

КУПИТЬ МЕСТО В РАЮ

ТАК ГОВОРЯТ О ПРИОБРЕТЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ НА КИПРЕ



Разумеется, россияне открыли для себя Кипр не в 90-е гг. XX в. И все-таки первые российские туристы, ступившие на остров почти 20 лет назад, имели право хотя бы отчасти считать себя открывателями новой земли. Ведь всю советскую эпоху если и были между нашими странами контакты, то носили они по большей части политический характер. А вот обыкновенное общение, знакомство с людьми, их образом жизни, наслаждение красотой природы, словом, привычный для всей Европы безмятежный отдых — все это пришло совсем недавно, с ними, первыми нашими путешественниками. Что ж, спасибо им. Они проторили дорожку. И теперь никого уже не удивляет поездка на Кипр. А если что и продолжает удивлять, так это сам Кипр.

Судьба этого острова неотделима от истории православия. Христианство здесь проповедовалось еще в I в. н. э. — святыми апостолами Павлом, Варнавой и Марком. Святой Лазарь Четверодневный (воскрешенный Иисусом) был тут епископом. На Кипре родился еще один очень почитаемый в России святой — святитель Спиридон Тримифунтский. Многовековые монастырские традиции на Кипре никогда не прерывались, что привлекало верующих из многих стран. Нередко сюда добирались русские паломники, приезжали иерархи Русской православной церкви с официальными миссиями. Не будет преувеличением сказать, что именно общая вера и соединила наши страны и народы. Первым русским, побывавшим на Кипре, стал игумен Киево-Печерской лавры Даниил.

В 1006-1007 гг. он совершал паломничество на Святую землю, а потом продолжил путь и посетил остров. В книге «Хождение», написанной по возвращении, он рассказал и о кипрской части своего путешествия. Огромное впечатление на него произвел монастырь Святого Креста на горе Ставровуни, где он видел чудо парящего Креста.

В наше время в честь 900-летия прибытия игумена Даниила на Кипр на горе Ставровуни был воздвигнут памятник. хлопоты о нем приняла на себя обширная русскоговорящая община Кипра. Возникла она, разумеется, недавно, в середине 90-х, но уже пользуется немалым уважением среди киприотов. Да и власти относятся к ней доброжелательно. Русские ведут себя прилично, полиции хлопот не доставляют, издают еженедельную газету,

четыре журнала. И кстати сказать, специально для детей в Лимасоле и еще паре городов (где тоже хватает россиян) устраивают новогодние утренники, которые очень нравятся малышам вне зависимости от их национальности. Обо всем этом мы упоминаем, ясное дело, не для того, чтобы читатели умилились. Согласитесь, подобного рода информация важна для принятия решения о покупке недвижимости. Ведь даже если речь идет всего лишь о том, чтобы жить в купленном доме или квартире один месяц в году, и тогда каждому хочется провести это короткое время в атмосфере доброжелательности, среди расположенных к тебе людей. А как раз это — хорошее отношение — россияне получают на Кипре без всяких усилий. Всего-то и надо — приехать.

В последние годы число россиян, совершающих сделки с недвижимостью на Кипре, стремительно росло. Еще совсем недавно Кипр негласно считался «вторичной» англичан — их доля была самой весомой. Но вот в 2008 г. россияне вложили в кипрскую недвижимость 430 млн евро и вышли на второе место: 30% против английских 40%. Далее последовали новые изменения: кипрское правительство оперативно отреагировало на российскую инвестиционную экспансию». Летом 2009 г. Пантелемон Лептос, вице-президент компании Leptos Group (это крупнейший кипрский застройщик), сообщил и своим партнерам, и всем российским покупателям, что, согласно решению Министерства внутренних дел Кипра, «россияне, приобретающие недвижимость на острове стои-

мостью от 300 000 евро, имеют право получить постоянный вид на жительство в стране». По итогам же 2010 г. президент компании Gordon Rock Станислав Зингель отметил, что «новые правила вывели Кипр в пятерку стран, наиболее популярных у россиян для приобретения недвижимости». По его мнению, «возвращение Кипром статуса «в тройке лидеров» по популярности у россиян как страны для приобретения зарубежной недвижимости можно прогнозировать уже на конец 2011 г.».

