



УВИДЕТЬ ФРАНЦИЮ

И остаться в ней жить

Самая романтическая европейская страна со всемирно известной кухней, законодательница мод с фешенебельными курортами и популярными туристическими городами... Конечно, это Франция. Недвижимость во Франции — выгодное вложение средств. Учитывая, что французская виза дает вам право на посещение остальных стран шенгенского договора, покупка недвижимости в этой стране может расцениваться как покупка дома в Европе без границ.

СПРАВКА О СТРАНЕ

Французская Республика — государство в Европе. Граничит с Бельгией и Люксембургом на северо-востоке, Германией, Швейцарией и Италией — на востоке, Испанией — на юге. Омывается водами Атлантического океана на западе, пролива Ла-Манш — на северо-западе и Средиземного моря — на юге. Площадь 547 тыс. км². В состав Франции входят остров Корсика и несколько других более мелких островов в Средиземном море и Бискайском заливе. Франция имеет владения в Америке, Африке и Океании.

Административно-территориальное деление: 96 департаментов. Большинство из них носит названия прилегающих рек и гор. Департаменты состоят из коммун (общин), число их достигает 37,7 тыс.

Столица: Париж.

Валюта: евро.

Время: отстает от московского на два часа.

Климат: в основном умеренный, хотя на средиземноморском побережье он субтропический, а на востоке в горах и на нагорье — континентальный. Средняя температура января в Париже — от +1 до 6 °С, средняя температура июля — от +15° до 25 °С.

Государственный язык: французский.

Население: 61 млн человек, 10 млн из них живет в столице.

Основные религии: большинство французов католики, около 1 млн человек — лютеране. Есть мусульмане — выходцы из стран Магриба. Во Франции одна из самых больших в Европе еврейских общин.

ВИЗОВЫЙ РЕЖИМ

Для въезда во Францию требуется шенгенская виза. Для ее получения необходимо представить в посоль-

ство пакет документов:

- 1** загранпаспорт, который действителен не менее шести месяцев со дня возвращения из Франции;
- 2** копия всех страниц внутреннего паспорта;
- 3** две фотографии 3, 5×4,5 см, цветные с крупным лицом;
- 4** заполненная анкета;
- 5** справка с места работы на фирменном бланке с указанием должности, оклада, стажа работы (стоит упомянуть срок командировки/отпуска);
- 6** документы, подтверждающие вашу платежеспособность (справки о покупке валюты, выписки о состоянии банковского счета, ксерокопия кредитной карты, справка 2-НДФЛ).

Приглашение от принимающей стороны либо бронь отеля необязательны. Французская виза не имеет фиксированных дат въезда и выезда — указаны дата начала действия, максимальный срок пребывания, последняя допустимая дата выезда. Срок действия визы на въезд — 60 суток.

ПОСОЛЬСТВА И КОНСУЛЬСТВА**Посольство Франции в Москве:**

Б. Якиманка ул., д. 45, тел. 937-1500.

Консульский отдел: тел. 231-85-03, факс 937-1446.

Режим работы: пн.—пт. 9-18 (перерыв — с 13 до 15).

www.ambafrance.ru

Посольство РФ во Франции:

40-50, Boulevard Lannes, 75116 Paris,

тел.: (8-10-331) 45-04-0550, 45-03-4020, 45-04-4030,

факс (8-10-331) 45-04-1765, ambrus@wanadoo.fr ■

Благодаря уникальному расположению страны — на двух побережьях и в центре европейского материка — в ней существует несколько климатических зон. Так что при покупке недвижимости во Франции у вас есть шанс подобрать наиболее приятные условия. Объединяет их одно: на всей территории Франции не бывает холодных зим и довольно мягкое солнечное лето.

Иностранные граждане могут свободно приобретать любую недвижимость в этой стране. Строения, земельные участки и квартиры во Франции продаются по одинаковым требованиям, довольно жестко регламентированным, но при этом ограничений не существует. При купле-продаже недвижимого имущества чистоту сделки обязан проверить и обеспечить нотариус, который блюдет интересы и владельца, и покупателя собственности.

