



# 1000-летие - серьезный повод для приобретения недвижимости

Ярославу, жемчужине всемирно известного туристического маршрута «Золотое кольцо России», исполняется 1000 лет.

Около 1010 года Ярослав Мудрый завоевал земли финских племен, зарубил секирой медведицу, которой поклонялись язычники и основал великий город на Волге.

Будучи оплотом княжеской власти в древности, сегодня город является одним из самых привлекательных с точки зрения инвестиций городов России: в 2004 году Ярославская область вышла на 1-е место по инвестиционной привлекательности законодательной базы среди всех 89 субъектов РФ, а в 2002-2003 - 1-е место по показателю инвестиционного климата (наименьшие риски). В настоящий момент области присвоен самый высокий кредитный рейтинг класса «А». Недавно стартовала самая крупная инвестиционная программа, которую правительство Москвы проводит за пределами столицы с общей суммой финансирования минимум 130 млн. долларов.

В 2003 году вышел Указ Президента России В.В. Путина «О праздновании 1000-летия основания г. Ярославля». «Юбилейные объекты» появятся не только в исторической части и центре, но и во всех районах. В Ярославле уже началось строительство высотного бизнес-центра класса «В» "Ярославль-Сити". Строительство обеспечит город необходимой престижной деловой инфраструктурой и станет визитной карточкой делового Ярославля для крупных инвесторов из Москвы и других регионов.



**Ожидается экономический бум и стремительный рост цен на недвижимость. Рекламные растяжки «Срочно скупаю квартиры» уже развешаны по городу.**

Главное событие Ярославля последнего времени - строительство гостиницы международного уровня «Ring Premier Hotel», построенной в рекордные сроки с соблюдением всех европейских стандартов.

Единственный гостиничный комплекс такого уровня в «Золотом кольце» (ближайшие подобные гостиницы только в Москве и Санкт-Петербурге) специально построен для тех, кто привык ценить время работы и отдыха и расположен в самом центре Ярославля, всего в нескольких минутах от ж/д вокзала и речного порта, и в 40 минутах езды от аэропорта Туношна.

Уровень сервиса и комфортабельность номеров высоко ценится российскими бизнесменами и иностранными партнерами. Отель располагает 122 номерами высочайшего класса от стандартного номера до президентского люкса.

По степени оснащенности и набору услуг отель не уступает престижным европейским гостиницам и способен удовлетворить самые взыскательные запросы.

Будучи гостиницей бизнес-класса, «Ring Premier Hotel» предлагает широкий спектр конференц-услуг. Профессионально провести презентацию, конгресс, семинар можно в одном из современных конференц-залов, оборудованных всем необходимым для успешного проведения представительских мероприятий. Шеф-поваром ресторана разработано специальное банкетное и фуршетное меню, кофе-брейки, бизнес-ланчи европейской и русской кухни.

Отметить удачно реализованный проект или выгодную сделку вместе с партнерами по бизнесу можно в одном из роскошных банкетных залов гостиничного комплекса «Ring Premier Hotel».

**«Ринг Премьер Отель» - идеальное место для людей, ценящих время работы и отдыха!**

150000, г. Ярославль, ул. Свободы, 55  
Тел.: (0852) 58-11-58, факс: (0852) 58-09-58  
www.ringpremier-hotel.ru

## \*\*\*\* Cure – and Beauty Hotel Neuberg

- Спа-отель общей площадью в 5 600 м², специализирующийся на терапии доктора Ф. К. Мейера и Кнейрр лечению
- 44 номера/55 мест: 32 одноместных/12 двухместных (все с ванной комнатой, спутниковым TV, телефоном и радио)
- Ресторан и гостинный холл
- Лечебный салон
- Медицинская и спа-терапия.
- Закрытый бассейн, сауна, био-сауна, парная, фитнес центр, превосходный салон красоты, солярий
- Широкая терраса, лужайка и Кнейрр-сад
- Развлекательные и конференц-комнаты, велосипеды, сани, бильярд, ТВ-комната, библиотека, косметический магазин в отеле
- Профессиональный штат сотрудников из 21 человека
- Большое число постоянных клиентов
- Интенсивный маркетинг: газета для гостей, рассылки и интернет страница (www.maygurk-neuberg.com)
- Возможность расширения отеля до 51 номера (на 3 этаже)
- Входит в десятку лучших в справочнике Relax-Guide 2005 среди отелей, предлагающих лечение по методу доктора Ф. К. Мейера
- Без задолженностей
- Ведутся переговоры о заключении контракта с крупнейшим российским тур-оператором.
- Высокая рентабельность

Ориентировочная стоимость 2 000 000 Евро



Gesundheitshof – уникальный отель, специализирующийся на терапии доктора Ф.К. Мейера и Кнейрр-лечении.

