

Автор: **Марина НИКОЛАЙЧЕВА**

Как получить **выгодные условия кредита** в банке? **Даст ли страховая компания деньги** на реконструкцию гранитного пола? **Обязаны ли вы платить** за теннисный корт в жилом комплексе, если им не пользуетесь? Правильно ли застройщик рассчитал площадь будущей квартиры, которую вы приобретаете на стадии строительства? Что облегчит **получение постоянного вида** на жительство в стране? «Кто предупреждён, тот вооружён» — гласит народная мудрость!

ТОНКОСТИ

местного законодательства,

или Что вы ещё не знаете о покупке недвижимости?



» БАНКОВСКАЯ ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

При оформлении банковского кредита в обязательном порядке проводится оценка собственности для определения ее стоимости. Исходя из этой цифры, банк рассчитает вам сумму кредита. Но тут есть очень интересный момент.

Согласно инструкции Центробанка Кипра, заемщик должен внести как минимум 30% от стоимости недвижимости, а кредитор (банк) — 70%. Большинство банков исчисляет 30% от суммы договора купли-продажи плюс трансферные платежи. Рассмотрим на примере. Если вы приобретаете квартиру стоимостью 100 000 € + 7 000 € трансферные платежи (итого 107 000 €), ваш первый взнос составит не менее 32 100 €. Но возможен и другой расчёт. Банк оценивает собственность в 120 000 € (при указанной в вашем договоре 100 000 €), рассчитывает сумму своей части кредита как 70% от 120 000 €, получая в итоге 84 000 €. Но поскольку стоимость сделки составляет 100 000 €, то кредитуемый обязан внести только 16 000 €, то есть 16% от стоимости жилья. Поэтому условия выдачи кредита зависят от банка.

Однако оценщик кредитующей организации не обязан учитывать продажную или фактическую стоимость недвижимости, поскольку её ценность определяется состоянием рынка на сегодняшний день. Например, вилла площадью 1000 м² в отдалённой деревне, приобретённая вами за 700000 €, из-за недостатка спроса может быть оценена только в 500000 €. Такой вариант вполне возможен сейчас, когда на рынке затишье, цены не поднимаются, покупателей немного и они очень придирчивы.

» ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ

Финансирующая организация всегда настаивает на обязательном страховании жилья заёмщиком, чтобы гарантировать возмещение своих убытков в случае повреждения недвижимости.

Страховая стоимость новостройки оценивается следующим образом:

1. Стоимость расчистки участка — 10000 €
2. Затраты на строительство — 100000 €
3. Получение разного рода разрешений и лицензий — 10000 €
4. НДС и другие налоги — 20000 €

Итого: стоимость, возмещающая затраты (возмещающая стоимость), равна 140000 €.

В договоре страхования обязательно указывают полную стоимость жилья, а кроме того, в специальные графы вписывают мебель, бытовую технику, электронное оборудование, драгоценности, предметы старины, картины и т.п. с указанием стоимости. Желательно, не занижать цифры, поскольку в случае утраты части имущества страховая компания выплатит компенсацию, точно соответствующую заявленной стоимости вещей.

Итак, при стоимости квартиры 100000 € в доме не старше 20 лет, и стоимости имущества, находящегося в квартире, оцениваемого до 10000 €, ежегодные выплаты составят от 400 € до 900 €.

Если многоквартирному дому более 20 лет, выплаты могут вырасти в 2 раза по сравнению со стандартной ценой, рассчитанной для страхования квартиры в новом доме с такими же параметрами. В подписании договора страхования вам не откажут, но каж-

Средняя стоимость м² жилья для расчёта суммы страхования

Тип недвижимости	Среднее качество	Хорошее качество	Высшее качество
Дом	854 €	1025 €	1700 €
Квартира	1025 €	1110 €	1280 €

На основании данных страховой компании GAN DIRECT

дый год сумма выплат будет возрастать одновременно со старением недвижимости.

Иногда фактическая стоимость имущества оказывается меньше его страховой стоимости. Обычно, таким образом, оценивают старую или дешёвую недвижимость. Например, для квартиры по цене 80000 €, площадью 100 м², в старом доме, её страховая стоимость окажется не меньше 100000 €.

В настоящее время для обычной квартиры стоимость, возмещающая затраты, приблизительно равна 1050 €/м². «Возмещающая стоимость» означает затраты на полную реконструкцию квартиры/дома, но с использованием уже имеющихся в недвижимости материалов. Таким образом, вы не можете требовать компенсацию на реконструкцию гранитных полов, если у вас была кафельная плитка, и т.д. Страховая компания покрывает стоимость восстановления из расчёта использования тех же самых материалов и того же качества. (См. табл.)

Далее, имейте в виду, что в жилых комплексах в дополнение к страховому покрытию отдельных единиц жилья необходимо включать в страховой полис места общественного пользования, такие, как плавательный бассейн, частные дороги, парковка, ограждение и т.д. Кроме того, принимается во внимание стоимость различных лицензий и разрешений. Перерасчёт общей страховой суммы для многоквартирных зданий происходит каждые 2–3 года после всесторонней оценки.