Какие расходы помимо стоимости самого жилья ждут вас при приобретении французской недвижимости? Прежде всего, это оплата услуг нотариуса, без которого никак не обойтись, и сопутствующих расходов — около 7%. Затем придется отдавать налоги на приобретенное жилье, размер которых зависит от площади и типа жилья, а также от дохода владельца — как правило, это несколько тысяч евро в год. Оформление всех документов по покупке недвижимости занимает не более трех месяцев. ■



LES PALAIS DU LEMAN:

своя квартира на Женевском озере

Французский бальнеологический курорт Эвиан в последние годы вновь стал очень популярным местом отдыха у состоятельных россиян. Родина одноименного бренда минеральной воды расположена на южном берегу Женевского озера и когда-то была любима русской аристократией и представителями творческой богемы, приезжавшими на воды поправлять здоровье. Сегодня это уже не только классический оздоровительный и SPA-курорт, но и место проведения статусных мероприятий — от саммитов глав государств до концертов классической музыки и престижных гольф-турниров.

Выбирая место для проведения летних каникул, многие российские семьи с детьми все чаще предпочитают этот уютный городок и Лазурному Берегу, и нормандскому Довиллю. Повседневный уклад жизни, кухни, цены на бензин и вино, богатая инфраструктура детского и спортивного досуга здесь французские. При этом территорияально это почти Швейцария, качество жизни выше, а социальный состав населения и отдыхающих более однородный, чем на популярных средиземноморских курортах. До аэропорта Женевы и Монтрё с его богатой культурной жизнью отсюда всего полчаса пути по берегу; до расположенной на противоположном берегу озера Лозанны — 40 мин на пароме. Зимой жизнь у воды можно чередовать с поездками в горнолыжные центры: в 15 км от городка расположены трассы местного значения, в двух-трех часах пути — знаменитая зона катания «Три долины». Сам Эвиан — место достаточно спокойное и как нельзя лучше подходит в качестве базы для краткосрочных путешествий не только по региону Женевского озера и Савойских Альп, но и по всей Европе.

Самым престижным туристическим адресом Эвиана уже многие годы является роскошный отель Evian Royal, который идеален для запоминающегося непродолжительного пребывания. Однако стоимость королевского сервиса соответствует качеству, поэтому ино-



странцы, приезжающие сюда надолго и не в первый раз, чаще арендуют на сезон апартаменты с открытым видом на Лак Леман или пышный сад знаменитой гостиницы. Многие местные жители имеют в собственности по три-четыре таких квартиры и получают стабильный доход, сдавая жилье туристам по пиковым ценам летом и в рождественские каникулы или в многомесячную аренду — по более умеренной цене.

Приобрести в Эвиане подобную квартиру с панорамным видом на гладь озера и его противоположный, швейцарский, берег сейчас можно на очень выгодных условиях в строящемся жилом комплексе Les Palais du Lemman. «Дворцы Женевского озера» представляют собой два пятиэтажных здания на 63 квартиры свободной планировки с возможностью объединить соседние апартаменты еще на этапе строительства. поэтапная схема оплаты и площадь предлагаемых квартир (от 30 м²) позволяет гибко подобрать индивидуальную инвестиционную схему под клиентов с разными запросами. При этом минимальная стоимость вложений составляет всего €147 000. Проект сдается в эксплуатацию в 2012 году, средства перечисляются по мере завершения отдельных этапов строительства.

В России жилой комплекс Les Palais du Lemman представляет компания

Great Mile Properties — люксовое подразделение компании CHEDA. Мы обладаем многолетним опытом работы на рынке зарубежной недвижимости и сотрудничаем с застройщиками напрямую, избегая лишних посредников. Проверенные временем партнерские отношения компании Great Mile Properties с местными контрагентами позволяют нам отбирать для российских клиентов действительно самые лучшие объекты по всему миру. В Эвиане это в том числе и земельные участки с выходом непосредственно на Женевское озеро.

