

ТАМ РУССКИЙ ДУХ, ТАМ РУСЬЮ ПАХНЕТ



Охота к перемене мест всегда была свойственна русскому человеку, и русские диаспоры давно есть во многих странах. Огромный поток россиян хлынул в западном направлении в конце 80-х — начале 90-х гг. прошлого столетия, когда вместе с крушением Союза поднялся железный занавес. Самые энергичные и предприимчивые россияне восприняли беспрепятственную возможность уехать за границу как новый вызов, как возможность самореализации и достижения успеха в жизни. В последние годы отношение к переезду за рубеж стало выходить на совершенно новый качественный уровень. Если 15-20 и даже еще 10 лет назад за границу уезжала в основном молодежь, то сейчас дальние страны становятся заветной мечтой людей любого возраста. Россияне целыми семьями стали уезжать не только на учебу, лечение и кратковременный отдых, но и для организации и ведения собственного бизнеса, воспитания детей, а пожилые — для безмятежной пенсионной жизни. Любопытно, что к традиционно любимым географическим направлениям, таким как США и Канада, стали прибавляться и экзотические, включая Панаму.

РУССКИЙ МИР

По разным подсчетам, сейчас вне России, включая бывшие советские республики, постоянно проживает от 25 до 35 млн граждан, считающих себя русскими и имеющих российские корни. Если же говорить только о тех, кто выехал из России (СССР) сознательно, то их — несколько миллионов. Точные цифры назвать сложно, поскольку многие выходцы из России (и их потомки), считающие себя русскими, по тем или иным причинам приняли зарубежное гражданство. Их дети также по разным причинам часто становятся гражданами других государств. Тем не менее, основываясь на главных признаках диаспоры (использование в обиходе родного языка, знание истории и культуры своего народа, соблюдение по крайней мере некоторых его традиций), приблизительные цифры по странам назвать можно. Так, в Канаде количество россиян и их потомков превышает 500 000 человек. Больше всего русских проживает в провинциях Онтарио, Британская Колумбия и Альберта. Среди самых «русских» городов — Торонто и Монреаль.

Вновь приезжающим в стране оказывается разносторонняя поддержка. Со стороны государства — это различные благотворительные организации, со стороны диаспоры — бесплатные консультации по тем или иным вопросам. Например, сайт www.welcome-to-canada.org — «Добро пожаловать в Канаду» — организован иммигрантами, которые встали на ноги и добились успехов, а теперь бесплатно помогают новичкам. Сайт помогает с поиском работы и жилья, с поиском подходящей школы для детей и т. д. и т. п.

Местные русские диаспоры, помимо поддержания чисто культурных связей между соотечественниками, занимаются активным вовлечением русских эмигрантов в процесс двухстороннего межгосударственного экономического сотрудничества. Канадские компании, собирающиеся осваивать российский рынок, часто обращаются для поиска нужных технических специалистов, переводчиков и консультантов в русские диаспоры. В Торонто, например, работает ассоциация «АЛМАЗ», оказывающая содействие развитию российско-канадских экономических отношений.

В США количество людей, считающих себя русскими, приближается к одному миллиону. Приблизительно столько же американцев считают русский своим родным языком. Если же говорить о русскоязычных гражданах США, то их гораздо больше — около 3 млн (по другим данным — свыше 5 млн человек). Традиционно больше всего русских и русскоязычных граждан селится в Нью-Йорке и его окрестностях. В Большом Нью-Йорке проживает более 2 млн русскоязычных американцев. Среди других наиболее предпочитаемых русскими городов выделяются Лос-Анджелес, Чикаго, Сан-Диего и Сан-Франциско.

В США русскоязычные общины еще более активны, чем в Канаде. Здесь даже проводятся свои съезды. В мае этого года в Сан-Франциско состоялся III Форум российских соотечественников в США. На форуме собрались представители 200 местных русских и русскоязычных диаспор со всех штатов. Обсуждались текущие вопросы жизни русских в Америке, налаживания деловых связей с соотечественниками в России,

проблемы сохранения русского языка и воспитания детей в русских традициях.

Сегодня во всех странах переселенцам в значительной степени оставаться русскими помогают современные технологии. Если ранее через два-три поколения связь эмигрантов с родиной практически прекращалась, а их дети и внуки уже не владели русским языком, то теперь благодаря спутниковому телевидению и Интернету русские диаспоры не теряют связь с родиной, имеют возможность смотреть русские передачи и читать в Интернете русскоязычные издания.