Специалисты компаний, работающих на кипрском рынке, дружно отмечают, что интерес к недвижимости Кипра вызван, прежде всего, состоянием и перспективами экономики страны. К первой пятерке самых популярных направлений относят Кипр аналитики компании DOKI. Такого же мнения придерживается и генеральный директор компании «МИЭЛЬ-DPM» Наталья Завалишина, полагающая, что «в краткосрочной перспективе наиболее стабильными являются сейчас рынки недвижимости Франции, Италии и Кипра». И если и предвидятся какие-то перемены, то они будут к лучшему. «Кипр — маленький, а интерес к нему — большой, особенно после вступления страны в ЕС», — говорят специалисты представительства компании Сувагос. «Кипрский рынок надежен для инвестирования, он стабилен», — добавляют они и перечисляют следующие достоинства, отличающие небольшое государство: «Инфраструктура хорошая, местоположение хорошее, банковская система хорошая». Всего этого более чем достаточно, чтобы с оптимизмом смотреть в будущее. Сергей Козлов, член совета директоров компании Lemestia, отмечает, что «в связи с кризисом действительно был короткий период, когда все замерло, но уже сейчас ощущается подъем». И добавляет: «Три страны сохранили тенденцию к росту: Словакия, Болгария и Кипр». Поэтому он уверен, что компании, работающие на этих рынках, чувствуют себя на коне. И наконец, приведем мнение специалиста департамента развития компании Kleanthis Savva Руслана Миллимеда, которое также, на наш взгляд, представляет интерес: «Кипр — страна обособленная, здесь нет нефтяных проектов, нет трейдеров, брокеров и, соответ-

ственно, нет спекулятивного ажиотажа. Эта страна наименее затронута кризисом, так что те, кто сейчас купят здесь недвижимость, безусловно, выиграют».

Думается, всего сказанного достаточно, чтобы согласиться: у кипрского направления есть все основания считаться приоритетным как для инвесторов, так и для обычных покупателей жилья. Пожалуй, здесь будет уместным привести данные компании Gordon Rock, специалисты которой проанализировали причины покупки кипрской недвижимости: 45% — инвестиции для получения дохода, 40% — для семейного отдыха, 13% — семейные причины (бизнес, обучение детей, переезд на постоянное место жительства). Вложению средств в недвижимость на Кипре способствует и достаточно простое, хорошо проработанное законодательство, регулирующее вопросы купли-продажи. На эту тему мы сейчас и поговорим подробнее.

Любопытное наблюдение сделал управляющий директор компании Century 21 Евгений Скоморовский: «Интересной особенностью является то, что в числе лидеров стран по запросам в риэлторские агентства Кипр не фигурирует». Происходит это потому, считает специалист, что «к покупке недвижимости в этой стране наши соотечественники долго не готовятся: просто едут отдыхать и — покупают». Разумеется, это свидетельствует об очень высокой степени доверия россиян к местному рынку. Специалисты отмечают, что законодательство Кипра, в принципе, копирует британское, которое славится своей логичностью и тщательной проработкой. Покупке иностранцем недвижимости на Кипре ничто не препятствует, никаких подводных камней в подзаконных актах (как это нередко бывает у нас дома) нет. Есть ст. 109 кипрского законодательства — «Закон о приобретении недвижимости иностранцами», там все прописано.

Надеемся, наш рассказ о том, что покупать на Кипре недвижимость имущество несложно, не вызовет у вас желания самостоятельно заняться этим делом. В принципе, можно обойтись без риэлторского агентства, без юридической компании. Но зачем? Согласитесь, всяким делом должны за-



ниматься специалисты. Выбрав объект, покупатель вносит первый взнос (он, как правило, составляет 30% от общей суммы) и заключает с продавцом договор купли-продажи. «После этого, — напоминает Евгений Скоморовский, — нужно получить разрешение в государственных органах: сначала документы регистрируют в Департаменте земельных угодий, затем нужно подать заявление в Совет министров, который утверждает покупку недвижимости на Кипре». Лишь после того как все эти процедуры завершены, покупатель выплачивает оставшуюся сумму и получает документ о праве владения, а Департамент земельных угодий присваивает правовые титулы. Фактически, постоянное свидетельство на собственность (обычно оно обозначается

английским термином Title Deeds) оказывается на руках у владельца через год-два. Но это формальность. Права владения подтверждаются земельным Департаментом сразу по оформлению сделки, а этого достаточно.