Независимо от объема планируемых инвестиций мы гарантируем своим клиентам надежность, индивидуальный подход и только положительные эмоции от покупки. ■



Great Mile
properties

Компания **Great Mile Properties**
Офис в Москве ул. Б. Серпуховская, д. 44, офис 37
Тел.: +7 (495) 227-27-57, +7 (495) 222-51-52
Офис в Санкт-Петербурге 2-я Советская ул., д. 7,
..... бизнес-центр «Сенатор», офис 015
Тел.: +7 (812) 913-96-53, +7 (965) 031-89-15

» Цены на парижское жилье достигли пика

Средняя стоимость м² во II квартале этого года в Париже выросла на 7,8% по сравнению с аналогичным периодом 2009 года, составив €6680, сообщает газета Le Courrier de Russie со ссылкой на Нотариальную палату Парижа и региона Иль-де-Франс. Столица побила рекорд III квартала 2008 года, когда м² в черте города обходился в €6620. «Наблюдается дефицит жилья, а платежеспособность покупателей увеличивается из-за снижения ставок на жилищные кредиты», – полагает президент Палаты Кристиан Леферб. В июле ставки по ипотеке во Франции вплотную приблизились к историческому минимуму, который зафиксирован в IV квартале 2005 года и составил 3,36%. ■

» Диснейленд в Париже обновят через 20 лет

Диснейленд в Париже пополнится еще одним парком развлечений, сообщает BFM.ru со ссылкой на Euro Disney SCA. Новый парк будет называться «Уголок природы в долине Европы». Компания Euro Disney SCA построит его совместно с группой Pierre& Vacances, одним из крупнейших французских операторов рынка туристической и жилой недвижимости. Инвестиции Euro Disney SCA в этот проект составят €1,8 млрд. Реализация проекта стала возможна в результате продления концессии с правительством Франции еще на 13 лет. По договору Euro Disney SCA обязался построить тематический парк в течение 20 лет в зависимости от рыночных условий. ■

» Франция распродает замки за долги

Власти страны выставили на продажу 1700 зданий, которые находятся в государственной собственности. Среди них старинные замки, казармы и особняки в Париже. Таким способом правительство надеется погасить часть своего государственного долга. По итогам 2009 года он составил €1,49 трлн, сообщает Priam.ru со ссылкой на Associated Press. При этом на выплаты долга будет потрачено менее 20% вырученных от продажи указанных объектов средств. Остальные деньги пойдут на развитие инвестиционных проектов. За последние четыре года правительству Франции удалось заработать на продаже государственной недвижимости порядка €3 млрд. ■



ПРОЦЕДУРА ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ ВО ФРАНЦИИ

Первым шагом юридического оформления покупки недвижимости во Франции является официальное соглашение между продавцом и покупателем, которое называется sous-seing prive (если заключается при посредничестве французского агента по недвижимости) или compromis de vente (если составлено через нотариуса). Это соглашение подписывается обеими сторонами. При подписании покупатель выплачивает задаток, который составляет минимум 10% стоимости приобретаемой недвижимости. Он будет помещен на специальный банковский счет нотариуса и сохранится до времени внесения оставшейся суммы или аннулирования покупки. Затем следует период в 30–90 дней, в течение которого агент и нотариус изучают недвижимость с целью проверки юридической чистоты сделки и выявления всевозможных недоделок и их устранения.