ЗАВЕТНАЯ ВИЗА

И Канада, и США с удовольствием принимают законопослушных и толковых иммигрантов: инженеров, техников, квалифицированных рабочих и дипломированных специалистов. Увеличивает шансы и знание английского языка, а тем, кто собирается обосноваться в американском штате Луизиана или в канадской провинции Квебек, очень поможет знание французского. В качестве ознакомления можно съездить в страну своей мечты по обычной туристической визе (бизнес, гостевой, студенческой), но для длительного/постоянного проживания и официального трудоустройства необходимо получение специального иммиграционного разрешения. В США такое разрешение называется Green Card («зеленая карта»). Green Card дает право жить и работать в США на постоянной основе. А через 3-5 лет после получения Green Card и благополучного пребывания в США россияне могут подавать заявление на получение американского гражданства. Но, в принципе, с «зеленой картой» целесообразность получения американского



гражданства сомнительна, если только человек внутренне давно не решил стать стопроцентным американцем. Это может быть необходимым, если, допустим, россиянину придется занимать какие-либо ответственные должности, может быть, даже выборные, куда иностранцам путь заказан.

Власти США предусмотрели несколько вариантов жизненных ситуаций, облегчающих жителям других стран получение заветной Green Card. Это, в первую очередь, наличие родственных связей в Америке, а также заключение супружеских уз с гражданином/гражданкой США. Карта выдается также на основании заявления работодателя, который трудоустраивает россиянина. Без проблем получают «зеленую карту» инвесторы и предприниматели, деятельность которых признается полезной Америке. Наконец, счастливую карту можно выиграть в лотерею (разумеется, победитель при этом не избежит всех необходимых проверок).

Канада (как и США) — страна иммигрантов. Большая часть сегодняшних канадцев — лица, имеющие статус постоянного жителя, или граждане Канады, ставшие таковыми путем натурализации, т. е. те, которые ранее получили вид на постоянное место жительства, прожили в стране несколько лет (2-3 года), затем подали документы на получение гражданства, сдали экзамены и приняли присягу гражданина Канады. В Канаде существует несколько иммиграционных программ. Это, в частности, программы, привлекающие инвесто-

ров и предпринимателей, а также квалифицированные кадры. Есть также программа, по которой постоянные жители/граждане Канады приглашают к себе на постоянное проживание российских родственников, полностью беря на себя их содержание. Люди, прошедшие иммиграционный процесс по какой-либо программе, т. е. тщательную проверку документов и собеседование, получают статус постоянного жителя. Стоит заметить, что законопослушным россиянам пугаться проверок и собеседования не стоит, они носят формальный характер, главное — быть откровенным и не пытаться подsunуть какую-нибудь липу или что-то в этом роде.

ПРОБЛЕМА ВЫБОРА

Прежде чем отправиться за океан, россиянам желательно побольше узнать о стране, штате/провинции и городе своего вероятного будущего пребывания. В идеале хорошо бы заранее определиться с работой, чтобы по приезде сразу же начать полноценную жизнь и получать зарплату, а не мыкаться в случае каких-либо недоразумений по ночлежкам и не пытаться благотворительной похлебкой (увы, это подчас случается). В Канаде и США работа — это все. И не важно, кем ты работаешь: рабочим (квалифицированные рабочие тоже относятся к среднему классу), инженером или менеджером среднего звена. Если есть официальная работа на полный рабочий день, значит, есть возможность жить в нормальных условиях, есть

возможность купить новый автомобиль и легко взять ипотечный кредит на покупку собственного дома.

Однако работа работой, но стоимость проживания везде разная, и в разных штатах/провинциях, и даже в разных городах одного региона она может очень сильно колебаться. Поэтому лучше заранее знать, сколько приблизительно вы будете зарабатывать и хватит ли вам этих денег на достойную жизнь в том или ином городе.

В США самые дорогие города с точки зрения стоимости проживания — Нью-Йорк, Сан-Франциско, Лос-Анджелес и Вашингтон. Самая низкая стоимость проживания отмечена в штатах Оклахома, Техас, Канзас и Арканзас. Дорогой город — это значит: дорогая недвижимость, высокие арендные ставки на жилье, высокая стоимость коммунальных услуг и дорогие продукты питания. В дорогих городах только плата за обучение ваших детей в частных учебных заведениях может достигать 30 000-35 000 долларов за один учебный год.

