



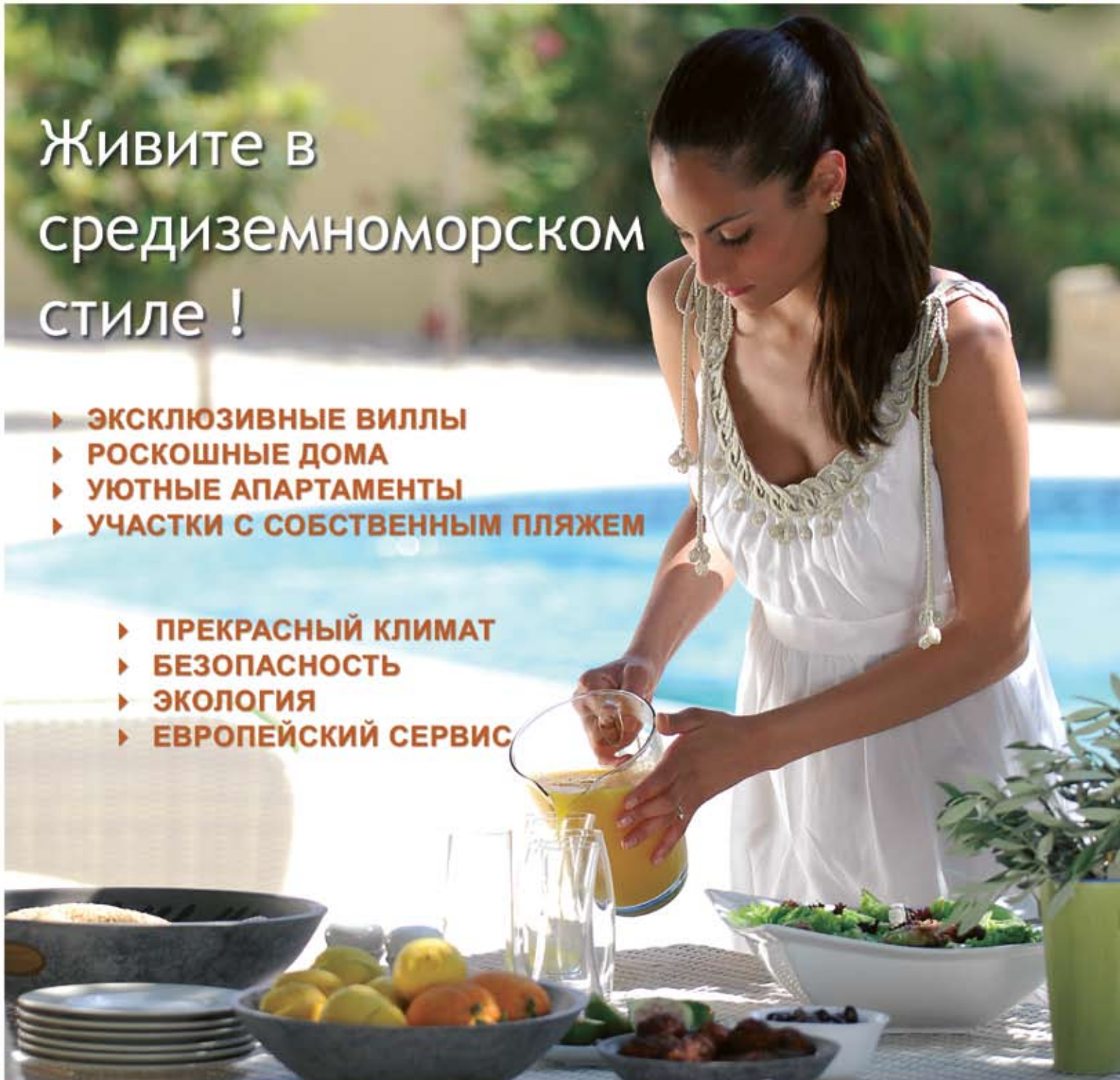
Kouroushibros
PROPERTY DEVELOPERS

НЕДВИЖИМОСТЬ НА КИПРЕ ЕВРОПЕЙСКОЕ КАЧЕСТВО!

Живите в
средиземноморском
стиле !