О чем еще следует помнить... При приобретении недвижимости необходимо будет заплатить пошлину, которая составляет от 3% до 8% от стоимости объекта. Любопытно, что семейная пара может рассчитывать на снижение пошлины. При регистрации договора необходимо оплатить Гербовый сбор, который «при покупке недвижимости стоимостью до 100 000 кипрских фунтов (это примерно 6 млн рублей) составляет 1,5 фунта с 1000, а на объекты ценой свыше 100 000 кипрских фунтов Гербовый сбор со-

ставляет 2 фунта с каждой 1000». Заметим, что в разных источниках фигурируют разные цифры сборов. Но это происходит оттого, что одни специалисты переводят кипрские фунты в евро, а другие — приводят данные в кипрской валюте. Теперь о ежегодном налоге. Объекты стоимостью до 100 000 евро ежегодным налогом не облагаются. Объекты стоимостью от 100 000 евро до 250 000 евро (самые популярные у россиян) облагаются налогом в размере 0,1%. Коммунальные платежи на Кипре невелики. Так, содержание квартиры с двумя спальнями обойдется владельцам в 500-600 евро в год.

С 2004 г., т. е. со времени вхождения страны в ЕС, здесь введен НДС на покупку недвижимости. Но начисляется он избирательно — только на куплен-

ные новостройки — и составляет 15% от стоимости. Прошли те времена, когда россияне платили наличными и все сразу. Сейчас наши сограждане самым активным образом пользуются возможностями местной ипотеки. Заплатив 30-40% сразу, остальное они вносят с помощью банковского кредита. Условия надо признать весьма и весьма щадящими — 5,5-6% годовых. И это обстоятельство также стимулирует приход россиян на кипрский рынок недвижимости.

Аналитики по-разному оценивают перспективы преодоления мирового кризиса. Сходятся они в одном: самая опасная его фаза уже позади. А это означает, что людьми теперь движет не только желание сохранить средства (как это было всего лишь год

назад). Купить недвижимость в стране, которую по праву называют райским островом, это, конечно, разумно. Но в какой валюте измеришь красоту и покой — отличительные черты Кипра? Поэтому в завершение этих заметок еще раз напомним вам прогноз президента компании Gordon Rock Станислава Зингеля: «уже в конце 2011 г. одной из самых популярных стран для приобретения россиянами зарубежной недвижимости снова станет Кипр».

Руслан Дзюя

ОФИСЫ И ШОУРУМЫ В АРЕНДУ В ЛИМАССОЛЕ, КИПР



CHRYSANTHOU
Business Center

Бизнес-центр Chrysanthou — новое, ультрасовременное здание, спроектированное так, чтобы объединить удобство и красоту наряду с роскошью и новейшими технологиями.

Выгодное расположение на Спирос Киприану Авеню, одном из самых главных деловых и быстро развивающихся проспектов в центре Лимассола, делает бизнес-центр Chrysanthou идеальным местом для шоурума или офиса.



CHRYSANTHOU
PROPERTIES LTD

Тел.: +357 7000 6680, Факс: +357 25870339
E-mail: info@chrysanthou-properties.com
Web: www.chrysanthou-properties.com

Продажа и аренда недвижимости в Европе

CLIFF
PROPERTY

Компания Cliff Property Только надежные инвестиции

**Франция – Германия –
Швейцария – Италия –
Испания – Кипр**

Cliff Property входит в группу компаний «Клифф», работающих на рынке юридических и консалтинговых услуг с 1994 года. Компания «Клифф» входит в 10 крупнейших юридических компаний России.