В США федеральными властями установлен минимальный уровень заработной платы — 6,55 доллара в час. Штаты вправе устанавливать свои пределы, но не ниже федерального уровня. К примеру, в Калифорнии минимальная зарплата оставляет 8 долларов в час, в Иллинойсе — 7,75 доллара, в Нью-Йорке — 7,15 доллара. По российским меркам — это очень много, по американским — крайне мало. На такую зарплату в США удастся только сводить концы с концами, экономя на всем. Вот почему лучше заранее знать: в какой город вы едете, где вы будете жить, где вы и ваши родственники будут работать, и в какой школе/колледже будут учиться ваши дети. Приемлемой для американского уровня жизни является приблизительно зарплата/доход от 40 000 до 90 000 долларов в год.

В Канаде стоимость проживания значительно ниже, чем в США или в Западной Европе. Правда, с учетом здешних сибирских морозов на обогрев дома приходится тратить гораздо больше энергии (а значит, и денег), чем в США. При этом заработная плата в Канаде в целом ниже американской.

Самые высокие заработки — у работников горнорудной и нефтегазовой отраслей, банковско-финансового сектора, в сфере информационных технологий, в строительном и у государственных служащих: от 1000 до 1600 к. д. в неделю (1 канадский доллар приблизительно равен 0,97 доллара США). Транспортники, лесозаготовители, медики, преподаватели, а также агенты недвижимости получают от 745 до 900 к. д. в неделю. У работников сферы искусства, досуга, развлечений и отдыха оклады составляют приблизительно 530-540 к. д. в неделю. Меньше всего зарплата в гостиничном секторе и в сфере общественного питания — 330-340 к. д. в неделю.

Если брать конкретные профессии, то средняя почасовая зарплата по стране будет выглядеть так: продавец — 11 к. д., бухгалтер — 16, водитель грузовика — 19, слесарь — 22, электрик — 25, архитектор — 27, социальный работник — 28, нянечка/сиделка — 32,

инженер-компьютерщик — 33, психотерапевт — 34, юрист — 36, инженер/менеджер среднего звена — 45, дантист — 60. Самый дорогой канадский город — Торонто. Затем следуют Ванкувер, Калгари, Монреаль и Оттава.

ПМЖ ДЛЯ А. С. ПУШКИНА

Отдельно следует сказать несколько слов о Панаме. Эта небольшая страна, конечно, не может конкурировать с Северной Америкой по привлечению эмигрантов, тем не менее в последние годы Панама становится очень интересной многим россиянам. Русских в Панаме пока немного — в пределах 1000 человек. Это в основном предприниматели, сотрудники различных организаций и домохозяйки — жены панамцев. В прошлом году в Панаме начал вещание первый в Латинской Америке телеканал на русском языке — Inter Russia TV Channel. Также в прошлом году Международная федерация русскоязычных писате-

лей преподнесла в дар Панамскому национальному университету бронзовый бюст А. С. Пушкина, что подчеркивает особую связь Панамы с Россией. Действует в Панаме и православный приход Покрова Пресвятой Богородицы, объединяющий православных россиян.

Закон Панамы не запрещает двойного гражданства (в США и Канаде на двойное гражданство в ряде случаев смотрят сквозь пальцы, но формально оно запрещено, поскольку человек принимает присягу на верность своей новой родине — и никакой другой). Россияне, купившие панамскую недвижимость стоимостью как минимум 300 000 долларов, автоматически получают разрешение на проживание. После 5 лет проживания (не обязательно постоянного) россиянин может стать подданным Панамы.

Олег Щелов



Стиль жизни...

Позвольте сделать Вам предложение



Из всех квартир вид на Тихий Океан

Проект расположен вблизи Панамского Канала, всего в 15 минутах от центра города. Изюминка квартир — прекрасный вид на горы и на Канал

- ★ Квартиры от 156 до 190 кв. м
- ★ 3 спальни
- ★ Открытая кухня
- ★ Бассейны, сауна и джакузи
- ★ Тренажерный Зал
- ★ Теннисный корт
- ★ Сквош корт

Главная набережная города, Авенида Бальбоа.

