

# INTERNATIONAL RESIDENCE

№16

ЖУРНАЛ О НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ

## Собственный опыт покупки квартиры в Черногории

В эксклюзивном интервью  
с Александром Пашутиным

## Где живет здоровье:

Латвия, Болгария, Чехия,  
Франция и Швейцария

## Недвижимость и яхты:

Турция, Испания, Хорватия,  
Кипр, Греция и Египет

## Прелесть дальних стран:

США, Канада, Панама и ЮАР

## Руководство по покупке недвижимости:

Кипр  
Италия  
США

## Выставки зарубежной недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге

Приобретение недвижимости за рубежом  
**Задаем вопросы экспертам**



КОНСУЛЬТАЦИИ С ПРОФЕССИОНАЛАМИ  
КАТАЛОГ: 414 ОБЪЕКТОВ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

# БОЛГАРСКИЙ ДОМ

## ВЫСТАВКА О БОЛГАРИИ

10-11 февраля 2012

Москва, Тишинская пл., д. 1, стр. 1, Выставочный комплекс «Т-Модуль»  
+ 7 (495) 926-96-95, moscow@aigroup.ru  
www.bgshow.ru, www.bgexpo.ru



www.aigroup.ru  
**aigroup**



## INTERNATIONAL RESIDENCE

Russia's Leading Overseas Property Magazine



International Residence №16

### Издательство:

Россия, 119270, г. Москва, 3-я Фрунзенская ул., д. 5, к. 1, оф. 1  
Тел.: +7 (495) 926-96-95

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

For the information on advertising please contact:

[info@internationalresidence.ru](mailto:info@internationalresidence.ru)

### Издатель

Ким Ваддуп

### Главный редактор

Светлана Андриякина

### Директор

Игорь Герасимов

### Руководитель проекта

Лилия Герасимова

### Редактор

Олег Щелов

Руслан Дзкуя

### Рекламный отдел

Анна Анохина

Елена Блохина

Олеся Зубова

### Корректор

Ксения Ридина

### Дизайн и верстка

Сергей Кузьмичев

Анна Анохина

Алексей Морозов

### Координатор

Оксана Ковалева

Мария Чихачева

Степан Перминов

### Publisher

Kim Waddoup

### Editor in Chief

Svetlana Andryukina

### Director

Igor Gerasimov

### Project Director

Liliya Gerasimova

### Editor

Oleg Schelov

Ruslan Dzkuya

### Advertising

Anna Anokhina

Elena Blokhina

Olesya Zubova

### Junior editor

Kseniya Ridina

### Design

Sergey Kuzmichev

Anna Anokhina

Alexey Morozov

### Coordinator

Oksana Kovaleva

Maria Chikhacheva

Stepan Perminov

Журнал зарегистрирован Министерством РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций (свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС77-33250). Рекламно-информационное издание.

Редакция не несет ответственности за достоверность информации, опубликованной в рекламе.

Перепечатка материалов журнала International Residence допускается только с разрешения редакции.

Фото на обложке предоставлено  
Banyan Tree Hotels & Resorts:  
[www.banyantree.com](http://www.banyantree.com)

Электронная версия журнала на сайте  
[www.InternationalResidence.ru](http://www.InternationalResidence.ru)

INTERNATIONAL  
RESIDENCE

## ОТ РЕДАКТОРА



Путешествуя по миру и лично знакомясь с разнообразными объектами недвижимости, выставленными на продажу, я неизменно сталкиваюсь с владельцами из России, которые воспользовались возможностью вложить свои средства в зарубежную недвижимость.

Я вижу, какое удовольствие они получают от своих «залитых солнцем домов», как их дети радуются возможности проводить летние месяцы в теплых краях, развлекаться на пляже и знакомиться с новой для себя культурой.

В России существует давняя традиция проживания на даче в летние месяцы, но многие устали часами стоять в пробках, добираясь до своих дачных поселков, и я вижу, что все больше и больше семей рады возможности приобрести дачу за рубежом, в теплом и мягком климате.

До крупных аэропортов стало легче добираться, и огромное разнообразие маршрутов во все уголки земного шара позволяет все большему числу покупателей зарубежной недвижимости приобщиться к радости и преимуществам владения вторым домом в других странах. Сегодня российские бабушки со своими загорелыми внуками — желанные и, что самое главное, постоянные гости в большинстве стран, славящихся летними курортами. Очень приятно наблюдать за тем, какое удовольствие получают эти дети, как они понимают культуру и язык страны пребывания! Они приобретают чудесный опыт, который непременно пригодится им в будущем.

Болгария, Турция, Испания, Черногория, Египет, Италия, Франция, Кипр стали первыми ласточками. В этих странах россияне уже успели пустить глубокие корни. Российские дети, отправляющиеся туда в сопровождении своих бабушек, уже овладели местными языками и помогают старшему поколению совершать покупки в магазинах и контактировать с местным населением. Родители уверены в том, что их дети здоровы и находятся в полной безопасности, часто навещая их во время продолжительных летних каникул. В большинстве этих стран не нужно ждать, пока растает снег, чтобы туда отправиться для полноценного отдыха.

Однако жизненно важно, чтобы выбранная страна идеально подходила вам и вашей семье. Отдыхая в той или иной стране во время летних отпусков, постарайтесь собрать наиболее полную информацию об имеющихся авиарейсах и местных условиях, чтобы убедиться в том, что это место в полной мере устраивает вас. Доскональное изучение всех деталей позволит гарантировать вам и вашим родным приятный отдых в настоящее время и осуществить надежные и жизнеспособные инвестиции на многие годы вперед.

Светлана Андриякина,  
[svetlana@InternationalResidence.ru](mailto:svetlana@InternationalResidence.ru)

8

ИНТЕРВЬЮ  
С АЛЕКСАНДРОМ  
ПАШУТИНЫМ

Александр Пашутин, народный артист России, актер театра и кино, в эксклюзивном интервью журналу делится с читателями своим опытом приобретения недвижимости в Черногории...

INTERVIEW WITH ALEXANDER  
PASHUTIN

Alexander Pashutin, popular Artist of Russian theatre and cinema, shares his experience of buying a property in Montenegro in his exclusive interview with International Residence...

12

ВЫСТАВКИ ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

Именно осенью и весной организуются активные выставочные сезоны — в Москве и Санкт-Петербурге проводятся выставки зарубежной недвижимости...

INTERNATIONAL PROPERTY  
SHOWS

Autumn and spring are the times of exhibition activity in Russia as overseas property shows are held in Moscow and St. Petersburg...

14

КОНСУЛЬТАЦИИ  
С ЭКСПЕРТАМИ

На вопросы читателей отвечают профессионалы рынка зарубежной недвижимости, представляющие Турцию, Грецию, Черногорию, Сингапур и Великобританию...



## EXPERT ADVICE

Professionals of the overseas property market representing Turkey, Greece, Montenegro, Singapore and the UK answer questions from our readers...

36

## ГДЕ ЖИВЕТ ЗДОРОВЬЕ

Собственный дом на знаменитых курортах Латвии, Болгарии, Чехии, Франции и Швейцарии. Расслабиться, набраться сил и восстановить здоровье...



## WHERE HEALTH IS SOUGHT

A private home in famous resorts in Latvia, Bulgaria, Czech Republic, France and Switzerland: a place of relaxation and recovery...

52

СРЕДИЗЕМНОМОРСКИЙ РАЙ:  
НЕДВИЖИМОСТЬ И ЯХТЫ

Россияне стали одними из самых активных покупателей собственных яхт и недвижимости на Средиземноморье — в Турции, Испании, Хорватии, на Кипре, в Греции и Египте...

MEDITERRANEAN PARADISE:  
REAL ESTATE AND YACHTS

Russians are among the most active buyers of private yachts and real estate in the Mediterranean — in Turkey, Spain, Croatia, Cyprus, Greece and Egypt...

КАТАЛОГ  
НЕДВИЖИМОСТИ

Вашему вниманию представлен каталог с 414 объектами зарубежной недвижимости ведущих агентств и застройщиков мира...

PROPERTY  
CATALOGUE

The catalogue includes 414 overseas properties from the world's leading real estate agencies and developers...

82

ПРЕЛЕСТЬ ДАЛЬНИХ СТРАН:  
США, КАНАДА,  
ПАНАМА И ЮАР

Дальние страны — это новые и острые впечатления, или прекрасные возможности для самореализации, или просто жизнь с чистого листа. Едем в США, Канаду, Панаму и ЮАР...

THE FASCINATION OF  
DISTANT LANDS

Distant lands mean new and keen impressions, or wonderful opportunities for self-realisation, or simply turning over a new leaf. Let's go to the USA, Canada, Panama and South Africa...

128

СПРАВОЧНИК  
ПОКУПАТЕЛЯ:  
КИПР

«Купить место в раю», — так говорят о приобретении недвижимости на Кипре...

PROPERTY GUIDE:  
CYPRUS

«Buying a piece of paradise» is what they say about property acquisition in Cyprus...

148

СПРАВОЧНИК  
ПОКУПАТЕЛЯ:  
ИТАЛИЯ

Рынок итальянской недвижимости благополучно избежал экономических потрясений, оставшись одним из самых популярных направлений среди россиян...

PROPERTY GUIDE:  
ITALY

The Italian property market has fortunately evaded economic upheavals, remaining among one of the most popular destinations with Russian buyers...

160

СПРАВОЧНИК  
ПОКУПАТЕЛЯ:  
США

Американская недвижимость снова в цене...

PROPERTY GUIDE:  
USA

American property is again highly sought after...

170

Швейцарская корпорация Swiss Development Group (SDG) приступила к осуществлению оригинального проекта. Необычность заключается в том, что в квартирах жилого комплекса будут бассейны, куда будет поступать горячая вода из местных термально-минералогических источников. Температура подземной воды +51°C, поэтому и новый жилой комплекс назван 51° Spa Residences. Комплекс возводится в деревушке Лейкербад (кантон Вале). Это приблизительно 2,5 ч езды на автомобиле от Женевы. Всего в этой деревушке 65 минеральных источников, вода в квартиры будет браться из восьми. В комплексе будут просторные одно-четырёхкомнатные апартаменты. И каждая квартира будет представлять собой бальнеологический мини-курорт с собственными бассейнами. Внешние бассейны будут установлены на просторных террасах таким образом, чтобы из них отдыхающие могли любоваться окружающим природным пейзажем. Стоимость квартир начинается от 2,8 млн швейцарских франков (2,53 млн евро).