- ▶ ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ВИЛЛЫ
- ▶ РОСКОШНЫЕ ДОМА
- ▶ УЮТНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ
- ▶ УЧАСТКИ С СОБСТВЕННЫМ ПЛЯЖЕМ

- ▶ ПРЕКРАСНЫЙ КЛИМАТ
- ▶ БЕЗОПАСНОСТЬ
- ▶ ЭКОЛОГИЯ
- ▶ ЕВРОПЕЙСКИЙ СЕРВИС



25 ЛЕТ СТРОИМ НА КИПРЕ

МОСКВА, Бережковская наб., 6, оф.: 102 (м.Киевская)
тел./факс: +7 (499) 240-48-32 / 240-46-87 / 240-48-69 моб.: +7 (495) 506-33-38

www.kouroushibros.ru

info@kouroushibros.ru

Автор: **Марина НИКОЛАЙЧЕВА**

Тернистый путь к заветной собственности

Не люблю проводить на себе эксперименты. Но тезис «Во время кризиса совершаются самые удачные покупки» звучал слишком соблазнительно... И я решилась на «подвиг». Перед собой я поставила задачу: **найти в Лимассоле квартиру** с наилучшими инвестиционными параметрами, то есть, чтобы её легко можно было сдать в аренду и без проблем продать в любой момент. Но при этом приобретение **не должно быть слишком дорогим** — иначе какие же это инвестиции, если из-за них приходится залезать в огромные долги в виде банковского кредита?

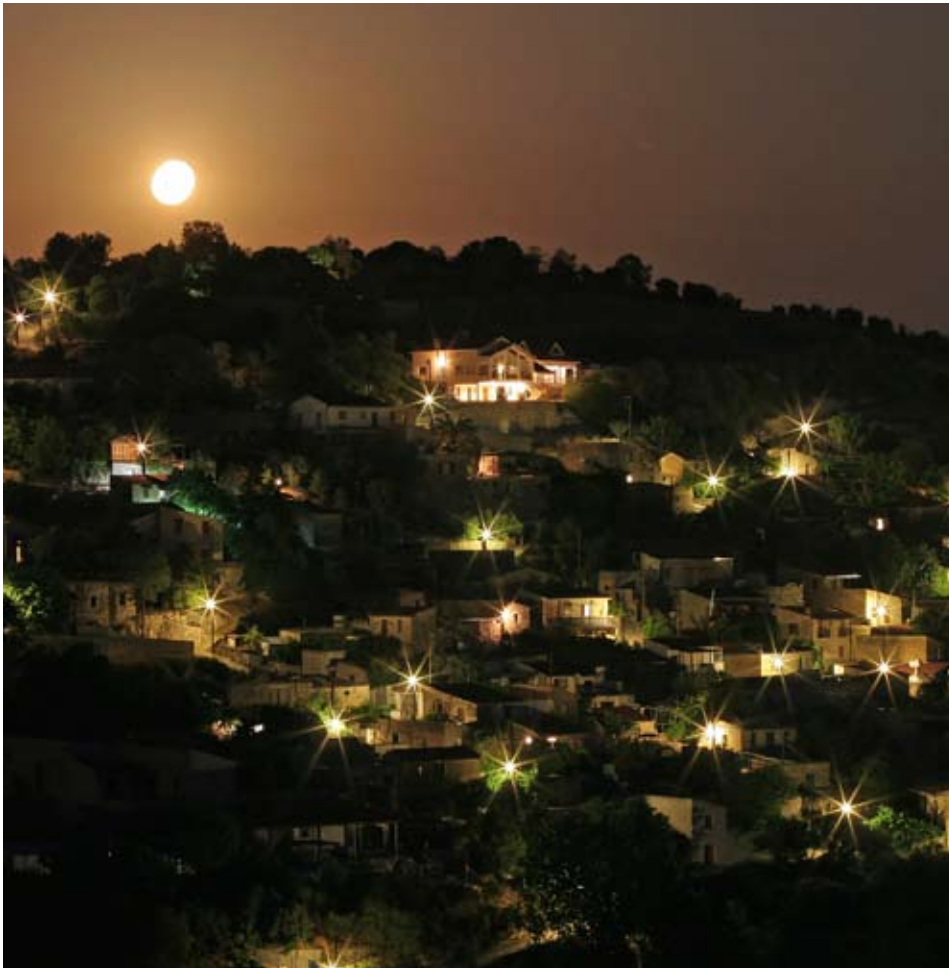
С чего начать процесс? Конечно же, с объявлений в газетах и на сайтах риэлторских компаний, а дальше дело пойдёт само собой. Подключаются ваши друзья и знакомые, у них тоже есть друзья и знакомые... и скоро вы уже не будете знать, как отбиться от продавцов — естественно, что в период финансовой нестабильности предложение намного превышает спрос.