Проект будет управляться престижной компанией, которая гарантирует два года аренды Вашей квартиры, что предоставляет прекрасную возможность иметь постоянных клиентов на длительный срок.

- ★ 52 этажа, 3 квартиры на этаж, от 157 до 191 кв. м
- ★ Кондиционеры и бытовая техника
- ★ Бассейн, сауна
- ★ Спа и тренажерный зал
- ★ Банкетный зал
- ★ Мини-кинотеатр на 12 мест
- ★ Бизнес центр
- ★ Valet parking
- ★ Охрана 24 часа

Инвестиции или резиденция

Сдача недвижимости в аренду и управление
Открытие оффшорных компаний
Проекты развития совместных предприятий

www.tropicalrealtypanama.com



Balboa Plaza Office. # 421 / Balboa Avenue
P.O. Box 0834-00159 Panama, Rep. of Panama
Phone.: (507) 391-0350, (507) 6614-0515, (507) 6400-0835

Изумрудная Бухта: очарование островов Эксума

Элитная недвижимость в Изумрудной Бухте на острове Большая Эксума, Багамы



Приезжайте на Багамы. В Изумрудной Бухте (Emerald Bay Pointe) вас ждет великолепный дом, как будто специально приготовленный для вас. Истинно райское место — захватывающие дух панорамные виды на девственно чистые, бирюзовые воды, которыми так славятся Багамские острова!

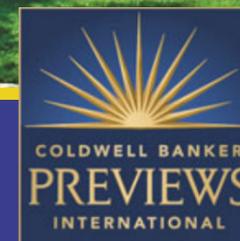
Emerald Pointe расположен на острове Большая Эксума (Island of Great Exuma), который является частью Багамских островов (the Bahamian Out Islands). Неподалеку находится поле для гольфа чемпионского класса (пар 72), созданное по проекту Грега Нормана, площадью около 10 га; марина в Изумрудной Бухте на 150 судов — новейшая глубоководная марина экстра-класса на Багамских островах; и нескончаемые девственные пляжи с чистым песком. Изумрудная Бухта — это идеальное прибежище для людей, утомленных городской суетой!

- Общая площадь этого великолепно спроектированного, кондиционируемого двухэтажного дома — около 540 м².
- Крытая веранда, выходящая к лазурно-голубой воде, имеет площадь около 200 м².
- Пять спален, пять ванных и туалетная комната.
- Потолки высотой от 3,5 до 6 метров.
- Полноценная обеденная зона на 12 персон, шезлонги для четырех человек и непревзойденные виды.
- Сверкающий плавательный бассейн объемом около 56,7 м³.

Дополнительную информацию можно получить у Эдуарда Майера.
Тел.: +1 813 335 5119; e-mail: emeraldbaypointe@gmail.com

ВЕЛИКОЛЕПНЫЕ ДОМА И ИМЕНИЯ НА АМЕРИКАНСКОЙ РИВЬЕРЕ

Санта-Барбара, Калифорния, США



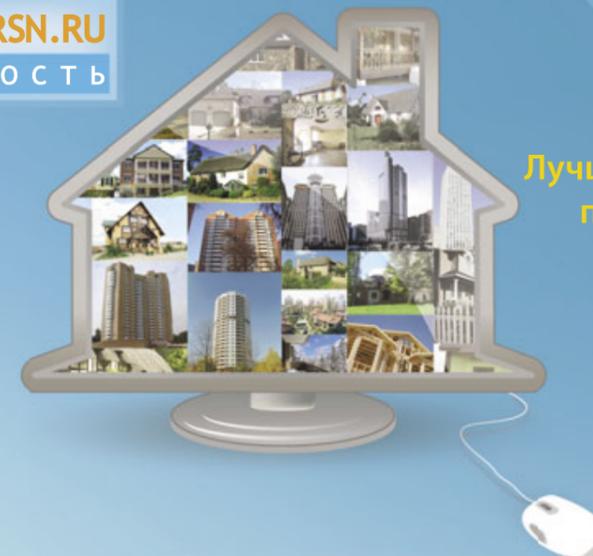
www.SantaBarbaraEstates.US

E-mail: DK@SantaBarbaraEstates.us, тел.: +1 805 565 8845, Skype: SBEstates



www.pirogovo-club.ru

 **Rambler · ORSN.RU**
НЕДВИЖИМОСТЬ




Лучший интернет-ресурс
по недвижимости*

Вся недвижимость России и зарубежья
на orsn.rambler.ru

Контактный телефон (495) 989-25-56

* По результатам конкурса «Профессиональное признание-2007». Мероприятие проводилось в рамках Национального Конгресса по недвижимости. ООО «ОРСН-Консалтинг», 119991, г. Москва, ул. 5-й Донской проезд, д.15. Размещение информации на интернет-ресурсах.

