

ВРЕМЯ СОБИРАТЬ ЗАПРЕТНЫЕ ПЛОДЫ

АВТОР:

Элина Плахтина



ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПАРУ ЛЕТ СРАЗУ НЕСКОЛЬКО СТРАН ПРЕДОСТАВИЛО ПРЕФЕРЕНЦИИ ИНОСТРАННЫМ ПОКУПАТЕЛЯМ НЕДВИЖИМОСТИ, САМАЯ ПОПУЛЯРНАЯ ИЗ НИХ — ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО. ТАК ГОСУДАРСТВА ПЫТАЮТСЯ ПРИВЛЕЧЬ В СВОЮ ЭКОНОМИКУ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КАПИТАЛ. НО ОКАЗЫВАЕТСЯ, ДАЖЕ В КРИЗИС ДАЛЕКО НЕ ВСЕ СТРАНЫ ЖАДУТ ВИДЕТЬ ЗАРУБЕЖНЫХ ИНВЕСТОРОВ. МНОГИЕ ДО СИХ ПОР ЗАПРЕЩАЮТ ПРИОБРЕТАТЬ ИНОСТРАНЦАМ НЕДВИЖИМОСТЬ НА СВОЕЙ ТЕРРИТОРИИ.

Какие страны и по каким причинам не ждут заграничных, в частности российских, покупателей, реально ли стать собственником недвижимости в «запретных» странах? В мире нет ни одной страны, в которой покупка недвижимости была бы недоступна исключительно для россиян. Другое дело, что законодательство ряда стран относит Россию к перечню государств, чьим гражданам полностью или частично запрещено приобретать недвижимость.

Наиболее жесткие правила в этом отношении на Кубе. На ее территории нельзя покупать или продавать землю и недвижимость представителям всех иностранных государств. Да и сами кубинцы лишь в 2011 году получили такое право в своей стране. Причем каждому из них разрешается владеть только одним жилым объектом. Понятно, что на таком закрытом рынке не обходится без нелегальных сделок: местное население и иностранцы иногда прибегают к услугам подставных лиц. Однако эксперты крайне не рекомендуют пользоваться этим методом из-за его ненадежности. Впрочем, желающих купить недвижимость на Острове свободы не так уж много, в первую очередь это связано с ее дороговизной. Удивительно, но в стране, где продовольственные продукты и различные туристические и развлекательные услуги стоят буквально копейки, цены на недвижимость значительно выше, чем в соседнем Майами.

Еще одной страной, где иностранцы не вправе приобретать недвижимость и землю в собственность, является Вьетнам. Единственный шанс получить в пользование объект и землю — долгосрочная аренда (от 50 до 75 лет) у государства. Но она





Удивительно, но на Кубе, где продовольственные продукты и различные туристические и развлекательные услуги стоят буквально копейки, цены на недвижимость значительно выше, чем в соседнем Майами

доступна лишь пяти категориям лиц: работающим по контракту во Вьетнаме; этническим вьетнамцам, которые родились и живут в диаспоре за пределами страны; гражданам, отмеченным государственными наградами Вьетнама; инвесторам, которые делают прямые вложения в экономику страны; заключившим брак с гражданами Вьетнама.

Вообще государств, в которых наложено вето на покупку любой недвижимости иностранцами, не так уж и много. Гораздо чаще ограничения касаются определенного региона страны. Например, у граждан ряда государств (в том числе и России) не получится приобрести недвижимость на Черноморском побережье Турции. Ограничены в географическом плане и сделки на территории Китая: там зарубежным покупателям стоит рассчитывать

на покупку жилья только на отдельных приморских курортах.

Определенные сложности ждут потенциальных инвесторов и в Швейцарии. В этой стране с 1961 года действует закон, который не разрешает иностранцам покупать недвижимость. Исключения есть в некоторых кантонах, и то, как правило, речь идет о туристической недвижимости. В остальных местах чужестранец может купить квартиру или дом, только если у него есть разрешение на проживание или хотя бы на работу в стране, а получить его достаточно трудно. Как правило, выдается около 1,6 тыс. подобных разрешений в год.