КУРОРТ В КВАРТИРЕ

Вьетнам представляет большой интерес для зарубежных инвесторов, поскольку эта страна была долгое время закрытой и только недавно начала открываться для иностранцев. На рынке недвижимости сейчас преобладает активная скупка иностранными инвесторами / компаниями земель под застройку (75% всех сделок). Вьетнамский рынок недвижимости особенно интенсивно осваивают девелоперы из Южной Кореи, Японии, Китая, Сингапура и России. В глубинке, например, в городах Кантхо и Дананг, средняя стоимость квартир составляет 560 долларов США за 1 м², вилл и особняков – 600 долларов/м². А в южной провинции Биньзюнг, которая граничит с крупнейшим городом страны Хошимин, цены выше: квартиры стоят в среднем – 800 долларов/м², особняки и виллы — 2100 долларов/м². Но самым дорогим городом Вьетнама остается столица Ханой. В центральных районах 1 м² стоит 1400-2000 долларов США, в Хошимине – 480-1000 долларов.



АППЕТИТНЫЙ ВЬЕТНАМ



НЕБОСКРЕБ ВЕКА

Принц Саудовской Аравии Аль-Валид бен Талаль объявил о начале строительства небоскреба в городе Джидда, деловом центре страны, на берегу Красного моря. Сама идея вынашивалась давно, но сейчас начинается ее реальное воплощение. Это будет самое высокое здание в мире — 1000 м (сегодня самое высокое здание — Башня Халифа — находится в Дубае, ОАЭ, его высота — 828 м). Стоимость проекта — 1,23 млрд долларов. Возведение башни займет пять лет. Там запланированы отель, роскошные апартаменты, рестораны и офисы. Строительство небоскреба будет частью огромного проекта по строительству Королевского города в северной части Джидды, на что в целом направляется 20 млрд долларов. В городе Джидда элитные квартиры (2-3 жилых комнаты, 2-5 ванных комнат) в современных жилых комплексах у моря сейчас можно приобрести за 815 000-1,1 млн долларов.



ПОДВОДНАЯ ГОСТИНИЦА

В Катаре строится гигантский полуподводный гостинично-жилой комплекс с маринной по замыслу итальянского дизайнера Джанкарло Зема. Название комплекса – Amphibious-1000, стоимость – 500 млн долларов. Сверху весь комплекс напоминает не то отмель с ракушками-зданиями, не то краба с клешнями, не то осьминога со щупальцами. В комплексе будут мосты-дороги, засаженные деревьями, кустарниками и цветами. В главном здании комплекса, в надводной части, разместятся жилые корпуса, ресторан, магазины и офисы. Для гостей в комплексе откроются четыре отеля. В каждом отеле будет 75 номеров люкс, которые называются «медузами». Каждая «медуза» представляет собой четырехуровневое круглое сооружение наподобие детского волчка с надводной круглой террасой и отличным подводным обзором. «Медуза» возвышается над водой на 5,6 м и уходит под воду на 3 м. В комплексе будут аквариумы, подводные туннели и подводные выставочные галереи.

Пэрис Хилтон, американская звезда шоу-бизнеса и правнучка Конрада Хилтона, основателя гостиничной империи Hilton Hotels, решила показать, что она не только актриса, фотомодел, певица и дизайнер, но и предприниматель. Видимо, в ней проснулись гены прадеда. Так или иначе, но она стала партнером филиппинской компании Century Property в совместном предприятии, которое строит жилой комплекс на Филиппинах. Название проекта – «Лазурный город». Это будет роскошный курорт из девяти высотных корпусов, которые раскинутся на 6 га в южной части Манилы, столицы страны. Несколько корпусов уже сдано в эксплуатацию. Цены очень даже доступные. К примеру, стоимость трехкомнатных квартир, 78-90 м², начинается от 134 000 долларов США. В каждой квартире, помимо 3 спален (каждая комната с балконом), есть прихожая, гостиная, кухня и 3 ванные.



ЗВЕЗДА УПАЛА В БИЗНЕС

В европейской части Стамбула в районе Зинджирикуйу полным ходом идет возведение гигантского жилищно-гостиничного и развлекательного комплекса Zorlu Center. Сдача комплекса намечается в конце 2012 г. Комплекс занимает территорию более 100 000 м², а общая площадь всех его помещений – около 656 000 м². Там будет около 200 магазинов, дюжина ресторанов и множество фирм. Общая стоимость проекта – 2,5 млрд долларов США. В четырех высотных башнях комплекса желающие смогут купить апартаменты, 115-730 м², по цене 9500 – 20 000 за 1 м². Самые дорогие квартиры будут сопоставимы по цене с роскошным жильем в Гонконге, Лондоне и Париже. В настоящее время продано около 40% всего жилья. Среди покупателей много граждан других государств. Всего в Турции иностранцам принадлежит свыше 111 000 жилых объектов. Стоимость жилья стабильно растет. В долгосрочной перспективе (до 2023 г.) аналитики дают по Турции позитивный прогноз: и по экономике, и по рынку недвижимости.



ПОДАРОК ЛЮБИТЕЛЯМ РОСКОШИ



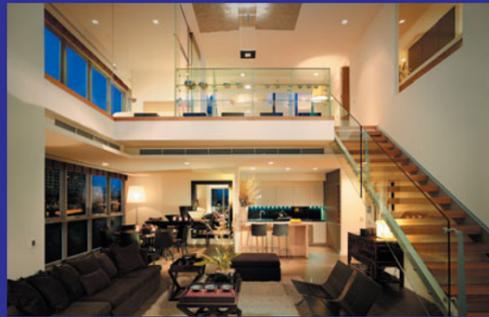
ФЕШЕНЕБЕЛЬНЫЙ СИНГАПУР

Сингапур бросает вызов самым дорогим городам мира, включая Лондон и Нью-Йорк. Недавно пожелавший остаться неизвестным миллиардер с Ближнего Востока приобрел в Сингапуре роскошную квартиру за 16 млн долларов США. Квартира расположена в престижном районе в 24-этажной высотке. В элитных домах стоимость 1 м² достигает сейчас 13 000 - 16 000 долларов США. Согласно данным CB Richard Ellis, во втором квартале темпы удорожания сингапурского жилья несколько снизились, благодаря принятым правительством мерам. В частности, власти ужесточили условия кредитования. Тем не менее, незначительный рост все равно наблюдается, поскольку растет спрос. Одновременно растут инвестиции и в коммерческую недвижимость Сингапура, цены на которую в среднем увеличились почти в два раза по сравнению с ценами на жилье.



ЛАМБДА ПРОДОЛЖАЕТСЯ

В 2011 г. самый высокий рост цен на жилую недвижимость среди всех рынков мира был зафиксирован в Бразилии. В некоторых регионах / городах ежегодный рост цен достиг 25-30%. Максимально высокий рост был зафиксирован в городах Сан-Паулу и Рио-де-Жанейро, где в престижных районах годовое удорожание составило соответственно 48% и 36%. Значительно увеличился и объем рынка. В целом по стране только в первом полугодии 2011 г. количество сделок с недвижимостью выросло на 79% по сравнению с тем же периодом прошлого года. В 2012 г. аналитики предсказывают дальнейшее увеличение цен, что вызвано бурным ростом экономики, массовым притоком трудовых мигрантов и предстоящими спортивными событиями: чемпионатом мира по футболу в 2014 г. и Олимпийскими играми в 2016 г. По этой причине, к примеру, Рио-де-Жанейро, по оценке аналитиков компании Cushman & Wakefield, становится одним из самых дорогих городов американского континента. Аренда квартиры в престижных кварталах Рио-де-Жанейро достигает 10 000 долларов США в месяц.



КУРОРТЫ ТАИЛАНДА ГОТОВЫ К БУМУ

Рынок недвижимости Таиланда растет, а на рынках курортных провинций в 2012 г. ожидается небывалый бум в связи с надеждой на то, что новое правительство поддержит рынок. Инвесторы полагают, что новая политика оживит и оздоровит экономику. Самое важное из возможных новшеств — это мега-проекты. Ослабление бата, национальной денежной единицы, может также привлечь зарубежные инвестиции.

Два израильских инвестора уже готовы вложить 2 млрд батов (68,8 млн долларов США) в завершение проекта на набережной в Паттайе, а затем выкупить израильскую строительную компанию Emland Land Co. еще за 300 млн батов (10 млн долларов США). А девелоперская компания Davley Developments Limited планирует вложить 1 млрд батов (33 млн долларов) в проекты кондоминиумов, которые она собирается возвести в Таиланде в течение 2012 г. Эта компания видит хороший потенциал в Королевстве и намерена каждые два года сдавать по одному проекту.

Охота к перемене мест — наша национальная черта. Отсюда и постоянная тяга к ближним и дальним странам. Но если ещё лет 10-15 назад россияне чаще всего довольствовались обычными туристическими поездками за рубеж, то сегодня они ездят целенаправленно, подбирая влюбившимся им местам второе жильё. За последние два-три года интерес к зарубежной недвижимости возрос. Покупка жилья за границей становится сегодня делом чести каждого более-менее преуспевающего россиянина, не говоря уже о достаточно богатых людях. Среди разных государств мира, где россияне предпочитают приобретать жильё, выделяются Болгария, Испания, Черногория, Кипр, Турция, Италия, Германия, Греция, Финляндия, США, Хорватия, Франция, Израиль и ОАЭ (Дубай). Только с августа прошлого года по август нынешнего количество заявок на покупку недвижимости на Кипре увеличилось на 60%, в Германии, США и ОАЭ (Дубай) — на 50%, в Италии и Болгарии — на 40%, Турции, Греции и Финляндии — на 30%.



РОССИЯНЕ ПОЛЮБИЛИ ЗАГРАНИЦУ



### Фермерское угодье в Нидерландах

Фермерское угодье с домом, гаражом и постройками в провинции Лимбург, в Нидерландах. В доме 14 комнат. Собственность — 2800 м<sup>2</sup>, земля — 1200 м<sup>2</sup>. Качественные долговечные материалы, все оборудование от Villeroy & Boch, сигнализация, под охраной. В доме установлена система Veo-link (Bang & Olufsen). **На участке:** конюшня с мощной установкой, амбар с мастерской, парковка на несколько автомобилей.

**Цокольный этаж:** винный погреб с системой климат-контроля. **1 этаж:** 2 холла, гардеробная, комната для отдыха, кухня, гостиная (140 м<sup>2</sup>) с камином. **2 этаж:** 2 гостевые комнаты, спальня для хозяев, ванная с подогреваемыми полами, джакузи, сауной, душевой кабиной. **3 этаж:** спальня-студия, ванная с подогреваемыми полами, ванной, душем и туалетом. **4 этаж:** летняя комната с естественным освещением.