Отель Дафна
de luxe ★ ★ ★ ★

**Отель «Дафна» идеальное место для семейного отдыха!
Тихий уголок недалеко от Москвы.**

171285, Россия, Тверская область, Конаковский р-н, село Свердлово, ул.Каменка, 55
Телефон: +7 (495)795-5530, +7 (905) 1268272 • Тел/факс:+7 (48242) 61765
E-mail: info@dafnahotel.ru • www.dafnahotel.ru

METRINFO.ru



Калабрия: дорогая Италия по сходной цене. Новое направление для инвестиций



Покупаем жилье за границей: рейтинг безопасных и опасных стран, рекомендации по защите от воров



Купить дом в деревне... за границей: в Болгарии, в Хорватии, на Кипре



Недвижимость Греции: экономический кризис перекоил рынок и спрос



Осторожно, kidalovo! Как не стать жертвой аферы на заграничном рынке недвижимости



Черногория: солнце, море и благоприятный налоговый климат для покупки недвижимости

журнал о недвижимости
METRINFO.ru
практично о квадратных метрах

Изучайте рынки недвижимости разных стран мира вместе с нами

РУБРИКИ

- ★ Разговор с экспертом
- ★ География недвижимости
- ★ Практикум-шаг за шагом
- ★ Неупущенная выгода
- ★ Частному инвестору
- ★ Экономика недвижимости

«Лучшее интернет СМИ на рынке недвижимости Московского региона 2010 года»



Квартиры Коттеджи Новостройки Ипотека Инвестиции Регионы За рубежом

dometra.ru
ЭНЦИКЛОПЕДИЯ НЕДВИЖИМОСТИ



НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ВСЕХ

Первый вертолетный клуб
АЭРОСОЮЗ –
окно в новую реальность!



Курсы пилотирования и продажа вертолётов
+7 (495) 995-54-43

Аренда вертолёт, клуб
+7 (495) 788-81-80

www.aerosouz.ru

К ПРИВЫЧКАМ БЫТИЯ ЗДЕСЬ ЧУВСТВУЕШЬ ЛЮБОВЬ

Чехию, страну музеев, горного туризма и уютных кафе, обожают студенты и вообще молодежь, которая стекается сюда в равной степени и с Запада, и с Востока. Для молодых Чехия — это дискотеки, экскурсии, знакомства, встречи и развлечения. Те, кто постарше, приезжают на местные чудодейственные курорты поправить свое здоровье и сбросить «лишних» лет 10-20, а то и больше (великий Гете на курорте в Богемии сбросил аж целых 50 лет — в 74 года влюбился в семнадцатилетнюю девушку, чем немало удивил даже бывалых ловеласов). Предприниматели любят Чехию за стабильность и удачное географическое расположение. И всем по душе низкая стоимость проживания в Чехии. Даже в самом дорогом чешском городе — Праге цены на продукты питания и услуги в среднем на 40-45% ниже, чем в соседней Вене. По этой причине и интерес к чешской недвижимости — повышенный. Очень часто иностранцы прибирают к рукам дешевую недвижимость, требующую ремонта, приводят ее в надлежащее состояние с помощью недорогой местной рабочей силы и затем сдают в аренду или перепродают.

ЦЕНЫ ГОТОВЯТСЯ К СТАРТУ

В предкризисные годы экономика Чехии росла как на дрожжах — в среднем на 6% в год. Но в 2008 г. темпы роста упали до 2,5%, а в 2009 г. валовой внутренний продукт (ВВП) сократился на 4,8%. В этом году темпы спада уменьшатся и составят 0,8%, что позволяет надеяться на скорое восстановление. Чешская экономика сильно связана с экономикой близлежащих стран, особенно Германии, Австрии и Франции. Если данные страны в этом году уверенно выйдут из рецессии, то за ними последует и Чехия.