Управляющий партнер компании Evans Анна Левитова уточняет, что жилую недвижимость в Швейцарии, которая принадлежит иностранцам, не сдают в аренду на целый

ГЕРМАНИЯ консалтинг и инвестиции

ДОХОДНЫЕ ДОМА В БЕРЛИНЕ —
ВАШ СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД
В ЕВРОСОЮЗЕ

ДОМА, КВАРТИРЫ И БИЗНЕС
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

РЕГИСТРАЦИЯ КОМПАНИЙ,
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА

ПОКУПКА ГОТОВОГО БИЗНЕСА:
КАФЕ, РЕСТОРАНЫ, ГОСТИНИЦЫ И Т.Д.
БИЗНЕС-ИММИГРАЦИЯ
ПОЛУЧЕНИЕ ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО
ЧЕРЕЗ СОЗДАНИЕ И ВЕДЕНИЕ БИЗНЕСА



ЮРИДИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО
Москва, ул. Арбат, дом 12, офис 211;
Тел.: (495) 690-20-50, (925) 518-36-49;
Сайт: www.partnergermany.ru
info@partnergermany.ru



InterCommerz Consulting und Immobilien GmbH
Lietzenburger Str.34, 10789 Berlin
Tel.: +49 30 30 10 40 54, Fax.: +49 30 30 10 40 64
Сайт: www.icci-berlin.de
info@icci-berlin.de

ОБРАЗОВАНИЕ:
ВУЗЫ, АСПИРАНТУРА, ЯЗЫКОВЫЕ ШКОЛЫ



Иностранцы не вправе приобретать недвижимость и землю в собственность во Вьетнаме. Единственный шанс получить в пользование объект и землю — долгосрочная аренда (от 50 до 75 лет) у государства



год — только на 11 месяцев: предполагается, что владелец как минимум один месяц проживает в Швейцарии.

Австрия также входит в число европейских стран, где иностранцам непросто достаются квадратные метры. По закону о сделках с недвижимостью нерезиденты Евросоюза обязаны получить разрешение на покупку, которое власти каждой земли выдают исходя из ее экономических и социальных интересов. В Австрии не установлено число квот на продажу недвижимости нерезидентам — местные власти вправе вообще не выдавать разрешений, что вполне согласуется с буквой закона. Неохотнее всего такие разрешения выдают иностранцам



Ограничены в географическом плане сделки на территории Китая: там зарубежным покупателям стоит рассчитывать на покупку жилья только на отдельных приморских курортах



Жилую недвижимость в Швейцарии, которая принадлежит иностранцам, не сдают в аренду на целый год — только на 11 месяцев: предполагается, что владелец как минимум один месяц проживает в Швейцарии

в западных землях — Тироле и Форарльберге, чаще всего — в Вене.

«В соответствии с австрийским законодательством иностранец должен прожить в Австрии не менее трех лет и доказать, что эта страна относится к его приоритетным интересам. Если покупатель-иностранец не принадлежит к Евросоюзу, ему нужно оплатить €1 тыс. в качестве сбора за разрешение на покупку недвижимости», — рассказывает директор компании Just Real Consult Марина Алексеева.

Согласно действующему законодательству Мексики иностранцам запрещено покупать недвижимость в прибрежных зонах. Однако весной прошлого года на рассмотрение парламента страны был внесен законопроект, который разрешает гражданам других государств беспрепятственно покупать некоммерческую



Minthis Hills — дома для тех, кто любит себя

Курорт Minthis Hills располагается в поразительной горной местности Кипра на высоте 550 м над уровнем моря в самом сердце винодельческого района города Пафос. Монастырь XII века, расположившийся в самом центре курорта, дает представление о богатом культурном наследии этой области. Здесь можно встретить восход солнца, покататься на велосипеде или пройтись по лесным тропам, понаблюдать за птицами, а потом позавтракать на открытой террасе ресторана Minthis Hills, предлагающего изысканную авторскую кухню. После завтрака отправиться на пляж, а после пляжа неспешно поиграть в гольф. Вечером посетить дегустацию лучших кипрских вин и отужинать в романтической атмосфере, встречая восход луны.

