трудятся на территории Венгрии или соседних государств или организовали в этой стране свой бизнес. Для таких людей подойдут и уютные городские квартиры, и комфортабельные загородные дома.

Во-вторых, это россияне, которые устали от вечной необходимости получать визы для посещения европейских стран и надеются с помощью заграничной недвижимости получить свободный доступ в соседние государства. В этом смысле Венгрия — достаточно интересный вариант. Несмотря на то, что страна уже является полноправным членом Евросоюза и с 21 декабря 2007 года вошла в зону Шенгенского соглашения, стоимость недвижимости относительно невысока. Из этого следует, что на-

личие многократной долгосрочной визы, а тем более вида на жительство, даст владельцу венгерской недвижимости неоспоримые преимущества.

В-третьих, Венгрия — это отличное место для отдыха. Будапешт — интереснейший и очень уютный город, куда можно приезжать часто и наслаждаться истинно венгерским гостеприимством. Всего в полутора часах езды от центра Будапешта находится озеро Балатон — отличное место для семейного отдыха.

Наконец, тот факт, что восточноевропейская Венгрия день ото дня все теснее сближается с настоящей Европой, заставляет цены на недвижимость постоянно расти. Таким образом, приобретение квадратных метров в Венгрии — это удачное вложение денег, которое гарантирует стабильный доход, что особенно привлекательно для тех, кто хочет иметь свою стабильную «точку» в Европе с видом на Дунай.

В последние годы в столице наблюдался бум строительства офисных зданий класса «А». Международные компании и сегодня продолжают расширять свое присутствие в Будапеште, основывая здесь региональные штаб-квартиры. В городе проживает около 20000 зарубежных специалистов и большое количество студентов из разных стран (прежде всего из Германии и стран Ближнего Востока), что, несомненно, создает большие возможности для рынка аренды жилья. Многие иностранцы остаются в городе надолго, что приводит к росту цен



на недвижимость в элитных районах Будапешта. Торгово-развлекательные центры Венгрии являются одними из самых крупных в Центральной и Восточной Европе и соответствуют самым требовательным запросам. Благодаря своей красоте, теплой атмосфере и горячим источникам с великолепными термальными купальнями Будапешт является одной из самых привлекательных в Европе туристических целей. С появлением малобюджетных авиалиний число приезжающих значительно выросло. Туризм способствует как вкладу в экономический рост, так и созданию рынка краткосрочной аренды жилой недвижимости в Будапеште.

**— Насколько сложно иностранцу приобрести недвижимость в Венгрии?**

— Венгрия является членом Евросоюза и Шенгенского соглашения. По всем основным юридическим моментам страна приравнена к Европейскому законодательству. Стабильность и гарантии собственности соответствуют европейским нормам и дают все возможности, которые открылись после того, как мы вошли в Шенген. В то же время есть некоторые моменты, благоприятно отличающие нашу страну от других стран европейского содружества. Цены на недвижимость в Будапеште на 20-30% ниже, чем в Праге или Варшаве, в 2 раза ниже, чем в Вене, и многократно ниже, чем в Москве. Самое важное для инвестора то, что венгерское законодательство без какой-либо дискриминации признает право за-

рубежного покупателя приобретать недвижимость на свое имя, независимо от того, жилая это недвижимость или коммерческая. Имея на руках только один документ — свой загранпаспорт, гражданин России может совершить сделку купли-продажи и быть зарегистрированным в реестре недвижимости либо сам, либо пополам с супругой или, в случае желания, с детьми. Права на недвижимость наследуются, и, что немаловажно, земля, на которой стоит сооружение, выкупается в собственность. Я считаю, что эти два пункта являются очень важными.

**— Какими налогами облагается покупка недвижимости в Венгрии?**

— Приобретая первичную недвижимость стоимостью до 60000 евро, никаких пошлин платить не нужно. В случае если ее стоимость не превышает 120000 евро, то пошлиной облагается разница между стоимостью сделки и 60000 евро.

Если речь идет о вторичном рынке, то расчет ведется следующим образом. Договорная стоимость делится на две части: 16000 евро облагаются 2% налога, остальная часть суммы — 6-процентным налогом.

Формальное разрешение на покупку недвижимости, которое физическому иностранному лицу необходимо получить в местном муниципалитете для приобретения недвижимости, стоит 50000 форинтов, это около 180 евро. Наконец, регистрация вашей новой собственности в государственном реестре обойдется в 6000 форинтов, то есть примерно в 22 евро.

В ситуации, когда сразу полная уплата стоимости недвижимости невозможна или нежелательна, купить дом или квартиру можно в рассрочку. Это особенно легко сделать, если выбрать недвижимость на первоначальном этапе строительства. В этом случае стороны подписывают договор, покупатель вносит примерно четверть стоимости своей будущей собственности. Впрочем, выполняет это на свой (!) депозитный счет, который освобождается банком для застройщика при очень строгих условиях по продвижению строительства. Затем выплачивает остальную сумму при сдаче готовой квартиры под ключ. Промежуточные платежи обычно не бывает. Это дает покупателю чувство спокойствия даже при очень важном факте, что в Венгрии строящиеся объекты даже в период кризиса не были приостановлены.

**— Есть ли в Венгрии возможность ипотечного кредитования?**

— Даже в наши бурные финансовые времена ипотечное кредитование в Венгрии не приостановилось. По-прежнему зарубежный покупатель имеет возможность получить ипотеку, но, конечно, условия, предписанные банками, стали строже, чем год назад. Покрывается максимум 50-55% от покупной стоимости, тогда как раньше покрывалось до 70-80% стоимости недвижимости. Это последствия мирового кризиса на ипотечном рынке. Я считаю, что это правильно, ведь банк должен иметь гарантии на возврат кредита.





### — А как растут цены на недвижимость в Венгрии, то есть насколько выгодно здесь вкладывать деньги?

— Год назад я, еще немного стесняясь, говорил о том, что у нас в среднем годовой рост 8-11%. Сегодня, после того как разразился кризис, я думаю, что стабильные 8% ежегодно гораздо лучше, чем 30% один раз и спад в следующем году. У нас цены на недвижимость не были искусственно надутыми, поэтому никакого спада не ожидается. Необходимо подчеркнуть один очень важный момент: Венгрия вошла в Евросоюз, но пока сохранила свою национальную валюту — форинт. Введение евро ожидается к 2013-2014 годам. Почему это выгодно для инвесторов? При вхождении в еврозону аналитики прогнозируют скачок цен на 13-14% в год. Это принесет реальную выгоду тем, кто сделает инвестиции сейчас. При выборе недвижимости важно иметь грамотного консультанта, такими, безусловно, являются сотрудники компании WESTINVEST. Главное, определиться с целью покупки: сдача в аренду, проживание ребенка, который учится в нашей стране, или переселение в Венгрию.

### — На какую стоимость может рассчитывать покупатель квартиры?

Если изучить цены на недвижимость в Будапеште, то можно составить следующую картину. Студия с одной спальней, куда также входит гостиная, кухня и туалет с ванной, может стоить от 45 000 до 70 000 евро в зависимости от места расположения, комфорта и интерьера. Квартира с двумя спальнями обойдется в сумму около 100 000 евро. Таким образом, приблизительная стоимость одного квадратного метра составляет 1 500-2 200 евро.

В ближайшем пригороде Будапешта при наличии 100 000 евро можно рассчитывать на комфортную трехкомнатную квартиру (две спальни и гостиная) площадью 70 м<sup>2</sup>, включающую в себя два балкона площадью 4,5 и 5,5 м<sup>2</sup>. В этом случае цена квадратного метра составляет примерно 1 400 евро.

При покупке новой квартиры инвестор может быть уверен, что кухня уже меблирована, кондиционер встроен и пол покрыт паркетом. Уважающая себя фирма непременно использует для декоративной отделки материалы самого лучшего качества, а бытовая техника будет обязательно немецкого или итальянского производства. Кроме того, в стоимость квартиры, как правило, входят услуги охраны и рецепции, и обычно в подземном гараже можно приобрести место для парковки.

Центр Будапешта довольно компактен, и места здесь не много. Тем не менее, желая приобрести квартиру в районе уникального здания Парламента или же рядом с бывшим королевским дворцом, мы можем предложить более чем интересные варианты в полностью реконструированных классических особняках с квартирами со всеми удобствами XXI века. В этих районах также стоит выбирать среди предложений на вторичном рынке.

Хотя наши эксперты советуют обратить внимание в первую очередь на объекты с центральным расположением, некоторым могут показаться более интересными новостройки в пригороде Будапешта. По венгерским меркам в пригородную зону Будапешта входят те поселения, которые расположены не более чем в 20 минутах езды от исторического центра

города. Здесь цены гораздо приятнее, а выбор значительно свободней.

Конечно, кто не мечтает о домике в живописной местности на берегу водоема! Озеро Балатон вполне соответствует идеальным представлениям о прекрасном. Расстояние между Будапештом и Балатоном ровно 100 км, что по российским меркам не так далеко. Так что при желании можно позволить себе жить на озере, а работать в столице. Уютный домик с мансардой, построенный около десяти лет назад на территории национального парка на северном берегу озера Балатон, может стоить 125 000 евро. За эту цену можно рассчитывать на три спальни, гостиную, кухню, две ванных комнаты и подсобные помещения, в том числе и гараж; жилая площадь — 100 м<sup>2</sup>, площадь земельного участка — около 900 м<sup>2</sup>.

Если рассматривать дома стоимостью около 300 000 евро, то это может быть относительно новый каменный дом в 600 метрах от озера. Такой дом может включать в себя три-четыре спальни, гостиную, приемную и кухню на первом этаже, а также около пяти комнат, ванную и туалет в мансарде. Жилая площадь — 200-400 м<sup>2</sup>, площадь садового участка — 500-700 м<sup>2</sup>. Стоимость домов на берегу Балатона возрастает еще выше, если речь идет о новом просторном доме, оснащенном всеми видами современной связи. Причем, чем ближе к берегу озера, тем дороже. И в заключение, хочу отметить, что вложения в дома на берегу озера всегда считаются выгодной сделкой, так как побережье Балатона — это курортная зона, и сдавать дом в аренду приезжим туристам можно практически в любой сезон. ■

[www.westininvest.org](http://www.westininvest.org)



## Венгрия, Болгария, Хорватия



### Апартаменты в новостройке «Марина», Будапешт, Венгрия

ID: 4059  
Цена: от 110 000 €

Из всех новостроек Будапешта «Марина» является одной из наиболее привлекательных. Комплекс находится непосредственно на Дунае, недалеко от центра города, в XIII-м районе Будапешта, на берегу залива, расположенного между островами Маргит и Непсигет. Каждая из 3600 квартир 9-этажного здания имеет от 1 до 4 комнат и площадь от 48 до 140 м<sup>2</sup>. В охраняемом комплексе есть подземная парковка и гараж.



### Апартаменты в комплексе «Аллея Корвин», Будапешт, Венгрия

ID: 4060  
Цена: от 170 500 €

Жилой комплекс «Аллея Корвин» находится в центральной части Будапешта. Современные квартиры, магазины, предлагающие товары ведущих мировых брендов, тихая зеленая аллея, самый большой в городе фитнес-велнес-центр с бассейном, офисные здания класса «А», отвечающие всем современным требованиям. Апартаменты (от 26 до 100 м<sup>2</sup>) с 2 спальнями и гостиной, кухней с мебелью и бытовой техникой.



### Апартаменты в комплексе Crystal Apartments, Банско, Болгария

ID: 2917  
Цена: от 53 000 €

Комплекс Crystal Apartments состоит из 227 апартаментов, находится в Банско, рядом с горами Пирин, представляя роскошный горнолыжный и спа-проект (2008 г.). Все апартаменты меблированы. В комплексе: бассейн, фитнес и спа-центры, рестораны, круглосуточная охрана. Гарантированная прибыль от сдачи в аренду в течение 1 года составляет 6%.



### Апартаменты в апарт-отеле Belvedere, Несебр, Болгария

ID: 4144  
Цена: от 110 000 €

Апарт-отель Belvedere — это современный комплекс класса люкс на берегу моря, расположенный в Несебре, в 3 км от Солнечного Берега, в 30 км от аэропорта Бургас. Апартаменты площадью от 60 до 182 м<sup>2</sup> с 1 или 2 спальнями: кондиционер, просторная гостиная-столовая, оборудованная кухня, в спальне — итальянская мебель. В комплексе: охрана, парковка, магазины, ресторан. Сдача объекта: сентябрь 2009 г.



### Апартаменты в комплексе Villa Mediteran на о. Корчула, Хорватия

ID: 3946  
Цена: от 323 000 €

Комплекс Villa Mediteran находится на 1-й береговой линии, в 25 м от пляжа, на Далматинском острове Корчула, лежащем между Сплитом и Дубровником. Корчула соседствует с национальными парками и заповедными зонами. Апартаменты: 108-113 м<sup>2</sup>, 3 спальни, дубовый паркет, климат-контроль, в санузлах — подогреваемые полы. В комплексе: 2 подогреваемых бассейна. Проект будет завершен летом 2009 г.



### Апартаменты в комплексе Golf Beach Apartments, Истрия, Хорватия

ID: 3944  
Цена: от 168 000 €

Комплекс Golf Beach Apartments из 21 апартаментов находится в Истрии, в 800 м от моря и 800 м от крупнейшего гольф-комплекса, в 13 км от аэропорта Пула. Апартаменты с видом на море: 65-95 м<sup>2</sup>, 2 спальни, оборудованные кухня и санузел, дубовый паркет, кондиционер. В комплексе: зеленая зона, 3 бассейна, место для барбекю, парковка для машин. Окончание строительства: июнь 2009 г.



# 2-3 апреля 2010

Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 103,  
выставочный комплекс «Ленэкспо»

## Выставка в Санкт-Петербурге!



### INTERNATIONAL PROPERTY SHOW ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Организаторы Международной Выставки Недвижимости в Санкт-Петербурге пригласили более 170 компаний — специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира. В рамках выставки также пройдет Салон Недвижимости Болгарии.

Участники выставки представят разнообразие предложений по продаже, аренде недвижимости и дадут профессиональные консультации о том, как правильно покупать, арендовать и управлять недвижимостью в той или иной стране, о наиболее выгодных способах инвестирования и кредитования.



[www.Spb.PropertyShow.ru](http://www.Spb.PropertyShow.ru)

Организатор: **aigroup** www.aigroup.ru **Тел.:** +7 495 926 9695 • **Факс:** +7 495 926 5190

## КОМПЛЕКС «THE PHAROS RESIDENCE», ЧЕРНОГОРИЯ



Черногория возвращает себе титул «Нового Монако». Совсем недавно в Черногории открылся морской порт мирового уровня, и яхты классификации «супер» со всего мира пришли в акваторию Черногории познакомиться с условиями паркинга и преимуществами побережья. Владельцы яхт не были разочарованы. Порт еще неокончательно достроен, однако все места на пристани уже полностью забронированы до лета 2010 года.

Цены по запросу. Вы можете связаться с Микки по тел.: +382 69 471 428 [www.thepharosresidence.com](http://www.thepharosresidence.com)

Сейчас мы бы хотели представить вашему вниманию элитный комплекс «The Pharos Residence», предлагающий шесть двухспальных апартаментов в самой престижной части фьорда «Доброта». Любой местный житель расскажет вам, что лучше «Доброты» вы ничего не найдете: это великолепные виды фьорда, ориентированного на юго-запад, спокойствие и безмятежность города Котор. Это одно из тех безопасных мест, где даже в наши дни можно увидеть на улице детей, играющих до самой темноты.

#### Характеристики:

- Жилая площадь 65 м<sup>2</sup>, включая площадь террасы 10 м<sup>2</sup>.
- Небольшое количество апартаментов гарантирует уединенность проживания.
- Виды на море из каждой комнаты. Особенно поражают виды через стеклянные раздвижные двери гостиной.
- Восхитительный дизайн интерьера со стенами из натурального камня и приятным регулируемым освещением.
- Собственный подогреваемый бассейн 9x4 м с джакузи на 6 персон

- Солнечная территория для загара с баром и барбекю, расположенная в саду с ландшафтным дизайном: натуральный камень, средиземноморские растения, лаванда, бугенвиллия и оливковые деревья.

Дата завершения строительства — декабрь 2009 года. Застройщик из Великобритании, уделяя большое внимание деталям исполнения и качеству работ, заслужил великолепную репутацию в области строительства и дизайна. При желании мы с радостью познакомим вас с готовыми апартаментами предыдущих проектов.



### Тиват, Черногория:

#### новое перспективное место для инвестиций в недвижимость

С учетом средиземноморского климата, невысоких налогов и ожидаемого членства в Евросоюзе, Черногория определенно является той страной, в которую вы захотите инвестировать свои средства в 2010 году.

Теперь забудьте все, что вам известно о Будве или Которе: Тиватская Ривьера становится новым модным местом для инвесторов и людей, желающих проводить отпуск на солнце. Их вполне может заинтересовать роскошная марина «Порто Монтенегро» для крупных яхт; в городе также множество модных кафе и баров, маленьких бухточек, гаваней и пляжей.

Согласно Ли Спенсеру (ответственному за инвестиционные опросы для прессы в журнале Montenegro Tribune, издаваемом в режиме реального времени), существует несколько проектов в области недвижимости в этом районе, заслуживающих внимания. Одним из них, конечно же, является комплекс «Порто Монтенегро», но он будет завершен только к 2012 году, и цены будут сильно завышены.

Еще один амбициозный проект сдается в эксплуатацию одним из самых надежных застройщиков элитной жилой недвижимости в Заливе — компанией Catareos. В жилом комплексе «Высоты Тивата» 12 уникальных шикарных апартаментов, здесь традиционный стиль причудливо смешивается с современным калифорнийским.

Расположенный на холмах Тивата, этот комплекс может также порадовать своих обитателей ошеломляющими видами на залив, остров Сан-Марко и остров Цветов. Вы не пожалеете о вложенных средствах!



Многие говорят, что сейчас идеальное время для вложения средств в эту привлекательную недвижимость, пока цены на нее не поднялись до уровня Монако.

Узнайте больше о Черногории на сайте [www.montenegro-news.me](http://www.montenegro-news.me) (на английском) и об элитном комплексе «Высоты Тивата» (Tivat Heights) на сайтах [www.tivat-heights.ru](http://www.tivat-heights.ru) или [www.catareos.ru](http://www.catareos.ru).



# ЗНАКОМЫЙ НЕЗНАКОМЕЦ



«Россияне открывают для себя Черногорию...» Право же, трудно придумать более странную фразу. Религия, искусство, экономика, политика — все эти, столь различные, сферы объединяют нас не одно столетие. Еще в школе мы открывали Пушкина и читали: «Черногорцы, что такое? / Бонапарте возгласил. / Правда ль, это племя злое / Не боится наших сил?» Племя очень даже дружелюбное, но никого не боится. О чем узнал и Наполеон, и все прочие завоеватели, заканчивая Гитлером. А были ведь еще уроки истории, где нам рассказали о том, что Петр готовил капитанов для русского флота не только в Голландии, но и в Черногории, потому что местные мореходы были «зело искусны». До недавнего времени здесь в ходу была поговорка: вместе с Россией нас 200 миллионов. Ну народу у нас стало поменьше, а по сути — все верно.

Русским не все равно, куда ехать и где жить. Экономические аргументы весомы, но не исчерпывающи. Среда нейтральная и даже равнодушная, которая вполне приемлема для обыкновенного европейца, русскому не подходит. А вот если мы чувствуем к себе расположение — тогда совсем другое дело. Поэтому наши соотечественники с таким удовольствием ездят в Болгарию, на Кипр. И там же охотно покупают недвижимость. Конечно, в этом ряду особое место принадлежит Черногории. Если бы чувства, испытываемые одним народом к другому, можно было конвертировать, то у чувств черногорцев к россиянам был бы самый высокий курс.

Черногория... Говорят, это маленькая страна. Как сказать... С одной стороны, всего 700 000 населения — у нас города, где столько жителей, не считаются особо крупными. С другой — территория не так уж мала, почти 14 000 км<sup>2</sup>. А главное — береговая линия растянулась

аж на 293 км, причем пляжи занимают почти 120 км. Да какие пляжи! И песчаные, и покрытые галькой, и обустроенные, и дикие (которые, заметим, пользуются особой популярностью, потому что представляют собой образец нетронутой природы). Все это огромный ресурс, который теперь, после всех разделов, распадков и окончания действия санкций, способен вытаскивать экономику страны, пребывающую не в лучшем состоянии. Здесь будет развиваться туризм, здесь можно строить еще лет пятьдесят, и сюда будут снова и снова приезжать, чтобы отдыхать, путешествовать, а может быть, и просто жить.

Здесь природа настолько богата и разнообразна, что должна понравиться любому, даже самому капризному человеку. Вы хотите полазать по горам? Извольте. Между прочим, страна так и называется — «Черная гора». Вам желательно полежать без движения на пляже? Милости просим, все уже готово. Вам

надо подлечиться? К вашим услугам великолепные курорты. Назовем лишь один из них, отлично известный по всей Европе курорт Игало, целебные грязи которого помогают в лечении опорно-двигательного аппарата. И не забудьте, что еще в 90-х Черногории было вполне официально присвоено звание «экологически чистой территории», а чуть позже страна была названа «европейским природным парком».

Черногорию можно изучать вдоль и поперек. Не подумайте, что это мы для красного словца — именно вдоль и поперек. Путешествие вдоль береговой линии может длиться бесконечно долго — там все располагает к отдыху. А о перспективах прибрежного строительства мы уже говорили. Но если двигаться вглубь страны, впечатления будут никак не меньшими. Крошечные прибрежные города, старинные крепости, соединившие в себе стили всех завоевателей. И, конечно, монастыри. Самый старый из них, Враньина, был построен

## Виллы на побережье Черногории

Виллы расположены на территории поселка закрытого типа — Adriatic Cascade Village, строительство которого ведется на склоне горы в пригороде Бара — наиболее комфортного для проживания города Черногории. Расположение поселка на высоте около 300 м над уровнем моря позволяет наслаждаться величественными видами на горы и море. Отдаленность от районов массовой застройки создает атмосферу умиротворения. Иллюзия — чувство, которое охватывает при взгляде на белоснежные виллы современной архитектуры, выполненные по авторскому проекту в современном средиземноморском стиле. Внутреннее пространство виллы хорошо организовано. Просторные помещения наполнены светом и воздухом. Продуманное функциональное зонирование делает комфортным не только отдых, но и круглогодичное проживание. Каждая вилла (площадь — 366 м<sup>2</sup>), расположенная на земельном участке около 700 м<sup>2</sup>, имеет собственный бассейн и гараж. При покупке до 1 декабря 2009 г. — второй гараж в подарок.

**Adriatic Cascade Village**  
Тел.: +382 (0) 69 020-953 (Черногория)  
Тел.: +7 (916) 500-89-88 (Москва)  
E-mail: nvk@asgmtg.com  
Web: www.asgmtg.com

*Достойно. Весьма...*

в первой трети XIII в. Большинство доживших до нашего времени обителей датируются XIII-XIV вв. Действующих монастырей в Черногории около десяти, и расположены они по большей части на островах, что и не удивительно: монастырская жизнь основана на уединении, посетители, особенно праздные, там не нужны.

Если вы хотите двигаться дальше вглубь Черногории, то вы увидите царство нетронутой природы. Это третья и, может быть, самая замечательная составляющая ландшафта страны. Черногорцы хорошо понимают ценность того, что досталось им, если так можно сказать, само собой, без всяких усилий, и умеют ценить этот подарок судьбы. В Черногории нашлось место для четырех национальных парков — Дурмитор, Ловчен, Биоградская гора и Скадарское озеро. Здесь расположен каньон Тара, между прочим, самый глубокий в Европе. Вообще-то Черногорию иногда называют озерным краем. Нет, есть, конечно, места в Европе, где озер больше, но мы же не о количестве. Так что есть у черногорцев основания гордиться своими озерами. А вот о Скадарском озере обязательно надо рассказать отдельно. Во-первых, оно самое большое на Балканах. Во-вторых, оно такое

большое, что не все поместилось в Черногории, и треть его находится в Албании. И наконец, природа отлично потрудилась над береговой линией: она непредсказуема, изощрена, причудлива — тут подойдет любое определение. На Скадарском озере обитает бесчисленное множество птиц. Сколько именно, сказать не возьмемся, но что касается видов, то усердные ученые насчитали их 264 — цифра впечатляющая, правда? В любом, даже самом кратком путеводителе вы прочтете, что на Скадарском озере обитает кудрявый пеликан, и там находится единственное его гнездовье во всей Европе. Эта птица так хороша, что на озеро стоит приехать только ради нее, а ведь там немало и других пернатых, и они тоже вызывают восхищение. Что касается рыб, то их там около 40 видов. Много это или мало, судить не беремся, тут надо профессионалов спросить или хотя бы рыбаков. В любом случае, рыбалка на озере совсем не скучная.

Все, о чем мы говорили до сей поры, скорее связано с отдыхом и развлечениями. Специалисты предупреждают: надо четко разделять понятия «отдых» и «инвестиции». Если неправильно сформулирована

задача, результат может быть огорчительным. Так бывает почти всегда. А вот Черногория и в этом смысле относится к числу исключений. Черногорский рынок недвижимости, растущий, инвестиционно емкий, позволяет сочетать и даже менять по ходу дела задачи. Очень часто путешественник, приехавший сюда с простой целью — поваляться на пляже, полазить по горам — уже во время своего пребывания понимает, что хотел бы как-то более надежно связать себя с местным краем. И приступает к поискам недвижимости.

Уже отмечен парадокс: страны небогатые, к каким, безусловно, следует отнести Черногорию, не так тяжело переживают время кризиса. Во всяком случае, черногорская экономика (а вслед за ней и черногорская недвижимость) не «валится», что дает основания надеяться на успешное развитие событий. В ближайшие годы в Черногории будут строить, и стоимость новых объектов, вне всякого сомнения, будет расти. В сочетании с климатом и уникальной природой это дает тот самый эффект, который и позволяет говорить о безоговорочной привлекательности страны. Привлекательности, которая не на пару лет, а скорее всего, — до конца нынешнего века.





Приобретение жилья за границей остается одним из самых распространенных способов инвестировать средства. При этом самым популярным направлением остается Болгария. Здесь приобретают апартаменты и виллы у моря, городские квартиры, деревенские дома с участками, причем каждый сегмент предлагает большой выбор. Инвесторы покупают болгарскую недвижимость с разными целями: кто-то собирается здесь жить, другим достаточно иметь возможность приезжать на отдых, третьи рассчитывают сдавать собственность в аренду и получать доход. Болгарское законодательство благоволит инвестору, и особых сложностей у того, кто решил стать собственником, здесь не возникает. Но, разумеется, при совершении сделки надо быть в курсе многих нюансов местных законов. Этой публикацией мы постараемся помочь тем, кто решил приобрести недвижимость в Болгарии.

Покупка недвижимости в Болгарии остается одним из самых популярных способов вложения средств. Так, специалисты компании «МИЭЛЬ DPM» отмечают, что с начала 2009 г. наибольшее количество запросов было связано с объектами в Испании (25% от общего числа обращений), Франции (20%), Болгарии (15%). А вот эксперты АН DOKI выводят Болгарию на первое место. При этом, что любопытно, они указывают тот же процент обратившихся — 15%, но считают, что интерес к другим странам меньше. Также по данным портала о зарубежной недвижимости [www.1-property.ru](http://www.1-property.ru), лидером по числу обращений является Болгария (19,4%), и лишь за ней идут Испания, Турция, Черногория, Чехия, Кипр, Италия, Египет, Германия и США.

По мнению Натальи Завалишиной, генерального директора компании «МИЭЛЬ DPM», мотивация приобретения недвижимости в Болгарии связана прежде всего с инвестиционными интересами. Специалисты DOKI среди основных причин выбора называют доступные цены, относительную простоту совершения сделок с недвижимостью, а также то, что многие застройщики стали внедрять собственные системы многолетних отсрочек. Сейчас реально купить себе в Болгарии квартиру с рассрочкой на 10 лет, а минимальная процентная ставка — всего 6,3% годовых. По существующим условиям, первоначальный взнос, который составляет 40%, можно внести равными ежеквартальными платежами в течение года, что тоже привлекает покупателей.

Кроме инвестиционной привлекательности и несложного болгарского законодательства эксперт портала [www.1-property.ru](http://www.1-property.ru) Олеся Зубова отмечает доступные цены, близкое расположение и легкость

перелета, что дает ощущение загородного дома неподалеку. Такая дача у моря или в горах Болгарии выглядит очень привлекательно в глазах россиян.

Эксперты, работающие на рынке зарубежной недвижимости, единодушны в своей оценке болгарского законодательства. Оно не слишком сложно, хорошо проработано и лояльно по отношению к иностранному инвестору. Что, впрочем, не означает, что к этому законодательству можно относиться без должного уважения. Разумеется, при осуществлении сделки следует обращаться к специалистам. Но и самому покупателю не мешало бы ознакомиться с основными законодательными актами Болгарии, регулирующими отношения в сфере недвижимости.

Лилия Атанасова, юрист болгарской компании Solicitor & estate agent, отмечая, что по болгарской Конституции иностранные граждане не могут покупать недвижимое имущество вместе с землей, вместе с тем полагает, что это не является проблемой. Той же точки зрения придерживается и руководитель отдела курортной недвижимости компании «Новое Качество» Елена Некрытова: «Необходимо просто открыть и зарегистрировать в Болгарии фирму», — говорит она. Как считает Лилия Атанасова, самое разумное — зарегистрировать товарищество с ограниченной ответственностью. Это стоит около 500 евро, а процесс регистрации занимает около 2 недель. Для того чтобы начать регистрацию фирмы, достаточно заграничного паспорта. Здесь же стоит подчеркнуть, что для оформления недвижимости в собственность на физическое лицо необходим только заграничный паспорт, на юридическое лицо — учредительные документы фирмы.

## ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ИНОСТРАННЫМИ ЛИЦАМИ

Правовой режим приобретения недвижимого имущества иностранными лицами (иностранцами и юридическими лицами с местом нахождения вне пределов границ Болгарии) в Республике Болгария урегулирован несколькими нормативными актами. Наибольшее значение среди них имеют положения Конституции, Закона об иностранцах, Закона о поощрении инвестиций, Закона о собственности, Закона о собственности и использовании земель сельскохозяйственного назначения, Закона о лесах, Закона о государственной собственности, Закона об муниципальной собственности, Закона о местных налогах и сборах.

### Основные положения

1. В Конституции Республики Болгария заложено конституционное правило о том, что иностранцы и иностранные юридические лица не могут приобретать право собственности на землю. Исключение, которое вводится данным положением, относится только к земле, приобретенной при наследовании по закону, при этом оно обязывает иностранцев к последующей передаче своей собственности. Конституция предусматривает урегулирование посредством отдельного закона вопросов, связанных с приобретением ограниченных вещных прав на недвижимое имущество. Установленный в Конституции общий принцип развит в отдельных текстах действующих законов, которые были указаны выше.

18 февраля 2005 г. Народным собранием Республики Болгария были приняты в третьем чтении изменения в Конституции, согласно которым иностранцы и иностранные юридические лица смогут приобретать право собственности на землю при условиях, проистекающих из присоединения страны к Европейскому Союзу или в силу международного договора, ратифицированного и вступившего в силу для Болгарии.

Предусматривается также возможность приобретения иностранцами земли и путем наследования по закону. Таким образом, принятая норма является специальной и касается только приобретения права собственности на землю.

Независимо от принятия данных изменений предстоит урегулирование отдельным законом части условий приобретения земли. Следует отметить, что Республика Болгария ведет переговоры о введении переходного периода, в который было бы сохранено ограничение относительно приобретения права собственности на земли сельскохозяйственного назначения и лесного фонда — даже для граждан и юридических лиц Европейского Союза.

2. Правовой режим, установленный в Законе о собственности, воспроизводит конституционную норму, определяя в дополнение и срок передачи земли, приобретенной по наследству: три года после открытия наследства. Этим же законом регламентируется, что иностранцы и иностранные юридические лица могут свободно приобретать право собственности на здания и ограниченные права на недвижимое имущество, кроме тех случаев, когда законом установлено иное.

3. В Конституции и Законе о собственности используется общее понятие «земля». Закон о собственности и использовании земель сельскохозяйственного назначения, в качестве специального закона, предусматривает запрет на приобретение иностранцами и иностранными юридическими лицами права собственности на «землю сельскохозяйственного назначения». Иностранцы юридические лица не могут владеть правом собственности на землю сельскохозяйственного назначения, т. е. в таких случаях имеется абсолютный запрет. Иностранцы граждане (иностранцы физические лица) могут приобретать землю сельскохозяйственного назначения только путем наследования по закону, но должны снова в трехлетний срок после открытия наследства передать ее в собственность местным лицам.





Лилия Атанасова указывает, что сделка по приобретению недвижимости в Болгарии обычно состоит из трех этапов:

**Резервирование (резервация)** — выбранный клиентом объект снимается с продажи, цена фиксируется. Как поясняет Елена Некрытова, «заключается резервационное соглашение и оплачивается задаток в размере 1-2 тыс. евро». Оплатить задаток можно либо в Болгарии, либо экспресс-переводом из России.

**Предварительный договор** — заключается в течение месяца с момента резервации. Предварительный договор регулирует отношения продавца и покупателя: в нем указывается объект покупки, цена, порядок оплаты, срок заключения Нотариального акта.

**Нотариальный акт** — документ, удостоверяющий право собственности. Оформляется после полной оплаты у нотариуса, действующего в районе местонахождения покупаемого объекта. После подписания Нотариального акта продавцом и покупателем и заверки их подписей нотариус предоставляет данный документ в районный суд.

Судья вносит изменение по объекту в государственный регистр недвижимого имущества. Отметка о вписывании делается и в самом Нотариальном акте.

Как поясняет Елена Некрытова из компании «Новое качество», все расходы на нотариуса, регистрационные сборы и налог на передачу собственности составляют не более 4% от оценочной стоимости объекта. Этот налог оплачивается сразу же после заключения договора купли-продажи. Лилия Атанасова напоминает об особой важности еще одного понятия: налоговая (даночна) оценка — это стоимость объекта, исчисляемая согласно установленным государством нормативам и являющаяся основой для расчета налогов при оплате недвижимости в Болгарии для физического лица. Налоговая оценка, как правило, составляет около 50-60% от рыночной стоимости объекта.

«В Болгарии широк выбор инвестиционных проектов или строящихся объектов», — напоминает юрист Лилия Атанасова. Процедура покупки недвижимости первичного рынка в Болгарии имеет свои особенности. Прежде всего отметим, что договоры заключаются непосредственно с застройщиками. После принятия решения о приобретении того или иного объекта потенциальный покупатель связывается с застройщиком или агентом недвижимости, получает его согласие и сообщает ему дату приезда для оформления сделки.

#### **Предварительный договор с застройщиком**

Когда объект выбран для приобретения, покупатель оставляет застройщику резервационный депозит, сумма которого обычно составляет 1,5-2 тыс. евро. Далее подписывается предварительный договор, в котором описывается вид

недвижимости, ее цена, условия оплаты, сроки сдачи комплекса, ответственность сторон. Главной обязанностью покупателя является соблюдение сроков оплаты. Главной обязанностью застройщика является своевременная сдача в эксплуатацию и качество строительства.

#### **Что должно быть в предварительном договоре:**

- объявление сторон, их контакты;
- подробное описание объекта покупки;
- цена покупки, суммы промежуточных плат и моменты их оплаты;
- дата получения акта 16 (разрешения на пользование объектом) и санкции в отношении строителя за задержку окончания стройки;
- подробное описание самого объекта на момент передачи собственнику;
- санкции в случае задержки передачи в эксплуатацию;
- санкции в случае, если одна из сторон передумает покупать или продавать объект, и период, за который деньги должны быть возвращены.

Лилия Атанасова особо обращает внимание на то, что договор должен быть составлен на двух языках: на болгарском и русском или болгарском и английском.

Согласно болгарскому законодательству, в течение двух месяцев после оформления права собственности на недвижимое имущество его необходимо декларировать в местных налоговых органах. И еще одно замечание: ежегодно владельцы недвижимости в Болгарии должны оплачивать налог на недвижимость и налог на вывоз мусора. Ежегодный налог на недвижимость составляет 0,15% от стоимости объекта, а коммунальные расходы — около 30-40 евро в месяц за однокомнатные апартаменты.

## КОММЕРЧЕСКИЙ ЗАКОН (ИЗВЛЕЧЕНИЯ)

### **Статья 65**

Учредителями товарищества могут быть дееспособные болгарские или иностранные физические или юридические лица.

### **Статья 67**

Товарищество считается действующим со дня вписывания его в торговый регистр. Заявление на вписывание подается избранным органом управления.

### **Статья 113**

Дружество (товарищество) с ограниченной ответственностью может быть учреждено одним или несколькими лицами, несущими ответственность по обязательствам предприятия в объеме внесенной доли в капитал товарищества.

### **Статья 117**

Капитал товарищества не может быть менее 5000 лев.

### **Статья 122**

Новый участник может быть принят по его письменному заявлению. Решение о приеме вписывается в торговый регистр.

### **Статья 135**

Органами управления товарищества являются:

- Общее собрание.
- Управитель (управители). Управителем может быть и лицо, не являющееся учредителем.

### Ведущие выставки, посвященные недвижимости в Болгарии:

#### САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ БОЛГАРИИ В МОСКВЕ В РАМКАХ ВЫСТАВКИ MOSCOW INTERNATIONAL INVESTMENT SHOW

**Дата проведения:** 12-13 марта 2010

**Часы работы выставки:** 1 день — 12:00-20:00, 2 день — 11:00-18:00

**Место проведения:** ТЦ «Тишинка», ВК «Т-Модуль», Тишинская площадь, 1 (м. Белорусская), Москва

[www.InvestShow.ru](http://www.InvestShow.ru)

#### САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ БОЛГАРИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В РАМКАХ ВЫСТАВКИ ST. PETERSBURG INTERNATIONAL PROPERTY SHOW

**Даты проведения:** 02-03 апреля 2010

**Часы работы выставки:** 1 день — 12:00-19:00, 2 день — 11:00-19:00

**Место проведения:** выставочный комплекс «Ленэкспо», павильон 4, Большой проспект В.О., 103, Санкт-Петербург

[www.Spb.PropertyShow.ru](http://www.Spb.PropertyShow.ru)

#### МОСКОВСКАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ «БОЛГАРСКИЙ ДОМ»

**Дата проведения:** 12-13 февраля 2010

**Часы работы выставки:** 1 день — 12:00-20:00, 2 день — 11:00-18:00

**Место проведения:** ТЦ «Тишинка», ВК «Т-Модуль», Тишинская площадь, 1 (м. Белорусская), Москва

[www.bgShow.ru](http://www.bgShow.ru)

Организатор: **aigroup**, Москва

Контакты: +7495926 9695, [moscow@aigroup.ru](mailto:moscow@aigroup.ru)



# БОЛГАРСКИЙ ДОМ

№ 3 осень-зима 2009-2010

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ ПОСОЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БОЛГАРИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Made in Bulgaria

Made in Bulgaria

ГОД  
БОЛГАРИИ  
В РОССИИ

ВСЁ, ЧТО ВЫ ХОТЕЛИ БЫ ЗНАТЬ О БОЛГАРИИ

[www.bulgarianhouse.ru](http://www.bulgarianhouse.ru)

## ЖУРНАЛ О БОЛГАРИИ

По вопросам размещения рекламы обращаться по телефонам:  
+7 (495) 637 67 52; +7 (926) 800 85 52  
e-mail: [info@bulgarianhouse.ru](mailto:info@bulgarianhouse.ru)

# На берегу моря...



## HELIOS

BEACH APARTMENTS

Первая линия!

ГОТОВЫЕ И МЕБЛИРОВАННЫЕ  
АПАРТАМЕНТЫ  
ОТ ИНВЕСТОРА



Евро  
Билдинг

УНИКАЛЬНЫЕ КОМПЛЕКСЫ ДЛЯ  
КРУГЛОГОДИЧНОГО ПРОЖИВАНИЯ

## В БОЛГАРИИ

# Рядом с г. София



## PRAVETS

GOLF CLUB

ГОТОВЫЕ ДОМА И  
АПАРТАМЕНТЫ  
ОТ ИНВЕСТОРА



тел.: +7 495 6231057, +359 898 685 811

[www.bg-dom.ru](http://www.bg-dom.ru)



НОВАЯ  
УСЛУГА

Великолепная коллекция  
путешествий  
для настоящих любителей игры в  
**ГОЛЬФ**

Tee off in

АНГЛИЯ  
ИРЛАНДИЯ  
ШОТЛАНДИЯ  
ПОРТУГАЛИЯ  
ЮАР  
СЛОВЕНИЯ

**GOLFEAST**  
GOLF TRAVEL MANAGEMENT

Гольф-клуб Пирогово



**Андрей Павлов**  
Чемпион России  
по гольфу 2005 и 2007

**Serious shop for  
serious golfers**

**GOLFEAST**

Торговый центр Lotte Plaza 6-й этаж, Новинский бульвар 8 (угол Нового Арбата), тел. 363-1327

**SRIXON**



**PING**



**BURBERRY  
GOLF**

**J.LINDBERBERG**



and also



and more...

# Болгария

отдыхай  
в собственном доме!

**Г. Обзор**  
курортный комплекс "Галерея"  
Цены от **730** до **930** евро/кв.м.



**Г. Бяла**  
Приморский дом "Сирена"  
Цены от **950** до **1250** евро/кв.м.

© 2009, DESIGN.BG

**Адрес:**  
Болгария, Варна 9002  
Ул. "Л. Каравелов" №55  
Тел. +359 52 610 746  
Факс +359 52 612 995  
Ел. почта [sales@planex.bg](mailto:sales@planex.bg)

[www.RealtyPlanex.com](http://www.RealtyPlanex.com)



**Г. Каварна**  
Вилла "Алегра"  
Цены от **850** до **1300** евро/кв.м.



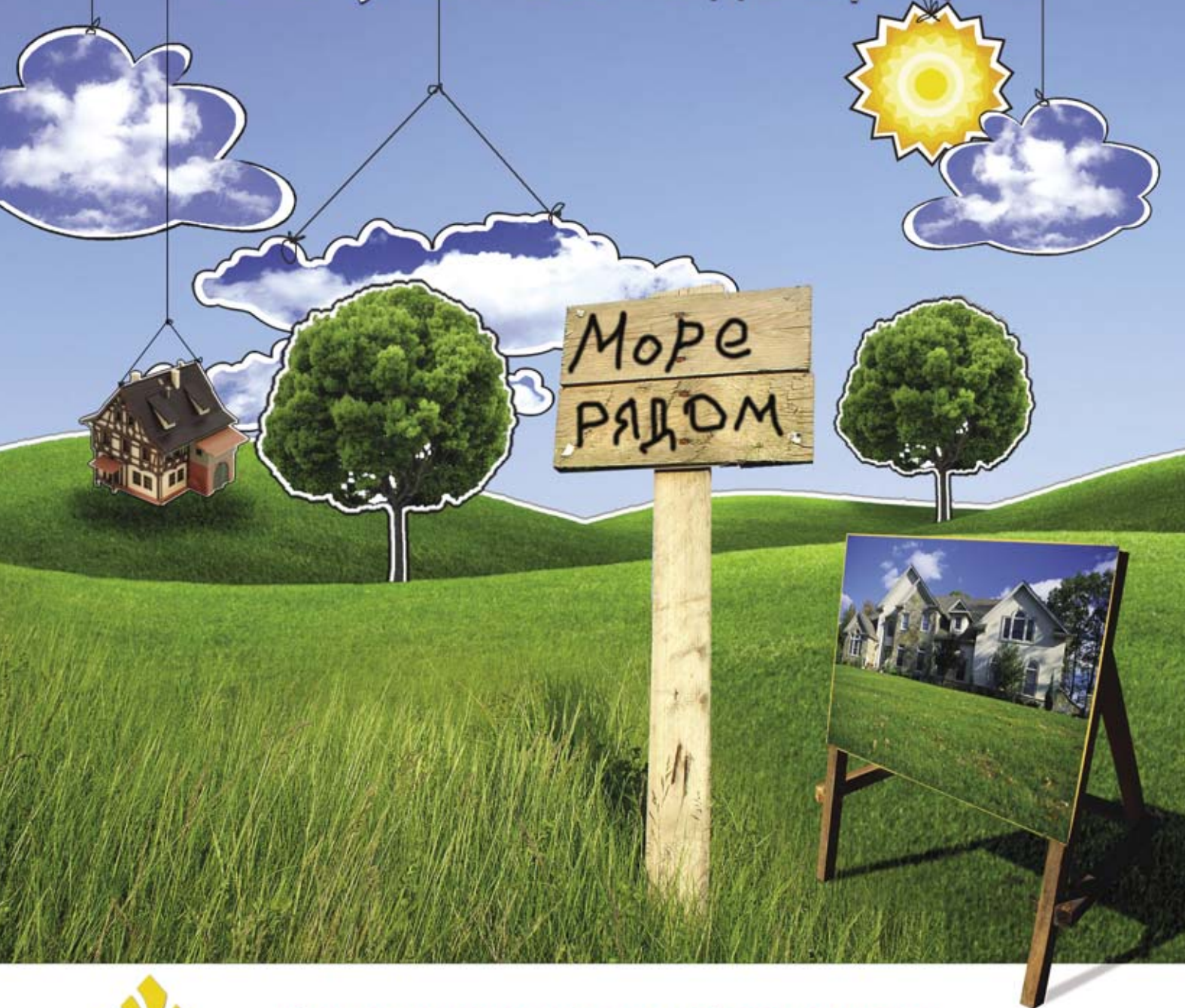
**Г. Варна**  
"Бутик Резиденс"  
Цены от **900** до **1500** евро/к.м.

Квартиры с  
**отделкой**  
на Болгарском Черноморье

**PLANEX HOLDING**



Внимание!  
Не покупайтесь на декорации!



**Самая достоверная информация по недвижимости в Болгарии от компании VIRTUS**

Для выбора недвижимости, 3 дня пребывания в БОЛГАРИИ за наш счет.

**Офисы в Болгарии:**

**Бургас**  
Тел.: + 359 56 810 126  
Тел.: + 359 894 200 200  
Тел./факс: + 359 56 810 208  
E-mail: bg@bgrealty.ru  
Адрес: Бургас  
ул. Адама Мицкевича  
дом 5, вход Б, 2 этаж

**Варна**  
Тел./факс: +359 52 601 102  
E-mail: varna@bgrealty.ru  
Адрес: Варна  
ул. Александър Дякович 45,  
офис №1

**Офисы в России:**

**Москва**  
Тел.: + 7 (495) 978 38 52  
Тел./факс: + 7 (495) 637 67 52  
www.bgrealty.ru  
E-mail: mos@bgrealty.ru  
Адрес: 123056, г. Москва  
ул. Грузинский вал  
д. 11, стр. 3, офис 21

**Санкт-Петербург**  
Тел.: +7 (812) 716 38 52  
Тел./факс: +7 (812) 332 68 52  
www.bgrealty.ru  
E-mail: spb@bgrealty.ru  
Адрес: Санкт-Петербург  
7-я линия Васильевского острова  
д. 76, оф. 609, БЦ Сенатор

**Офис в Украине:**

**Киев**  
Тел.: +38 044 227 08 52  
Тел./факс: +38 044 235 84 04  
www.bgrealty.com.ua  
E-mail: sale@bgrealty.com.ua  
Адрес: 01030, г. Киев  
ул. Ивана Франко  
дом 24А, офис 3

# БОЛГАРСКИЙ ДОМ



**ВЫСТАВКА О БОЛГАРИИ**  
12-13 февраля 2010

Москва, Тишинская пл., д. 1, стр. 1, Выставочный комплекс «Т-Модуль»  
+ 7 (495) 926 9695, moscow@aigroup.ru  
www.bgshow.ru, www.bgexpo.ru







**История взаимоотношений России и Финляндии поучительна. Как известно, меньше века назад Финляндия была частью Российской Империи, но после революции вполне мирно стала независимым государством. СССР не пытался сделать Финляндию одной из своих республик и уважительно относился к ее суверенитету, тем не менее в середине XX века случилось нам и повоевать. Впрочем, отношения между нашими странами несмотря ни на что не утратили дружелюбия. Финны, приезжавшие на выходные в Ленинград, долгое время были самыми частыми гостями нашей страны. Мы активно торговали, соревновались, обменивались делегациями, знакомились с жизнью друг друга. В советские времена понятие «финский домик» означало строение элитного класса: не всякий мог себе позволить, но все знали, что это высший уровень. Интерес к финской недвижимости переживает сейчас новый подъем.**

### НОВЫЙ РЫНОК

Не будет преувеличением сказать, что два последних десятилетия отношения между нашим странами развивались по нарастающей. Открывалось все больше туристических маршрутов, увеличивался обмен студентами, устраивались гастроли, выставки. А плюс к тому — рос объем торговли и возникал совместный бизнес. Но вот покупка недвижимости россиянами в Фин-

ляндии, а финнами в России была большой редкостью. Все изменилось в течение нескольких лет. Во-первых, некоторые финские предприниматели, которые ведут бизнес в России, решили стать здесь собственниками. Даже не столько для того, чтобы было где жить, сколько по той простой причине, что имевший у нас место рост цен делал инвестиции в недвижимость весьма привлекательными. Во-

вторых, о намерении реализовать целый ряд девелоперских проектов в Финляндии объявили российские компании. Изучение рынка показало, что многие россияне, особенно питерцы, готовы иметь дом на территории северного соседа. Не всем нужна вилла на черноморском или средиземноморском побережье (особенно тем, у кого она уже есть), у некоторых совсем другие природные предпочтения. Да и вообще, дача в двух часах езды от Петербурга, в тихом и очень красивом месте, среди спокойных соседей — это разумное решение.

Впрочем, есть и еще одно обстоятельство, поспособствовавшее росту интереса к недвижимости в Финляндии. Кризис, охвативший экономику этой страны, оказался более суровым, чем ожидалось. Чтобы спасти строительную отрасль, понадобились особые меры, в частности, активный поиск новых рынков. И тут Россия, конечно, оказалась страной номер один.

У россиян есть и деньги, и желание покупать недвижимость за рубежом. Опять же вспомним о наших традиционно дружеских отношениях. Россиянам в Финляндии комфортно, и это служит дополнительной мотивацией для приобретения недвижимого имущества.

Как отмечает президент компании aigroup г-н Ким Ваддуп, на всех выставках Moscow & St. Petersburg International Property Show конца прошлого — начала нынешнего года финские компании, как девелоперы, так и риэлторы, были представлены. Они предлагали виллы, шале, апартаменты, большие дома и скромные квартиры, объекты законченные и строящиеся. Заметим, что участникам скучать на своих стендах не пришлось. Посетители подходили, расспрашивали, задавали такие вопросы, которые свидетельствовали, что их привело не любопытство, а намерение что-то приобрести. Они интересовались не только ценами, но и особенностями законодательства, регулирующего процесс купли-продажи. Этот вопрос действительно заслуживает серьезного внимания.

### ЗАКОН СУРОВ, НО ПОНЯТЕН

Прежде всего, заметим, что в последние два десятилетия были предприняты законодательные изменения, значительно упростившие для иностранцев процесс приобретения недвижимости в Финляндии. Специалисты считают, что это не совпадение, а прямое следствие начала реформ на территории бывшего Советского Союза. В 2000 году не стало никаких ограничений для тех, кто желает стать собственником дома или апартаментов в Финляндии. Как поясняет Анита Иивари, специалист финской компании YIT, «теперь иностранцы могут свободно приобретать недвижимость в Финляндии, причем делать это можно как в форме купли-продажи, так и в форме долгосрочной аренды». Это, разумеется, сказалось на общем количестве операций

с недвижимостью: последние 5 лет отмечается рост, и, кстати, большой популярностью пользуются участки земли на побережье. Анита Иивари особо оговаривает, что в Финляндии можно приобретать землю и даже водное пространство.

Стоит отметить, что в Финляндии четко различают понятия «дом» (вилла, коттедж) и «земельный участок». Нужно знать эти различия, потому что они влияют и на стоимость, и на налогообложение. Итак, дома здесь делятся на две категории: 1) дом для постоянного проживания; 2) дом для отдыха (летний). Обе категории по-разному облагаются налогами. Есть свои отличительные черты и у участков. Здесь существует такая классификация: 1) участок с общей береговой линией; 2) участок с собственной береговой линией; 3) участок в лесу; 4) участок на открытой местности, возле дороги. Снова подчеркнем: водное пространство также может входить в состав участка — это может быть часть реки, озера или даже моря. Но не надо забывать, что, к примеру, сауну можно выстроить не ближе 10 м к берегу, даже если вы являетесь собственником земли и берега.

А теперь несколько замечаний, важных для тех, кто собирается покупать квартиру (апартаменты). Во-первых, существует три типа домов, что оговорено в местном законодательстве: 1) многоэтажный дом; 2) таунхаус; 3) многоквартирный дом с собственным входом. Приобретая жилье, нужно помнить, что в Финляндии владельцы квартир

обязательно являются акционерами жилищного акционерного общества (ЖАО). Это означает, что все вопросы обсуждаются на собрании акционеров, решения которого обязательны для исполнения. То есть если вы купили дом, а акционеры решили его отремонтировать (или, хуже того, подвергнуть капитальному ремонту), — ничего не сделаешь, придется платить.

### ТАК ЧТО ВЫ ХОТИТЕ КУПИТЬ?

Подробное законодательство позволяет избежать путаницы. На каждый случай существуют свои правила, следовать которым совсем не сложно — просто нужно внимательно ознакомиться с соответствующими положениями закона.

#### 1. Участок

Покупатель или инвестор, намеревающийся приобрести незастроенный участок, должен в первую очередь получить разрешение местных властей. Не факт, что он получит такое разрешение, потому что местные органы самоуправления будут исходить из того, для каких целей осуществляется приобретение. Для строительства капитального дома необходимо получить от властей два документа:

1. rakennusoikeus — право на строительство (удостоверяет, что здесь, в этом месте можно вести строительные работы);
2. rakennuslupa — разрешение на строительство конкретного дома (необходимо предоставить конкретный план).

#### Что важно знать о порядке приобретения недвижимости в Финляндии

- продавец или риэлтор предоставляют информацию об объекте сделки купли-продажи;
- покупатель и продавец договариваются об условиях сделки купли-продажи;
- подписание договора купли-продажи осуществляется в присутствии официального заверителя;
- покупатель оформляет государственную регистрацию договора купли-продажи и уплачивает налог со сделки купли-продажи недвижимости;
- формирование (межевание) отчуждаемой доли, зарегистрированной в качестве объекта недвижимости, вступает в силу автоматически;
- зарегистрированные объект недвижимости или отчуждаемая доля могут служить залогом/гарантией кредита.





Право на строительство является действительным в течение 20 лет, разрешение на строительство действует, как правило, 3 года.

## 2. Покупка участка с дачным домиком

Иностранец имеет право купить недвижимость для проведения отдыха. Единственное, что для этого требуется — разрешение Центра защиты окружающей среды.

## 3. Покупка капитального дома

Для приобретения капитального дома, предназначенного для постоянного проживания, не требуется никакого специального разрешения. Достаточно обычного заключения договора купли-продажи.

сделку, проверить состояние самого жилищного акционерного общества: нет ли долгов, уплачены ли налоги и т.д. О возможных планах по проведению ремонта мы также упоминали.

## ПОРЯДОК СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ

Финское законодательство подробно регламентирует сам процесс и форму заключения сделки. Следовать положениям законодательства обязательно, в противном случае сделка не будет иметь законной силы. В то же время стоит подчеркнуть, что законы Финляндии изложены настолько четко и понятно, что в них может разобраться

агентству, привлеченному покупателем, приходится иметь дело с коллегами из другого агентства, которое работает по поручению ЖАО, выступающего в роли продавца.

В обязанности продавца входит предоставление всей информации об объекте. Существует примерный перечень сведений, которые должен получить покупатель:

- информация о решениях властей, которые могут ограничить возможности эксплуатации объектов недвижимости (например, решения о землеотводе, застройке, запрете на строительство);
- информация об обременениях (залоговые права, права аренды и т.д.);
- информация об участке и находящихся там зданиях;
- информация о дефектах и повреждениях.

Кроме того, покупатель должен получить целый ряд документов:

- справку о регистрации (подтверждает право собственности продавца);
- выписку из Кадастра недвижимости (там могут быть указаны обременения, связанные с использованием дорогами);
- карту из Кадастра недвижимости;
- копию градостроительного плана;
- разрешение на строительство и строительные чертежи.

Специалисты обращают внимание на то, что провести тщательный осмотр объекта недвижимости до заключения сделки — обязанность покупателя. То есть в Финляндии нельзя купить дом, а спустя полгода предъявить претензии по поводу обнаруженного дефекта.

Само по себе заключение сделки купли-продажи проходит в несколько этапов.

## 1. Письменное заявление лица, намеревающегося совершить покупку недвижимости.

Фактически это заявление о резервации. С этого момента заявление любого другого покупателя того же объекта не будет иметь силы.

## 2. Заключение предварительного договора.

Финское законодательство не требует внесения задатка. Но обычно риэлторы рекомендуют внести определенную сумму. Когда речь идет об уже готовой квартире, апартаментов, то размер задатка невелик и, как правило, составляет 4% от стоимости. Как дополняет Анита Иивари из компании YIT, когда начинается какой-то проект, например строительство поселка, риэлторы стремятся заключить предварительные договоры на 50% будущих объектов. Соответственно, по каждому необходимо получить задаток (в тех же пределах, что и в случае с готовой квартирой).

## 3. Подписание договора купли-продажи.

Договор подписывается при участии свидетелей, которые также обязаны поставить свои подписи. Передаточная надпись, заверенная регистратором, является подтверждением факта сделки. Если покупатель приобрел квартиру в многоквартирном доме, внесение имени нового владельца акций дает право на участие в собраниях акционеров ЖАО.

## 4. Регистрация.

Чтобы зарегистрироваться в качестве акционера ЖАО, достаточно предъявить управляющему договор купли-продажи акций и, разумеется, сами акции. Но сам процесс перехода собственности невозможен без подачи заявления в суд первой инстанции по месту нахождения объекта недвижимости. Регистрация происходит путем внесения соответствующей записи в Реестр об объявлении в суде о переходе недвижимости к новому владельцу.

## КАК И ЧТО ПЛАТИТЬ

Денежный вопрос при осуществлении сделки решается довольно просто. По словам Аниты Иивари, платить можно не только в евро, но и в рублях. Но! Никаких наличных. Оплата принимается только путем перечисления суммы через банк. Отдельный предмет разго-

вора — оплата сборов и налогов. За оформление государственной регистрации следует заплатить особую регистрационную государственную пошлину, базовый размер которой составляет всего 65 евро.

Что касается налогов, то они различны для разного вида недвижимости. При покупке дома следует уплатить 4% от цены сделки, при покупке квартиры налог на порядок меньше — 1,6%. Куда менее лоялен налог, который надо заплатить при продаже. Как сообщает Анита Иивари, этот налог «составляет 28% от прибыли продажи». И еще об одной особенности законодательства стоит вспомнить: в Финляндии налог на недвижимую собственность включен в коммунальные расходы и взимается каждый месяц, что делает его обязательным.



## 4. Покупка квартиры в многоквартирном доме

Здесь, как мы уже говорили, главной особенностью является то обстоятельство, что многоэтажные или многоквартирные дома находятся в собственности ЖАО. Оно ведет реестр собственников акций. Именно акции данного АО и дают право на владение квартирой. Нужно быть внимательным и, совершая

каждый. Кстати сказать, именно по этой причине участие поверенного при заключении сделки не обязательно. А вот официальный заверитель (нотариус, официальный регистратор сделки — kaupanvahvistaja), то есть тот, кто заверяет законность заключаемой сделки, необходим. Как правило, при покупке или продаже прибегают к помощи риэлторского агентства. Нередко риэлторскому

Недвижимость в Финляндии на выставках зарубежной недвижимости в Санкт-Петербурге и Москве:

## ST. PETERSBURG INTERNATIONAL PROPERTY SHOW ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Даты проведения: 02-03 апреля 2010

Часы работы выставки: 1 день — 12:00-19:00, 2 день — 11:00-19:00

Место проведения: выставочный комплекс «Ленэкспо», павильон 4, Большой проспект В.О., 103, Санкт-Петербург

[www.Spb.PropertyShow.ru](http://www.Spb.PropertyShow.ru)

## MOSCOW INTERNATIONAL PROPERTY SHOW МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

Даты проведения: 13-14 ноября 2009, 9-10 апреля 2010

Часы работы выставки: 1 день — 12:00-20:00, 2 день — 11:00-18:00

Место проведения: ТЦ «Тишинка», ВК «Т-Модуль», Тишинская площадь, 1 (м. Белорусская), Москва

[www.PropertyShow.ru](http://www.PropertyShow.ru)

Организатор: aigroup, Москва

Контакты: +7495926 9695; moscow@aigroup.ru





После переезда из Москвы из-за отсутствия больших пробок в Риге у Ольги с мужем появилось больше свободного времени, которое они посвящают созданию уюта в новом доме и игре в гольф.

## ПОЧЕМУ В САЛИЕНЕ ЖИТЬ ЛУЧШЕ, ЧЕМ В МОСКВЕ?

Когда мы наблюдаем, как где-то птица вьет гнездо, для нас это является показателем: там — уголок благодатный, с хорошей экологией. Место, которое человек осознанно выбирает для создания своего семейного гнездышка, полагаю, свидетельствует о том же. Семья Кабициных — коренные москвичи, которые переехали в этом году в Латвию. Большие поклонники Риги, как они сами себя называют, дом себе выбрали в жилом комплексе Салиена, что в 14 километрах от столицы и совсем рядом с Юрмалой, что весьма удобно. И все же очень любопытно: почему деловые люди, которые привыкли вести динамичный образ жизни, предпочли Москве латвийскую Салиену?

**ЮРМАЛА ПОКОРЯЕТ МОРЕМ**, вековыми соснами. Рига привлекает своей архитектурой, которую латыши сумели «законсервировать». Поэтому гостей города очаровывает тайна, которую им нравится постигать. А русские склонны к любованию: гуляешь — и наслаждаешься, — с восхищением и пиететом говорит о летней и зимней столицах Латвии искусствовед Ольга Кабицына, начиная наш разговор. Вместе с мужем и дочерью она переехала жить из Москвы в Латвию. Теперь Ольга считает ее своей страной и даже чувствует себя патриотом.

**Почему же вы выбрали именно Латвию для постоянного места жительства?**

Многие жители России еще не оценили, что Латвия — это та европейская страна, где свободно говорят по-русски. А это значит: чтобы быть европейцем, не надо становиться, на-

пример, испанцем, можно оставаться русским.

А латышские слова «прилипают» сами собой — хочется оказать уважение людям. И в магазине спонтанно выскакивает «палдиес».

Любой переезд сложен из-за того, что человек попадает в чужую среду. В Латвии же это не доставляет ненужных переживаний: люди очень дружелюбны, у них — те же интересы и ценности, здесь легко найти единомышленников.

**Как друзья, близкие из России относятся к вашему выбору?**

Реакция — та же, что и у латышских знакомых: мол, ребята, что вы делаете? В течение полугода живем на положении дураков (смеется). Здесь уверяют: в Москве-то круче! А там думают, что в Латвии каждый день маршируют легионеры. Приходится объяснять, почему ты не дурак. А ведь достаточно

всего одного визита в Латвию, чтобы избавиться от стереотипов. Я уже устала приводить свои аргументы: тут комфортно и цивилизованно.

**Многие россияне выбирают Латвию, по крайней мере, для отдыха летом — из-за хорошей экологии.**

Экология не сравнима с той, в которой мы жили. Что интересно: даже те, у кого есть в Подмосковье дачи, все равно приезжают в Юрмалу, чтобы «подзарядить свои батарейки».

Для примера: наша старшая дочка учится в Англии и по Лондону круглый год ходит в белых балетках; а в Москве она по Тверской погуляла всего лишь минут двадцать — и они стали черными. Она была в шоке: сколько в воздухе и на дорогах химии! Пожалуй, косвенно именно из-за большой загрязненности такие любимые нами актеры, как Янковский и Абдулов, рано уходят из жизни. А сколько там пробок, машин! Мы с мужем — коренные москвичи. Раньше, когда только познакомились, любили гулять по Москве, взявшись за руки. Романтика (улыбается)! Сейчас такая идея даже в голову не придет из-за обилия автомобилей на дорогах, и даже во дворах пройти негде.

**А Рига навевает романтику, тут хочется гулять?**

Да. Я работаю в центре Риги — открыла художественную галерею — и мы с мужем часто прогуливаемся по городу. Может, и не за ручку, ведь уж 25 лет вместе (смеется).

**Так почему же дом вы приобрели не в Риге, а в Салиене?**

По личному восприятию, после Москвы разницы между Ригой и Салиеной нет. Там, чтобы ребенка в школу отвезти, нужно было часа два потратить — из-за пробок. А тут всего 15 минут — и ты уже в центре. А 5 минут в другую сторону — и ты уже на процедуре у косметолога в одном из прекрасных юрмальских спа-центров. Фактически есть ощущение того, что мы живем



В своем доме в Салиене Ольга со своими детьми чувствует себя защищенной и счастливой.

в рижском пространстве, только уровень комфорта в Салиене выше.

**Почему тогда вы не предпочли для жизни самый центр Юрмалы?**

Центр Юрмалы для меня, как Рублевка: несмотря на то, что все скуплено, она далеко не однородна. Есть шикарные виллы, а рядом — разваливающиеся домики.

А в первый раз, когда я приехала в Салиену, я сразу почувствовала себя в Европе. Да, тут не настроено дворцов, как принято у русских представлять себе свой дом, здешняя архитектура — скандинавского стиля. Но Салиена — это ведь город XXI века! Тут присутствует некая унифицированность, которая позволяет людям на своих участках с помощью цветов, деревьев, кустов разыгрывать любые композиции. И самое приятное, что люди это делают!

Утром просыпаешься и видишь стройный ряд туй за окном, цветочки, соседей, которые торопятся на работу. В этом есть та плановость нормальной жизни, которая придает уверенности, что завтрашний день будет таким же хорошим.

Людей тут объединяет взаимодействие. Салиенцы ведут себя очень корректно, как будто заключена какая-то общественная конвенция. И ты можешь быть спокоен за свое («прайвеси»), чем, например, сильна Британия.

А еще салиенцы собираются на субботники, отмечают сообща праздники.

А это здорово, ведь, как говорится, главное — не дом, а хорошие соседи.

**Как вы планируете облагородить свой сад?**

У нас есть 15 соток, и мы уже посадили на этой территории сосны, туи, клен, березу, устроили розарий.

**А содержать дом разве не хлопотно?**

У меня уже есть опыт — мы жили в собственном доме в России. Там мне приходилось содержать садовника,

заниматься поиском слесарей, сантехников. А в Салиене не просто настроили дома, но и все услуги предоставляют. В частности, я обращаюсь за помощью, когда нужно покосить газон.

Другое дело, что я могу рассчитывать на то, что дом возведен по высоким стандартам, все технически предусмотрено, из строя ничто не выйдет. Свой

дом в России мы строили на протяжении многих лет. Знаете, как это бывает: строишь, когда материалы будут в продаже или когда деньги появятся. Система отопления была неудачной, хотя установили мощный котел, и мы мерзли. А в доме в Салиене такая «мелочь», как котел, работает исправно.

**У вас есть еще младшая дочь. А когда переезжаешь в другую страну, остро встает вопрос: как подобрать школу, детский сад для ребенка? Как вы решили этот вопрос?**

Нам посоветовали для дочери международную школу в Юрмале. И, что очень кстати, в следующем году это учебное заведение переедет также в Салиену, здесь для него уже строится здание. Тогда до школы вообще будет рукой подать!

А как мать и хозяйка хочу отметить: для меня важно, что в Латвии и в России сложилась единая культура питания. В Англии, например, нет в продаже сметаны или творога. А тут есть молочные продукты, тем более — высокого качества. И мне не приходится отказываться от привычного рациона, и ребенку можно приготовить его любимые творожники.

**Как по-вашему, после жизни в многомиллионной Москве подходит ли маленькая Латвия (и, в частности, Салиена) для людей, ведущих, как вы, динамичный образ жизни и нацеленных на то, чтобы делать карьеру?**

Латвия настолько привлекательна, что зарубежные инвесторы вложили в нее больше денег, чем в соседние Литву и Эстонию.

В момент кризиса страна, понятное дело, пострадала сильнее, чем ее соседи, но она также быстро и взлетит. Как говорят немцы, «не надо нервничать, надо работать».

А для активного человека очень важна мобильность. Тут есть такая роскошь: не надо выезжать, например, в театр часа за полтора. Кстати, в Ригу регулярно привозят лучшие московские постановки. И попасть легче, и билеты дешевле.

А близость аэропорта? Старшая дочь сначала не поверила, что из Салиены до него ехать меньше 10 минут, ведь в Москве надо было выезжать аж за четыре часа. К тому же, хотя мы и живем достаточно близко к аэропорту, гул самолетов совершенно не слышен.

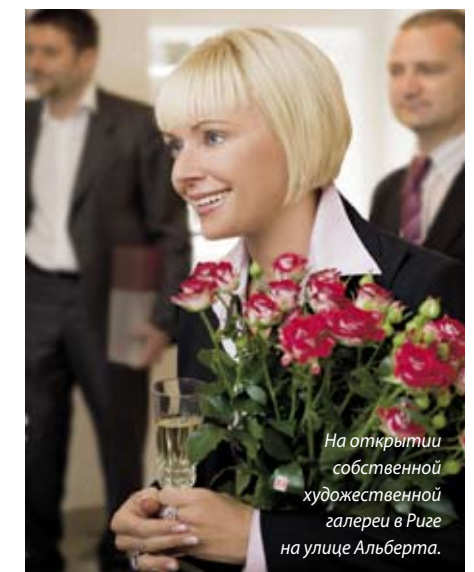
**Значит, у вас высвободилось много свободного времени?**

Да (смеется). Но мы нашли ему применение — играем в гольф. На территории комплекса Салиена есть хорошее поле на 27 лунок.

**И последнее: Латвия — страна не южная. Солнца вам хватает?**

А в Испании тоже только два месяца в году купаться можно, так как в другое время вода в море холодная. В конце концов, на европейские рейсы авиалеты не дорогие. Хочешь — сел в самолет и улетел на две недели на курорт, чтобы напитаться солнцем! И еще мы заметили, что весной температура в Салиене на четыре градуса выше, чем в Юрмале. У нас установился континентальный климат (смеется).

Кстати, если рассматривать возрастные проблемы кожи, то балтийские страны более приемлемы, чем южные, потому что слишком интенсивное солнце вредит коже. Так что, если хотите всегда быть молодыми и хорошо сохраниться, как говорится, *you are welcome!*



На открытии собственной художественной галереи в Риге на улице Альберта.

Информацию о недвижимости в Салиене вы можете получить по телефону +371 6760 0888