Вслед за экономическим подъемом следует ожидать и восстановления рынка недвижимости, который сильно потрепан кризисом. В начале нового тысячелетия, в преддверии вступления Чехии в ЕС, жилье дорожало в среднем на 16,4% в год. С 1998 по 2003 г. жилье подорожало на 65%. Больше всего поднялась цена на квартиры в многоэтажных домах — на 117%, на семейные дома — на 58%, на земельные участки под застройку — на 29,8%.

Однако сразу после вступления страны в ЕС в 2004 г. цены начали постепенно снижаться. Особенно резко упала стоимость участков под застройку — с 2004 по 2006 г. на 22,3%. Только в 2007 г. жилье стало вновь дорожать. Это было вызвано предстоящим повышением с 1 января 2008 г. налога на добавленную стоимость (НДС) с 5% до 19%. Боясь лишних расходов, потенциальные покупатели стремились ускорить совершение сделки. В 2008 г. цены вновь стали падать. В 2009 г. падение продолжилось и составило в среднем 10%. Во второй половине этого года вероятно некоторое удорожание жилья, в первую очередь качественного.

Самое дорогое жилье — в Праге и на курортах. Сегодня в столице самую дешевую однокомнатную квартиру можно купить приблизительно за 49 000 евро. Средняя стоимость столичной двухкомнатной квартиры составляет 171 000 евро. В Праге (Старый город) в отреставрированном доме двухкомнатная квартира, 50 м² (плюс гостиная и кухня общей площадью 22,5 м²), выставляется за 205 000 евро. Роскошные апартаменты, 235 м²,

на первом этаже двухэтажного нового особняка в 15-20 минутах ходьбы от Старого города стоят 709 000 евро. В пражских новостройках, в 5,5-7,5 км от центра города, квартиры продаются по цене 1350-1500 евро за 1 м². В этих же окраинных районах стоимость нового элитного жилья достигает 3900 евро за 1 м².

В 100 километрах от Праги в тихом городке однокомнатные квартиры в новых домах стоят 55 000 евро. На горнолыжных и минеральных курортах однокомнатную квартиру можно купить за 80 000-85 000 евро. В Карловых Варах двухкомнатные квартиры, 59-62 м² жилой площади, после капитального ремонта выставляются за 150 000-156 000 евро. В быстро развивающемся городе Острава (Силезия, у границы с Польшей) однокомнатная квартира типа studio (одно помещение, совмещающее спальню, гостиную и кухню) продается за 44 000 евро. Деревенский дом в сельской местности с прилегающим участком можно купить за 15 000 евро (не путать с дачами, которые можно приобрести за 3 000 евро и на которых, как правило, нет ни воды, ни электричества, ни всего



Чешская Республика образовалась в 1993 г. в результате распада Чехословакии. Население — 10,5 млн человек, столица — Прага (1,2 млн жителей). Чехия состоит из трех провинций: Богемия (западная часть страны), Моравия (восточная часть) и Силезия (крайний северо-восток). В 2004 г. Чехия стала членом Европейского союза. Валюта — чешская крона. Одна чешская крона равна 0,05 доллара или 0,04 евро.



остального). В глубинке приличный семейный дом со всеми удобствами и с участком стоит 20 000-25 000 евро.

Для покупки недвижимости иностранцы (физические и юридические лица) могут легко взять ипотечный кредит в размере 50-70% от стоимости недвижимости под 5,6-6,5% годовых со сроком погашения 15-20 лет. Чехия удобна тем, что здесь можно купить жилье с помощью ипотеки и сразу же сдать его в аренду, чтобы исправно погашать кредитные платежи. Годовая рента по стране колеблется в пределах от 3% до 5%. Самая высокая рента в столице и на курортах. Налог на ренту взимается по плоской шкале — 15%.

ЛОХОТРОНУ-НЕТ!