Наши «умные» дома в нескольких вариантах исполнения и концепция курорта спроектированы всемирно известными архитекторами Woods Bagot и Atkins. Дома из натуральных материалов с собственными земельными участками, просторными террасами, уличными каминами и бассейнами вписаны в природный ландшафт.

Это дома для тех, кто ценит себя, любит свои привычки и не готов идти на компромисс. Только здесь в горах, упиваясь ароматами просторов дикой природы, вы почувствуете себя хозяином Вселенной.

Мы уверены, что, однажды посетив это уникальное по своей энергетике и экологии место, вы навсегда полюбите его.

С уважением,
ваш надежный застройщик и партнер

Pafilia

Москва, Краснопресненская
набережная, 12, офис 1032

+7 (495) 258–19–70,

8 (800) 700–76–76

www.pafilia.ru

www.minthishills.ru

Цена: от застройщика



Мальтийское правительство запретило гражданам других стран покупать на острове дешевое жилье. Минимальная стоимость, по которой иностранцы покупают жилье на острове, составляет €275 тыс.

недвижимость в прибрежной зоне. Не исключено, что в ближайшем будущем мексиканское правительство сменит гнев на милость и все-таки снимет запрет для иностранцев. Парламентарии уверены, что недвижимость на побережье станет пользоваться большим спросом у инвесторов — это позволит привлечь в экономику страны немалые дополнительные средства.

Весьма распространено ограничение для иностранцев на покупку земли. Такой запрет, например, действует в Таиланде, а до недавнего времени был актуален и для Болгарии. Впрочем, в январе этого года Конституционный суд страны постановил, что решение Народного собрания от 22 октября 2013 года, продляющее до 1 января 2020 года мораторий на покупку земли в Болгарии, является антиконституционным. Таким образом, был отменен запрет, действовавший на протяжении долгого времени.

Что касается вышеупомянутого Таиланда, то, по словам Марины Алексеевой, помимо запрета на покупку иностранцами земли там действует еще ряд норм, которые регламентируют сделки недвижимости с участием зарубежных инвесторов. Например, гражданин другой страны (физическое лицо) вправе купить квартиру в доме, если квота на иностранное владение в этом объекте не исчерпана. В противном случае придется приобретать недвижимость на юридическое лицо.

Исключительно на юридическое лицо иностранцы оформляют недвижимость в Чехии, Хорватии, Австралии и некоторых других странах, при этом нужно доказать, что деятельность компании осуществляется на территории государства.

Президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель поясняет, что ограничения для иностранных инвесторов иногда вызваны желанием обеспечить доступность жилья для местного населения. Этими соображениями руководствовалось мальтийское правительство, запретившее гражданам других стран покупать на острове дешевое жилье. Минимальная стоимость, по которой иностранцы покупают жилье, составляет €275 тыс. для острова Мальта и €220 тыс. для острова Гозо.

Разумеется, большинство перечисленных ограничений легко преодолеть — было бы желание. Практически в каждой «запретной» стране существуют фирмы, которые предоставляют иностранным инвесторам услуги по приобретению недвижимости обходными путями. Однако эксперты советуют хорошенько подумать, прежде чем ступить на кривую дорожку. Даже если существующий запрет удастся обойти легальным или полулегальным способом, в дальнейшем, если возникнет необходимость продать купленный объект, его собственнику не избежать значительных моральных и материальных затрат. (АН)



ЛЕПТОС ЭСТЭЙТС

Ведущий застройщик на Кипре и Греческих островах

ЖИЗНЬ СО ВКУСОМ



ИНВЕСТИЦИИ

в самую востребованную недвижимость на Кипре и в Греции.
Наилучший выбор для постоянного проживания, отпуска или выхода на пенсию.

Лептос Эстейтс

- Лидер на рынке с 1960
- Свыше 25.000 довольных домовладельцев
- Проекты победители международных наград
- Недвижимость по выгодным ценам
- Гибкие условия оплаты
- Более 325 превосходных проектов

Кипр

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

Греция

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



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ:

Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия Тел.: +7 (495) 974 1453
email: sales@Leptos-Estates.ru | www.LeptosEstates.ru