Дом для работы, жизни, отдыха, проведения торжеств и церемоний.



Ruijters Woningmakelaardij/  
Ruijters Housing Agency

Wilhelminastraat 9a  
NL-6191 ED SITTARD  
The Netherlands

Тел.: +31 45-420 44 00,  
e-mail: info@ruijters.nl,  
Internet: www.ruijters.nl



### НОВЫЙ РАСЧЕТ СКИДОК

Франция тоже решила пересмотреть свою налоговую политику в сфере недвижимости. В частности, пересмотрен налог на капитал/сделку. Ранее, продавая французскую недвижимость, иностранец, гражданин страны, входящей в ЕС, платил 19%, все остальные — 33%. Если недвижимость продавалась спустя 5 лет после покупки, то начинала действовать скидка — 10%. Затем каждый год прибавлялось еще 10% — до полного исчезновения налога (15 лет). Теперь при той же ставке налога через 5 лет после покупки начинает действовать скидка 2%. На период от 15 до 25 лет после покупки предусмотрена скидка в размере 3%. При продаже недвижимости спустя 25 лет после совершения сделки и до 30 лет будет действовать скидка 10%. Полностью освобождаются от налога на капитал/сделку только те владельцы, которые продают свое жильё спустя 30 лет после покупки.



## ВЫСТАВКА DOMSHOW.RU ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# DOMSHOW.RU

## 16-17 марта 2012

г. Москва, Тишинская пл., 1, стр. 1, ТВК «Тишинка»



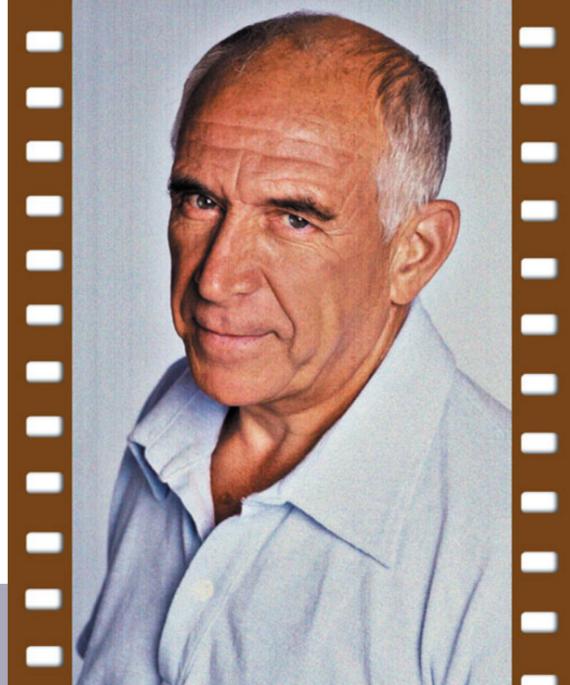
На выставке «Загородная Недвижимость» Вас ждут агентства недвижимости, строительные компании, производители строительных материалов, поставщики строительного оборудования и новейших технологий загородного малоэтажного строительства.

Основные разделы выставки: коттеджные поселки «премиум» и «эконом» класса, земельные участки в Московском регионе, все для строительства и обустройства загородного дома.

www.aigroup.ru  
**aigroup**

Телефон организатора: +7 (495) 926-96-95  
www.DomShow.ru

# Улица Чехова в Будве



## Интервью с Александром Пашутиным

**Сегодня все больше и больше наших соотечественников приобретает недвижимость за рубежом. И всегда интересно узнать, как им там живется, почему они выбрали ту или иную страну, город, что ими двигало, ведь их опыт может пригодиться другим. Журнал International Residence взял интервью у народного артиста России, актера театра и кино, Александра Пашутина, который несколько лет назад купил недвижимость в Черногории и теперь имеет прекрасную возможность в свободное от напряженной работы время наслаждаться отдыхом у моря.**

— Александр Сергеевич, как давно вы приобрели жилье в Черногории и в каком месте?

— Вот уже пять лет как мы с женой Любой купили двухкомнатную квартиру в городе Будва. Будва — это один из старейших городов на Адриатике, первые документальные упоминания о нем относятся к V в. до н. э. Это очаровательный курортный город с отличным климатом. Как утверждают справочники — и я убедился, не обманывают! — здесь 230 солнечных дней в году, средняя летняя температура +25°C, зимняя +9,3°C.

— Видимо, вам кто-то посоветовал Черногорию?

— Да, посоветовали знакомые. И мы им за это благодарны.

— А вообще что вас подвигло на покупку недвижимости за рубежом? Была ли это спонтанная идея или вы об этом давно мечтали?

— Признаюсь, мечтал! И мечтал давно, еще в советские времена. Но тогда о покупке недвижимости за границей можно было только мечтать, не более того. Даже общаться с иностранцами было нежелательно. Когда в начале 90-х гг. появилась возможность выезжать за рубеж, тогда мы с женой стали серьезно подумывать и о покупке жилья. Помню, были с ней в Париже, говорю ей: Люба, давай купим здесь хотя бы какой-нибудь уголок, хотя бы комнатку! Потом интересовался Словакией, там у меня жил друг, и я к нему ездил. Затем был Египет. Там лет десять назад за 5000 дол-

ларов можно было купить квартиру, а за 18000 долларов — виллу. Мы даже ездили смотреть, но как-то не решились. И вот пять лет назад одна наша знакомая, которая уже приобрела в Черногории жилье, посоветовала приехать, посмотреть, тем более что черногорские цены очень даже доступные, а места замечательные. И мы решили съездить.

— А как вы определились с выбором жилья в самой Черногории?

— Нам изначально советовали Будву. А я между делом уже кое-что почитал о Черногории. Мы приехали в Будву, зашли в одну фирму. Нам предложили квартиру в городе Бар и повезли туда «на смотрины». Но мне Бар не понравился. Там типовые высокие дома-коробки напомнили мне наше московское Южное Бутово. Посмотрели там еще кое-что, но мы были не в восторге. Потом водитель, который работал в этой фирме, предложил нам один свой собственный вариант в Будве. Поехали. И как только я вышел на балкон, увидел море, увидел крыши домов, уютный городок, сразу понял: мечты сбываются! Вообще город Будва меня сразу очаровал. Я бродил по улицам и думал: надо обязательно бросить здесь якорь. И вот, когда я увидел нашу будущую собственность, я сказал себе: я все продам, но эту чудесную квартиру я непременно куплю! На следующий день поехали оформлять документы.

— Получается, решающую роль сыграл вид из окна?

— Вид из окна сыграл самую главную роль. Потому что я должен выйти на балкон и видеть море, видеть город. И я могу ходить в своей квартире в чем угодно, никто ко мне не заглядывает в окно. Вы знаете, что сейчас в Москве часто случаются такие ситуации, когда строят дом, затем через некоторое время чуть ли не в плотную к нему возводят другой, и ваши окна смотрят в чью-то спальню. Здесь, тьфу-тьфу не сглазить, такого пока не предвидится. Сыграла роль и экология. Адриатическое море — чистейшее. Еще один важный фактор — относительная близость к Москве.

— А сколько времени занимает у вас поездка из Москвы в Будву до вашего второго дома?

— От Москвы до Черногории самолет (Ту-154 или боинг) летит около трех часов. В Черногории два аэропорта: один в столице — Подгорице, другой в приморском городе Тиват. Я предпочитаю Тиват, поскольку от него ближе до нашего дома — полчаса на автомобиле, от Подгорицы — час. Получается, три с половиной часа и я у себя дома. Можно ездить и по железной дороге — с прошлого года с Белорусского вокзала до города Бар стали ходить поезда. Две ночи и вы там. Можно даже поехать на машине. На мой взгляд, Черногория — самый оптимальный вариант: невысокие цены, великолепное море и удобно добираться.

— И как часто вы бываете в своем втором доме?

— Понимаете, тут такая петрушка. Если есть работа, это с одной стороны, хорошо, потому что надо зарабатывать деньги. Но плохо, что нет возможности поехать в Черногорию. А когда работы нет, это плохо, но зато удается поехать к морю. В любой ситуации есть свои плюсы и минусы. Во всяком случае, жене удается бывать там чаще. Тем не менее у нас есть чудесное место для отдыха. А отдохнуть, я считаю, можно только в том случае, если в твоем распоряжении есть как минимум дней двадцать. А если, допустим, только двенадцать



дней, как получилось у меня в этом году, то это я называю не отдохнуть, а передохнуть. И все равно брал туда роль, учил... Бывает, конечно, ностальгия, хочется немедленно поехать, хотя бы на пять дней, пусть даже на три дня, но только увидеть море...

— Насколько комфортно вы себя чувствуете в квартире вашей мечты?

— Вы знаете, для нас черногорская квартира — это не просто перевалочный пункт. Это реальный второй дом, такой же, как наша московская квартира. Там чистота

и уют. И все это создала моя жена Люба. Там и столовое серебро, и гжель, там все самое лучшее. Когда на съемках что-то вижу красивое, необычное, покупаю и везу в Будву. Снимался, к примеру, в Киеве и на Андреевском спуске купил самовар, через Москву привез его в Черногорию. Из Египта привез серебряные фужеры. Привез туда картины, привез книги... Целый шкаф книг: Чехов, Толстой, Достоевский, Фицджеральд... Все это греет душу.

— А как появилась в Будве улица Чехова?

— Когда мы приехали на новое место, увидели, что там у улицы нет названия, а на домах нет номеров. Есть только название микрорайона. Как-то сидим с земляками, я говорю: ребята, давайте назовем хотя бы одну улицу по-русски. А я в это время играл в чеховском спектакле. Так и пришла идея — улица Чехова. Я попросил одного черногорца: дружище, сделай мне две типовых доски с названиями на вашем языке. Повесили две доски на дома — в начале и в конце улицы. На остальных домах прикрепили номера. И теперь, когда таксисты едут из центра, говоришь им: улица Чехова, и они понимающе кивают. Все знают, что на этой улице живут русские.

*Беседовала Светлана Андрикина, главный редактор журнала International Residence*



# 1-PROPERTY.RU - ВСЯ ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

www.1-property.ru

•Europe

•Russia

•Canada

•United States

•China

•Australia

1-property.ru



www.1-property.ru

1-Property.ru — онлайн-каталог зарубежной недвижимости, в котором ежедневно публикуются интересные предложения о продаже недвижимости от ведущих международных агентств и застройщиков.

1-Property.ru — актуальная информация об особенностях рынка недвижимости за рубежом, выгодные предложения для инвесторов и покупателей.