Россиянам, присматривающим жилье в Чехии, стоит быть внимательными. На россиян, «благодаря»



В западноевропейском понимании (и чешском тоже) коттедж — некапитальное строение, предназначенное в основном для временного/летнего проживания или для проживания прислуги. Говоря русским языком, коттедж — это дача. Коттедж возводится из суррогатных материалов и отходов (пластик, прессованная фанера, склеенные доски, ДСП — древесностружечные плиты, шлак и т.п.). Его, конечно, можно утеплить и жить в нем зимой, что по существу не меняет его предназначения. Со стороны коттедж может выглядеть очень даже миленько, ведь облицевать его можно как угодно — под дерево, под кирпич, под мрамор... Но даже обычный деревенский дом гораздо лучше коттеджа, поскольку он теплый и более прочный.

олигархам, которые в зарубежных поездках избавляются от денег как от мусора, смотрят как на диких существ, одновременно придурковато-чудаковатых и очень богатых. Кое-где с приездом «русо-туристов» ценники мгновенно меняются на более высокие.

Способствует такому нелестному отношению к россиянам и путаница в терминологии, например, неправильное толкование слова «коттедж», которое у нас очень часто применяется совершенно

ни к месту. Капитальные сооружения — особняки, семейные дома, усадьбы, виллы — возводятся из натуральных, качественных материалов. При этом у виллы обязательно должен быть бассейн, это непременное условие. Поэтому, когда россиянин будет покупать в Чехии коттедж за 100 000-150 000 евро, которому красная цена — 10 000 евро, а то и меньше, продавец, естественно, отговаривать его не будет: «Ну хочет человек коттедж за такие деньги, но так ведь он же — русский!». Более того, подчас не-

взрачные и даже не очень просторные коттеджи продаются как виллы. Никакого бассейна там нет и в помине, и само сооружение неказистое, но зато с хорошо отделочными пристройками-сараями — поэтому, с точки зрения продавца, вполне «сойдет за виллу». Не позволяйте себя дурачить!

СТАНЬ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ

Россияне могут приобретать чешскую недвижимость беспрепятственно, если они имеют постоянный вид на жительство (ПВЖ). ПВЖ можно получить после пяти лет (в отдельных случаях — после трех лет) проживания и работы в Чехии по долгосрочной визе. Этим правом обладают также иностранцы, официально скрепившие супружеские узы с местными уроженками/уроженцами. Чтобы обойти эти ограничения и сделать процесс покупки удобным, россиянину есть смысл зарегистрировать в Чехии свою фирму. Проще всего в этом отно-

шении создание общества с ограниченной ответственностью (ООО). Можно зарегистрировать ООО самому, а можно купить приблизительно за 2500-4500 евро специально созданную для этого фирму с готовым пакетом документов. Ежегодно такая компания будет облагаться налогом в размере где-то около 400-450 евро. При этом руководителем фирмы должен быть гражданин Чехии или гражданин какой-либо страны ЕС. Им может быть и россиянин, имеющий ПВЖ. Минимальная сумма уставного капитала ООО — около 7800 евро. Минимальное количество учредителей-акционеров — 10 человек, доля каждого — приблизительно 780 евро. Можно включить в учредители всю семью и близких родственников.

Оформляется ООО в течение двух рабочих дней, правда, регистрация самой компании в органах власти может занять до полугода. Регистрация фирмы дает законопослушному россиянину и его семье право на неограниченное проживание

в стране — сначала члены семьи получают долгосрочные визы с возможностью пролонгации, а затем и ПВЖ.

Когда покупатель останавливает свой выбор на какой-либо недвижимости, он заключает с продавцом предварительное соглашение и перечисляет в его пользу залог — 10-30% от цены недвижимости. Желательно, чтобы этот договор изучил независимый юрист, поскольку типы договоров, предлагаемые покупателям агентствами недвижимости, содержат в себе пункты, выгодные агентству, но никак не покупателю.

После проверки всех документов, касающихся недвижимости и улаживания нюансов, стороны заключают договор купли-продажи. На этом этапе покупатель перечисляет продавцу оставшуюся сумму. Последний шаг — подача покупателем заявления в местные органы регистрации с просьбой внести его в список новых собственников. Весь процесс покупки занимает 3-5 месяцев.



ДОВЕРЯЙ, НО ПРОВЕРЯЙ!