TPA Horwath

TPA Horwath Corporate Finance Consulting GmbH  
Praterstraße 62-64; 1020 Wien  
доктор Йохан Хебарт /Барбара Лойдл, ВА  
Тел.: +43-1-54 617 - 642; +43-676-401 02 02; Факс: +43-1-54 617 - 404  
cfc@tpawt.com



Цена: 650 000 €

Расположенный рядом со знаменитым курортом Велден, этот красивый семейный дом с площадью участка (включая береговую линию у озера) в 1 333 м². В доме: 4 спальни, 2 ванные комнаты, кухня, большой холл и рабочий кабинет. Дополнительно имеется маленький домик в саду с 1 спальней, ванной комнатой и сауной. Общая жилая площадь составляет 210 м². Сад с плавательным бассейном, водоемом и лужайкой для гольфа. Гараж на 2 места. Традиционный австрийский стиль интерьера.

Тел.: (095) 775 7520 • E-mail: info@ipcrussia.ru  
www.ipcrussia.ru

## GLM Ungarn Immobilien - Продажа недвижимости в Венгрии, Испании, Германии

### Дорогие друзья!

В последние годы бизнес между Россией и Европой значительно расширился. Сегодня Европа без России невозможна. Поэтому и мы хотим иметь деловые отношения с Вами.

GLM Ungarn Immobilien - немецкая компания, занимающаяся недвижимостью. Наш центральный офис находится в Гильхинге (20 километрах от Мюнхена).

Более 15 лет мы успешно занимаемся этим бизнесом. Мы располагаем не менее 800 различными видами недвижимости: земельные участки, дома, виллы, отели, различные инвестиционные проекты и т.д. (преимущественно в Венгрии, но так же и в Испании, и в Германии). В последние годы много россиян приобретает недвижимость в этих трёх странах. Мы приглашаем инвесторов и деловых партнёров.

Если Вам интересно наше предложение, мы готовы встретиться с Вами и обсудить интересующие Вас вопросы.

С наилучшими пожеланиями,  
Эвальд Ланг



Номер объекта: H503

Жилой дом 1990 года постройки на равнинном участке расположен примерно в 41 км южнее Балатона, около 9 км от термального источника Капошвар. Общая площадь – около 1 000 м², жилая – около 200 м². 4 комнаты, терраса, гараж, парковка. Газ, водопровод, электричество, канализация, центральное газовое отопление, кафельные полы, хорошее состояние.

Цена: 144 900 €



Номер объекта: I5

Владение на Мальорке 1996 года постройки (ремонт 2000). Общая площадь – 15 000 м², жилая – 150 м². Пять комнат, кухня, большая ванная, WC, душ, WC для гостей, терраса, подвал, мебель, гараж на 2 места. Водопровод, электричество, канализация, центральное отопление, садовая дорожка, спутниковое телевидение, бассейн. Вид на море, на равнинном участке. В отличном состоянии.

Цена: 498 000 €

Mahdenholzweg 13 D-82205 Gilching  
Тел: +7 (812) 926-27-66 (Санкт-Петербург, говорим по-русски), Тел: +49 (8105) 37-87-14, Факс: +49 (8105) 37-87-15  
E-mail: shamil\_muzaфаров@pochta.ru, glm@invitel.hu





Живописная природа, удивительное озеро, бесконечное разнообразие возможностей для людей любого возраста, активный отдых и спорт, целебные источники, богатая культура и история, праздники, виноградные плантации и старинные замки – все это заставляет вас влюбиться в Будапешт и озеро Балатон с первого взгляда.

**В**енгрия – красивая страна с весьма разнообразным ландшафтом – с озерами и реками, холмами, лесами и равнинами. Здесь вы сможете насладиться всеми удовольствиями, которые дарит нам природа при смене времен года в этом климатическом поясе. Однако благодаря защите Альп с запада и Карпат с севера, зимы здесь не столь суровые как могли бы быть, особенно в столице.

Будапешт имеет богатую историю и обладает настоящими культурными сокровищами. В городе расположено большое количество музеев, в том числе два музея изобразительного искусства, а также величественное здание Оперного театра, насчитывающего 120 лет со дня основания. В Будапеште много театров, классических и современных, включая Национальный театр, построенный два года назад и признанный архитектурным достижением страны. В конце улицы Андраши расположена Площадь Героев, на которой на протяжении 1 100 лет величественно возвышаются постаменты с памятниками

венгерских вождей, королей и национальных героев. За площадью находятся великолепный Городской парк, зоопарк, цирк и один из многих термальных источников Будапешта.

Город поделен на две части, Буда и Пешт, могучей и величественной рекой Дунай, приютившей остров Св. Маргариты с великолепным парком, отелями и полным спектром развлечений для туристов. Однако главной достопримечательностью страны стало озеро Балатон, расположенное всего лишь в 90 минутах к западу от Будапешта. Это крупнейшее озеро Европы посещают более миллиона человек ежегодно.

Озеро Балатон, длиной около 80 километров, является самым большим пресноводным озером в Европе. Первое поселение вокруг озера Балатон возникло еще в железном веке, и со времен Римской империи эта местность является важным центром виноделия. Миллионы туристов стекаются на берега озера Балатон каждое лето искупаться в его теплых неглубоких

водах и попробовать себя в разнообразных видах спорта, таких как парусный спорт и виндсерфинг. На южном побережье находится бесчисленное количество многолюдных развлекательных курортных центров, самым крупным из которых является Шиофок. Северное побережье наоборот привлекает тех, кто получает удовольствие от живописных видов природы и наслаждается безмятежной обстановкой.