Многолетний опыт и безупречная репутация, основанная на доверии и надежности.
Лучшая жилая и доходная недвижимость Европы.
Широкий выбор объектов недвижимости для жизни и инвестиций.
Конфиденциальность и защита интересов наших клиентов.
Персональное сопровождение клиента на всех этапах работы.

Обращайтесь в нашу компанию, и мы окажем Вам уникальный профессиональный сервис!

Cliff Property

121170, г. Москва, Кутузовский проспект,
дом 36, строение 3, подъезд 5, офис 211
Тел.: (495) 504-34-61, факс: (495) 504-34-62
E-mail: property@cliff-property.ru
www.cliff-property.ru



ЭНЦИКЛОПЕДИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ



dometra.ru



THE LUXURY NETWORK®
CREATING UNIQUE PARTNERSHIPS

RUSSIA'S MOST EXCLUSIVE AFFINITY MARKETING GROUP

- ⊗ ACCESS TO HIGH NET WORTH CLIENTS
- ⊗ STRATEGIC BRAND ALIGNMENT
- ⊗ JOINT COLLABORATIONS
- ⊗ NON-COMPETITIVE
- ⊗ MEDIA SHARE

SOME OF OUR INTERNATIONAL MEMBERS INCLUDE



BROCKET HALL

MANOLO BLAHNIK

VOGUE



GOLDVISH
GENEVE



PARMIGIANI

Cigar Clan

THE LUXURY NETWORK RUSSIA
Tel.: +7 (495) 926-96-95
info@theluxurynetwork.ru, www.theluxurynetwork.ru



Leptos Estates

the Leading property developers

Жизнь со вкусом



На продажу

лучшая недвижимость на Кипре и в Греции для жизни, отдыха, выхода на пенсию и инвестиций

Лептос Эстейтс

- Лидер на рынке с 1960
- Свыше 20.000 довольных домовладельцев
- Проекты победители международных наград
- Недвижимость по выгодным ценам
- Гибкие условия оплаты
- Более 300 превосходных проектов

Кипр

- 340 солнечных дней в году
- Множество налоговых льгот
- Православная страна
- Безопасность для Вас и Вашей семьи
- Космополитичный стиль жизни
- Проекты в Пафосе, Полисе, Лимассоле

Греция

- Превосходные пляжи, живописные пейзажи
- Богатая история и культура
- Дружелюбный и гостеприимный народ
- Греческая православная церковь
- Отличный потенциал прироста
- Проекты на Крите, Парос и Санторини



ГОЛОВНОЙ ОФИС:

111, Авеню Апостолос Павлос, СΥ – 8046, Пафос, Кипр

Тел.: **(+357) 26 880 120**

e-mail: info@LeptosEstates.com www.LeptosEstates.com

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ:

Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия

Тел.: **+7 (495) 974 1453**

email: sales@Leptos-Estates.ru www.LeptosEstates.ru

ГРЕЦИЯ

ПОЧУВСТВУЙ СЕБЯ КАК ДОМА

Греция относится к числу стран, пользующихся у россиян активным спросом при покупке недвижимости за рубежом. Российских покупателей Греция интересует и как страна для жизни, и как объект инвестиционных вложений.

Для того же, чтобы приобретенная недвижимость стала местом отдыха, источником удовольствия, а при желании и источником прибыли, необходимо знать некоторые особенности и требования греческого рынка недвижимости.

На вопросы журнала *International Residence* отвечает г-н Георгиос Цамис, компания *Epavlis*, специалист на рынке жилья и инвестиций греческого направления.

— Расскажите, какие изменения произошли на рынке недвижимости Греции в последние годы?