Второй шаг юридического оформления покупки недвижимости во Франции – подписание продавцом и покупателем заключительного договора (acte de vente) в присутствии нотариуса. Имущество переходит к новому владельцу, который обязан к этому моменту выплатить оставшуюся часть стоимости недвижимости нотариусу. Тот впоследствии переводит ее продавцу. После подписания acte de vente нотариус заверяет акт продажи, а продавец передает ключи на недвижимость покупателю. Рекомендуется решить вопрос о возможном наследстве на купленную недвижимость. Нотариус сообщит, какие документы для этого надо подготовить и учтет этот вопрос на завершающем этапе сделки. После заверения акта продажи нотариус в течение нескольких дней регистрирует нового собственника недвижимости в специальном регистрационном бюро. Новый собственник обязан застраховать свою недвижимость. Покупателю надо знать, что его ожидают дополнительные расходы на оформление сделки. Он должен оплатить государственные взносы и регистрационные налоги, которые составляют примерно 7–8% стоимости недвижимости. Эти взносы выплачиваются нотариусу в день подписания acte de vente. ■

НАЛОГИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ВО ФРАНЦИИ

Все налоги во Франции можно условно поделить на три группы:

- 1 связанные с приобретением недвижимости;
- 2 связанные с владением недвижимостью;
- 3 связанные с прекращением права собственности:
 - а) продажа
 - б) наследование.

1 При приобретении недвижимости на вторичном рынке (для недвижимости старше пяти лет) платится налог – 4,8% стоимости. С учетом всех дополнительных расходов (внесение в реестры, ипотечные проверки) стоимость вступления в право собственности составит примерно 7% стоимости недвижимости. Эти 7% полностью оплачиваются покупателем.

2 Владение любой недвижимостью влечет за собой оплату налога на жилище и земельного налога. Исключение: если недвижимость сдается в долгосрочную аренду, то налог на жилище платит арендатор. Земельный налог начисляется исходя из метража недвижимости и города, в котором она находится. Жилищный – исходя из ситуации проживающих.

3 а) При продаже недвижимости вы должны будете заплатить НДС. Исключение – продажа недвижимости после 15 лет владения. До пяти лет владения – НДС равен 33,33%. Начиная с шестого года база НДС снижается на 10% в год.

б) При наследовании налоги могут достигать до 40%, что зачастую заставляет наследников продавать недвижимость, чтобы найти средства на эти выплаты. Но это худший из вариантов. Правильно подготовленное наследование гораздо менее затратно. Лучший способ – зарегистрировать недвижимость на специально созданную иностранную фирму, которая не будет облагаться французскими налогами. В этом случае вопрос о стоимости перехода прав надо рассматривать в рамках законов о передаче фирм той страны, в которой данная фирма зарегистрирована. ■



TEMMOS HOTELS GROUP

www.temmos.com

TEMMOS — название, образованное от обратного написания французского слова **SOMMET**, которое обозначает то же самое, что «саммит», и одновременно символизирует горы. **TEMMOS** — это совсем новая группа горных отелей, состоящая из пяти обновленных гостиниц, расположенных в самых чудесных уголках Французских Альп.

Каждый отель неповторим в своей архитектурной индивидуальности. На сколько бы вы ни остановились в любом из них — на день, уикэнд, неделю, частичка вашей души поселится здесь навечно. Итак, выбирайте! Подробности — на сайтах.



L'AIGLE DES NEIGES
Val d'Isère

Валь д'Изер / Val d'Isere

www.hotelaigledesneiges.com
E-mail: reservation@hotelaigledesneiges.com



LE MORGANE
Chamonix Mont-Blanc

Шамони – Монблан / Chamonix Mont-Blanc
www.morgane-hotel-chamonix.com
E-mail: reservation@hotelmorganechamonix.com



LE GOLF
Les Arcs 1800

Лез Арк 1800 / Les Arcs 1800
www.golf-hotel-lesarcs.com
E-mail: reservation@hotelgolflesarcs.com



LES AIGLONS
Chamonix Mont-Blanc

Шамони – Монблан / Chamonix Mont-Blanc
www.aiglons.com
E-mail: reservation@hotelaiglonschamonix.com



LES BRUYÈRES
Les Menuires

Лез Менуир / Les Menuires
www.bruyeres-hotel-menuires.com
E-mail: reservation@hotelmenuires.com