Первая квартира была самой дешёвой и маленькой. Внимание привлекала невероятная цена — всего 55 000 €. Это оказалась студия в туристической зоне Лимассола. Да, вид из окна замечательный и район хороший, но: не представляю, кто может жить в комнатке площадью не более 15 м², где кухня совмещена с прихожей метр в ширину, два в длину? Я? Никогда! Студент? Ему некуда даже привести друзей. Посудомойка из ресторана? Ох, не знаю. Кажется, там была даже ванна, а не душ, но это уже не имело значения.

Поднимаю планку: смотрю только односпальные квартиры (т.е. гостиная и спальня), но в старых домах. Надо отметить, что понятие «старый многоквартирный дом» на Кипре относительное. Дома начали строить не более 30 лет назад, и строили тогда, надо отдать должное, действительно на совесть.

»» КВАРТИРА В СТАРОМ ДОМЕ? ПОВОРОТИТЕ С ЖИЛЬЦАМИ...

Первое, что нужно потребовать у продавца, предоставить титул собственника. Кстати, очень полезный документ: с его помощью выяснилось, что в одном здании однотипные квартиры имеют разный метраж! А от него (от метража) зависит парковочное место: если квартира меньше 50 м², то закреплённой парковки её владельцу не полагается.





Ещё очень помогает личная беседа с жильцами, снимающими ваше будущее владение. Они выдадут вам информацию обо всех «слабых местах», а также уточнят сумму аренды. Например, риэлтор заявил мне, что жильцы платят 500 € в месяц, и меня это очень устраивало, поскольку именно эту сумму я предполагала ежемесячно переводить в погашение банковского кредита. Оказалось, 445 €, и платить больше они не намеревались, соглашаясь съехать и найти другое жильё. Проверять, проверять и ещё раз проверять надо риэлторов!

Здание, приглянувшееся мне, находится напротив отеля Four Seasons, «дата рождения» — 1984 год. В нём предлагались три односпальные квартиры стоимостью в районе 100 000 €, в зависимости от метража, состояния и мебелировки. В каждом случае в результате торгов удалось немного сбить цену, в среднем на 10 000 €.

Первое, что нужно потребовать у продавца, предоставить титул собственника. Кстати, **очень полезный документ:** с его помощью выяснилось, что в одном здании однотипные квартиры имеют разный метраж

Кстати, не лишним будет узнать о том, когда будет проводиться ремонт здания. Деньги на это собирают с квартировладельцев, причём немалые. Если вы берёте квартиру прямо перед ремонтом, уточните, кто будет платить взнос — вы или продавец. В моём

случае пришлось бы выложить 2 400 €, и это только за косметический ремонт!

И вот наконец выбрана квартира, с наилучшими показателями и наибольшей скидкой. Уже составлен проект договора, уже пора идти в банк, чтобы оформить кредит, но насторожил один момент — супруги, прода-

вавшие квартиру, не имели ни работы, ни сбережений. Предполагалось, что пара с маленьким сыном остаётся жить в этой квартире в качестве арендаторов. На всякий случай, я проконсультировалась у адвоката, и он подтвердил, что жильцов, которые

не платят аренду, выгнать из квартиры практически невозможно. Особенно сложно, если есть ребёнок. Выселение только через суд, а такие слушания длятся годами... К сожалению, от выгодной сделки пришлось отказаться. Зачем искать на свою голову неприятности, когда рынок перенасыщен предложениями?