Близость озера Балатон к столице делает его популярным местом отдыха и для иностранных, и для венгерских туристов. При этом уровень цен остается стабильным, и имеется большой выбор недорогого доступного жилья. Например, в 39 км от южного берега Балатона и в 9 км от термального источника Капошвар можно приобрести коттедж в хорошем состоянии общей площадью 1 000 кв. м и 4 комнатами менее чем за 150 000 Евро. Хорошие предложения по вторичному жилью все еще есть. Однако спрос растет, и появляется все больше новых строительных проектов.

Со вступлением Венгрии в ЕС в мае 2004 года для страны – и в особенности для Будапешта – открылись перспективы стать одним из крупнейших экономических лидеров Восточной Европы. Однако по сравнению с другими странами ЕС цены на недвижимость в Венгрии относительно низкие, но аналитики предупреждают, что ситуация будет меняться. Для того, чтобы иметь возможность пользоваться средствами ЕС, Венгрия будет осуществлять экономические преобразования в целях достижения большей стабильности на рынке.

Известно, что рост среднего уровня цен на недвижимость в выгодно расположенных районах составляет до 15% в год, а доход от сдачи в аренду увеличивается на 6%-8%.

На сегодня покупка недвижимости в Будапеште, определенно, является прибыльным инвестированием. Учитывая ежегодный доход от арендной платы в 6-8% и более 10% капитальной прибыли, покупка недвижимости представляется разумным решением. Надежность же инвестиций гарантирует правительство

страны, ограничившее срок предъявления прав собственности на недвижимость, изъятую после Второй Мировой войны. Этот срок уже истек и сейчас можно безопасно инвестировать деньги в любую недвижимость или инвестиционные проекты. Так же гарантией инвестиций служит тот факт, что Венгрия является членом Европейского Союза и соблюдает его законы.

Повсюду в городе развернуто строительство: от роскошных отелей, торговых центров и офисных зданий до жилых массивов, аэропортов, линий метро и автострад. Застройщики отелей вкладывают сотни миллионов долларов в Венгрию, в проекты строительства четырех- и пятизвездочных отелей, чтобы разместить увеличивающееся количество туристов. Согласно заявлению Министерства экономики, только в одном Будапеште было открыто 16 новых отелей за последние три года.

Но основным фактором, обеспечивающим рост рынка недвижимости и цен на жилье в Будапеште, является географическое расположение. По сути Будапешт находится в сердце Европы. Немногие другие вновь вступившие в ЕС страны могут похвастаться таким выгодным местоположением. Будучи древней европейской столицей, Будапешт обладает очарованием и богатством природы наравне с другими крупнейшими европейскими городами. Все это в сочетании с динамичным экономическим развитием в течение пятнадцати лет после эпохи коммунизма делает по-прежнему низкие цены на недвижимость особенно привлекательными для инвесторов и для тех, кто собирается приобрести недвижимость в культурной столице Европы.

GLM Ungarn Immobilien

Тел. в Санкт-Петербурге:  
+7 (812) 926-2766,

Тел. в Германии:  
+49 (8105) 37-8714

E-mail:  
shamil\_muzafarov@pochta.ru,  
glm@invitel.hu



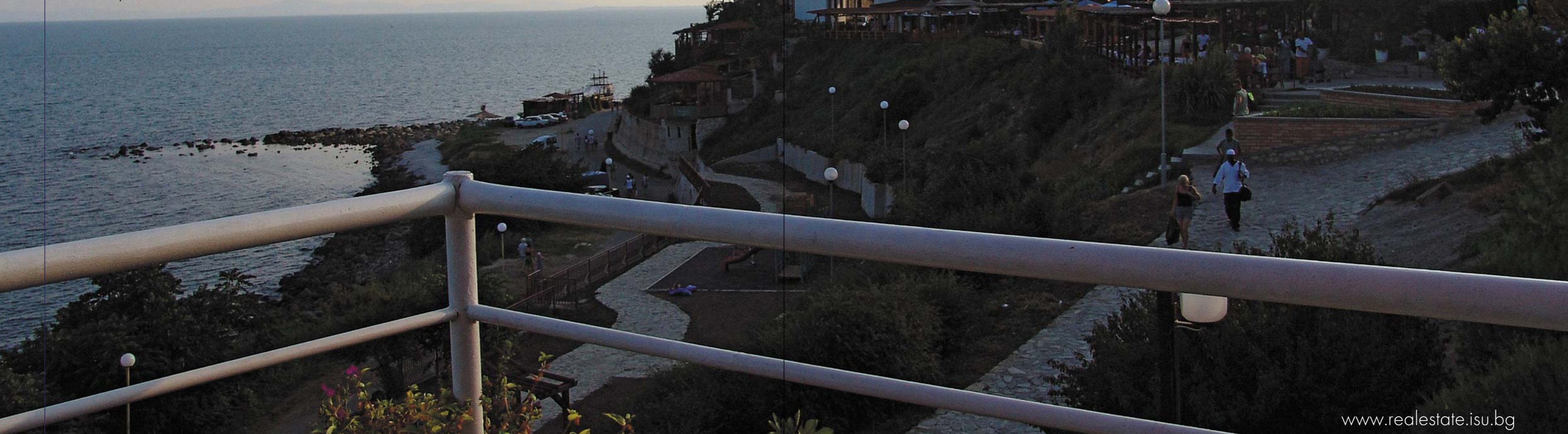
## ПОЧЕМУ ВЕНГРИЯ ЯВЛЯЕТСЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ СТРАНОЙ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ?