## ЧЕРНОГОРИЯ И ИСПАНИЯ. ВЫБОР РОССИЯН СЕГОДНЯ



Испания и Черногория зарекомендовали себя на российском рынке зарубежной недвижимости как одни из самых востребованных направлений. Журнал International Residence предлагает вашему вниманию актуальную информацию по приобретению жилья в этих странах из первых рук. Мы обратились к компании InvestPravo Property за ответами на самые насущные вопросы, волнующие сегодня покупателей и инвесторов.

### — Почему ваша компания ориентирована на Черногорию и Испанию?

— Первая причина и основная — это надежность инвестиций, а именно, наличие политической стабильности и законодательства, защищающего интересы нерезидентов (в т.ч. возможность приобретения недвижимости на физлицо), является их гарантией. Вторая — это демократичность и доброжелательность местного населения, дающие возможность комфортной ассимиляции в данных странах, что является важным фактором выбора для семей, где есть поколения пенсионного и детского возраста. Конечно, богатое культурное наследие, благоприятные природные условия и экология, можно подобрать побережье с климатом, учитывающим особенности здоровья.

— Предлагаете ли вы своим клиентам какие-либо удобные финансовые схемы оплаты при покупке недвижимости в Черногории и Испании?

Мы взаимодействуем с рядом банков, которые при приобретении жилой недвижимости в Испании предлагают россиянам возможность получить ипотечный кредит. На практике за последнее время кредиты под залог покупаемой недвижимости выдаются на следующих условиях: фиксированный процент 4-4,5% годовых, на срок от 5 до 25 лет, первоначальный взнос 40% — 50%. Также у нас есть предложения от застройщиков и банков с более льготными ипотечными условиями. В отличие от Испании в Черногории нет возможности получения ипотечного кредита.

### — Какую недвижимость вы предлагаете в Черногории?

— Мы серьезно относимся к подбору недвижимости в Черногории, тем самым избегая существующих рисков. В базе объектов компании находятся предложения, отобранные по критерию качества строительства и наличия юридически чистых документов на собственность. В настоящий момент у нас есть интересные предложения на побережьях Герцег-

Новской Ривьеры, Боко-Которской, Будванской и Барской Ривьер.

Это апартаменты в шаговой доступности от пляжа, в комплексах и в отдельно стоящих домах стоимостью от 1500 евро/м<sup>2</sup>. Есть эксклюзивные виллы с прекрасными видами от 450 000 евро и дома от 135 000 евро. Например, дом на первой линии Боко-Которского залива площадью 200 м<sup>2</sup> стоит 300 000 евро. В продаже — урбанизированные участки под застройку от 5 до 20 соток.

### — Какая недвижимость и в каких регионах наиболее востребована в Испании?

— В Испании наша компания представлена на трех побережьях, традиционно пользующихся спросом у россиян — Коста-Бланка, Коста-Брава и Коста-дель-Соль. Наиболее востребованы апартаменты, таунхаусы и виллы с видом на море в шаговой доступности от пляжа, в закрытых комплексах с детскими площадками и спортивными зонами рядом с социальной и развлекательной инфраструктурой. В последнее время идут запросы с учетом близости англо-испанских общеобразовательных и спортивных школ. На Коста-Бланка, например, где более теплое море, у нас есть очень интересные предложения по виллам и апартаментам в соотношении цена-качество в городах Бенидорм, Кальпе, Алтея и Дения. Например, вилла в Кальпе с удивительным видом на море и знаменитую гору Ифач площадью 180 м<sup>2</sup> продается по цене 285 000 евро. На Коста-дель-Соль мы предлагаем апартаменты от 300 000 евро в комплексах с максимальной инфраструктурой внутри. Для тех, кого привлекает близость Барселоны и Франции, у нас есть предложения по апартаментам от 200 000 евро и виллам от 500 000 евро на побережье Коста-Брава.

### — Какова динамика цен в данных странах?

— За 2009 и 2010 гг. на рынках недвижимости Черногории и Испании произошла основная коррекция стоимости. Сейчас можно сэкономить благодаря специальным предложениям от застройщиков. Нужно торговаться с владельцем по вторичному жилью, результат зависит от причины его продажи. Но в целом рынок показывает стабильность цен. Хочется обратить внимание, что до 31.12.11 г. налог НДС на новую недвижимость в Испании снижен с 8% до 4%.

### — В чем выгодные отличия вашей компании?

— InvestPravo Property выгодно отличается от конкурентов индивидуальным подходом к каждому клиенту, профессиональным уровнем знаний в финансовой сфере и в области налогообложения недвижимости. Помимо обширной базы объектов мы располагаем не просто портфелем инвестиционных проектов, но и успешным опытом их реализации.

Принципы нашей работы: «Мы не продаем недвижимость — мы помогаем ее приобрести» и «Результат нашей работы — ваши рекомендации».



Директор компании InvestPravo Property  
Элина Сиванкова  
sale@ip-property.com  
Тел.: +7 (495) 697-19-13,  
+7 (916) 500-00-04  
www.ip-property.ru



## ВЫСТАВКИ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Осень и весна — самые активные времена года. Согласно статистике, именно в период с сентября по ноябрь и с марта по апрель совершается наибольшее количество сделок во всех областях бизнеса. А потому именно осенью и весной организуются активные выставочные сезоны — в Москве и Санкт-Петербурге проводятся выставки зарубежной недвижимости. Одними из самых популярных, успешных и востребованных на сегодняшний день являются мероприятия, проводимые выставочной компанией aiGroup.

Календарь выставок зарубежной недвижимости 2011-2012 начинается с Московской Международной Инвестиционной Выставки, Moscow International Investment Show (14-15 октября осенью 2011 г. и 9-10 марта весной 2012 г.), на «Тишинке», в рамках которой проводится Салон Болгарской Недвижимости. Следом за ней (28-29 октября 2011 г. и 30-31 марта 2012 г. соответственно) проходит Международная Выставка Зарубежной Недвижимости в Санкт-Петербурге, St. Petersburg International Property Show, в «Ленэкспо», с обширной рабочей программой бесплатных семинаров и Салон Болгарской Недвижимости. Эту выставку уже в столице поддержит Московская Международная Выставка Зарубежной Недвижимости, Moscow International Property Show (18-19 ноября 2011 г. и 6-7 апреля 2012 г.), на «Тишинке». Отдавая дань огромному спросу на покупку недвижимости в Болгарии, специально для интересующихся именно этим направлением, 10-11 февраля 2012 г. в Москве, в гостеприимном торгово-выставочном центре «Тишинка», организуется выставка «Болгарский Дом» с программой семинаров.

Каждую из выставок зарубежной недвижимости, проводимых компанией aiGroup, посещают более 7000 человек, которым предлагают свои объекты недвижимости и услуги около 200 компаний: застройщики, агентства, юридические и консалтинговые фирмы. Посетителей ждет не только знакомство с широчайшим спектром предложений по вложению средств в объекты недвижимости в нескольких десятках стран, но и профессиональные консультации по инвестированию, юридическим тонкостям оформления сделок, управлению объектами в той

или иной стране, а также наиболее выгодным способом приобретения и кредитования.

Выставки рассчитаны практически на все слои населения, поскольку стоимость предлагаемой недвижимости колеблется в огромных пределах: от нескольких десятков тысяч до миллионов евро. К примеру, в Болгарии или Египте можно купить жилье у моря всего лишь от 16 000 долларов, а те, кто привык жить с размахом, смогут выбрать виллу на Карибах по цене до 40 млн долларов.

На выставках потенциальному покупателю нередко делают специальные предложения, хорошие скидки. Клиенту, остановившему свой выбор на том или ином объекте, предлагается специальный смотровой тур, где он своими глазами сможет увидеть недвижимость, познакомиться с компанией на месте, просмотреть оригинальную документацию, да и просто прочувствовать страну, регион. Такие смотровые туры организуются на высоком уровне, учитываются все пожелания клиента, и стоимость такого тура возвращается покупателю при заключении сделки, что всегда приятно.

Заявленные участники представляют страны Европы, среди которых — давно и стабильно популярные Болгария, Черногория, Турция, Кипр, набравшая в последние годы небывалые темпы роста Испания, располагающие объектами высочайшего уровня Италия, Швейцария и т. д., а также страны за пределами Европейского континента — такие как Египет, Турция, Южная Америка, Ближний Восток, Карибский регион. Посетитель сможет подобрать себе любое зарубежное жилье по вкусу и по своим потребностям: для инвестиций, коммерческую недвижимость, для постоянного проживания, отдыха, занятий спортом, лечения или учебы в любой из 40 представленных на выставках стран.

На Московской Международной Инвестиционной Выставке, помимо приобретения жилья для себя и своей семьи, посетителям, обычным россиянам, предлагается уникальная возможность вложить деньги в недвижимость с целью извлечения прибыли. Опытные консультанты грамотно подберут самые оптимальные доходные варианты, дадут квалифицированные советы,

опираясь на знания и опыт профессионалов. Участники Инвестиционной Выставки помогут с оформлением всех документов, виз, организуют смотровую поездку, займутся подбором арендаторов. При этом все экспоненты гарантируют юридическую чистоту сделки.

На Салонах Недвижимости Болгарии в Москве и Петербурге, а также на выставке «Болгарский Дом» в столице будут работать лучшие специализированные компании Болгарии. Это даст возможность узнать из первых рук о новых застройках в разных уголках Болгарии и о новых тенденциях рынка. Простые покупатели смогут подобрать себе подходящее жилье, предприниматели — приобрести коммерческую недвижимость, крупные инвесторы — принять участие в перспективных проектах. Любителям спорта, шумных развлечений и дискотек предлагается огромный выбор жилья на горнолыжных и приморских многолюдных курортах. Семейные пары с детьми смогут подобрать квартиру/дом с хорошей инфраструктурой, поликлиниками и школами. Любителям природы и тишины специалисты помогут подобрать тихие уголки у моря или в глубинке среди чудесной природы. Пенсионерам будет предложен большой выбор добротных деревенских домов с приусадебными участками по всей Болгарии.

По оценке постоянных участников выставок зарубежной недвижимости мероприятия Property Show в Москве и Санкт-Петербурге стали идеальной маркетинговой площадкой западноевропейского образца, своеобразным окном в мир, где любой желающий может не только подобрать и купить зарубежное жилье, но и получить консультации. Компания aiGroup, дорожа своей безукоризненной деловой репутацией, работает только с серьезными компаниями-участниками. Поэтому и авторитет выставок, проводимых aiGroup, высочайший. Для экспонентов это настоящий бизнес, выгодный, перспективный и с комфортными условиями работы. А для потенциальных покупателей — это настоящий сервис, честный и качественный. Ничего подобного больше ни в Москве, ни в других городах России просто не существует. Регистрируйтесь в качестве посетителя или участника — [www.aigroup.ru](http://www.aigroup.ru), приходите!