Строго говоря, в случае комплексной застройки весь проект должен быть застрахован как одно целое (в соответствии с требованием закона). В противном случае страховая компания может отказаться платить по вашему иску, несмотря на то, что она заключила с вами индивидуальный договор страхования.

» КОМПЛЕКС «СОВМЕСТНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ»

Итак, если вы приобретаете квартиру в жилом комплексе, это означает, что некоторые места общего пользования

вы будете разделять с другими владельцами. Строение, объединяющее минимум пять отдельных жилых помещений, согласно законодательству Кипра, рассматривается как находящееся в совместном владении.

Такие строения могут включать:

- многоквартирный дом
- таунхаус
- мезонет
- жилой комплекс

Строение, состоящее из 2–4 квартир, также может быть зарегистрировано в совместной собственности. Для этого владельцы жилых единиц подают заявление в районное отделение Департамента земельных угодий.

Если вы являетесь владельцем квартиры в строении, находящемся в совместной собственности, то, согласно закону, вы обязаны делать страховые выплаты за места общего пользования, платить за техническое обслуживание, уход за территорией, ремонт и реконструкцию здания, пользование лестницами, лифтом, теннисным кортом и бассейном, независимо от того, пользуетесь ли вы этими удобствами. Закон гласит, что все комплексы, находящиеся в совместной собственности, должны иметь управляющий административный комитет. Зарплата его сотрудников тоже начисляется из взносов квартировладельцев.

Как рассчитать долю в общих расходах каждого владельца квартиры? Схема прописана в специальной инструкции Департамента земельных угодий. Расчёт производится исходя из метража отдельной жилой единицы. Эту инструкцию можно получить в районном управлении Департамента земельных угодий, в ведении которого находится данное строение. Кроме того, инструкция Департамента регламентирует взаимоотношения владельцев жилых единиц, определяет их права и обязанности, а также регулирует нормы контроля и управления комплексом в целом.

У вас есть жалоба на соседей или административный комитет? Составляйте документ на имя директора Департамента земельных угодий и передайте его в ваше районное управление. После уплаты соответствующих сборов ваша жалоба будет отправлена адресату. Более подробную информацию можно найти в тексте Закона «О совместном владении зданиями» 1993 года (Jointly Owned Buildings Law of 1993).

» И ВСЁ-ТАКИ РАЗМЕР ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ!

Два года назад супружеская пара из Великобритании приобрела в Пафосе двухспальные апартаменты «на стадии строительства». Риэлтор рекомендовал им так называемого «независимого» адвоката для оформления процесса покупки. Они оба заверили покупателя, что крытая площадь квартиры равна 79 м² плюс балкон 33 м²; то же самое было заявлено в прайс-листе застройщика. «Независимый» адвокат помог англичанам организовать банковский кредит. Размер займа базировался на оценке банка, которая в свою очередь исходила из заявленной площади квартиры.

Настало время завершения строительства. Инспекция, проведённая профессиональным независимым сюрвейером, показала, что крытая площадь квартиры на 15% меньше заявленной, что означает: стоимость недвижимости была завышена на 30 000 €. Более того, адвокат подготовил для англичан контракт без указания площади квартиры, а также заверил, что размеры не были показаны на плане, являвшимся официальным приложением контракта.

Супружеской паре пришлось начать своё расследование. Из различных форумов в Интернете выяснилось, что данный застройщик мошенничал таким же образом по целому ряду других проектов, при пособничестве того самого «независимого» адвоката, который, как утверждают, является членом семьи застройщика. Конечно, покупатели отказались от его услуг и наняли действительно независимого адвоката, который собирается подавать в суд на застройщика. К тому же настырные англичане обратились к местным депутатам, в британские газеты и на BBC, горя желанием рассказать всем о подобном мошенничестве. Они твёрдо убеждены в том, что ничего не изменится до тех пор, пока сами обманутые



По данным агентства по продаже зарубежной недвижимости Gordon Rock, в 2008 году объём сделок россиян, приобретающих жильё на Кипре, составил около 430 млн €, они стали второй по величине группой иностранцев-покупателей недвижимости после англичан. Доля россиян в 2008 году составляла около 30%, доля англичан – около 40%.

не начнут извещать других потенциальных покупателей о произошедшем.

Естественно, небольшие отклонения в 1–2% от размеров недвижимости, заявленных в плане, неизбежны. Однако отклонения до 15% едва ли можно считать «небольшими».

Согласно кипрскому законодательству CAP 24, раздел 38, «площадь жилой единицы состоит из крытой площади, окружённой внешними стенами, а также из крытых и открытых веранд и балконов. В случае, когда жилые единицы разделены общей стеной, площадь стен должна быть распределена равномерно между жилыми единицами».