В Чехии россиянам не стоит отдавать/перечислять залог непосредственно агенту. Практика показывает, что в случае отказа покупателя от сделки по уважительным причинам или необоснованного отказа от сделки продавца деньги покупателю не возвращаются, хотя на документе, оговаривающем такой возврат, стоят официальные подписи представителей агентства и его печать. Приходится судиться, а кому нужна нервотрепка? Поэтому покупателю надежнее сразу заключить с продавцом договор купли-продажи. Но для этого надо все как следует взвесить и навести подробные справки о недвижимости. У продавца должны быть на руках документы, подтверждающие его право на недвижимость и право на ее продажу. Наведением справок занимается агент/юрист, он же делает запрос в органы регистрации, чтобы получить там последние сведения о продаваемой недвижимости.

Вообще, не только залог, но и остальные денежные переводы по сделке в Чехии лучше осуществ-

лять через нотариальную контору, юридическую фирму или специальный банковский счет, но не напрямую агентству недвижимости, хотя агент наверняка будет красноречиво убеждать вас, что политика его фирмы требует получения денег от покупателя, что так «давно принято» и что это «абсолютно» безопасно. Если же агент будет твердо стоять на своем, побыстрее избавляйтесь от его услуг и ищите другого посредника. Следует искать другого посредника и в том случае, если агент будет настаивать на подписании договора не в нотариальной конторе, а в офисе агентства, а также настаивать на получении комиссионных до подписания сделки купли-продажи.

Зафиксировано в Чехии и немало случаев, когда ушлые посредники-мошенники по поддельным документам, пользуясь доверчивостью иностранцев, продают землю с постройками, которые никакого отношения к ним не имеют. Опять же агент при этом настойчиво требует немедленного перечисления ему первоначального взноса-залога, а потом и всей суммы.

Это лишний раз подчеркивает необходимость независимой юридической поддержки, которая обойдется покупателю в 1% от цены недвижимости плюс 19% НДС. Кроме того, покупателю надо будет оплатить регистрационный взнос — 0,01-0,02%, комиссионные агенту — 2,5-5%. Продавец, в свою очередь, платит налог на переоформление титула — 3%. Налога на сделку/капитал в Чехии нет. Этот налог взимается с продавца как подоходный по итогам года в размере 15%. Сумма, полученная от продажи недвижимости, исключается из подоходного налога, если эта недвижимость была продана через пять и более лет после покупки.

Налог на недвижимость (строения) составляет около 0,2 евро за 1 м², на землю — 0,004 евро за 1 м². Иностранцы, проживающие в Чехии более 183 дней в течение одного года, облагаются подоходным налогом (15%), кроме граждан, находящихся на лечении. Этим налогом не облагаются проценты по ипотеке, если их сумма не превышает 11 140 евро в год.

Олег Щелов

ЧЕХИЯ



ИММИГРАЦИЯ



НЕДВИЖИМОСТЬ



ФИРМЫ



БИЗНЕС

Чехия признана одной из наиболее привлекательных стран в мире для проживания и ведения частного бизнеса. Политика государства направлена на поддержку деловой инициативы и невмешательство в экономику субъектов предпринимательства. Мягкий климат, удачное географическое положение, добродушие местного населения, языковая и культурная близость делают эту страну особенно привлекательной для иммиграции российских граждан.

Здесь Вы можете найти различные сферы приложения Вашего капитала. Гостиницы, рестораны, производство стекла и фарфора, строительство, автомобилестроение или туризм, каждая из этих отраслей представлена как крупным бизнесом, так и небольшими семейными предприятиями.

Компания **Office Centre Korunni s.r.o.** - специализированное агентство по вопросам иммиграции в Чехию, получения шенгенского вида на жительство, покупки, продажи, обслуживания бизнеса и недвижимости в Чехии.

НАШИ УСЛУГИ*

- **Иммиграция в Чехию.**
Шенгенский вид на жительство дает право находиться в любой стране Европы
- **Недвижимость в Чехии**
Покупка, продажа и обслуживание Вашей недвижимости в Чехии
- **Регистрация и обслуживание фирм в Чехии.**
Регистрация новых фирм, продажа Ready-made компаний, услуги офис-центра
- **Готовый бизнес в Чехии.**
Покупка, продажа и обслуживание готового бизнеса в Чехии

* Обращаясь к нам, Вы получаете услуги из первых рук.

адрес: Чехия, Прага, Брандейсова площадь, 1234/6

моб.: +420 608 320 848

тел.: +420 212 247 248

e-mail: praha@cz-invest.ru

skype: korunni104

www.cz-invest.ru