- Венгерское правительство планирует перейти с национальной валюты (Форинт) на Евро в 2008-2010 годах, в связи с чем прогнозируется быстрый рост цен на различные виды недвижимости и земельные участки так же, как это случилось в Испании с введением Евро.
- На долю Венгрии приходится более половины инвестиций, вложенных в Восточную Европу.
- Курортные места в Венгрии, и в особенности озеро Балатон, посещает более 20 млн. туристов в год со всей Европы.
- Прекрасное географическое расположение и хороший климат.
- Озеро Балатон является очень удобным местом для российских бизнесменов при покупке недвижимости. Развитые коммуникации, транспортное сообщение и наличие современных видов связи позволяют успешно управлять бизнесом прямо из своей резиденции с прекрасным видом на озеро.
- Из Будапешта до аэропорта немногим более часа езды и около двух часов до Москвы.



# СОБСТВЕННЫЙ ДОМ В СТРАНЕ РОЗ

Кто не слышал, еще по советским временам, о замечательных болгарских курортах с их мягким климатом, о дружелюбном братском народе? Теперь же у россиян появилась возможность купить в Болгарии собственный дом и в полной мере насладиться теплом и солнцем этой близкой нам, не только в географическом смысле, страны.



[www.realestate.isu.bg](http://www.realestate.isu.bg)

Что может быть приятнее спокойного семейного отдыха в своем доме на берегу Черного моря? Песчаные пляжи и пологое дно у побережья не могут не понравиться не только детям, но и взрослым. Умеренно теплая погода в самый жаркий курортный сезон, когда средняя температура воздуха не превышает 23°C и редко доходит до 30°C – это гарантия и хорошего загара, и не утомительного, полезного для здоровья отдыха.

Если уж покупать себе дом для отдыха, куда можно приехать во время отпуска, не тратя сил и времени на дальние перелеты, то выбор Болгарии вполне очевиден. Вместе с жильем вы приобретаете душевное спокойствие, потому что темп жизни в этой стране размерен и нетороплив. О климате Болгарии, о ее разнообразной природе – от горных районов до побережья – знают практически все. Исторически так сложилось, что судьбы русского и болгарского народов тесно переплетены. В национальном характере русского и болгарина есть много общего, а что касается языка, то понять друг друга они смогут всегда, тем более что во многих школах здесь преподается русский язык, и люди, особенно старшего поколения, вообще хорошо говорят по-русски. Тяга к литературе, искусству и обычаям друг друга наблюдалась у наших народов всегда. В связи с тем, что Болгария уже де-факто стала членом большой европейской семьи, живя здесь, вы можете свобод-

но путешествовать по всей Европе, не испытывая никаких ограничений, в том числе и в отношении устройства на работу. И, наконец, экономика страны в посткоммунистическую эпоху стала стремительно развиваться, что вызвало строительный бум, а, следовательно, и рост предложений на рынке недвижимости. Поэтому цены на жилье в Болгарии – одни из самых низких в Европе. Конечно, это связано не только с ростом предложений, но и с определенной недооценкой со стороны европейских инвесторов этого перспективного направления.

В России давно и хорошо известны знаменитые болгарские курорты – Солнечный Берег, Золотые Пески, Созопол, Бургас, Варна. Но ведь есть еще и Китен, и Сандански, и Приморско. Да и сама столица Болгарии, София, – чем не курорт? Все они имеют свои особенности. Выбирая место, где вы хотели бы приобрести себе дом, следует определиться, а чего, собственно, вы от него ожидаете. Если вам по душе тишина и спокойствие, то шумные курорты, такие как Созополь, с его бурной ночной жизнью и множеством отдыхающих – явно не ваш выбор. Подальше от курортной "цивилизации" – поближе к природе. Но в этом случае и с некоторыми удобствами и с инфраструктурой возникают определенные проблемы.

Однако есть отличные места, где можно купить дом или участок под застройку. Это Тракта, Винница, Галета, Рогачево. Здесь и с транспортом все в порядке, и водо-

провод проведен, и канализация есть, и телефон, да и от Варны рукой подать. В Варне же есть все, что нужно для жизни – магазины, поликлиники, аптеки, школы. Именно эти районы пользуются большой популярностью у соотечественников. Так, в районе Варны постоянно проживают 20 тысяч русских, а 10 тысяч арендуют сезонное жилье.