### КАЛЕНДАРЬ ВЫСТАВОК ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

MOSCOW INTERNATIONAL INVESTMENT SHOW  
МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВЫСТАВКА,  
Салон Недвижимости Болгарии  
14-15 октября 2011, 9-10 марта 2012  
ТЦ «Тишинка», Тишинская пл., д. 1, Москва,  
[www.InvestShow.ru](http://www.InvestShow.ru)

ST. PETERSBURG INTERNATIONAL PROPERTY SHOW  
ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ,  
Салон Недвижимости Болгарии  
28-29 октября 2011, 30-31 марта 2012  
«Ленэкспо», Большой пр-т, В.О., д. 103, пав. 4,  
Санкт-Петербург  
[www.Spb.PropertyShow.ru](http://www.Spb.PropertyShow.ru)

MOSCOW INTERNATIONAL PROPERTY SHOW  
МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ  
18-19 ноября 2011, 6-7 апреля 2012  
ТЦ «Тишинка», Тишинская пл., д. 1, Москва  
[www.PropertyShow.ru](http://www.PropertyShow.ru)

ВЫСТАВКА «БОЛГАРСКИЙ ДОМ»  
10-11 февраля 2012  
ТЦ «Тишинка», Тишинская пл., д. 1, Москва  
[www.BGshow.ru](http://www.BGshow.ru)

GOLF & LUXURY PROPERTY SHOW  
МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ  
20-21 апреля 2012  
ТЦ «Тишинка», Тишинская пл., д. 1, Москва  
[www.LuxuryPropertyShow.ru](http://www.LuxuryPropertyShow.ru)

Организатор: [aigroup](http://aigroup.ru)  
Тел.: +7 (495) 926-96-95,  
[moscow@aigroup.ru](mailto:moscow@aigroup.ru)  
[www.aigroup.ru](http://www.aigroup.ru)

Ставшая уже постоянной рубрика «Консультации с экспертами» приобрела большую популярность у наших читателей. Мы получаем множество вопросов по особенностям покупки недвижимости в разных странах. Сегодня наши консультанты ответят на вопросы, касающиеся таких стран, как Турция, Греция, Черногория, Сингапур и Великобритания.



**Страна:** Турция  
**Консультант:**  
 Людмила Гребенщикова.  
**Должность:**  
 директор.  
**Компания:** Rest Property.  
**Контакты:** +90 532 450 07 05,  
 +7 495 668 06 85  
[www.restproperty.ru](http://www.restproperty.ru),  
[info@restproperty.ru](mailto:info@restproperty.ru)

## ТУРЦИЯ

— **Какова средняя цена дома/квартиры в Турции в основных районах? Приведите, пожалуйста, примеры.**

— Особенность недвижимости в Турции в том, что за невысокую стоимость (относительно других европейских стран) можно приобрести квартиру или виллу с качественной чистой отделкой (полная сдача апартаментов или виллы под ключ) и с высоким уровнем сервисных услуг жилых комплексов. На стоимость влияет расположение относительно моря, центра города, состояние недвижимости и наличие видов. Вид на море и близость к морю — самые главные факторы, повышающие стоимость недвижимости. Новое жилье в Стамбуле оценивается в 2000-5000 евро/м<sup>2</sup>, в Бодруме — 1500-3000 евро/м<sup>2</sup>, в Кемере — не ниже 1000-2000 евро/м<sup>2</sup>, в Анталии — 1000-1500 евро/м<sup>2</sup> (на первой линии — 2000-4000 евро/м<sup>2</sup>), в Алании — 600-1500 евро/м<sup>2</sup>.

— **Существуют ли какие-либо особенности процедуры покупки и оформления недвижимости в Турции?**

— В последнее время Турция все больше привлекает как одиночных покупателей, так и крупных инвесторов стабильной обстановкой в стране и надежной кадастровой системой. Квартиру или дом в Турции (как саму постройку, так и часть земельного участка под ней) иностранные граждане приобретают в полную собственность без ограничения и на равных условиях с гражданами Турции и оформляют непосредственно в кадастровом управлении. Для иностранцев добавляется лишь необходимость получения официального разрешения из Военного ведомства в Измире, где проверяется участок, на котором находится здание. Кроме того, вторым обязательным условием для оформления недвижимости в собственность российскими гражданами является получение вида на жительство сроком на 6 месяцев. Оформление происходит очень быстро, в местном полицейском участке. Далее, по желанию, собственники и их родственники могут продлевать вид на жительство на основании покупки недвижимости в Турции.

— **Оформляется ли в собственность земля, на которой построена недвижимость?**

— Земельные участки, расположенные под постройками любого вида недвижимости в Турции, оформляются в собственность покупателя независимо от его гражданства. При покупке отдельно стоящих вилл указывается полная площадь участка, на котором расположено здание, а при покупке виллы или апартамента в жилом комплексе в документе о собственности (Тапу) прописывается долевая часть от общей площади участка, которая принад-

лежит именно этой собственности. Пустые земельные участки граждане РФ приобрести не могут, обязательно наличие постройки. Но есть правильные юридические решения этого вопроса: оформляете участок на юридическое лицо.

— **Что входит в стандарт отделки квартир в Турции? Что входит в понятие «под ключ»?**

— В любом регионе Турции сдача под ключ означает наличие полной чистовой отделки, напольного покрытия, сантехники, всех электрических, телефонных и водопроводных коммуникаций, сантехники в ванных комнатах (включая встроенные шкафы, зеркало и подвесной потолок), установку систем кондиционирования, отопления, спутникового телевидения, встроенной кухни и зачастую встроенных шкафов в прихожей и даже бытовой техники (посудомоечная и стиральная машины, духовой шкаф, вытяжка и прочее). Кроме того, полностью благоустраивается общая территория: озеленяется сад, оформляются и оснащаются бассейн, зоны отдыха (фитнес- и спа-территории, развлекательные и спортивные зоны).

— **Какова система наследования в Турции?**

— Закон о покупке недвижимости в Турции основан на принципе взаимности: какие права у турков в России при покупке недвижимости, такие и у россиян в Турции. Первое право наследования принадлежит мужу/жене, далее — детям, внукам и т.д. Если после оформления Тапу (документа, удостоверяющего собственность) покупатель составляет в нотариальной конторе Турции завещание, то наследники намного дешевле, проще и быстрее переоформят недвижимость в собственность.

— **Как долго собственник, его семья или друзья могут проживать на купленной площади без выезда из Турции?**

— Собственники недвижимости после оформления документов в кадастровом управлении, на основании владения Тапу, по желанию могут находиться в Турции безвыездно. После получения собственником вида на жительство, его жена/муж, дети до 18 лет и родители на пенсии имеют право также находиться

ся на территории Турции столько же, сколько и сам владелец недвижимости. Но если собственник заинтересован, чтобы, к примеру, его брат, дальний родственник или муж/жена в гражданском браке могли безвыездно находиться на территории Турции, то небольшую долевую часть собственности (минимум 2-5%) необходимо оформить на имя такого «неблизкого» родственника. Для гостей и друзей собственников в распоряжении лишь 2 месяца по бесплатной визе без продления или 6 месяцев по специальной гостевой визе.

## ГРЕЦИЯ

— **Какова средняя цена дома/квартиры в Греции в основных районах? Приведите, пожалуйста, примеры.**

— Средняя цена 1 м<sup>2</sup> на Крите зависит от местоположения объекта недвижимости. В целом применима логика: чем ближе к морю, тем выше цена. Цены на первичном рынке северного берега колеблются от 2800 до 3300 евро, но в новых комплексах на берегу моря диапазон цен несколько выше: от 2500 до 3500 евро/м<sup>2</sup>. На холмах, откуда открываются великолепные виды на море, квартиры продаются по цене 2100-2600 евро/м<sup>2</sup>. Цены на вторичном рынке могут быть на 10-15% ниже или выше в зависимости от рыночной конъюнктуры и размера инвестиций в недвижимость. На южном берегу цены несколько ниже.

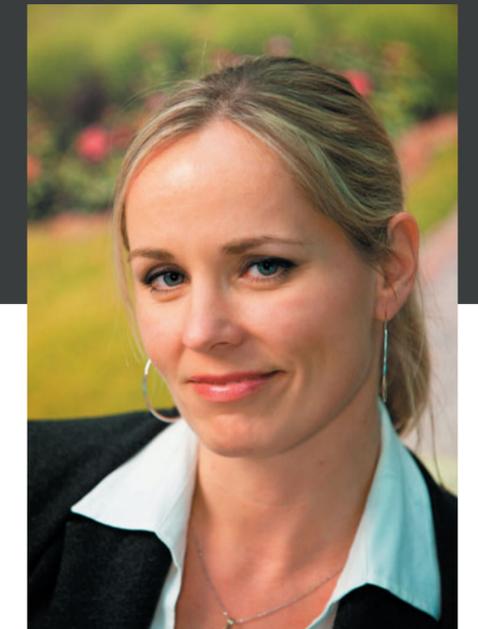
— **Существуют ли какие-либо особенности процедуры покупки и оформления недвижимости в Греции?**

— Нет, по состоянию на июнь 2011 г. все российские клиенты проходят ту же самую процедуру оформления покупки недвижимости, что и клиенты из ЕС (за исключением некоторых областей Крита, которые все еще требуют специального разрешения от Министерства обороны Греции). Это означает, что право собственности может быть передано в течение одного или полутора месяцев.

— **Оформляется ли в собственность земля, на которой построена недвижимость?**

— Да, в Греции оформляется безусловное право собственности на недвижимость (дом, землю). В некоторых

**Страна:** Греция  
**Консультант:**  
 Оксана Луур.  
**Должность:**  
 консультант по продаже  
 недвижимости.  
**Компания:** KRETA EIENDOM S.A.  
**Контакты:** +30 283 102 14 30,  
[www.kretaeiendom.com](http://www.kretaeiendom.com),  
[oksana@kretaeiendom.no](mailto:oksana@kretaeiendom.no)



случаях места общего пользования также оформляются в собственность покупателей пропорционально той жилой площади, которой они владеют в жилом комплексе.