»» НОВЫЕ ДОМА ЖДУТ ТИТУЛА СОБСТВЕННИКА НЕСКОЛЬКО ЛЕТ

После наглядного изучения односпальных квартир, предлагаемых к продаже в старых (построенных более 12 лет назад) домах Лимассола, можно сделать следующие выводы: «односпалки» в таких зданиях стоят от 95 000 € до 110 000 € — в зависимости от состояния, свежести ремонта, наличия мебели. Сдавать жильё в аренду можно — опять же в зависимости от района и состояния квартиры — в пределах от 400 € до 550 €.

ПОДСКАЗКА НАЧИНАЮЩЕМУ ПОКУПАТЕЛЮ

С инвестиционной точки зрения покупать квартиру в новом доме выгоднее. Даже в период кризиса цены на такое жильё снижают весьма неохотно, тогда как стоимость старых квартир падает просто стремительно. Значит, через несколько лет вы сможете продать новую квартиру по хорошей цене, а стоимость жилья из старого фонда в лучшем случае останется прежней.

Квартира 64 м², 2 балкона, отдельная кладовка
 Год постройки 2006
 Расположение центр Лимассола
 Декабрь / 2005 (на стадии строительства) 48 000 СYP
 Апрель / 2006 (сдача в эксплуатацию) 54 000 СYP
 Декабрь / 2008 (на пике кризиса) 71 400 СYP (122 000 €)

Квартира 50 м², балкон
 Год постройки 1984
 Расположение турзона Лимассола
 Февраль / 2007 61 000 СYP
 Июнь / 2008 75 000 СYP
 Декабрь / 2008 (на пике кризиса) 56 000 СYP (96 000 €)

Интересно, кто же расстанется сейчас со своей собственностью? Это киприоты, которые решили купить большую площадь, продав меньшую, а также англичане, имеющие «жильё на лето». Последние продают свои квартиры даже с выгодой: если на Кипре снижение цен на вторичное жильё составляет 20%, то в Англии — все 50%. Здесь продал, там купил...

Почему бы не рассмотреть предложения о продаже квартир в новостройках? Например, один лимассольский застройщик просит всего 15 000 € в качестве предоплаты за шикарную двухспальную квартиру в здании «на стадии фундамента». Выплата самого кредита начнётся только после сдачи дома в эксплуатацию, примерно через 10 месяцев. Понятно, что к тому времени стоимость апартаментов поднимется, но на данный момент существует риск заморозки строительства — если у застройщика не хватит денег на завершение проекта. Нет, лучше не рисковать!

При поиске недорогой квартиры в новом доме круг сразу сузился: найти новое жильё не дороже 120 000 €,

конечно же, можно, но только при очень большом везении. Схема называется «срочная продажа».

Супруги, пенсионеры из Швеции, выставили односпальную квартиру на продажу ещё в августе, но опоздали — уже грянул кризис. Пенсионеры очень хотели попасть в Стокгольм к Рождеству, поэтому цену периодически снижали. Если в августе они просили 150 000 €, то в начале декабря с большим скрипом согласились всё же на 122 000 €. Весомым аргументом для торгов стало отсутствие титула собственника. Дому всего 2,5 года, а получения указанного документа ждуть несколько лет.

Квартира была действительно хороша: 64 м², две лоджии, кондиционеры, кладовое помещение на первом этаже здания, крытая парковка, район Меса Гетония, где обитают, как правило, зажиточные киприоты и ино-

ПОДСКАЗКА ПОКУПАТЕЛЮ

Услуги адвоката за оформление договора, получение разрешения для иностранца на приобретение собственности на Кипре и регистрация договора в Земельном комитете обойдутся примерно в 2 000–2 500 €. Понятно, что во многих случаях продавцы и покупатели стараются избежать обращения к адвокату в целях экономии средств. Да, действительно можно оформить сделку без адвоката, но только если на квартиру есть титул, а продавец заслуживает доверия.

странцы, занимающие средние и руководящие посты в международных компаниях. На самом деле найти такое жильё за такую цену практически невозможно.