Владение недвижимостью в Болгарии не дает автоматического права получения вида на жительство. Выход из положения есть. Можно открыть свою фирму, что потребует следующих затрат: 500 Евро - регистрация, 2600 Евро – уставной капитал и примерно 100 Евро – получение юридического адреса. Можно, конечно, родиться болгариним, жениться на гражданке или выйти замуж за гражданина Болгарии, но это уже другая история.

Недвижимость приобретается либо для отдыха или постоянного проживания, либо в качестве капиталовложения с целью получения прибыли от сдачи жилья в аренду или перепродажи. Если покупать жилье для отдыха, то разумнее выбрать дом не у самой кромки берега, а чуть дальше, пусть метрах в 150 – 200, зато и стоимость его не покажется запредельной. Цены растут пропорционально расстоянию от моря буквально с каждым метром. Если же недвижимость покупается с целью вложения капитала, то с Болгарией следует поторопиться. Эксперты прогнозируют резкий рост цен с вступлением страны в Евросоюз в 2007 году. Динамику роста цен

можно продемонстрировать простой статистикой. Так, с начала 2002 по конец 2005 года стоимость квадратного метра хорошей земли на Солнечном Берегу выросла с 200 до 700 Евро. Сотка земли в перспективных для застройки районах в среднем стоит от 300 Евро.

Земля под застройку в Болгарии – большой дефицит, поэтому на участках в 500 – 900 кв. метров строятся небольшие уютные коттеджи. Найти свободный участок более 1000 кв. метров довольно сложно. В курортных районах можно приобрести участок в 10 – 15 соток, но только с ветхим жильем под снос или реставрацию. Стоимость такого участка составляет примерно 20000 Евро.

Большой популярностью в Болгарии пользуются апартаменты в домах на стадии проекта, а также в строящихся многоквартирных домах. Хорошую квартиру в Варне, Бургасе или Софии можно приобрести за 25000 Евро. Стоимость одного квадратного метра элитного жилья в многоэтажном доме составляет от 600 евро. Такие многокомнатные квартиры распродаются еще до начала строительства.

Виллы и коттеджи в отличном состоянии в курортных районах на побережье могут стоить от 60 до 300 тысяч Евро. На стоимость влияют такие факторы, как близость к морю, вид из окон, качество строительных работ и отделки, а также престижность самого района. Если двухэтажная вила из шести комнат общей площадью 120



## ПРЕИМУЩЕСТВА ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ В БОЛГАРИИ

- Спокойный темп жизни.
- Хороший климат.
- Страна близка к России по культуре, языку и обычаям
- Отсутствие языкового барьера (в курортных зонах все говорят по-русски; во многих болгарских школах преподается русский язык).
- Проживая в Болгарии, вы получаете возможность свободно путешествовать по Европе, без каких либо ограничений на работу или отдых.
- Цены на недвижимость в стране одни из самых низких в Европе.
- Активное строительство создает широкий выбор предложений.

– 170 кв. м на участке площадью 500 кв. м в одном километре от моря в прибрежном курортном городе может стоить 60000 Евро, то дом, расположенный в пяти километрах от моря, но в два раза большей площади можно приобрести за ту же сумму. Заметим, что самые дорогие особняки продаются в Варне.

Покупка недвижимости в Болгарии ничем не отличается от общепринятого порядка. Обычно заинтересованный покупатель обращается в одно из риэлторских агентств, сотрудники которой предоставят ему списки вариантов и помогут в оформлении всех необходимых документов и в их сопровождении. Можно даже заочно подобрать подходящий вариант. Сумма комиссионных агентства составляет от 3 до 6 процентов.

Однако если вы не намерены связывать свою жизнь с каким-то определенным местом, а просто желаете отдохнуть всей семьей, то для вас идеально подойдет вариант с арендой жилья, которая может быть краткосрочной (до одного года) или длительной (свыше одного года). Летом снять жилье, естественно, будет дороже, и оплата производится посуточно. Снять апартаменты можно за 300 – 1000 Евро в месяц. Стоимость зависит от места и состояния жилья. Аренда элитного жилья обойдется вам не ниже 3000 Евро в месяц.

Хорошее экономическое положение страны, разнообразная природа и прекрасный климат, гостеприимный и приветливый народ... Неужели все это еще не пробудило в вас желания приобрести уютную квартиру или виллу в солнечной Болгарии? Добро пожаловать в страну роз!