Существует большая путаница при расчёте площади квартир. Каждый владелец использует собственную методологию вычисления, поэтому часто ничего не подозревающий покупатель приобретает «кота в мешке». Иногда застройщики и продавцы весьма творчески подходят к расчётам, обычно в сторону увеличения метража.

По правилам используется «брутто» площади квартиры, то есть расчёт идёт по внешнему периметру здания, включая крытые балконы и часть общей площади этажа, на котором расположена квартира. Таким образом, если площадь общего холла и лестницы, скажем, 20 м², а на этаже находятся 2 равные жилые единицы (квартиры), то к размеру каждой прибавляется по 10 м² (или пропорционально площади каждой). Открытые балконы/веранды учитываются отдельно.

Проверяйте, чтобы в расчётную площадь вашей будущей квартиры не включили также часть площади входного холла, кладовки на первом этаже, крытого парковочного места и других крытых мест общего пользования.

В довершение путаницы Департамент регистрации земель избрал свой собственный метод расчётов: общий метраж квартиры идёт по внешнему периметру, исключая места общего пользования, а крытые и открытые балконы учитываются отдельно. Например, квартиру с заявленной застройщиком площадью 100 м² Департамент регистрирует в титуле собственника как 85 м² или даже 70 м² плюс 5 м² крытый балкон, исключая общий холл.

Как же сравнивать квартиры, если не существует общей системы расчётов? В России метраж определяется по внутренним измерениям, исключая как внешние, так и внутренние стены жилья, а также места общего пользования, тогда как в той же Греции размер высчитывается, исключая места общего пользования и любые веранды/балконы.

Попробуем использовать следующий метод расчёта метража:

1. Общая площадь квартиры включает площадь внешних стен и 50% площади стен, разделяющих соседние квартиры.
2. Прибавляется доля от площади общего холла на этаже, пропорци-

онально метражу каждой квартиры, до разумного предела в 15%.

3. Прибавляется площадь крытых балконов, но не более 20% от метража квартиры.
4. Прибавляется площадь открытых веранд, но не более 1/3 от их метража.

Принимая во внимание высокие цены на недвижимость, правильное измерение площади квартиры имеет большое значение. Например, сейчас в Никосии средняя цена одного квадратного метра жилья в новом здании составляет около 2000 €, в Лимассоле — 2500 €, в Ларнаке — 1850 € и в Пафосе — 1950 €. Для туристических зон разброс цен составляет от 12000 €/м² (на первой линии у моря) до 4000 €/м² (недалеко от моря).

Стоимость квартиры включает кладовку на первом этаже (обычно 3 м²) и парковочное место. Жильё на вторичном рынке стоит приблизительно на 15–30% ниже, чем такое же новое — в зависимости от местоположения, стандарта содержания и его возраста.

» ГРАЖДАНСТВО – МИЛЛИОНЕРАМ, ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО – ВЛАДЕЛЬЦАМ НЕДВИЖИМОСТИ


В июле 2007 года кипрское правительство приняло иммиграционную схему, схожую с канадской. За истекшее время по этой системе кипрские паспорта получили 15 иностранцев, большинство из них — граждане России и Украины.

Схема предусматривает следующее:

- размещение депозита в местном банке на сумму не менее 17 млн €, без права изъятия вклада в течение 5 лет;
- как альтернатива депозиту, заявитель может организовать на Кипре бизнес с годовым оборотом не менее 85 млн €;
- заявитель должен быть не младше 35 лет и без криминального прошлого.

А в марте 2009 года глава кипрского МВД Неоклис Силикиотис заявил о начале проведения политики особого благоприятствования для иностранных покупателей недвижимости.

В первую очередь это означает облегчение процедуры оформления «Грин карты» (пятилетнего вида на жительство). Кстати, в последнее время всем владельцам недвижимости на Кипре выдают мультивизы, по которым они могут приезжать на остров неограниченное число раз. Теперь мультивизу выдают на 3 года. Постоянно проживающие на острове собственники жилья имеют право на получение временного вида на жительство (Pink Slip), который возобновляется ежегодно.

Кроме того, иностранные бизнесмены и инвесторы, активно работающие на Кипре и имеющие здесь свои компании, могут рассчитывать на более либеральное отношение в иммиграционных вопросах. Напомним, недавно Кипр разрешил россиянам въезжать на территорию страны с Шенгенской визой без получения дополнительной кипрской визы. Вскоре после этого (с мая 2009 года) было упрощено получение кипрской визы: на сайт кипрского посольства отправляется заявка, положительный ответ достаточно распечатать и предъявить при въезде в страну. 



Строим с 1977 года
**НЕДВИЖИМОСТЬ
 НА КИПРЕ**
 Pafilia... Кипр...
 Для тех, кому дано понять...

+7 (495) 258 1970
 www.pafilia.ru
Pafilia
 Недвижимость - Бизнес - Строительство - Жилищное