Кроме того, владельцы оставляли всю мебель и кухонное оборудование. Надо отметить, что в подобных случаях составляется список всего имущества, которое переходит «по наследству» новому хозяину. Бывает, что продавец обещает оставить всё, а когда покупатель открывает дверь уже своей квартиры, находит го-

В СОБСТВЕННОСТЬ ЗА НЕДВИЖИМОСТЬ НА КИПРЕ
30% СТОИМОСТИ

БОЛЕЕ 500 ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА КИПРЕ
ВИЛЛЫ · ТАУНХАУСЫ · БУНГАЛО · АПАРТАМЕНТЫ · ПЕНТХАУСЫ · ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

www.pafilia.ru

ПАФИЛИЯ ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПЕРЗ ЛТД
123610 | Россия | Москва
Московское представительство
Центр Международной Торговли
Краснопресненская наб., д. 12 | подъезд 6
офис 1032
Тел.: +7 495 258 1970 | Факс: +7 495 258 1971
E-mail: russian@pafilia.com | www.pafilia.ru

340 СОЛНЕЧНЫХ ДНЕЙ В ГОДУ

БЕЗОПАСНОСТЬ

ФИНАНСОВАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

ОБРАЗ ЖИЗНИ

ИНФРАСТРУКТУРА

ЭКОЛОГИЯ

Pafilia

Широкий выбор собственной недвижимости

Уникальные возможности инвестирования в Европе

Выгодные условия кредитования
банками Кипра на срок до 30 лет
под 4% годовых

Первоначальный взнос 30% от стоимости недвижимости

Профессиональное послепродажное обслуживание

Услуги в области управления недвижимостью

лые стены, с которых, как говорится, и обои сняли... Полный список оставляемого имущества прилагается к договору купли-продажи и является его неотъемлемой частью.

» БАНКОВСКИЙ КРЕДИТ И ТИТУЛ СОБСТВЕННИКА

Если титул собственника на квартиру ещё не получен, то договор купли-продажи заключается с застройщиком, а не с фактическим владельцем жилья. Договор между ним и застройщиком отменяется в тот же день, когда вы подписываете свой документ.

Существует один тонкий момент, о котором мало кто знает: за отмену договора надо платить. Минимум — 800 €. Мои пенсионеры были в шоке! Чтобы избежать этой неприятности, надо в своём договоре предусмотреть хитрую фразу: «No fees charged for cancellation of the contract» («За аннулирование контракта плата не взимается»).

Далее: если вы собираетесь брать кредит, а титула собственника ещё нет, то обращаться надо в тот банк, где занимал деньги застройщик. Иначе вам потребуется гарантия от банка застройщика, за которую вы будете платить своему банку ежегодно сумму в размере от 1,5% до 1,8% от стоимости приобретаемого жилья, пока не получите титул собственника.

Между прочим, этот документ тоже недёшев, например, в моём случае титул стоит 4500 €. Но его можно перевести на своё имя (и заплатить деньги) позже, когда вам будет это удобно, хоть через несколько лет.

Зато других расходов избежать не удастся — это 1% от суммы кредита за оформление документов, около 200 € за гербовый сбор, примерно

ПОДСКАЗКА ПОКУПАТЕЛЮ

Когда вы сказали продавцу «да», в ответ вас просят дать депозит, обычно 2000–3000 €. Депозит резервирует недвижимость за вами (предложение о продаже снимают с рынка) и замораживает стоимость. Необходимо знать, что эта сумма идёт в счёт общей стоимости покупки, но не возвращается в том случае, если вы передумали купить данную недвижимость, даже по форс-мажорным обстоятельствам.

ПОДСКАЗКА НАЧИНАЮЩЕМУ ПОКУПАТЕЛЮ

Иногда продавцы вторичного жилья просят небольшую часть стоимости заплатить «чёрным налом». Соответственно, в договоре купли-продажи будет указана меньшая сумма, прошедшая банковским переводом. Чем это грозит покупателю? На самом деле можно дать наличные, но не больше 10 000 €, поскольку в этом случае вам придётся заплатить меньше налогов и сборов. Но если в дальнейшем вы соберётесь продавать недвижимость, сумма, указанная в договоре купли-продажи, отразится на сумме налога с продажи (налог на разницу между стоимостью покупки и последующей продажей).

