

Недвижимость в Италии

Тоскана, Лигурия, Лацио, Пьемонте, Венето



Вилла с видом на холмы и море в Тоскане. Площадь – более 250 м², дополнительная жилая площадь – 150 м². Вспомогательные постройки, гараж, бассейн, искусственное озеро, парк - 5000 м². Участок – 50 000 м².

Цена: 1 500 000 Евро



Двухуровневая вилла с видом на море в Империи, Лигурия. Площадь – 220 м². 2 зала, 2 кухни, 6 спален, хозяйственные помещения позволяют использовать виллу двум семьям. Имеются так же сад, бассейн.

Цена: 1 200 000 Евро



Трёхуровневая вилла в 50 метрах от моря в Чипрессе, Лигурия. Площадь – 230 м². Первый уровень – таверна, WC, подсобные помещения и гараж. Второй уровень – зал, 2 спальни, кухня, WC. Третий уровень – мансарда. Участок – 3 800 м².

Цена: 900 000 Евро



Двухуровневая вилла площадью 160 м² в 10 км от Тарквинии в регионе Лацио. Первый уровень – гостиная с камином, столовая и кухня, кладовая, WC; второй уровень – 4 спальни и 2 WC. Одноэтажная вспомогательная постройка 70 м², гараж, бассейн, сад из оливковых и фруктовых деревьев. Участок – 20 000 м².

Цена: 700 000 Евро



Трёхуровневая вилла на озере Болсена, Монтефиасконе, Лацио. Первый уровень – таверна, 2 комнаты, WC, хозяйственное помещение, гараж. Второй уровень – зал, гостиная, кухня, комната, кладовая, WC. Третий уровень – 2 комнаты и WC. Три балкона с видом на озеро. Бассейн. Сад – 1 600 м². Два независимых входа позволяют использовать виллу двум семьям.

Цена: 480 000 Евро



Частично восстановленный старинный каменный дом (1600 г.) в живописном месте недалеко от Понтремоли, провинция Масса-Каррара, Тоскана. Подвальное помещ. – 3 погреба и конюшня; нижний этаж – кухня, зал, спальня, WC, 2 погреба; 2-й этаж – 8 помещ. с чердаком; терраса – 123 м². Напротив – маленький домик пл. около 20 м². Возможен выкуп прилегающей земли – около 8 000 м².

Цена: 250 000 Евро

Престижная недвижимость

на Лазурном Берегу Франции



Вилла в Сан-Жан-Кап-Феррат. