



**Чтобы в полной мере воспользоваться всеми благами и преимуществами итальянской жизни, необходимо получить статус резидента республики — вид на жительство**

сультационную и организационную поддержку на всех этапах иммиграционного процесса и на сегодняшний день единственная на рынке осуществляет (при необходимости) оперативное управление и контроль над приобретенным предприятием, а также оказывает полную поддержку в период адаптации в стране инвестора и его семьи.

Что касается отраслей, в первую очередь предлагаемых нами для инвестирования, таковыми являются традиционно прибыльные отрасли итальянской экономики: ресторанный и гостиничный бизнесы, торговля. Как правило, объемы вложений начинаются примерно со 150 000 евро.

Столько, к примеру, стоит бар, расположенный в оживленном

туристическом месте и способный приносить владельцу 3000-4000 евро чистой прибыли в месяц. При этом действующий персонал заведения, в зависимости от желания нового хозяина, может продолжать работать, а прежний владелец может руководить предприятием по контракту. Верхней планки для инвестиций не существует — все определяют финансовые возможности и интересы предпринимателя. Клиенты нашей компании сами задают желаемые параметры бизнеса, в соответствии с которыми компания осуществляет подбор объектов для инвестиций.

Специалисты BARTON Investments & Management S.r.l. подберут и квалифицированно оценят бизнес, проведут его проверку по юридическим, экономическим и маркетинговым параметрам. Юристы компании окажут всю необходимую поддержку, а адвокаты гарантированно решат проблему в случае необоснованных отказов на каком-либо из этапов иммиграционного процесса.

Более подробная информация — на сайте [www.movetoitaly.ru](http://www.movetoitaly.ru)

## Как правильно обосноваться в Италии

Стабильность итальянской экономики, проявившая себя даже во время текущего финансового кризиса, политическая стабильность, полная гарантия неприкосновенности частной собственности, прозрачность и человечность законов, разумные цены на недвижимость, идеальный мягкий климат, удобное географическое расположение и уникальная территория, омываемая с трех сторон теплыми морями, делают Италию привлекательной для переезда и идеальной для качественной и полноценной жизни. Однако, чтобы в полной мере воспользоваться всеми благами и преимуществами итальянской жизни, необходимо получить статус резидента республики — вид на жительство (ВНЖ), который дает человеку и его семье право на неограниченное по времени проживание в стране, на налоговые льготы при покупке недвижимости, право на бесплатное обучение детей в средних и высших учебных заведениях и массу других возможностей. По истечении же 6-10 лет непрерывного обладания ВНЖ его владельцы могут смело претендовать на получение гражданства и паспорта Итальянской Республики.

Принятый в Италии в 1998 г. закон об иностранцах, позволяет российским гражданам осуществить иммиграционную процедуру, длящуюся около 6 месяцев, без отказа от основного гражданства. При этом необходимо отметить, что владение недвижимостью в стране не является мотивом для получения в ней ВНЖ, и что для россиян, не состоящих в браке с гражданами Италии и не претендующих в ней на политическое убежище, единственным и самым надежным способом иммиграции в страну, является бизнес-иммиграция — полное или частичное владение приносящей доход итальянской компанией. Закон также подчеркивает, что такое предприятие не может быть вновь созданным, должно существовать не менее 3 лет и приносить реальный доход.

Компания BARTON Investments & Management S.r.l. оказывает комплексные услуги, связанные с бизнес-иммиграцией в Италию, получением вида на жительство через размещение в стране инвестиций в действующие итальянские предприятия. Компания оказывает деловым людям полную юридическую, кон-

## Найдите свой новый дом на Мальте или Гозо

### Lifestyle Properties

- Индивидуальное обслуживание
- Полное управление недвижимостью
- Кредитование до 90%, низкий процент
- Проектирование и отделка
- Бесплатные юридические и налоговые консультации



**МАЛЬТА – 1 250 000 € РОСКОШНЫЙ ПЕНТХАУС НА БЕРЕГУ МОРЯ**  
Роскошный дом на берегу моря с 3 спальнями общей площадью 270 м² – один из самых престижных объектов недвижимости на острове. Исключительная отделка, прекрасно выложенные мраморные полы. Современная кухня и ванные комнаты. С террасы площадью 120 м² открываются потрясающие виды.



**МАЛЬТА – 599 000 € ДОМ С ХАРАКТЕРОМ**  
Красивый, просторный дом с 3 спальнями площадью 375 м², имеющий собственный неповторимый стиль и характер. Расположен на краю поселка, из окон открываются прекрасные сельские виды. В саду достаточно места для обустройства плавательного бассейна.



**ГОЗО – 1 050 000 € ЗАГОРОДНАЯ ВИЛЛА**  
Просторный уединенный дом с 4 спальнями, отделанный по самым высоким стандартам. Вилла расположена недалеко от селения Мунксар (Munxar), посреди безмятежных пейзажей. Из окон открываются чудесные виды, а до моря всего 5 минут езды. Бассейн обустроен в укромном и абсолютно райском местечке на территории участка.



СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ПОДРОБНОЙ ИНФОРМАЦИИ О НЕВЕРОЯТНЫХ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ И ИНВЕСТИЦИЯХ ОТ 75 000 ДО 9 000 000 ЕВРО

**СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ**  
о. ГОЗО – исключительный дом со своим характером.  
Цена: 1 260 000 евро

Lifestyle Properties

Тел.: +356-27-347696 | Моб.: +356 9900 2156

Email: [info@lifestyle-properties-malta.com](mailto:info@lifestyle-properties-malta.com) | Web: [www.lifestyle-properties-malta.com](http://www.lifestyle-properties-malta.com)

**dometra.ru**  
ЭНЦИКЛОПЕДИЯ НЕДВИЖИМОСТИ



## НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ВСЕХ





**– В каких регионах и городах Италии вы предлагаете объекты недвижимости на продажу россиянам?**

– Компания VFI Europe зарекомендовала себя на рынке зарубежной недвижимости как лидер южного региона Италии — Калабрии. По количеству и качеству комплексов у нас нет конкурентов. Мы являемся застройщиком, агентом и управляющей компанией своих объектов, а также предлагаем юридическое сопровождение. В 2010 г. мы расширили географию предложений и представили несколько комплексов в регионе Лацио, главным городом которого является Рим.

**– Что это за недвижимость? Каков диапазон цен?**

– Все наши объекты — это новые жилые комплексы с развитой инфраструктурой, охраняемой территорией и услугами консьерж-сервиса. Ассортимент представлен от бюджетных апартаментов до эксклюзивных вилл с огромным бассейном и садом. На данный момент в портфолио VFI входит более 20 комплексов на разной стадии застройки, 9 из которых полностью готовы. Мы выбираем лучшее местоположение для своих объектов, сочетая в нем красоту и экологию природы с легкой доступностью к крупным городам. Цены начинаются от 60000 и доходят до 1,5 млн евро.

**– Предлагает ли ваша компания вторичную недвижимость?**

– До сих пор мы предлагали только собственные проекты, т.к. на юге Италии мы строим большое количество объектов. Но теперь мы также намерены занять лидирующие позиции на вторичном рынке недвижимости в других регионах Италии. Мы уверены, что в ближайшее время сможем стать основным продавцом итальянской недвижимости в России. При выходе в другие регионы работа на вторичном рынке необходима, т.к. большая часть интересных земельных участков уже застроена, и мы не сможем предложить клиентам полный ассортимент отличных объектов только за счет собственных проектов.

**– Почему, на ваш взгляд, Калабрия является наиболее привлекательным рынком для инвестиций в недвижимость?**

– Именно VFI Europe 5 лет назад первой заговорила об удивительном регионе Калабрия, а низкая стоимость предлагаемой нами недвижимости такого высокого уровня и на территории еврозоны стала настоящей сенсацией. Калабрия до сих пор является фаворитом российских покупателей зарубежной недвижимости. В этот регион невозможно не влюбиться — километры белоснежных песчаных пляжей, регулярно награждаемые Голубыми флагами за экологичность и чистоту, величественные горы с развитыми лыжными курортами, кристально чистые моря — Тирренское и Ионическое, удивительный климат и вкуснейшая кухня. Правительство Италии и Евросоюз инвестируют в развитие и популяризацию региона огромные суммы. Строятся новые ж/д станции, автотрассы, отели, рестораны. Это, несомненно, повышает уровень эконо-



мики региона и его инвестиционную привлекательность, а вместе с этим и цены на недвижимость, которые пока еще самые низкие в Европе. Италия входит в число 5 наиболее популярных туристических стран мира, что само по себе является идеальной возможностью для покупки недвижимости и последующей ее сдачи в аренду. В Италии нет налога на доход от продажи недвижимости после 5 лет владения ею. Это позволяет инвестору получать максимальную отдачу от инвестиций. Приобретенные в 2008 г. апартаменты в комплексе Pizzo Beach Club (2 спальни/2 ванные) за 155900 евро, в 2010 г. наши клиенты перепродали за 218400 евро, получив доход (с учетом вычета налога) 62500 евро и прирост стоимости — 20% в год. По прогнозам экспертов, в течение ближайших 5 лет ежегодный прирост цен на недвижимость на территории южной Италии составит от 12 до 15%.

**– Сколько приблизительно процентов от полной стоимости недвижимости составят дополнительные расходы при покупке недвижимости в Италии. Какие тут есть особенности/подводные камни?**

– В случае если жилая недвижимость покупается у строительной компании (первичный рынок новостроек), покупатель оплачивает:

1. НДС = 10% от кадастровой стоимости (она, как правило, ниже рыночной);
2. услуги нотариуса – 2,5-3%;
3. фиксированный ипотечный налог – 168 евро (за перепись имущества в Регистре);
4. фиксированный кадастровый налог – 168 евро;
5. гербовый сбор – 168 евро.

Итого: 13% от цены продажи + 500 евро.

**– Может ли ваша компания помочь россиянам в управлении купленной ими недвижимостью, и сколько это будет стоить?**

– В компании VFI создан отдел послепродажного обслуживания. Цель его создания — содействие клиентам в обустройстве своего дома, независимо от того, был ли он приобретен просто в качестве объекта инвестиций или как место, где клиент будет отдыхать, наслаждаясь великолепными солнечными днями. Компания VFI Overseas Property помогает своим клиентам решить вопросы доставки и вывоза имущества, получить ИНН, уладить вопросы оформления банковских счетов и международных денежных переводов. Компания также предоставляет своим клиентам полную информацию о местных школах, колледжах и университетах, помогает подобрать поликлинику или больницу, сотрудники которых владеют родным языком клиента. Также мы оказываем содействие в управлении недвижимостью, его оценке, оформлении завещания в соответствии с итальянским законодательством, а также в ведении финансового учета.

В московском офисе VFI работает русскоговорящий сотрудник отдела послепродажного обслуживания, а также представитель юриста.

Услуги по содержанию недвижимости оплачиваются круглый год (вне зависимости, живет кто-нибудь в доме или нет):

1. электричество – 15 евро/месяц (если никто не живет), 15 евро/месяц + расход по счетчику (если в доме живут);
2. вода – 200 евро/год;
3. услуги управляющей компании – 25 евро/месяц.

**– На что важно обратить внимание при выборе строительной компании и агента по недвижимости в Италии?**

– В первую очередь, необходимо убедиться, что компания, с которой вы ведете переговоры, действительно имеет право строить объект, который вы с ней обсуждаете. Для этого необходимо запросить у нее следующие документы: разрешение на строительство (planning permission), сертификат о владении участком земли под застройку, а также убедиться в наличии страховой компании, которая выдает страховой бонд на строящийся объект. Второе — это, конечно, размер компании — есть ли у нее представительство в России или русскоговорящие сотрудники на месте, количество и качество предлагаемых объектов. Это крайне важный показатель, который характеризует успешность компании на рынке и ее устойчивость. Ну и третье — это наличие сервиса, что называется, «на месте» — русскоговорящие сотрудники, помогающие клиенту, находящемуся в России, не выезжая в Италию, решить все вопросы, связанные с покупкой и обслуживанием жилья.

Москва, Петровский б-р, 17  
+7 (494) 6618866

Санкт-Петербург, 10-я Красноармейская ул., 22  
+7 (812) 3369293

**Pizzo Beach Club, фаза I — самый масштабный комплекс в Калабрии**



**Pizzo Beach Club, фаза II — начальная стадия строительства, инвестиционный проект**



**Il Giardino degli Dei — один из 20-ти объектов VFI в Калабрии**



**Вечно молодая и цветущая Италия была и остается одной из самых привлекательных стран на земле для отдыха и постоянного проживания. А высоколиквидная итальянская жилая недвижимость, кроме всего прочего, — отличный объект для сохранения и приумножения капиталов. Поэтому и интерес к Италии огромен, о чем свидетельствуют выставки зарубежной недвижимости, которые 7 раз в год проводит компания aiGroup в Москве и Санкт-Петербурге. На одной из таких выставок — Moscow International Property Show — в ноябре 2010 г. журнал International Residence взял интервью у Дмитрия Богатова, директора российского офиса компании VFI — крупнейшего девелопера жилой недвижимости на юге Италии.**

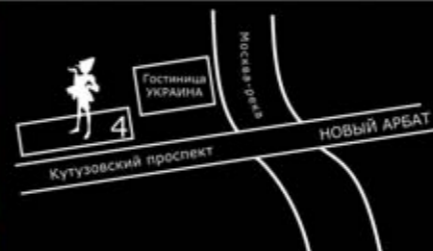


# Пиноккио. QUALITY - HARMONY & STYLE

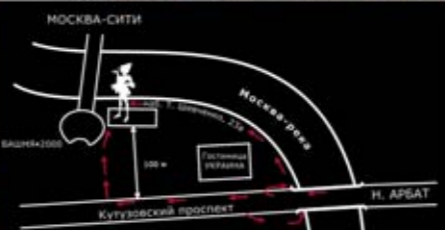
великолепные блюда итальянской кухни – ЖИВЫЕ МОРСКИЕ ДЕЛИКАТЕСЫ – камчатский краб  
ОМАРЫ - лангустины – дикие устрицы Японского моря – рыба и морепродукты на гриле  
всегда свежее мясо категории PRIME и CHOICE - сочные стейки Рибай и вырезка ВАГЮ  
лучшая паста и пицца – торты и пирожные ручной работы – ДОСТАВКА НА ДОМ

# 1

НА КУТУЗОВСКОМ



КУТУЗОВСКИЙ ПРОСПЕКТ, 4



БАШНЯ 2000  
НАБ. Т.ШЕВЧЕНКО, 23А

# 2

НА МОСКВЕ-РЕКЕ

# 3

НА РУБЛЕВКЕ



РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ ШОССЕ,  
Горки-2, КАТОК.РУ

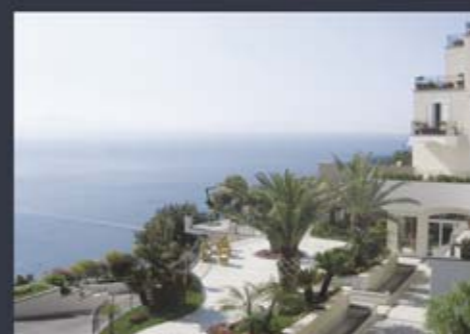


# 545-01-71

Единый телефон сети итальянских ресторанов Pinocchio



## БИЗНЕС-ИММИГРАЦИЯ В ИТАЛИЮ



Вас связывают с Италией дела? Вам нравятся теплый климат и кухня этой гостеприимной страны? Вас интересует возможность приобретения в Италии альтернативного, высокодоходного и уже готового бизнеса? Вы пока еще присматриваете или уже стали счастливым обладателем итальянской недвижимости, и Вас не устраивает не отпавшая необходимость регулярного получения въездных виз? А может быть, Вы просто все чаще задумываетесь о необходимости дополнительных гарантий прав и свобод для Вас и Ваших близких, включая возможность постоянного проживания в одной из самых благоприятных для жизни и стабильных европейских стран? Решением этих вопросов, а также открытием широкого спектра дополнительных возможностей, станет для Вас Бизнес-Иммиграция в Италию - получение Вида на Жительство и Итальянского Гражданства через размещение в стране инвестиций.

### BARTON Investments & Management S.r.L.

Размещение и управление инвестициями в действующие, приносящие доход предприятия, полная консультационная, юридическая, организационная и адаптационная поддержка на всех этапах иммиграционного процесса.

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

Россия: 115184, Москва,  
Старый Толмачевский пер., 9  
+7 495 5454924

Italy: 25015, Desenzano del Garda,  
Via Anelli, 24  
+39 030 2078805



**BARTON**  
investments  
& management



# КОРОЛЕВСТВО НЕЗЫБЛЕМЫХ ТРАДИЦИЙ

Покупка состоятельными людьми недвижимости в Британии давно стала одним из самых убедительных подтверждений их высокого социального статуса. Откуда бы ни был родом человек, достигший вершин благополучия, — из США, Саудовской Аравии, России, Японии или какой-то иной страны — он в первую очередь непременно приобретает английское жилье. Причем жилье самое дорогое, чтобы тем самым подчеркнуть свои выдающиеся жизненные успехи. В Лондоне есть целые кварталы супердорогих особняков, скупленных арабскими шейхами, российскими олигархами и американскими миллиардерами. Британия удостоивается такой чести отнюдь не случайно. Помимо выдающихся историко-культурных ценностей и отменного качества жизни, эта страна представляет собой сосредоточение, некий незримый узел, сплетение всех глобальных политических и деловых связей. Лондонский район Сити — это мировой финансовый центр, своим авторитетом намного превосходящий подобные районы в других частях света. Здесь налаживаются контакты между самыми влиятельными людьми, строятся грандиозные планы и совершаются многомиллиардные сделки. Поэтому и лондонская элитная недвижимость — самая дорогая в мире.

## ПЕРЕЛОМНЫЙ ГОД

Глобальный кризис Англия переживает чрезвычайно болезненно. Вслед за спадом в экономике последовало затишье и на рынке жилой недвижимости. С осени 2007 года по весну 2009 года цены на семейные дома (основной тип английского жилья) упали в среднем на 20%. Однако с конца весны прошлого года появились первые признаки выздоровления. Если еще в январе 2009 г. количество сделок в сегменте отдельных домов было самым низким за все время сбора статистических данных, т. е. с 1995 г., то уже в июне того же года количество сделок выросло по сравнению с январем на 84%.

В то же время удорожание недвижимости в 2009 году специалисты не считают устойчивым, поскольку экономика в течение 2009 года продолжала сокращаться и валовой внутренний продукт уменьшился на 4,4%. Одновременно высокой оставалась безработица. В 2010 году состояние экономики улучшилось, и рынок недвижимости немедленно на это отреагировал: в некоторых сегментах цены вернулись до предкризисных пиковых значений 2006 г. Однако пока, на начало 2011 года, в целом по стране рынок неровный и цены на жилье очень хаотичные: где-то они выросли, где-то понизились. Тем не менее с февраля 2010 года по февраль 2011 средняя цена отдельного дома увеличилась на 10% и достигла 250 000 фунтов стерлингов. Больше всего цены выросли на юго-западе страны. В Лондоне стабильное удорожание жилья наблюдается с конца 2009 года. В первом квартале 2011 года заметнее всего жилье подорожало в лондонских районах Кенсингтон и Челси — на 15% по сравнению с первым кварталом 2010 года.

В 2011 году ипотечный рынок выглядит вполне жизнеспособно. Ставка колеблется в пределах от 2,9% до 6,89% годовых. Минимальный первоначальный взнос должен со-

ставлять 25-30% от стоимости объекта. Оформление ипотечного кредита стоит 0,5% от выдаваемой суммы (минимум 500 фунтов). Для стимулирования рынка недвижимости власти выделили огромные деньги (300 млрд фунтов) на программу поддержки заемщиков, а также ввели налоговые льготы для покупателей первого жилья. Так, если ранее недвижимость стоимостью до 125 000 фунтов не облагалась госпошлиной, то теперь потолок поднят до 250 000 фунтов. Льгота эта временная, она будет распространяться на все сделки, заключенные с 25 марта 2010 по 25 марта 2012 года.

## РОСКОШЬ БЕЗ ГРАНИЦ

Самая дорогая недвижимость находится в Лондоне и его окрестностях. А среди самых дорогих столичных районов выделяется Найтсбридж. По причине высокого спроса на жилье в английской столице очень развит рынок аренды. Если в среднем по стране годовая рента составляла в 2010 году 5%, то в Лондоне она достигала 6%. Процент этот сам по себе невысокий, но если учесть здешние цены, то «мало не покажется». В престижных кварталах города нормальная/средняя арендная плата за меблированную шикарную квартиру составляет 3500-5000 фунтов в месяц.

В центре Лондона просторные двух-четырёхкомнатные квартиры стоят 1,6-2,5 млн фунтов. Такие же квартиры ближе к окраинам выставятся за 800 000-1,2 млн фунтов. На цену, кроме географического расположения, влияет также общая планировка, качество отделочных материалов и вид из окон. Есть огромные четырех-шестикомнатные апартаменты, в том числе двухуровневые, по цене 20 млн — 30 млн фунтов и выше. Приблизительно столько же стоит приличная усадьба. Интерьер дорогого жилья удивляет своей причудливой изысканностью: стены, отделанные ониксом и драгоценными породами дерева (включая черное), шелковые обои,

расписанные вручную известными художниками... Мраморные полы, лепные и зеркальные потолки... Металлические предметы: поручни, ручки и т. п. — из никеля, меди и бронзы. Вся мебель — только по индивидуальному заказу. В помещениях подлиннее, а порой вдовбок и редкие, произведения искусства: картины, гобелены, скульптуры. Вместо балконов и лоджий — крытые террасы, где вас окутывает густой запах живых кустов жасмина и где можно отдохнуть среди небольших раскидистых пальм и других декоративных растений.

Есть, конечно, и гораздо более дешевое жилье. Отличную двухкомнатную квартиру в «непрестижных» и отдаленных столичных районах можно приобрести за 500 000-600 000 фунтов. Малогабаритные «однушки» и «двушки» стоят в пределах 190 000-250 000 фунтов. Кто стеснен в средствах, может купить себе однокомнатную квартиру в ближайших пригородах столицы всего за 140 000 фунтов.

## ОТДАЙ СТРЕСС ДРУГОМУ

Иностранцам разрешено приобретать в Британии любую недвижимость. Подбирать недвижимость можно самостоятельно. Но поскольку покупка недвижимости — это, безусловно, стресс, лучше переложить его со своих плеч на чужие, профессиональные плечи. Подбрав подходящее жилье, покупатель (его доверенное лицо) делает продавцу предложение о покупке. Обычно покупатель предлагает продавцу свою цену, которая, как правило, на 3-10% ниже заявленной. Чаще всего продавец уступает несколько процентов (чем хуже состояние недвижимости, тем больше скидка). На этом этапе ни одна из сторон не несет никаких обязательств и в любой момент может выйти из сделки (в Шотландии покупатель, сделав продавцу предложение о покупке, сразу же отдает залог, который теряет, если откажется от сделки; штрафные санкции ждут и продав-





Сегодня в Британии проживает 68 миллиардеров, это в три раза больше, чем в 2003 году. Быстро растет и число миллионеров. В 2007 их насчитывалось 489 тыс. человек. За время кризиса (со второй половины 2007 по 2010 включительно) ряды миллионеров поредели. Однако, как утверждают аналитики, вероятно, уже в 2011 году вместе с улучшением экономической ситуации их число снова начнет быстро расти и к 2020 году достигнет 1,7 млн.

вилась), он волей-неволей вынужден выкладывать дополнительную сумму.

Продавец, кроме того, при первой встрече, еще до подписания предварительного договора, может потребовать от покупателя внести залог, хотя правилами это не требуется (но и не запрещено законом). Продавец может упорно на этом настаивать, и тут уже решает сам покупатель. Дело в том, что если покупатель откажется от сделки, залог ему никто не вернет. Продавец, в свою очередь, ничем не рискует.

Есть в Англии и другая неприятная для иностранных покупателей правовая традиция. Здесь, в отличие от некоторых других западных стран, например, Франции, продавец не отвечает за дефекты, обнаруженные после завершения сделки. Поэтому покупателю желательно нанять специалиста-строителя для обследования технического состояния покупаемой недвижимости. Этим может заниматься и сотрудник агентства недвижимости, имеющий специальную подготовку. Данная услуга стоит в среднем 500-700 фунтов.

Из-за гезампинга и по причине обнаружения каких-либо дефектов часть сделок рассыпается. Чтобы уменьшить количество срывающихся сделок, в 2004 году был принят закон, согласно которому, пре-

жде чем выставить собственность на продажу, продавец должен собрать пакет документов на свою недвижимость (Home Information Pack, HIP). В этом пакете должна быть информация по техническому состоянию жилья. Там также должны быть заявление продавца, копии документов, подтверждающие его право на владение этой недвижимостью и право на ее продажу, а также копия полиса страхования жилья. Однако к сегодняшнему дню HIP уже отменили как законодательно обязательную составляющую сделки.

Въехать в Британию можно по обычной визе со сроком пребывания до 180 дней. Нерезиденты, владеющие английской недвижимостью, получают долгосрочные визы без проблем. Однако владение недвижимостью не дает никаких льгот для получения постоянных виз, резидентства и тем более гражданства. Но как показывает опыт, это важный шаг в этом направлении. Здесь необходимо комплексно подходить к вопросу, не скупясь на консультации квалифицированных специалистов по иммиграционным делам и законной оптимизации налогообложения. Двойное гражданство местным законодательством разрешено.

Автор: Олег Щелов  
Консультант: LondonDom.com

ца, если он необоснованно откажется от сделки). Если обе стороны договорились о цене и времени перечисления денег, они подписывают предварительный контракт, после чего покупатель перечисляет в пользу продавца залог 5-10%.

На этом этапе сделки доверенное лицо покупателя (агент, юрист) проверяет правовое состояние недвижимости. Если у покупателя не остается никаких сомнений по поводу приобретаемой недвижимости, он подписывает с продавцом договор купли-продажи. В Англии это называется «обмен» (exchange) — каждая сторона подписывает контракт и передает/пересылает его другой. После «обмена» покупатель через свое доверенное лицо осуществляет окончательные расчеты с продавцом, государством и посредниками. Доверенное лицо направляет все необходимые документы, включая

договор купли-продажи, в земельное ведомство, где в течение семи рабочих дней имя нового собственника вносится в реестр. После этого счастливый обладатель английской недвижимости получает из ведомства соответствующее свидетельство, а от продавца — ключи.

Если покупатель по каким-либо причинам не успевает перечислить деньги за жилье в оговоренный договором срок, продавец вправе требовать компенсации. Кроме того, за каждый день просрочки покупатель должен платить около 4% от перечисляемой суммы плюс все необходимые расходы (различные штрафы и прочее), которые возникают по цепочке — у посредников и прочих организаций, имеющих отношение к сделке. Если покупатель не оплачивает недвижимость в течение 10 дней после оговоренного договором срока, продавец вправе расторгнуть все ранее

имеющиеся соглашения с покупателем. При этом залог остается у продавца.

Оформление сделки занимает от нескольких рабочих дней до многих месяцев. Все зависит от того, насколько хорошо подготовили сделку посредники, насколько серьезно относятся к ней участники, как быстро покупатель перечислит в пользу продавца деньги и как быстро стороны оплатят налоги и рассчитаются с посредниками.

Покупке недвижимости сопутствуют следующие накладные расходы. Госпошлина — от 0% (при покупке первой недвижимости стоимостью до 250000 фунтов) до 4% (платит покупатель), юридические услуги — 0,5-1% плюс налог на добавленную стоимость, новая ставка НДС с января 2011 года — 20% (покупатель), регистрационный сбор — 0,04-0,15% (покупатель), комиссионные агенту — 2-3,5% плюс НДС (продавец).

## ЭТО СКРИПУЧЕЕ СЛОВО GAZUMPING

У английского рынка недвижимости — вековые традиции. И некоторые из этих традиций кажутся иностранным покупателям досадными недоразумениями. Одно из таких «недоразумений» называется противно скрипящим на зубах словом «гезампинг» (gazumping). Gazumping — это ситуация, когда после предварительного обоюдного согласия сторон о цене и условиях сделки продавец вдруг заявляет, что он нашел другого, более выгодного покупателя. В реальности никакого нового покупателя с интересным предложением может и не быть вовсе. Скорее всего, имеет место элементарное вымогательство денег и продавец просто блефует. Однако покупателя это «напрягает», и если недвижимость ему понравилась (а продавец, конечно, чувствует, что очень понрав-





# THE LUXURY NETWORK®

CREATING UNIQUE PARTNERSHIPS

THE WORLD'S MOST EXCLUSIVE AND PROACTIVE  
BUSINESS TO BUSINESS MARKETING GROUP  
FOR LUXURY BRANDS

ЛОНДОН • БЕВЕРЛИ-ХИЛЛЗ • МОСКВА • РИМ • ДУБАЙ



ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ УСЛОВИЯХ ВСТУПЛЕНИЯ В THE LUXURY NETWORK

ВЫ МОЖЕТЕ ОБРАТИТЬСЯ В НАШ МОСКОВСКИЙ ОФИС

Тел.: +7 495 926 9695 • [INFO@THELUXURYNETWORK.RU](mailto:INFO@THELUXURYNETWORK.RU)

[WWW.THELUXURYNETWORK.RU](http://WWW.THELUXURYNETWORK.RU)

## LondonDom.com

НЕДВИЖИМОСТЬ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ

Лондон: +44 845 430 9197

Москва: +7 495 651 6190

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

[info@LondonDom.com](mailto:info@LondonDom.com)

LondonDom.com – первая и лидирующая русскоязычная компания в Лондоне, представляющая интересы покупателя недвижимости и помогающая на всем этапе сделки – от выбора объекта до помощи в обустройстве в новом доме.

- Готовые предложения по продаже в Лондоне и графствах
- Персональный поиск объекта на основе Вашего запроса
- Полное сопровождение сделки
- Консультации по инвестициям в недвижимость
- Ипотечные кредиты
- Конфиденциальность и индивидуальный подход

### GRAND PLACE, Лондон

от £275,000



Новый комплекс в престижном районе Golders Green на севере Лондона поблизости от зеленого массива Hampstead Heath. Экологически чистые материалы. В комплексе 64 квартиры с 1-2-3 спальнями.

Встроенные кухни, ванные, подземная парковка. Балконы. Живописный внутренний сад. Поблизости множество первоклассных школ.

### FINCHLEY PLACE, Лондон

от £795,000



Новый жилой комплекс, расположенный на Северо-западе Лондона. Апартаменты сдаются с полной отделкой. Балконы и террасы с панорамными видами. Внутренний сад. Паркинг. Консьерж.

Рядом расположен огромный зеленый массив Hampstead Heath и Golders Hill Park. Ближайшее метро – Hampstead, Brent Cross и Golders.

### PALACE APARTMENTS, Лондон

от £850,000



Только что построенный дом с 35 апартаментами (60-230 кв. м.) в нескольких шагах от Букенгемского дворца. Просторные комнаты. Качественная отделка, авторский дизайн. Балконы.

Консьерж. Кондиционирование. Паркинг. Прекрасная инфраструктура. Станции метро Victoria и St.James's Park в шаговой доступности.

### QUEEN'S APARTMENTS, Лондон

от £2,175,000



Эксклюзивный дом из 8 апартаментов класса люкс, отремонтированных по последнему слову техники на престижной улице знаменитого Кенсингтона. Квартиры с двумя спальнями от 130 кв.м. стоимостью

от £2,175,000 и пентхаус с четырьмя спальнями 250 кв.м. стоимостью £5,125,000. Пешая доступность до Гайд Парка и магазина "Харродс".

### TOTTERIDGE, Лондон

от £2,250,000



Новый жилой дом из 5 апартаментов в экологически благоприятном районе Totteridge на севере Лондона в 10 км от центра. Классический фасад. Система "умный дом". Встроенные гардеробные,

оборудованные ванные и кухни. Высокие потолки. Балконы. Подземный паркинг. Огороженная территория. Охрана. Ландшафтный сад.

### SANDBANKS, Англ. ривьера

по запросу



Индивидуальный подбор исключительно элитных объектов стоимостью от 1 до 10 миллионов фунтов стерлингов на английской ривьере - в знаменитом Брайтоне, а также поблизости от престижного полуострова

Sandbanks между курортными городами Bournemouth и Poole. Прекрасные места для жизни и отдыха совсем недалеко Лондона!

**Обращайтесь по-русски!**

**21 Bentinck street, Marylebone, London W1U 2EX**





Думайте о качестве.  
Живите в роскоши



Цены от 17,9 млн руб.



Цены от 18,6 млн руб.



Цены от 23,7 млн руб.

- На выбор виллы с 3, 4 или 5 спальнями и прекрасной отделкой
- Готовы к заселению
- Безусловное право собственности
- Площадь застройки от 370 до 680 м<sup>2</sup>
- Бассейны, теннисные корты, детские площадки для игр и прочее
- Полностью действующий спортивно-культурный центр
- Супермаркет и магазины
- Утопающие в зелени ландшафты
- Охраняемый коттеджный поселок

Дополнительную информацию о виллах Cedre можно получить по телефону: +97145015555 или звоните  
Омар: +971507288866, Найеф: +971508455548, Саид: +971506264446,  
Халил: +971504287634, Али: +971501361367

Email: [inquiries@dso.ae](mailto:inquiries@dso.ae) • [www.dso.ae](http://www.dso.ae)



Тел.: +971 4 501 5555

# Карибская мечта ВАШ ДОМ В АНТИГУА



ABI Financial Group  
156 Redcliffe Street, P. O. Box 1679  
St. John's, Antigua  
Tel: +1 268-480-2720, Fax: +1 268-462-5590  
Email: [mabbotf@abifinancial.com](mailto:mabbotf@abifinancial.com)  
[www.abifinancial.com](http://www.abifinancial.com)



Island Living Sales Office  
Jolly Harbour, P.O. Box 2991  
St. Mary's, Antigua  
Tel: +1 268-562-2626, Mobile: +1 268-726-2625  
Email: [info@islandlivingantigua.com](mailto:info@islandlivingantigua.com)  
[www.islandlivingantigua.com](http://www.islandlivingantigua.com)



FLAT POINT DEVELOPMENT Ltd  
Emerald Cove Group  
Antigua

Flat Point Development Ltd,  
Emerald Cove Group, Nonsuch Bay  
P. O. Box 1591, St. John's, Antigua  
Tel: +1 268-463-2391, Fax: +1 268-463-2373  
Email: [flatpoint@emeraldcoveantigua.com](mailto:flatpoint@emeraldcoveantigua.com)  
[www.emeraldcoveantigua.com](http://www.emeraldcoveantigua.com)



международный журнал о дизайне

**ДОМ & ИНТЕРЬЕР**  
представляет

*кухни Neff kitchens*

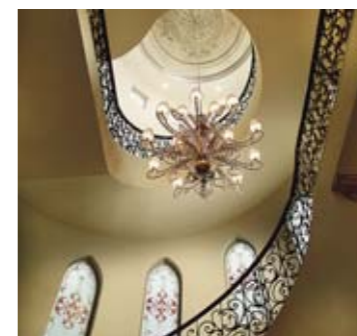
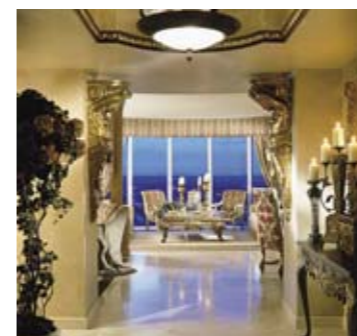
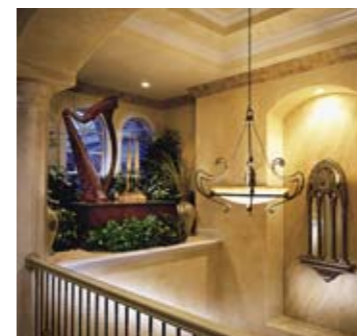


*... в лучших традициях Голливуда*

Представительство Neff kitchens в России: (495) 999-9947

## ИНТЕРЬЕРЫ С ИМЕНЕМ

В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ, В ЛЮБОЙ ТОЧКЕ МИРА, без оглядок  
на обстоятельства и массовый вкус, только  
от САМЫХ МОДНЫХ И ИЗВЕСТНЫХ дизайнеров



- Архитектурное проектирование
- Дизайн-проекты квартир, домов
- Декорирование и стилизация
- Ландшафтный дизайн
- Комплектация
- Авторский надзор

**ДОМ & ИНТЕРЬЕР**  
Центр Архитектуры  
и Дизайна

www.dominterier.ru, (495) 999-56-32



## СИАМ, ОТКРОЙСЯ!

Таиланд (старое название Сиам) — самая посещаемая и любимая туристами страна Юго-Восточной Азии. Особенно любят «погреть косточки» в тайских тропиках жители северных стран, уставшие от холодов, слякоти и пасмурной погоды. Таиланд в своем роде уникален. У него очень удачное географическое положение, есть выход к Тихому и Индийскому океанам. Отдыхающих Таиланд покоряет своими великолепными пляжами и чудесной природой, предпринимателей — развитой инфраструктурой, отличными дорогами и хорошим воздушным сообщением с другими странами, желающих поправить свое здоровье — качественными медицинскими учреждениями, где трудится квалифицированный персонал. В Таиланде можно одновременно и работать, и отдыхать, и лечиться. И при этом цены на услуги и проживание гораздо ниже западноевропейских. Еще одна привлекательная особенность Таиланда — наличие недвижимости самого широкого диапазона, рассчитанной практически на любую толщину кошелька. Для любителей жить с размахом здесь есть роскошные виллы, а для тех, кто предпочитает спартанские условия, — недорогие сельские домики. Но в обоих случаях очарование тропических лесов и теплого моря — одинаковое.

### ЖИЛЬЕ СО СКИДКОЙ

Если в большинстве стран мира стагнация на рынке недвижимости напрямую связана с глобальным кризисом, то в Таиланде ситуация иная. Падение цен на тайское жилье началось еще до кризиса, в 2006 г., что связано с внутренними политическими неурядицами. Естественно, финансовый ураган, прокатившийся по всему миру, задел и Таиланд, усугубив проблемы. В 2009 году экономика страны впала в рецессию. И падение цен продолжилось. В 2010 году рынок оставался довольно вялым.

Светлый период на тайском рынке недвижимости и в строительной индустрии отмечался лишь в начале и середине 90-х гг. прошлого столетия. В 1996 г. Бангкок переживал настоящий строительный бум. В течение года было возведено около 127000 единиц жилья. С тех пор достичь таких показателей

не удавалось. Кризис 1997 г. буквально сломал страны Юго-Восточной Азии, включая и Таиланд. Только на рубеже нового тысячелетия на рынке недвижимости забрезжил рассвет и цены стали подниматься. Так продолжалось вплоть до 2006 г. Потом инвесторы, напуганные политической нестабильностью, стали избегать Таиланда. В 2009 г. спрос на тайскую недвижимость со стороны иностранцев резко сократился. Соответственно и цены стали падать. Так, уже в 2010 году по сравнению с 2008 годом они понизились в среднем на 10%, а по сравнению с пиковыми значениями 1992 г. цены упали в среднем на 35%.

Для преодоления рецессии власти страны приняли в 2008-2009 гг. ряд мер, среди них — снижение налогового бремени в сфере недвижимости. Так, не облагается налогом новая недвижимость стоимостью менее 9000 долларов. Налог на передачу титула снижен с 2% до 0,01%, а налог на отдельные виды предпринимательства (этот налог заменяет в Таиланде налог на добавлен-

ную стоимость) — с 3,3% до 0,1%. Не облагаются налогом деньги (из дохода/зарплаты), идущие на погашение процентной ставки по ипотечному кредиту. Принятые меры позволили стабилизировать общую экономическую ситуацию: если в 2009 году экономика потеряла 3%, то в 2010 году была прибавка ВВП — плюс 5%.

У зарубежных бизнесменов и служащих иностранных компаний максимальным спросом пользуется недвижимость в Бангкоке и его окрестностях. Иностранцы, желающие приобрести второе жилье для семейного отдыха, отдают предпочтение южным районам страны, прибрежным курортным зонам и некоторым островам, которые быстро превращаются в элитные международные курорты. Одновременно на фешенебельных курортах быстро развивается очень модная в западных странах индустрия яхтенного спорта. По этой причине и недвижимость в таких районах стоит дороже, чем в остальных частях страны. В то же время самая дорогая тайская недвижимость в целом по цене все еще уступает недвижимости стран Карибского бассейна, не говоря уже о средиземноморских государствах.



Сегодня 1 м<sup>2</sup> жилья стоит в Бангкоке в среднем 2425 долларов, по стране — в среднем 2495 долларов. Столичная квартира площадью 80 м<sup>2</sup> продается за 205 600 долларов, 120 м<sup>2</sup> — за 299 400. Просторные столичные апартаменты площадью 220 м<sup>2</sup> (2 жилые комнаты, 2 ванные комнаты, гостиная, комната для прислуги, большая лоджия), полностью меблированные, стоят 995 000 долларов. В 2010 году средняя годовая рента в Бангкоке зафиксирована примерно на уровне 7%.

На острове Ко Чанг двухэтажная фешенебельная вила с современным дизайном, 700 м<sup>2</sup> жилой площади (полностью меблированная, с вентиляцией, кухня полностью оборудована, включая

**Население Таиланда — 66 млн человек. Столица — Бангкок, 9,1 млн жителей. В 2010 году Бангкок занял первое место в списке самых дорогих городов Юго-Восточной Азии. Официальный язык — тайский. Очень распространен английский язык, который считается языком местной элиты. Валюта — бат. 1 бат = 0,03 доллара.**

холодильники, посудомоечную и стиральную машины. В комнатах — аудио- и видеотехника, крыша спроектирована как терраса, большой бассейн, сауна, гидромассажная ванна «джакузи», круглосуточно охраняемый поселок с трехметровым забором, в поселке и вокруг него установлено освещение, есть удобный выход на пляж, где могут отдыхать только жители поселка), выставляется за 10,2 млн долларов. А на острове Ко Самуи великолепная современная вила с бассейном и террасами, 234 м<sup>2</sup> жилой площади, стоит «всего лишь» 689 000 долларов.

Двухкомнатная квартира с лоджиями на острове Пхукет площадью 160 м<sup>2</sup> (2 ванные комнаты, полно-

стью оборудованная кухня с 2 холодильниками, стиральной машиной и проч., в комнатах — аудио- и видеотехника, потолочные вентиляторы, спутниковая связь, скоростной Интернет, круглосуточно охраняемый дом с общим бассейном, садом и подземным гаражом) ждет нового хозяина, готового выложить 387 750 долларов.

Самые дешевые и хорошие одно-двухкомнатные квартиры можно купить за 60 000-120 000 долларов в домах, расположенных в некотором отдалении от моря. Приблизительно столько же стоят и добротные семейные дома в «глубинке».

## ПРАВОВЫЕ ЛАБИРИНТЫ

При покупке недвижимости в Таиланде самое последнее, что надо делать, — экономить на юристе. Дело в том, что тайский рынок недвижимости живет своей удивительной жизнью. Строгие правила регистрации недвижимости и получения титула отсутствуют. Самых титулов — несколько видов. Нет также четких нормативов по изъятию недвижимости кредиторами в случае неплатежеспособности заемщика. В результате банки отказываются выдавать

ипотечные кредиты иностранцам. Банки, в том числе и авторитетные западные, выдают ипотечные ссуды только гражданам других государств, имеющим право на работу и проживание в Таиланде, а также официально зарегистрировавшим супружеские узы с местными жителями.

Гражданам других государств запрещено покупать в Таиланде землю, но можно приобретать семейные дома и квартиры. При этом в многоквартирных домах, оформленных как кондоминиумы (совместное владение домом собственниками квартир), доля квартир, купленных нерезидентами, не должна превышать 49%. А если, допустим, выбранная вами квартира превысит указанную долю, то в покупке вам откажут (эта норма не действует, если покупать квартиру через зарегистрированную в Таиланде компанию). В многоквартирных домах,

не зарегистрированных в качестве кондоминиумов, продажа квартир запрещена, допускается только аренда.

В начале 2010 года вступили в силу поправки в закон, согласно которым иностранец, с разрешения Министерства внутренних дел Таиланда, может приобретать до 1600 м<sup>2</sup> земли для постройки дома или под уже ранее построенным домом. При этом нерезидент, с согласия Инвестиционного совета Таиланда, должен вложить в экономику Таиланда как минимум 1 млн долларов (помимо покупки недвижимости). Есть также другой вариант, который позволяет взять землю в аренду на 30 лет с последующей пролонгацией на такой же срок. Для этого удобнее всего зарегистрировать общество с ограниченной ответственностью. Это обойдется приблизительно в 1500 долларов, плюс к этому ежемесячно надо будет





платить в казну около 70 долларов. При регистрации компании должно быть минимум семь акционеров. Из них иностранцы должны иметь 49% акций, тайцы — 51%. Чтобы законно обойти эту норму, нерезидентам надо в уставных документах предусмотреть выпуск привилегированных акций. Тогда 49% «иностранных» акций будут перевешивать 51% «местных». Это даст возможность контролировать и фирму, и купленную жилую недвижимость с землей.

Регистрация фирмы может помочь и в других ситуациях. Допустим, нерезидент приобрел особняк и выкупил у владельца право на аренду земли, на которой этот особняк стоит. Но через некоторое время может оказаться, что требуется пролонгация аренды земли. В ней новому собственнику могут отказать по разным причинам. Понятно, что это сильно затруднит пользование жильем. Но если тот же самый дом покупать через компанию, то подобных проблем не возникнет.

На первичном рынке надо быть внимательным с девелоперами, часть которых не прочь ободраить иностранца-инвестора как липку, оставив и без квартиры, и без денег. В 2008 г. был принят закон, защищающий покупателей от мошенничества со стороны застройщиков. В частности, деньги, которые добросовестный покупатель перечисляет за новое жилье, должны теперь поступать не на счета строительной

организации (владельца стройки), а на счет третьей фирмы. Эта фирма, в свою очередь, перечисляет данную сумму застройщику только после того, как тот выполнит все свои обязательства по отношению к покупателю, сторонним организациям и государству, т. е. полностью завершит строительство, рассчитается со своими кредиторами и зарегистрирует новостройку в органах местной власти. К сожалению, данная норма пока остается на бумаге.

### ОПЛАТА УСЛУГ

Когда покупатель находит желаемую недвижимость, он оставляет продавцу залог — 10% от стоимости дома/квартиры. Залог остается у продавца, если сделка сорвется по вине покупателя. А если она сорвется по вине продавца, то последний обязан вернуть покупателю залог плюс еще столько же. Иногда еще до перечисления залога при первой же встрече продавец требует так называемый взнос резервирования — около 1250 долларов. За эти деньги продавец обязуется сохранять недвижимость за данным покупателем и не искать других клиентов.

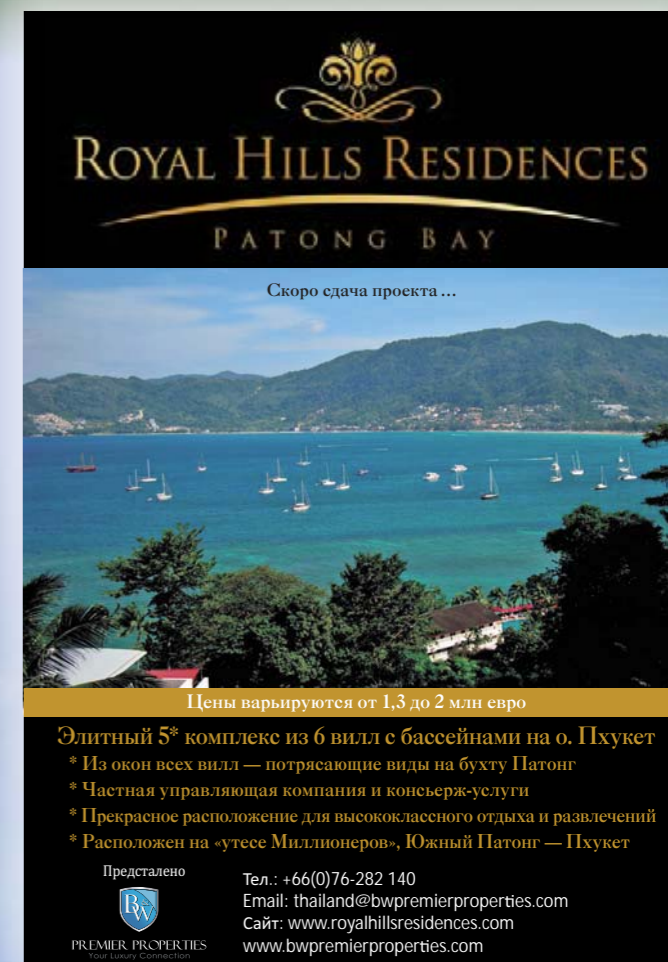
После того как стороны улаживают все нюансы, они заключают сделку купли-продажи. Обычно это происходит в офисе юридической фирмы. Оформление

сделки укладывается в 2-3 месяца. Имя нового собственника регистрирует Земельный департамент. Покупателю надо быть готовым к тому, что расходы на услуги у разных фирм и в разных районах страны могут колебаться. Что касается выплат в бюджет, то они обычно рассчитываются по максимуму. Ориентировочно расходы при покупке следующие. Услуги помощника и одновременно переводчика — приблиз. 258 долларов (платит покупатель), правовая поддержка — 600-900 долларов (покупатель), проверка титула — приблиз. 388 долларов (покупатель), комиссионные агенту — 3-5% от стоимости недвижимости (продавец), налог с оборота — 1% (продавец), госпошлина — 0,5% (продавец), налог на отдельные виды предпринимательства — 0,1% (продавец), налог на передачу титула — 0,01% (продавец). При продаже недвижимости продавец платит налог на сделку/капитал в размере 20% от стоимости недвижимости. Самый большой размер этого налога платится в течение года со дня покупки недвижимости, самый маленький (половина налога, т. е. 10%) — после восьми и более лет со дня покупки.

Иностранцы обязаны платить налог на развитие территории, на которой стоит их собственность. Размер платежа устанавливается местными властями. При покупке недвижимости сразу же надо поинтересоваться, сколько займет ее содержание, т. е. текущая эксплуатация. Она должна быть вам по карману. Еще один важный момент. При перечислении денег из российского банка в тайский необходимо в платежных документах указать, что деньги предназначены для приобретения жилой недвижимости.

Россияне могут находиться в Таиланде без визы до 30 дней. Для более длительного пребывания требуется оформление визы в посольстве Таиланда в Москве. В общей сложности по визе можно пролонгировать полгода с возможностью дальнейшей пролонгации. Затем можно получить вид на жительство. Для предпринимателей, инвесторов и разного рода специалистов это несложно, как и для лиц пенсионного возраста, имеющих минимальный ежемесячный доход/пенсию 1150 долларов.

Олег Щелов



**ROYAL HILLS RESIDENCES**  
PATONG BAY

Скоро сдача проекта ...

Цены варьируются от 1,3 до 2 млн евро

Элитный 5\* комплекс из 6 вилл с бассейнами на о. Пхукет

- \* Из окон всех вилл — потрясающие виды на бухту Патонг
- \* Частная управляющая компания и консьерж-услуги
- \* Прекрасное расположение для высококлассного отдыха и развлечений
- \* Расположен на «утесе Миллионеров», Южный Патонг — Пхукет

Представлено  
PREMIER PROPERTIES  
Tel.: +66(0)76-282 140  
Email: thailand@bwpremierproperties.com  
Сайт: www.royalhillsresidences.com  
www.bwpremierproperties.com





## КУБА — ЭТО ВОЗМОЖНОСТЬ БЫТЬ ПЕРВЫМ...

Компания KENNEN GmbH уже много лет работает в сфере инвестиционного бизнеса Германии. Торговля недвижимостью, открытие отелей, строительство новых и реконструкция старинных зданий — таковы основные направления ее деятельности. Но вот в 2010 г. компания вышла на зарубежный рынок и начала работу на Кубе.

О работе на новом направлении рассказывает генеральный директор компании KENNEN GmbH, Богдан Поляков.

— Куба очень непривычно воспринимается как объект инвестиционной деятельности. Не рискованное ли это предприятие — вкладывать средства в далекий остров?

— Нет. Мы хорошо все просчитали, прежде чем начать работу. Наше решение связано, в первую очередь, с возможностью получения государственных гарантий ФРГ по страхованию финансовых рисков при инвестициях в туристический сектор Кубы. Это, конечно, существенно увеличивает надежность вложений, делает реальным получение прибыли.

— Споры нет, государственные гарантии позволяют уверенно смотреть в будущее.

— А если есть уверенность в экономической обоснованности вложений, тогда уже можно обращать внимание и на другие аспекты — неповторимый мир природы, потрясающий климат.

— Да, справедливо говорят, что если есть рай на земле, то он находится именно на Кубе.

— Тут надо просто побывать хотя бы один раз, чтобы уже не забыть эти бесконечные белые песчаные пляжи, полный чудес морской мир, уникальные заповедники. Между прочим, на всей территории острова нет ни одного опасного для человека животного. Куба — просто мечта для дайверов. Там ведь 6000 км побережья! Уж красотами подводного мира можно насладиться в полной мере — у побережья водится 900 видов одних только рыб. И еще надо сказать, что Куба — страна долгожителей, средняя продолжительность жизни в стране — 77 лет.

— Разве это важно для того, кто приезжает?

— Важно. Здесь люди живут долго прежде всего потому, что тут уникальный климат. А кроме того, кубинская система здравоохранения — одна из лучших в мире. Ну и давайте уж напомним о том, что на Кубе очень дружелюбный народ, и практически полностью отсутствует преступность: Куба входит в первую пятерку стран, самых безопасных для жизни. Сюда сейчас охотно приезжают пожилые люди — не доживать свой век, а наслаждаться теми годами, что отпущены судьбой.

— Говорят, Кубу не понять, если не знаешь ее прошлого.

— Так и есть. Кубу открыл Колумб, здесь когда-то создал форт легендарный пират Генри Морган, грабивший испанские галеоны с золотом ацтеков, великий Александр Гумбольдт обошел с сачком и лупой практически весь остров. Многие приезжают в Гавану, чтобы походить по любимым местам Хемингуэя. А Гавану в 1982 г. ЮНЕСКО объявило достоянием человечества.

— Когда началась слава Кубы как лучшего места для отдыха?

— В начале XX в. курорты Кубы затмили собой даже Палм-Бич и Ниццу. Куба стала местом встречи миллионеров, здесь было все необходимое для развлечений: казино, варьете, шикарные отели, поля для гольфа. И сто лет назад, и сейчас желание приобрести недвижимость на Кубе представляется совершенно логичным. Тем более, что сейчас такая возможность есть. В стране происходят позитивные изменения в отношении привлечения иностранных инвестиций.

— Какие именно?

— Летом 2010 г. кубинские власти приняли решение увеличить срок аренды земли для иностранных инвесторов до 99 лет. Естественно, это нововведение увеличит поток иностранного капитала и поможет плодотворно развивать национальную туристическую индустрию. Такие преобразования определили начало развития новой экономической политики Кубы в направлении рыночной экономики.

— Ваша компания как-то отреагировала на эти положительные сдвиги?

— Потому мы и пришли сюда. Компания KENNEN GmbH в партнерстве с немецкими строительными фирмами, архитектурными бюро и торговыми предприятиями принимает активное участие в разработке и внедрении новых проектов по постройке современных гостиничных комплексов.

— Кроме отельного бизнеса, какие еще направления могут быть перспективными?

— Высокодоходным направлением туристического бизнеса стала индустрия обслуживания яхт и яхтсменов. Она стимулирует приток туристов с высокой покупательской способностью. Именно поэтому одним из самых перспективных направлений развития туристического бизнеса на Кубе является постройка яхтенных комплексов. Это не только стоянки для яхт, но и мастерские, необходимые логистические склады, отели, магазины, рестораны и развлекательные центры. На территории большого гостиничного комплекса будут построены также отдельно стоящие виллы, бунгало и апартаменты, входящие в общую систему. Такого рода недвижимость можно будет приобрести в частную собственность. А если владелец захочет, то ее можно будет легко сдать в аренду.

— В сущности, вы предлагаете иначе взглянуть на Кубу?

— Да. Куба сегодня — это не только место для отдыха, это еще и максимально выгодное и защищенное направление вашего стратегического капиталовложения.

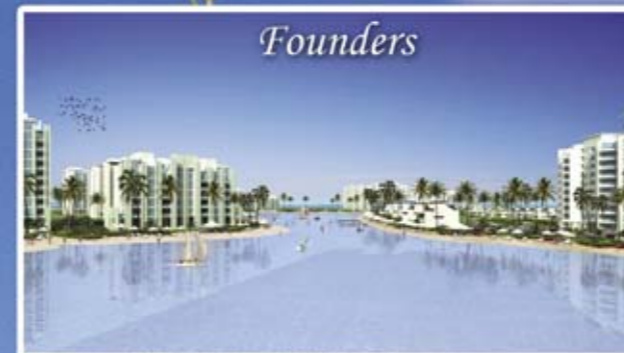
# Добро пожаловать в Панаму!

ПЛЯЖ



## PLAYA BLANCA

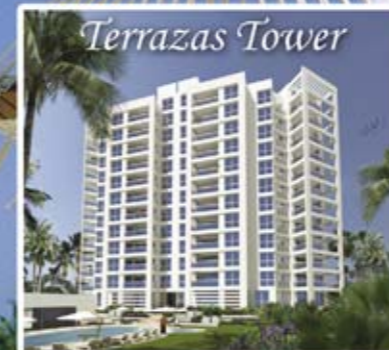
RESORT, RESIDENCES & HOTEL



Founders



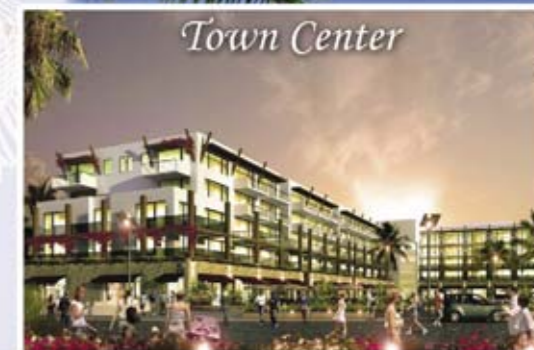
Terrazas Townhouses



Terrazas Tower

Playa Blanca Beach Resort & Residences

- Тихоокеанское побережье, 1,5 часа от города. Квартиры, виллы, таунхаусы, кондо-отель.
- В комплексе расположена вторая в мире по величине лагуна с морской водой.
- Пляжный клуб, все виды морских развлечений.
- Гостиничное управление недвижимостью.



Town Center

ГОРОД



32-х этажное здание-бутик. Набережная Бальбоа Авеню.  
• Квартиры от 104 до 122 кв. м.

element  
BOUTIQUE CONDOMINIUM



Район Сан-Франциско, 40 этажей, квартиры площадью от 82 до 120 кв. м.

MOON  
TOWER POCANAVE



YACHT CLUB  
TOWER

Бальбоа Авеню.  
Квартиры от 116 до 218 кв. м. Парковка.  
Круглосуточная охрана.  
Жильцы смогут пользоваться яхтой, специально предназначенной для жителей этого здания.



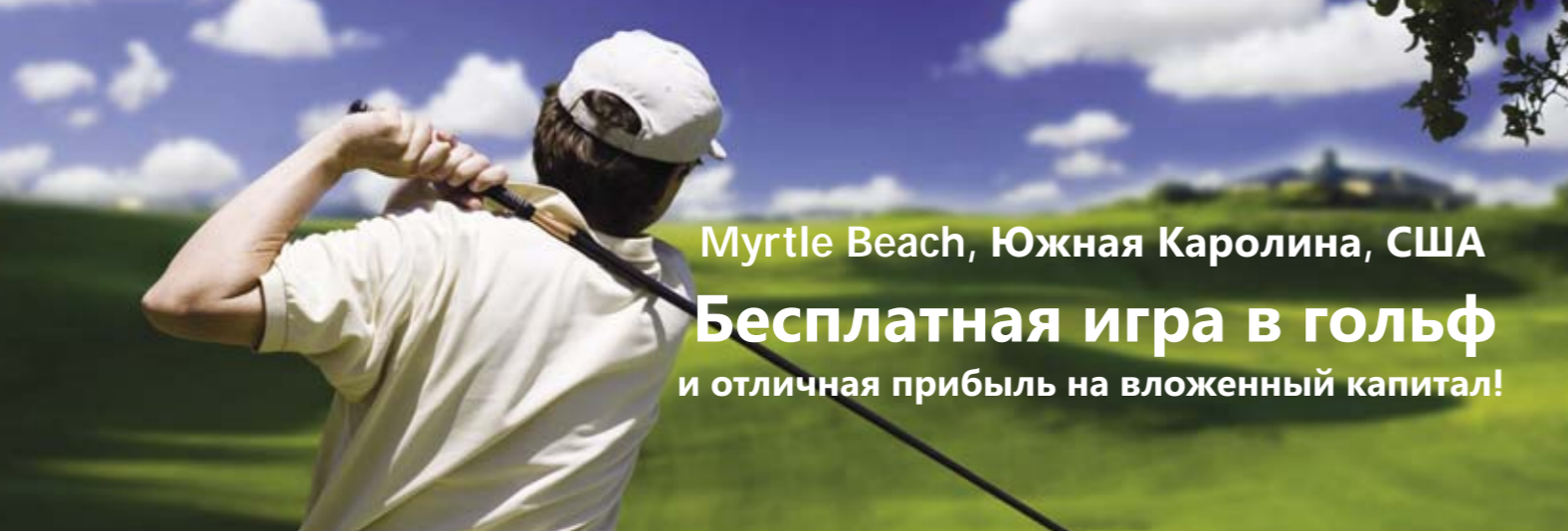
TROPICAL REALTY PANAMA

Наш сайт: [www.tropicalrealtypanama.com](http://www.tropicalrealtypanama.com)

E-mail: [info@tropicalrealtypanama.com](mailto:info@tropicalrealtypanama.com) Skype: TropicalRealtyPanama  
Телефоны: (507) 391-0350, (507) 6614-0515, (507) 6400-0835







Myrtle Beach, Южная Каролина, США  
**Бесплатная игра в гольф**  
 и отличная прибыль на вложенный капитал!



Контактное лицо: Мария  
 Тел.: +34 633 76 44 05  
[www.essential-properties.com](http://www.essential-properties.com)  
 e-mail: [info@essential-properties.com](mailto:info@essential-properties.com)



**Десять лет великолепных инвестиционных возможностей с получением доходов по предварительной оценке в размере от 13% годовых!**

**ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ С ПРАВОМ ПОЛНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ПРЕСТИЖНОГО ЗАГОРОДНОГО ГОЛЬФ-КЛУБА**

### **Долевое владение**

Всего за 15000 фунтов вы можете стать долевым владельцем виллы сроком на 10 лет с бесплатным членством в самых престижных гольф-клубах, в нескольких минутах от изумительных белоснежных пляжей Калифорнии. В дополнении Вы получаете доход в размере 13% годовых, за счет которого Вы можете покрывать расходы (т.е. проект самоокупаем) или Вы получаете прирост на изначально вложенный капитал.

При такой инвестиционной схеме у вас будет чудесное место для отдыха, где вы сможете наслаждаться невероятной роскошью, и в то же время будете избавлены от стресса и напряжения, связанного с ответственным финансированием подобного объекта. Наша управляющая компания возьмет на себя все заботы — от содержания и оплаты коммунальных услуг до уплаты налогов и страховых взносов.

Эти элитные объекты недвижимости являются превосходной возможностью для инвестиций с гарантированным получением рентного дохода от 700 до 1000 фунтов стерлингов в неделю.

В настоящее время цены на недвижимость на 30% ниже, чем 4 года тому назад, а это означает, что сейчас самое время для прибыльных инвестиций!

Недвижимость — это актив, стоимость которого будет непременно увеличиваться в течение следующих 10 лет.

Долевое владение — это не тайм-шер!

Вы становитесь полноценным владельцем доли недвижимости, и будете находиться под защитой британских законов.

### **Миртл Бич**

Миртл Бич расположен на восточном побережье Америки. Это около 100 км прекрасных пляжей с белым песком и свыше 100 полей для гольфа профессионального уровня. Таким образом, Миртл Бич можно охарактеризовать как мировую столицу гольфа на океанском побережье. Эта местность славится своими ресторанами и всевозможными развлечениями, включая водные парки и аттракционы, а также разнообразными интересными мероприятиями для всей семьи.

**ВСЕ ВЛАДЕЛЬЦЫ ПОЛУЧАЮТ ВОЗМОЖНОСТЬ БЕСПЛАТНОЙ ИГРЫ В ГОЛЬФ И СМОГУТ БЕСПЛАТНО ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ВСЕМ СПОРТИВНЫМ ИНВЕНТАРЕМ, КОТОРЫЙ ИМЕЕТСЯ НА ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСА**

Владельцы смогут бесплатно играть в гольф на двух полях и бесплатно пользоваться спортивным инвентарем, в том числе открытыми и крытыми бассейнами, полностью оборудованным спортзалом, теннисными кортами и сауной, а также получать скидки в клубных барах и ресторанах, расположенных на территории комплекса.

**Цены начинаются с 15 000 фунтов стерлингов (включая все юридические и оформительские расходы).**

Это значит, что в течение следующих 10 лет вы сможете проводить незабываемый отпуск с семьей в Миртл Бич, бесплатно играть в гольф и получать доход в размере 13% годовых от сдачи в аренду своей доли.

К ТОМУ ЖЕ

Вы сможете вернуть первоначальные инвестиции, получать ежегодный доход и прирост на изначально вложенный капитал через 10 лет!

Эта недвижимость на праве долевого владения является вашим инвестиционным планом на будущее.

**Никогда еще инвестиционные возможности не были более привлекательными!**





## Выставка Недвижимости в Санкт-Петербурге St.Petersburg International Property Show

**1-2  
АПРЕЛЯ 2011**

**28-29  
ОКТАБРЯ 2011**

Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 103,  
выставочный комплекс «Ленэкспо», пав. 4

[www.aigroup.ru](http://www.aigroup.ru)  
**aigroup**

Телефон организатора: +7 495 926 9695

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



## Moscow Golf & Luxury Property Show

## Выставка Зарубежной Недвижимости

Организаторы международной выставки Moscow Golf & Luxury Property Show пригласили к участию лучших профессионалов: крупных зарубежных и российских специалистов по инвестициям в недвижимость за рубежом, ведущих застройщиков и агентства недвижимости, а также представителей гольф-индустрии.

Moscow Golf & Luxury Property Show станет настоящей ярмаркой предложений по недвижимости за рубежом и гольфу!

**22-23  
АПРЕЛЯ 2011**

Телефон организатора: +7 495 926 9695  
Москва, Тишинская пл. 1, ТЦ «Тишинка»

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





## ОТКРОЙТЕ ДЛЯ СЕБЯ «ПОРТО МОНТЕНЕГРО»

Расположенная в красивейшем Которском заливе, который включен в Список объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО, «Порто Монтенегро» — это большая марина для крупных яхт с чудесными домами на берегу моря и причалами для лучших яхт мира. В настоящее время в «Порто Монтенегро» предлагаются роскошные апартаменты с собственными бассейнами и идеальным уединением, несмотря на близость большой стоянки судов. Из их окон можно любоваться незабываемым закатом.

*«Прощай, Монако –  
здравствуй, Монтенегро!»*

**THE SUNDAY TIMES\***



**PORTO MONTENEGRO**

**+382 32 660 900**  
**KVARTIRA@PORTOMONTENEGRO.COM**  
**WWW.PORTOMONTENEGRO.COM**

**42°25'59.33"N**  
**18°41'32.13"E**