Кипрский Закон о налоге на прирост капитала № 52 / 1980 гласит, что доход от продажи недвижимого имущества облагается налогом в 20%. Доход (прибыль) высчитывается, исходя из продажной стоимости имущества, — суммы, по которой недвижимость была впервые приобретена. Например, если я купила квартиру за 122 000 €, а потом соберусь продавать её за 150 000 €, то мой доход будет равен 28 000 €, и объектом налогообложения станет именно эта сумма.

Но есть два «смягчающих обстоятельства». В случае, если я впервые продаю свою недвижимость, мне полагается скидка: налог возьмут не с 28 000 €, а с 22 000 €. Данная льгота предоставляется единожды. А если квартира является постоянным и единственным местом жительства минимум 5 лет, и мой годовой доход не превышает 85 000 €, то продажа налогом не облагается вообще.

150 € за оценку квартиры, которую будет проводить оценщик банка. Кроме того, вам придётся оформить страхование жизни и страхование недвижимости — такие услуги тоже предоставляет банк.

» БАНКИ УЖЕСТОЧАЮТ ТРЕБОВАНИЯ К ВЫДАЧЕ КРЕДИТА

В настоящее время кипрские банки требуют оплатить не менее 30% стоимости недвижимости, т. е. кредит выдают на 70%. Максимальный период возврата займа — 15 лет, ежемесячные выплаты не могут составлять более 35% от вашего общего чистого

дохода. Он включает доходы из всех источников (работа, сдача в аренду недвижимости, пенсия и т. д.), из которых вычитаются налоги и различные социальные взносы.

Предложения по схеме выплаты кредитов в разных банках не сильно отличаются. Процентная ставка складывается из постоянного базового показателя (base interest rate), который всегда равен

5,25%, и меняющейся маржи. Для иностранцев, не проживающих постоянно на Кипре, маржа немного выше — 2%, для резидентов — 1,75% (данные на конец декабря 2008 года).

Например, в моём случае расчёты были следующие:

сумма кредита.....	70 000 €
период возврата.....	15 лет
ежемесячные выплаты.....	629 €
сумма процентов.....	43 230 €
другие расходы.....	435 €
общая сумма выплаты банку.....	113 230 €

Сбор необходимых документов, оценка банком недвижимости и проверка вашей благонадёжности — и вот банк даёт добро на выдачу кредита. Вы подписываете договор купли-продажи, делаете первый взнос, регистрируете договор в Земельном департаменте и наконец получаете ключи от вашего нового жилья. На оформление документов уйдёт 2–3 месяца.

Теперь дело за малым — потихоньку возвращать банку кредит и ждать, когда незаметно пролетит 15 лет, чтобы спокойно вздохнуть и сказать: «Ну, наконец-то, ты моя!» Ш



НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ КИПРСКОГО ЗАСТРОЙЩИКА

- 26 лет на рынке недвижимости Кипра
- семейный бизнес
- лучшие районы Пафоса, Полиса и Лимассола рядом с морем

Виллы, дома, таунхаусы, мезонеты, пентхаусы, апартаменты и студии. Магазины и офисы.

- гибкие условия оплаты
- кредитование в ведущих кипрских банках
- сопровождение сделок
- русскоязычный сервис
- услуги по сдаче в аренду и перепродаже
- обслуживание объекта недвижимости после продажи
- визовая поддержка
- программа адаптации для взрослых и детей

СМОТРОВЫЕ ТУРЫ от ANDREAS GEORGIU DEVELOPERS

ПОКУПКА В УДОВОЛЬСТВИЕ!

РОССИЯ:

БИЗНЕС – ЦЕНТР "МОСКВА – СИТИ", ОФИС 462
КРАСНОПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, 18, БЛОК С
МОСКВА. 123317, РОССИЯ
тел. (495) 775 69 50, факс (495) 775 69 93
E-mail: moscow@agcyprus.ru, www.agcyprus.ru

КИПР:

57, GEORGIU HOUSE, ELLADOS AVENUE
CY 8020 PAPHOS, CYPRUS
тел. +357 26 818 680, факс +357 26 221 033
E-mail: info@agcyprus.com



ANDREAS GEORGIU
PROPERTY DEVELOPERS