— Греческий рынок недвижимости испытал атаку кризиса с самого его начала. Еще с 2006-2007 гг. на рынке было представлено большое количество новых объектов жилой недвижимости под ключ, которые не были проданы. Стоимость недвижимости не соответствовала покупательской способности населения. Однако с середины 2008 г. начинается снижение цен непроданных объектов, а в начале 2010 г. снижается и стоимость земли. Данные тенденции рынка сохраняются и до нынешнего момента. Следует подчеркнуть также, что сейчас достаточно продавцов (владельцы и строительные компании), имеющих острую потребность в ликвидных средствах, готовых продать свою собственность по очень низкой стоимости. Здесь мы видим явление, когда вследствие кризиса открываются отличные возможности для покупателей недвижимости.

— Каковы перспективы роста рынка недвижимости в Греции?

— Рынок недвижимости в городских центрах и особенно в районах с высокой плотностью населения, таких как Атика и Салоники, получил мощный удар, и это произошло из-за многих факторов. На рынок загородной недвижимости, однако, кризис не повлиял в такой степени.

Очевидно, что наблюдается развитие в этой области. Постоянно растущий интерес иностранных покупателей и необходимость восстановить потери греческой эконо-

мики в строительной индустрии (что соответствует примерно 20% прогнозируемого ВВП) показывают, что рост продаж загородной недвижимости, энергетика и туризм — это три кита, на которых будет строиться экономика Греции в ближайшие годы.

В настоящее время качественная недвижимость в греческом регионе предлагается по очень привлекательным ценам по сравнению с уровнем цен последних пяти лет, и хочется верить, что ближайшие годы будут хорошим временем для рынка.

— Какие регионы Греции сегодня являются наиболее востребованными?

— Мы можем наблюдать большой интерес к покупке загородной недвижимости в Греции. Туристические районы — города и курорты — традиционно являются очень популярными. Развитая инфраструктура, призванная удовлетворить потребности увеличенного притока туристов в летние месяцы, является привлекающим фактором и для покупателей недвижимости. Кроме того, туристические зоны гарантируют инвестиционную привлекательность недвижимости, что выражается в возможности ее беспрепятственной перепродажи или арендного дохода. Если называть самые привлекательные области для покупателей недвижимости, то это Атика (в основном прибрежные районы), Халкидики, Крит, Родос, острова Киклад, Ионические острова и Пелопоннес.

— Каковы на сегодня цены на жилье по разным типам недвижимости?

— Цены на квартиры в Афинах в зависимости от местонахождения составляют диапазон от 1800 до 15000 евро за 1 м². В пригородных зонах, как правило, от 1500 до 3500 евро за 1 м² в зависимости от районов и удаленности от моря. Конечно, цены могут колебаться ниже или выше уровня этих пределов.

— Каковы расходы и налоги на приобретение недвижимости в Греции?

— Налог на передачу прав собственности, разрешение на строительство которой было получено до 2006 г., составляет 8% с первых 20000 евро, а с остальной суммы — 10%. Недвижимость, разрешение на строительство которой было получено после 2006 г., вместо налога на передачу прав собственности облагается НДС, который составляет 23%.

Помимо оплаты налога, существуют расходы по заключению сделки купли-продажи. Оплата услуг нотариуса

составляет около 1,5-2% от суммы, указанной в договоре, и оплачивается нотариальной конторе. Оплата услуг адвоката зависит от суммы, указанной в контракте: от 0,1% до 1% от стоимости объекта. Расходы по проверке документов составляют 0,8-1% от стоимости недвижимости и оплачиваются адвокату. Стоимость регистрации контракта в Земельном Реестре (Кадастре) составляет 5% от суммы контракта.

Приобретенные объекты недвижимости облагаются рядом налогов. Ежемесячный муниципальный налог составляет 0,025-0,035% от оценочной (кадастровой) стоимости недвижимости и включается в счет за электроэнергию. Ежегодный налог на собственность взимается только с владельцев недвижимости, стоимость которой превышает 243600 евро (для семейных пар и семей с детьми безналоговая планка поднимается очень существенно). В данный момент налоговая ставка связана с налогом на владение крупными объектами недвижимости — от 0% до 0,944%.

— Греческие банки выдают ипотечные кредиты иностранным гражданам?

— Банки испытывают трудности с выдачей кредитов иностранцам, не имеющим доходов в Греции, что гарантировало бы выплату платежей по кредитам. Однако существует возможность поддержки со стороны русского банка «Кедр», располагающего собственным филиалом в Греции.