Сергей Болотников  
boatman\_in@internationalresidence.ru



**Болгарская Недвижимость**  
www.realestate.isu.bg

*Зарегистрированное профессиональное агентство по недвижимости с офисами в Болгарии, России, Великобритании и Германии.*

**Болгария предлагает:**

- ✓ 300 солнечных дней в году
- ✓ 385 км побережья с невероятными морскими панорамами и золотым песком на пляже
- ✓ Огромный выбор недвижимости с уникальными возможностями выгодных инвестиций
- ✓ Присоединение к ЕС в январе 2007 согласно подписанному договору



**Добро Пожаловать  
...к лучшему качеству жизни!**

<p><b>Москва</b> Бизнес-центр Смоленский пассаж, Смоленская пл. д.3 Московский телефон: 937-84-42</p>	<p><b>Центральный офис</b> Варна 9000 ул. Девня 14 varna-office@isu.bg Тел.: +359 52 612222</p>	<p><b>London Office:</b> 93-95 Gloucester Place, London W1U 6JQ; realestate@isu.bg Tel: +44 207 4878211</p>
---	---	---



Новый для Восточной Европы рынок недвижимости в Черногории привлекает все более активное внимание инвесторов и уже догоняет аналогичные рынки в более популярных соседних странах – Хорватии и Болгарии. Энн Ферье-Илич знакомит вас с Черногорией и делится с нами своими знаниями обо всех тонкостях процесса покупки недвижимости в этой стране.

История Черногории богата и разнообразна даже по сравнению с более крупными странами. Это небольшая, но динамично развивающаяся страна, чье культурное наследие неразрывно связано с ее историей. Ограниченное со стороны материка горами побережье удивительной красоты не перестает удивлять гостей своим разнообразием. Само название Черногория, «Черная Гора», говорит само за себя.

При крошечной численности населения – всего 670000 человек, территория страны занимает 13938 кв. км, хотя, из-за наличия гор, кажется значительно меньше. Протяженность береговой линии составляет 293 км, 73 из которых занимают чудесные пляжи. Страна имеет границы с Хорватией, Боснией, Герцеговиной, Сербией и Албанией. При таком географическом положении нет ничего удивительного в том, что на протяжении многих веков она подвергалась многочисленным завоеваниям. Римская и Оттоманская империи, Австро-Венгрия и Испания – все хотели владеть этой привлекательной территорией. Много ли найдется людей, которые, услышав название страны, готовы сразу ответить, где она находится,

поскольку до Балканской войны 90-х она входила в коммунистическую Югославию? После распада Югославии Черногория вошла в свободное содружество с Сербией, известное как Союз государств Сербии и Черногории. Обе страны имеют собственные правительства. Общими являются только министерства обороны, иностранных дел, прав человека и внутренней торговли. Экономике этих стран полностью независимы и используют различные валюты – в Черногории это Евро, а Сербии – Динар. Черногория проводит политику, направленную на вступление в Европейский Союз, и намеченный на 2006 год референдум должен определить судьбу союзнических отношений с Сербией. Не будем гадать о возможном результате референдума. Это дело ближайшего будущего, но стремление стать членами Евросоюза в обеих странах несомненно.

Вслед за Хорватией Черногория освобождается от темного наследия последних 15 лет. Хотя непосредственно на земле Черногории не велись военные действия в Балканских войнах 90-х, на нее, как на тесного партнера Сербии, санкции распространялись в полной мере. Они имели разрушительный эффект и означали крах экономики и ин-

фраструктуры страны. Страна, абсолютно зависящая от туризма, без притока отдыхающих потеряла едва ли не единственный источник доходов, и ее экономика пришла в абсолютный упадок. Однако времена меняются.

Покупателей с Запада всегда в большей степени интересовало северное побережье страны, где у подножья гор в живописных заливах приютились городки, полные свидетельств богатой истории Черногории: Герцег Нови – рядом с границей с Хорватией, известный как Город Солнца и Лестниц, густо усыпанный старинными крепостями, оставшимися от различных завоевателей прошлого, Пераст и Котор – старинные прибрежные городки, один из которых, Котор, очень похож на Дубровник в миниатюре и находится под защитой ЮНЕСКО, Будва с его очаровательным Старым Городом, местом паломничества всех туристов. Стеви Стефан – островной отель с окрестностями, некогда – эксклюзивный курорт богатых и знаменитых, Петровац – с его гаванью и песчаными пляжами. Дальше на юг расположены Бар, Сутомор и Ульчињж с песчаными пляжами. Цены здесь несколько ниже. Эти места также пользуются популярностью у заграничных по-



Жизнь в Черногории очаровательно неспешна. Зачем бежать, если можно прогуливаться? Это средиземноморская «культура кофейни», где местные жители крайне общительны и приветливы.

купателей, хотя и не у западных. Глубинные районы страны отличаются нетронутой природой и вызывают живой интерес. Здесь также есть чему удивляться, и инвесторы постепенно начинают обращать внимание и на эти районы. Обладая четырьмя национальными парками – Дурмитор, Ловчен, Белградска Гора и Озеро Скадар, а также каньоном Тара (самым глубоким в Европе) и многими другими географическими достопримечательностями, страна является настоящим раем для любителей природы и тех, кто стремится отвлечься от повседневной суеты. Горнолыжные курорты Дурмитор и Збляк очень перспективны в плане развития, однако, обильный снег и длительный лыжный сезон делают их очень привлекательными. Отдыхая здесь, можно в один день и искупаться в море, и покататься на лыжах!