— **Что входит в стандарт отделки квартиры в Греции? Что входит в понятие «под ключ»?**

— Стандартная отделка в Греции и на Крите включает в себя полную внутреннюю отделку, а также мебель на кухне и в ванной, шкафы в спальнях, систему отопления (теплые полы или масляные обогреватели). Зачастую (как, например, в комплексе «Крета Эйндом») понятие «под ключ» также включает в себя систему кондиционирования воздуха в помещениях, бытовую технику на кухне, стиральную машину и солнечные батареи. Когда используется термин «под ключ», имеется в виду недвижимость, пригодная для проживания, с полной отделкой и вышеупомянутым оборудованием.

— **Какова система наследования в Греции?**

— Когда речь заходит о наследовании недвижимости, греческое законодательство разделяет всех наследников на три категории. Наследники первой линии — это супруг (а), дети, внуки и родители. Налог на наследство имеет три шкалы и рассчитывается как процент налога на недвижимость (но не по рыночной цене). Недвижимость, налог на которую не превышает 150 000 евро, не облагается налогом на наследство. При налоге на недвижимость в диапазоне от 150 000 до 300 000 евро наследники облагаются налогом в 1% от суммы налога на недвижимость. Если налог на недвижимость превышает 300 000 евро, наследники платят сверху 5%. Если налог на недвижимость превышает 600 000, то 10%. Например, если налог на недвижимость,

полученную по наследству, составляет 800 000 евро, налог на наследование рассчитывается по формуле: 1500 + 15 000 + 20 000 = 36 500 евро. Подобная формула действует только в отношении наследников первой линии.

— **Как долго собственник, его семья или друзья могут проживать на купленной площади без выезда из Греции?**

— Россияне, владеющие недвижимостью в Греции, и члены их семей (дети до 18 лет и супруг (а)) могут подать заявление на мультивизу, при выдаче которой не требуется официального приглашения или бронирования гостиницы. Работники посольства просят предъявить свидетельство о собственности и выдают мультивизу, дающую право находиться на территории Греции 90 дней в течение полугода или года. Можно подать заявление на визу, по которой разрешается более длительное пребывание в стране, но в этом случае придется предъявить еще несколько документов, такие как доказательство финансовой состоятельности и медицинская страховка на все время пребывания. Друзья и родители владельцев недвижимости могут воспользоваться обычной туристической визой. На россиян, являющихся квалифицированными инвесторами или владельцами малого бизнеса в Греции, распространяются другие визовые правила.



**Страна:** Черногория  
**Консультант:**  
**Светлана Тимашова.**  
**Должность:**  
**главный консультант.**  
**Компания:** Red Feniks.  
**Контакты:** +7 495 625 06 75,  
 www.redfeniks.ru,  
 mail@redfeniks.ru

## ЧЕРНОГОРИЯ

— **Сколько в среднем стоит квартира/дом в Черногории, исходя из регионов? Приведите примеры.**

— В районах Герцег-Нови и ближе к Барской Ривьере (в Сутоморе, к примеру) квартиры стоят в среднем 1500 евро/м<sup>2</sup>. В районах Котора (Которский залив), Бечичи-Рафаиловичи, в Петровце (Будванская Ривьера) средняя стоимость составляет около 2200 евро/м<sup>2</sup>. Самые дорогие дома — в Бок-Которском заливе. Купить хороший дом менее чем за 250 000 евро вряд ли получится. Зато на Барской Ривьере можно купить вполне приличный дом в районе 150 000 евро.

— **Существуют ли какие-либо особенности процедуры покупки и оформления недвижимости в Черногории?**

— С недавнего времени произошли большие изменения в процедуре приобретения недвижимости в Черногории. Введен Институт Нотариата (ранее все сделки заключались через суд). Кратко это выглядит следующим образом. Договор купли-продажи составляет нотариус. Нотариус также заверяет иные документы, необходимые для успешного проведения сделки. Подать документы нотариусу на проверку юридической чистоты желательно за 3-5 дней до сделки. Тарифы на виды нотариальных действий и услуги нотариуса установлены законом. При совершении нотариального действия

для иностранных граждан требуется присутствие переводчика, это очень важно. После регистрации договора у нотариуса один экземпляр договора купли-продажи направляется в налоговую инспекцию. На основании договора и руководствуясь рыночными ценами на недвижимость, эксперт налоговой инспекции дает налоговую оценку недвижимости. После оценки налоговая инспекция выносит решение об уплате единовременного налога на приобретение недвижимости в размере 3%. При приобретении первичной недвижимости от компании-застройщика, которая является плательщиком НДС, налог 3% не платится.

— **Оформляется ли в собственность земля, на которой построена недвижимость?**

— Да.

— **Что входит в стандарт отделки квартиры в Черногории? Что входит в понятие «под ключ»?**

— В понятие «под ключ» входит вся отделка, включая полностью оборудованный санузел. Как правило, в санузлах установлена душевая кабина, а не ванна. На полу — ламинат, паркет или плитка, в ванных и кухонных уголках на полу — плитка. Стены оштукатурены. Качество отделки очень отличается в зависимости от заявленного класса строения. В комплексах премиум-класса в отделку включаются подогреваемые полы и система климат-контроля. Понятие «под ключ» иногда включает установку кухонной мебели и бытовую технику.

— **Какова система наследования в стране?**

— В Черногории существует институт прямых наследников (как и в российском законодательстве). Гражданин России, являясь собственником недвижимости в Черногории, может оформить завещание и в России. Для того чтобы оно было признано в Черногории, оно должно быть переведено на черногорский язык судебным переводчиком.

— **Как долго собственник, его семья или друзья могут проживать на купленной площади без выезда из Черногории?**

— Без визы можно проживать до 30 суток. С визой, которая выдается в Москве, в консульстве Черногории — до 3 месяцев. Далее нужно вернуться в Россию и оформить новую визу, которая выдается за один день.

## СИНГАПУР

— **Сколько в среднем стоит квартира/дом в Сингапуре, исходя из регионов? Приведите примеры.**

— Продажи новых частных домов выросли на 40% (1 сингапурский доллар равен 0,83 доллара США). В прошлом месяце наиболее активные продажи (в среднем ценовом диапазоне) были зафиксированы в 167-квартирном жилом комплексе Skyline Residences в районе Телок Блангах при средней цене 1902 сингапурских доллара за 1 фут<sup>2</sup> (16 600 долларов/м<sup>2</sup>) и в комплексе Milntonia Residences в районе Йишун при цене 871 сингапурский доллар за 1 фут<sup>2</sup> (7600 долларов/м<sup>2</sup>).

— **Существуют ли какие-либо особенности процедуры покупки и оформления недвижимости в Сингапуре?**

— Три основных типа жилой недвижимости включают квартиры в новой жилой застройке, частные апартаменты и земельные владения. Иностранцам необходимо четко уяснить для себя различия между этими тремя видами жилой недвижимости, особенно в силу ограничений на право собственности и владения квартирами в новой жилой застройке (государственное жилье) и земельных владениях. Для того, чтобы купить дом либо государственное жилье, которое гораздо доступнее по ценам, нужно быть, в первую очередь, гражданином Сингапура. Прежде чем решить, какого вида недвижимость вы будете покупать, вам нужно ознакомиться с классификацией недвижимости, принятой правительством Сингапура.

Частные апартаменты или кондоминиумы. Разница между ними заключается в основном в площади застройки и размере квартир. Кондоминиумы, как правило, имеют более разветвленную внутреннюю инфраструктуру. Обычно квартиры в кондоминиумах

приобретаются на праве безусловного владения, но иногда и на правах аренды. Договоры аренды заключаются на 99 и 999 лет.

Безопаснее и надежнее совершать сделку по приобретению недвижимости через агента или поверенного в делах. Это поможет быстрее завершить процедуру оформления, получить в случае необходимости кредит и ознакомиться с необходимыми процессами оформления документов.

— **Оформляется ли в собственность земля, на которой построена недвижимость?**

— Что касается землевладений, то они подразделяются на таунхаусы, сблокированные двухквартирные дома, отдельно стоящие дома, эксклюзивные бунгало и дома с магазинами. Эти объекты недвижимости могут быть очень дорогими в зависимости от размера земельного надела и его местоположения и обычно неразрывно связаны с правом собственности на землю. Большинство этих объектов можно приобрести на правах безусловной собственности, хотя в некоторых случаях оформляется владение на правах аренды. При этом арендные договоры заключаются на 99 и на 999 лет.

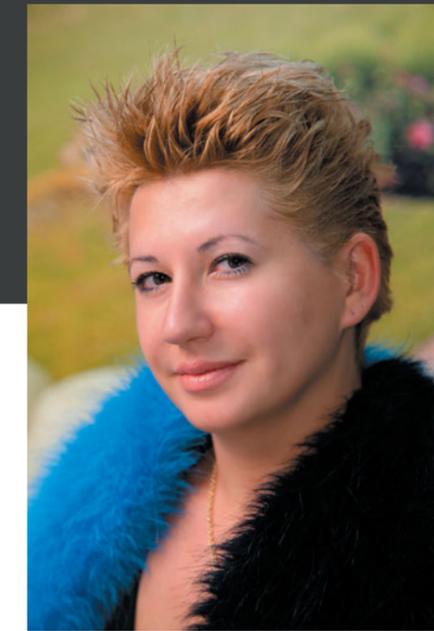
— **Что входит в стандарт отделки квартиры в Сингапуре? Что входит в понятие «под ключ»?**

— В большинстве случаев имеются в виду следующие удобства: финишная отделка, спальни с деревянными полами, гостиная/столовая (отделка натуральным камнем и деревянные полы), бытовая техника и прочие приспособления. К ним относятся стиральная машина с сушкой, холодильник, духовка, посудомоечная машина, кухонная вытяжка, встроенные платяные шкафы, аудио/видео переговорное устройство. К внутренней инфраструктуре относят бассейн, парную, крытые переходы, магазины, многоцелевые помещения, дорожку для пробежек, спортзал, комнату для переговоров и мероприятий, фитнес-залы, клубный дом, детский бассейн и игровую площадку, парковку, зону барбекю и теннисный корт.

— **Какова система наследования в Сингапуре?**

— В целом, если вы укажете конкретных бенефициаров своих страховых полисов, то после смерти, по закону Сингапура, выплаты, причитающиеся по этим полисам, не будут рас-

**Страна:** Сингапур  
**Консультант:**  
**Инна Шмакова.**  
**Должность:**  
**исполнительный директор.**  
**Компания:**  
 Investment Source (S) Pte. Ltd.  
**Контакты:** +65 914 402 68,  
 www.sourceinvestsing.com,  
 is@sourceinvesting.ru



пределяться в соответствии с вашим завещанием. Вместо этого они будут распределяться в пользу бенефициаров, поименованных в полисе. Если в полисе не указаны имена конкретных бенефициаров или если бенефициаром полиса является «имущественный комплекс», в этом случае причитающиеся выплаты будут распределяться в соответствии с составленным завещанием.