— Дает ли покупка недвижимости в Греции возможность постоянного проживания в стране?

— Владение недвижимостью не является достаточным условием для получения вида на жительство. Вы можете получить мультивизу, дающую право пребывания в Греции в течение 90 дней за одно полугодие. Процедура выдачи виз сейчас совсем упрощена, так что никакой реальной проблемы с въездом и пребыванием в стране для граждан России нет.

— Какие документы необходимо иметь российскому покупателю, чтобы приобрести недвижимость?

— Чтобы подписать контракт на покупку недвижимости, российскому покупателю в Греции необходимы паспорт, виза, нотариальный перевод свидетельства о рождении (апостиль) и получение идентификационного номера (греческий номер налогоплательщика выдается в течение 1 ч). Затем следует выполнение тех же процедур, что и для граждан Греции.

Vouliagmenis Avenue 579 & Kyprou 2, Argyroupoli, Athens, Greece

Тел.: +30 210 99 45 719, Факс: +30 210 99 60 006 info@epreal.gr

www.epreal.gr



Роскошная вилла на побережье



Роскошная вилла на побережье,
500 м², 2 000 000 евро



Роскошная вилла, 180 м²,
530 000 евро



Недвижимость с видом на пристань



Апартаменты, 62 м², 190 000 евро



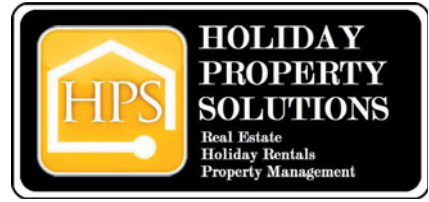
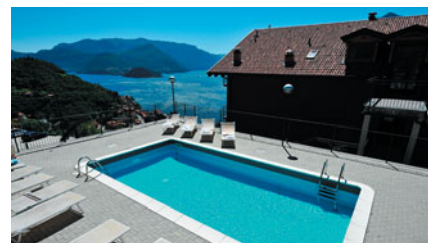
Бунгало, 66 м², 125 000 евро



Проект Plakias

www.grecianland.gr e-mail: sales@grecianland.gr

Domisi Development 13-15 trantallidou str. 74100 Ретимно Крите-Греция , Тел:+302831055986 Факс:+302831050326



Добро пожаловать в HOLIDAY PROPERTY SOLUTIONS (HPS) — компанию, которая является полностью аккредитованным агентством по недвижимости на озере Комо. При огромном интересе к недвижимости в одном из самых красивых мест в мире мы обладаем большими международными связями и знанием местных особенностей, чтобы помочь Вам в поиске, продаже и покупке недвижимости. Наш портфель предложений на озере Комо включает в себя жилую недвижимость, которая была тщательно отобрана среди множества объектов от застройщиков и частных лиц, чтобы гарантировать превосходный и непревзойденный выбор для инвестиций, отражающий различия в ценовых категориях в соответствии с индивидуальными требованиями клиента. Мы считаем, что для Вас очень важно получить максимум от Ваших инвестиций, поэтому с нетерпением ждём возможности помочь Вам найти идеальную недвижимость на озере Комо!

www.holidaypropropertysolutions.com – enquiries@lakecomohps.com – Тел: 8-800-100-9659 (Россия, звонок бесплатный), +39 393 962 31 96 (Италия)

Здание находится
в курортно-исторической части
Карловых Вар.
Построено 1898 году владельцем
знаменитого гранд-отеля г-ном Пуппом
для своей дочери.
В 1945 году — резиденция маршала
Советского Союза И. С. Конева.
Впоследствии использовалось как дом
приемов и казино.
Площадь строения 1444 м².
Площадь земельного участка 0,8 га.
Цена по запросу.
Контактное лицо: Сергей Псарев.

Тел.: +420 777 623 309,
e-mail: kvinfo@volny.cz.

Aleš Vána advokátní kancelář, s.r.o.
Karlovy Vary, Svahová 985/4, PSC 360 01