Какие еще доводы говорят в пользу покупки недвижимости в Черногории? Если вызывающих восхищение своей красотой пейзажей вам недостаточно, то мягкий средиземноморский климат наверняка убедит вас. При средних летних температурах воздуха в пределах 20-30 °C вода в Адриатическом море прогревает-

ся до 27 °C. Собственно сам курортный сезон не очень продолжителен – июнь, июль и август. Хотя для более энергичных отдыхающих подойдут и чуть менее теплые май, сентябрь и октябрь. Кухня здесь также типично средиземноморская, с обилием рыбных и мясных блюд. Все ингредиенты имеют органическую природу и потому являются сезонными и свежими, то есть не содержат никаких консервантов.

Жизнь в Черногории очаровательно неспешна. Это средиземноморская «культура кофейни», где местные жители крайне общительны и приветливы. Черногорийцы очень гостеприимны, что является предметом национальной гордости этого народа, и их крайне заботливое отношение к иностранным покупателям, определенно, является продолжением этой черты национального характера.

Для российских покупателей привлекательность этой страны не кончается только этим. Черногорийцы и русские исповедуют одну и ту же религию – и те, и другие являются православными, хотя есть и совсем небольшой процент католиков и представителей других вероисповеданий. Языки двух стран очень похожи, и русский здесь хорошо понимает боль-

шинство населения. Не будет преувеличением сказать, что у этих народов схожий менталитет, да и в культуре тоже много общего. Жители Черногории считают русских своими «братьями».

Черногория – завидное место для проведения отпусков, и многие покупатели делают инвестиции, имея в виду не только свой отдых, но и получение дивидендов от сдачи домов в курортный сезон. Туристы из соседних Чешской Республики, Словакии, Польши и, в особенности, из Сербии уже многие годы привыкли проводить отпуска в Черногории, однако в последние пару лет заметно возросло число отдыхающих из России и стран Запада. Сдача апартаментов и вилл западным туристам только набирает обороты, но потенциал здесь велик, и дальновидные покупатели уже давно подыскивают себе приличную недвижимость исключительно с целью получения доходов от аренды. Традиционно местные жители сдают жилье по принципу «постель на сутки», но не апартаменты или виллы полностью.

Инвесторы проявляют живой интерес к Черногории еще и по причине устойчивого роста цен в последний год, что гарантирует быструю и солидную отдачу. Отели растут,

Наибольшей популярностью пользуются старые каменные дома, в основном расположенные вокруг залива Котор или на холмах над городками Герцег Нови, Котор, Будва, Свети Стефан и Петровач. Вид таких домов впечатляет, мощные каменные стены предохраняют и от жары, и от холода. Их редкое появление на рынке считается большой удачей для покупателя.



как на дрожжах, и многие инвесторы ищут возможность приобрести землю под строительство, хотя в прибрежных районах свободной земли под застройку очень мало. О покупателях, желающих поселиться в этой стране, говорить еще очень рано, и, поскольку международных колоний вне курортного сезона здесь просто не существует, покупатель, приобретающий недвижимость для постоянного проживания, должен иметь на то особые причины. Аналогично, еще слишком рано для большинства людей рассматривать возможность поселиться здесь после выхода на пенсию.

Тот факт, что в отличие от большинства своих ближайших соседей в Черногории основной валютой является Евро, служит определенным преимуществом. Налоги на собственность в стране невелики, 2% на вторичную и на вновь построенную недвижимость законом предусматривается 17%-ный налог на разницу между стоимостью постройки и ценой продажи, но обычно этот налог платит застройщик.

Налоговая ситуация в Черногории быстро меняется, и по мере расцвета экономики, налоговое законодательство, вероятней всего, будет уже-

сточаться. В настоящее время налог на наследуемое имущество отсутствует, однако существует налог на приращение капитала в результате перепродажи любой собственности в течение двух лет с момента первоначальной покупки. Сейчас разрабатывается новый закон о налоге на приращение капитала, который будет взиматься по скользящей шкале в пределах 15% - 23% на половину любой суммы выгоды. Покупатели часто выражают обеспокоенность по поводу невозможности вывезти капитал из Черногории в случае решения продать свою собственность, однако, при наличии юридически оформленных документов, в частности договора о продаже, с вывозом капитала из страны не возникнет никаких сложностей.

В отличие от некоторых восточноевропейских стран процесс покупки сравнительно прост и может протекать очень быстро при условии, что все бумаги оформлены правильно. По ныне действующему законодательству иностранцу не обязательно создавать какие-либо компании с ограниченной ответственностью здесь, в Черногории, чтобы приобрести местную недвижимость. Однако это может быть необходимым в случае приобретения земли или не-

движимости с большим земельным участком. В момент написания этой статьи как раз рассматривается новый закон о покупке земли иностранными гражданами, поэтому перемены не за горами.

Вопрос о документах, устанавливающих право собственности, является ключевым для покупателя. Часто собственность передавалась по наследству из поколения в поколение и может иметь множество собственников. Продажа недвижимости, в таком случае, должна осуществляться по полному согласию всех собственников. Поэтому приобретение собственности с одним владельцем – значительно упрощает дело. Иногда могут возникнуть проблемы с собственностью, когда-то конфискованной у ее владельца коммунистическим режимом. Многие бывшие владельцы предъявляют права на конфискованную у них собственность, и это тоже может быть причиной всяческих осложнений. Большинство агентств проводят краткое исследование прав собственности на недвижимость перед тем, как выставлять ее на продажу, однако тщательную проверку документов до подписания предварительного договора о сделке и размещения задатка осуществляет юрист.