— **Как долго собственник, его семья или друзья могут проживать на купленной площади без выезда из Сингапура?**

— Владелец недвижимости может оставаться в Сингапуре столько, сколько пожелает, если подаст прошение о получении вида на постоянное жительство в Сингапуре. Вид на жительство (местная грин-карта) быстро выдается по 95% запросов, если стоимость недвижимости превышает 3 млн сингапурских долларов, и при этом покупатель не пользуется банковскими кредитами, т.е. по сути дела платит за объект недвижимости наличными. В случае если покупатель приобретает недвижимость с помощью банковского кредита, или стоимость недвижимости меньше 3 млн сингапурских долларов, он/она может находиться в Сингапуре по туристической, деловой или студенческой визе.

## АНГЛИЯ

— **Сколько в среднем стоит квартира/дом в Англии, исходя из регионов? Приведите примеры.**

— Рынок недвижимости Англии очень сильно отличается от остальных стран тем, что цены здесь не поддаются систематизации. Справедливо будет сказать, что квадратный метр качественного жилья в переделах 1-2 зоны Лондона будет стоить от 8000-10 000 фунтов, если брать новое строительство в благополучных районах. А даль-

ше — как позволит бюджет и фантазия. В одном доме цены на квартиры могут различаться втрое, так как цена сильно зависит от этажа, вида, наличия балкона или патио, а также прочих выделяющих из общей массы факторов. Очень важен престиж, репутация района. Касательно цен в других городах Англии, я бы сказала, что применим тот же подход, при этом, чем зажиточнее город и чем ближе к Лондону, тем выше в нем цены.

— **Существуют ли какие-либо особенности процедуры покупки и оформления недвижимости в Великобритании?**

— Сделка по приобретению недвижимости ведется солиситорами (юристами). В их работу входит не только установление благонадежности «титула» и подготовка договора купли-продажи, но и, самое главное, выполнение расчетов по сделке. Солиситоры выступают в качестве депозитария. Сделка считается завершенной, когда оплата переведена от солиситора покупателя на счет солиситора продавца.

— **Оформляется ли в собственность земля, на которой построена недвижимость?**

Земля в Англии является собственностью Ее Величества и передается по концессии за символическую аренду в размере от 1 до 250 фунтов в год.

— **Что входит в стандарт отделки квартиры в Великобритании? Что входит в понятие «под ключ»?**

— Современные комплексы продаются, как правило, с полной отделкой,



Страна: **Англия**

Консультант:

**Татьяна Лаптева.**

Должность:

**управляющий директор компании.**

Компания: *House Bridge*

*Expert Property Advice Ltd.*

Контакты: +44 207 248 98 00,

[www.housebridge-property.co.uk](http://www.housebridge-property.co.uk),

[info@housebridge-property.co.uk](mailto:info@housebridge-property.co.uk)

чтобы покупателю осталось разве что мебель купить. В стандарт входит установка полностью оснащенной кухни и ванной, некоторые застройщики встраивают климат-контроль и даже подводят цифровое ТВ и Интернет.

— **Какова система наследования в Великобритании?**

— Существует наследование по завещанию и по закону. В силу последнего

наследуют лишь определенные группы близких людей. Налог на наследство взимается по ставке 40%, если стоимость недвижимости превышает 325 000 фунтов. Нерезиденты не являются субъектами этого налога.

— **Как долго собственник, его семья или друзья могут проживать на купленной площади без выезда из Великобритании?**

— В Соединенном Королевстве Великобритании купить недвижимость разрешено любому лицу, независимо от страны проживания. Но чтобы в ней проживать, оно должно иметь разрешение на пребывание согласно положениям иммиграционного законодательства.



**Уважаемые читатели, вы можете задать свой вопрос нашим консультантам. Пожалуйста, пишите нам на [info@InternationalResidence.ru](mailto:info@InternationalResidence.ru) с пометкой «Консультации с экспертами».**

## CASAS DA VINHA, ПОРТУГАЛИЯ

Красивые 4- и 5- спальные виллы, построенные из высококачественных материалов с отличной отделкой, расположены в закрытом поселке на побережье Silver Coast в Португалии.

Кондоминиум располагает большим общим бассейном, клубным домом, садами и детскими площадками. Расположен в самом сердце винодельческого региона Oeste, всего в 15 минутах от многочисленных пляжей, которыми популярен этот район.

Гольфисты будут приятно удивлены гольф-полями чемпионского уровня, расположенными в 30 минутах езды

отсюда. Здесь каждый найдет занятие на свой вкус. Для любителей активного отдыха: верховая езда, экскурсии, картинг и любые виды водного спорта. Те, кто ищут спокойствия, будут очарованы живописными видами городов с многовековой историей, такими как всемирно известные Обидуш и Калдаш-да-Раинья.

Этот проект предлагает инвесторам лучшее соотношение цены и качества в Португалии на сегодняшний день, не только из-за качества строительства, но и из-за его месторасположения. Район находится всего в 45 минутах от международного аэропорта Лиссабона.

Дополнительная информация по телефонам +353 872701312, +351 917350407 (Frank), +351 910206167 (Sabrina) или на сайте [www.myportugal.ie](http://www.myportugal.ie)



Вилла 168 м<sup>2</sup>  
Цена 129 950 кипр. фунтов (148 883 евро)\*



Вилла 135 м<sup>2</sup>  
Цена 104 950 кипр. фунтов (122 410 евро)\*



Уникальный проект The Residence,  
7 таун-хаусов на берегу моря.  
Цена 70 000, 125 000 кипр. фунтов  
(80 000, 143 000 евро)\*

\* Цены в английских фунтах стерлингов фиксированные, цены в евро указаны исходя из курса валют на момент выхода журнала в печать.

## Почему Северный Кипр

- Один из самых молодых и быстроразвивающихся рынков недвижимости в средиземноморском регионе.
- Кипр третий по величине остров в Средиземном море.
- Здесь более трехсот дней в году светит солнце, благоприятный для здоровья климат.
- Вас окружают дружелюбные люди, радует превосходная кухня.
- Уровень преступности практически нулевой.
- Отсутствие заводов, фабрик — чистота воздуха, моря, продуктов.
- Развитая инфраструктура развлечений, фестивали и выступления известных звезд.
- Великолепное образование английского или американского образца: программа бесплатного среднего образования; шесть солидных университетов, чьи дипломы признают во всех странах.

## Почему недвижимость на Северном Кипре

- Недвижимость Северного Кипра стоит в 2-3 раза дешевле, чем аналогичные объекты в других странах Средиземноморья.
- Стопроцентная конфиденциальность информации о вас и ваших средствах.
- Нет необходимости открывать фирму при покупке недвижимости, вы оформляете собственность на свое имя.
- Въезд без спецприглашений и шенгенских виз.
- Правовая система, построенная по образу и подобию британской, которая считается одной из самых старых и наиболее совершенных в мире.
- Покупка недвижимости Северного Кипра — процесс простой и прозрачный, а риски сводятся к минимуму.
- При покупке недвижимости предоставляется возможность оформления вида на жительство, а по истечении 6 лет — постоянного вида на жительство.
- Лёгкость в оформлении кредита. Оформление происходит не через банк, а предоставляется застройщиком. Условия кредита заносятся в контракт, и никаких дополнительных документов не требуется.

## Почему компания NB Agencies

Компания NB Agencies эксклюзивный представитель крупнейшего застройщика на Северном Кипре — компании CARRINGTON. Мы предоставляем на этой земле вежливый, дружелюбный сервис и честные советы по всем аспектам ТРСК и недвижимого имущества и стремимся сделать ваш опыт покупки недвижимости на Северном Кипре, настолько простым и беспхлопотным, насколько это максимально возможно.

Наша компания предлагает недвижимость Северного Кипра по ценам застройщика. Это значит, что вам не нужно платить никаких дополнительных комиссий посредникам, все расчеты осуществляются непосредственно с застройщиком. Для работы с нашей компанией вам не нужно заключать никаких договоров и оплачивать наши услуги. Сделки осуществляются только напрямую со строительными компаниями.

Наше послепродажное обслуживание включает страхование имущества, управление имуществом и сервисное обслуживание бассейна, аренда и агентство недвижимости, помощь при переселении, пакеты для обустройства дома, прокат автомобилей, трансфер из аэропорта и многое другое! В компании работает русскоязычный персонал.

«Каррингтон» проектирует и строит большое количество вилл и квартир на Северном Кипре. Два собственника компании — англичанин и турко-киприот, поставившие за основу бизнеса традиционные семейные ценности, опыт и персональное внимание к деталям сделали «Каррингтон» уникальной компанией на рынке недвижимости Северного Кипра. На протяжении семи лет мы построили много жилых комплексов, разнообразных вилл и апартаментов, завоевали награды за «Лучшую Элитную Недвижимость» и за «Лучший Дизайн Интерьера» которые вручал первый президент Северного Кипра Рауф Р. Денкташ.



Директор компании  
**Наталья Бернс**  
Тел.: +31 651 790 109  
[natashaburns11@gmail.com](mailto:natashaburns11@gmail.com)  
[www.mechta-kipr.ru](http://www.mechta-kipr.ru)



Реклама



## Ведущая британская компания по инвестициям в недвижимость



### Великобритания

Компания Assetz специализируется на поиске высокодоходной недвижимости в Великобритании для частных инвесторов: объекты для сдачи в аренду и получения стабильного дохода, для инвестиций в студенческое жилье и гостиничные номера. Уникальные объекты с исключительными скидками, не обращающиеся на свободном рынке.

[www.investors.assetz.co.uk](http://www.investors.assetz.co.uk)



### Кабо-Верде

Курорт Боавишта в Кабо-Верде – одно из наиболее привлекательных мест для инвестиций. Под руководством ген. директора Стюарта Лоу комплекс Santa Monica Beach Resort & Spa стал самым престижным проектом на о-вах Зеленого Мыса. Вы сможете не только проводить здесь роскошный отпуск, но и получать немалый доход и устойчивый рост вложенных средств.

[www.santa-monica-resort.com](http://www.santa-monica-resort.com)



### США

Благодаря своему портфелю залоговой недвижимости компания Assetz предлагает недвижимость в разных частях США с большими скидками. Кем бы вы ни были – начинающим инвестором или инвестором со стажем, с Assetz вы получите максимально возможную выгоду от сдачи американской недвижимости в аренду и ее последующей перепродажи.