Чем дальше от моря вы готовы купить дом, тем, в перспективе, выгодней окажется покупка. Те, кого покорили потрясающие пейзажи и нетронутая природа, окажутся более дальновидными, чем любители из своих апартаментов плюхнуться прямо в море.



Наш совет: потрогайте водичку и ныряйте! Черногория является удивительной страной, и, как говорят, все больше и больше людей хотели бы инвестировать свои средства в недвижимость здесь.

Общей практикой для юристов является работа в интересах как продавца, так и покупателя. Аналогичная система действует во Франции, например. Большинство агентств работает с определенными юристами, обязательно владеющими если не русским языком, то английским уж точно. В любом случае, всегда можно организовать услуги переводчика, если ситуация того требует. На стадии подписания предварительного соглашения обычной практикой является выплата 10%-ного задатка, который, в зависимости от заказываемой собственности, не рефинансируется. Завершение сделки происходит в момент подписания основного соглашения, что занимает ровно столько времени, сколько требуется для перевода выплачиваемой суммы в Черногорию. Обычно на это уходит в пределах месяца с момента подписания предварительного соглашения. После подписания соглашения приглашается независимый оценщик из Государственной палаты регистрации земельной собственности для определения суммы взимаемых налогов. Сумма оценки иногда может быть меньше реально уплаченной за недвижимость, но никогда не превышает ее. Примерно через месяц после выплаты налога имя

нового владельца вносится в реестр Регистрационной Палаты, и процесс на этом завершается. В процессе купли-продажи тексты как предварительного, так и основного соглашения переводятся лицензированным переводчиком. Эти документы скрепляются печатями в суде, в том числе и экземпляры на сербском языке.

В отличие от других стран, в Черногории не существует юридической необходимости в непосредственном ознакомлении покупателя со своей будущей собственностью, однако такое ознакомление может быть организовано. Поскольку черногорцы сами не придают большого значения таким ознакомительным поездкам, как инструмент торга они не действуют, но для личного спокойствия могут быть полезными. Система страхования в стране находится в зачаточном состоянии, однако, застраховать дом и его содержимое представляется возможным.

Какого типа недвижимость есть на рынке? Наибольшей популярностью пользуются старые каменные дома, в основном расположенные вокруг залива Котор или на холмах над городками Герцег Нови, Котор, Будва, Свети Стефан и Петровач. Зачастую они требуют серьезной ре-

конструкции, включая большие конструктивные переделки и, поскольку такие дома становятся большой редкостью, цены на них значительно возросли. Вид таких домов впечатляет, мощные каменные стены предохраняют и от жары, и от холода. Их редкое появление на рынке считается большой удачей для покупателя. Все большим спросом пользуются апартаменты, особенно в новостройках, что говорит о желании их владельцев сдавать жилье в аренду. Расширяется рынок небольших комплексов на 10 – 20 апартаментов. Такие комплексы на побережье особенно высоко ценятся. В зависимости от расположения и от качества квадратный метр в таких домах может стоить от 2000 до 3000 Евро. Покупка еще на стадии проекта пока в Черногории большая редкость, хотя инвесторы уже начали проработку таких вариантов, и, возможно, в будущем году можно будет купить недвижимость до начала строительства. Чем дальше от моря вы готовы купить дом, тем, в перспективе, выгодней окажется покупка. Те, кого покорили потрясающие пейзажи и нетронутая природа, окажутся более дальновидными, чем любители из своих апартаментов плюхнуться прямо в море.

#### Десять причин, почему следует покупать недвижимость в Черногории

- Хорошее долгосрочное и среднесрочное капиталовложение
- Хорошее качество за те же деньги (примерно на 1/3 дешевле, чем в Хорватии)
- Хорошие возможности в создании новых предприятий, в частности, в туристическом или строительном секторах
- Хорошие перспективы по сдаче в аренду
- Минимальная стоимость жизни
- Отличное качество жизни
- Потрясающая красота природы
- Отличный климат
- Безопасное место проведения отпусков
- Большое культурное сходство (похожие языки, общая религия, менталитет)

Пример покупки дома в Черногории

Цена	112 800 Евро
Взнос 10%	11 280 Евро
Налог на покупку 2% (гербовый сбор)	2 256 Евро
Налог на прирост капитала 0% (если недвижимость не перепродается в течение двух лет с момента покупки)	0 Евро
Ежегодный налог, макс.	200 Евро
Обычные комиссионные Агентства 5%	5 640 Евро
Обычные услуги юриста	600 Евро
Судейский сбор, макс.	200 Евро
Оплата за перевод на язык 20 Евро/страница	120 Евро
Итого	121 816 Евро

Montenegro Living: e-mail: [info@montenegro-living.com](mailto:info@montenegro-living.com), web: [www.montenegro-living.com](http://www.montenegro-living.com)