[www.usa.assetz.co.uk](http://www.usa.assetz.co.uk)



Assetz PLC, Assetz House,  
Newby Road, Stockport, Cheshire,  
SK7 5DA  
[enquiries@assetz.co.uk](mailto:enquiries@assetz.co.uk)

Выставка Moscow International Property Show  
18-19 ноября на «Тишинке», Стенд 121

**+44 161 482 7525**

# International REAL ESTATE SOLUTIONS

Эксклюзивная недвижимость  
по выгодным ценам



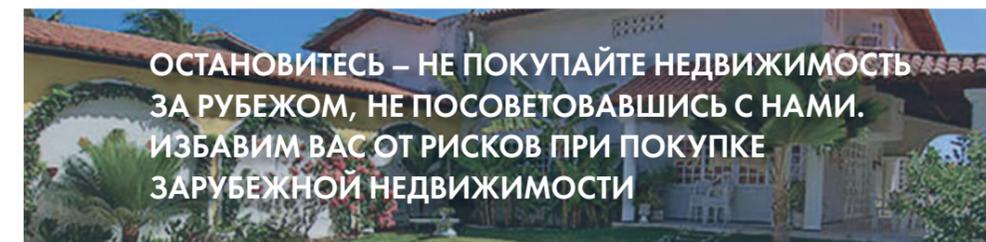
- Прекрасные объекты
- Выгодное расположение
- Дом в солнечном крае
- Инвестиционные возможности
- Ценная покупка
- Низкие цены
- Прибыль
- Увеличение капитала

**Свяжитесь с нами, чтобы узнать о доме вашей мечты или об инвестиционных возможностях.**

Посетите наш стенд на Международной Выставке Недвижимости 28-29 октября в С.-Петербурге, в «Ленэкспо», и 18-19 ноября в Москве, на «Тишинке».

Контакты: [globalproperty4u@gmail.com](mailto:globalproperty4u@gmail.com) [www.globalproperty4u.com](http://www.globalproperty4u.com)

Сделайте безопасную покупку с компанией Title Check. Посетите наш сайт [www.checktitle.co.uk](http://www.checktitle.co.uk)



**ОСТАНОВИТЕСЬ – НЕ ПОКУПАЙТЕ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ, НЕ ПОСОВЕТОВАВШИСЬ С НАМИ. ИЗБАВИМ ВАС ОТ РИСКОВ ПРИ ПОКУПКЕ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Покупая недвижимость у себя на родине или за рубежом, вы совершаете одну из крупнейших сделок в жизни.

Тысячи покупателей рискуют своими деньгами, покупая недвижимость за рубежом без надлежащей юридической поддержки у специалистов.

Непринятие надлежащих рекомендаций может привести к финансовой катастрофе, а покупка недвижимости превратится в кошмар. Если вы планируете покупку недвижимости за рубежом, мы поможем вам избежать ловушек и рисков, связанных с приобретением зарубежной недвижимости.

Компания Title Check® разработала автоматизированную систему «проверка и подтверждение», которой пользуются наши лицензированные юристы, чтобы гарантировать вам полную безопасность сделки. С помощью нашей запатентованной системы мы обеспечим вам надежное сопровождение в течение всего процесса оформления покупки и постараемся исключить все риски на каждом этапе сделки.

Подробная информация на нашем сайте:

Компания Title Check® оказывает следующие услуги:

1. Доскональная проверка прав собственности
2. Доскональный анализ всех договоров и поправок к ним (в случае необходимости) для защиты ваших интересов
3. Доскональная проверка финансовой состоятельности с целью удостовериться, что застройщику не грозит банкротство
4. Защита депозита, который вы вносите, и поэтапной оплаты
5. Оформление перехода к вам права собственности на объект недвижимости

**Наша компания:**

Наша уникальная запатентованная система была разработана юристами для юристов. Наши квалифицированные юристы – это высококлассные специалисты в области недвижимости.

Кроме того, наши юристы связаны обязательствами и застрахованы.

[www.checktitle.co.uk](http://www.checktitle.co.uk)

ПРИГЛАШАЕМ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
НА НАШ САЙТ [WWW.GLOBALPROPERTY4U.COM](http://WWW.GLOBALPROPERTY4U.COM)





# НЕДВИЖИМОСТЬ В АНГЛИИ ГАРАНТ СТАБИЛЬНОСТИ

Один из самых дорогих и рынков недвижимости в Европе — это Англия. И, несмотря на это, количество желающих обзавестись недвижимостью на «туманном Альбионе» не сокращается. Что же привлекает покупателей?

Хорошее вложение капитала, высокий уровень жизни, надежная правовая система и, как бонус, подтверждение высокого личного социального статуса — основные причины, по которым устойчивый интерес к недвижимости в Англии сохраняется многие годы.

Это одна из самых благополучных стран мира. Лондон, точнее его район Сити — международный символ бизнеса, который притягивает успешных и состоятельных людей со всего мира. Здесь сосредоточено огромное количество различных банковских и финансовых учреждений, совершается огромное количество сделок, устанавливаются новые деловые контакты.

Помимо этого, Англия — страна вековых традиций с богатым культурным, историческим законодательным и политическим наследием.

Среди иностранных покупателей, наиболее популярна недвижимость

в столице Великобритании — Лондоне и его пригороде, особенно учитывая приближающуюся Олимпиаду 2012 года. Самыми престижными и дорогими районами Лондона считаются Belgravia, Chelsea, Notting Hill, Westminster, Soho, Knightsbridge, South Kensington, Holland Park, и некоторые другие районы центра города. Здесь расположены целые кварталы дорогих особняков, которые могут приобрести только очень состоятельные люди. Стоимость особняка может превышать отметку в 3 млн. фунтов стерлингов.

В районах с менее развитой инфраструктурой, более удаленных от центра и, соответственно, менее престижных, можно найти более дешевую недвижимость в пределах от 200 до 600 тысяч фунтов.

Иностранному гражданину может приобрести в Англии любую недвижимость в свободное владение (freehold), или в долгосрочную аренду (leasehold). Первый тип владения предполагает право собственности покупателя на земельный участок и недвижимость, расположенную на ней. Как правило, на таких условиях продают частные владения. Во втором случае право собственности покупателя оформляется на строение,

а земля принадлежит на праве аренды сроком от одного до 99 лет. Такие условия продажи распространяются в основном на квартиры в многоэтажных домах, при покупке которых стоит поинтересоваться, на какой срок оформлено право аренды на земельный участок, так как он оказывает существенное влияние на стоимость объекта.

Получить ипотеку в Великобритании для иностранца — процедура не из простых, но вполне осуществима при правильном подходе. Для этого необходимо предоставить ряд документов (перечень можно найти на [www.UKConsulting.RU](http://www.UKConsulting.RU)) и, главное, — доказать законность доходов покупателя. Сумма кредита для нерезидента страны не превышает 70% от стоимости недвижимости и выдается сроком на 25 лет. Соответственно первый взнос составляет не менее 20-40%.

Для покупателей первого жилья в Великобритании, в 2011 году введена временная льгота путем повышения порогового значения стоимости жилья, не облагаемого налогом, от 150 тысяч фунтов стерлингов до 250 тысяч. Действовать эта льгота будет до 25 марта 2012 г.

Подобрать объект, удовлетворяющий всем индивидуальным требованиям довольно сложно, поэтому все сделки оформляются через агентство недвижимости и с помощью опытного юриста. Для того чтобы провести сделку от начала до конца необходимо доверить профессионалам, чтобы сократить время и расходы на выбор объекта, изучение законодательства и посещение различных учреждений.

В Великобритании существует ряд особенностей, не известных другим рынкам зарубежной недвижимости.

К примеру, существует понятие «гезалпинга», когда после подписания предварительного контракта продавец заявляет о том, что нашел более выгодного покупателя и хочет отказаться от достигнутого соглашения, если покупатель не выложит дополнительную сумму денег. Как правило, это уловка, но покупателю, намеревающемуся приобрести данный объект, приходится идти на уступки. Другой неизвестный иностранцам законодательный момент — продавец не несет ответственности за обнаруженные после совершения сделки дефекты объекта. В обоих случаях весьма кстати будет помощь квалифицированного персонала

«Привлекательность покупки недвижимости в Великобритании для инвесторов-россиян видится, в первую очередь, в связи с дальнейшими перспективами экономического роста в стране. Покупка недвижимости в Англии — это престиж и стабильность, уверенность в завтрашнем дне, это практически отсутствие риска потери денежных вложений, поэтапное снижение инфляции, гарантированная прибыль от сдачи в аренду, постепенное повышение стабильности в экономике и самое главное, это государственная и юридическая защищенность владельцев собственности».

Динара Исманова,  
MBA (University of Wales), DMS (UCK London), DOM-INFO Ltd, London.



Фото ДОМ-ИНФО: вручение диплома В. Юхневич, УК-Консалтинг Групп, Лондон



консалтинговых компаний, специализирующихся в поиске и подборе жилья в Англии, знающих все нюансы рынка недвижимости Великобритании.

Подобрав подходящее жилье, покупатель делает продавцу предложение о покупке, цена которого обычно ниже на 3-5% от заявленной стоимости. По достижении договоренности, стороны подписывают предварительный контракт, и продавец получает залог в размере 5-10% от стоимости объекта. После проверки правового состояния недвижимости, подписывается договор купли-продажи, и только после осуществления окончательного расчета документы передаются в земельное

ведомство для оформления права собственности. В случае, если покупатель не укладывается в срок оплаты, определенный договором, продавец может потребовать компенсацию или вовсе расторгнуть договор. При этом залог не возвращается. По истечении семи рабочих дней после передачи документов в земельное ведомство, покупатель получает соответствующее свидетельство о праве собственности и становится полноправным обладателем английской недвижимости.



UK Consulting Group — британская консалтинговая группа, предоставляющая весь спектр услуг по образованию, иммиграции, развитию бизнеса и инвестициям в недвижимость Великобритании, Швейцарии, Австрии, Турции и других перспективных направлений на рынках зарубежной недвижимости в Европе, Азии, Америке.

UK Consulting Group — это международные эксперты по зарубежной недвижимости с британскими дипломами и аккредитациями в сферах ведения интернационального бизнеса и кредитования и инвестиций в недвижимость: MBA, CeMAP, IDM, IMC, DMS...

Россия: +7 (495) 649-69-22;  
Великобритания: +44 7853 137 137  
145-157 ST JOHN STREET. LONDON,  
UNITED KINGDOM, EC1V 4PY

[info@ukconsulting.ru](mailto:info@ukconsulting.ru)  
[www.UKconsulting.RU](http://www.UKconsulting.RU)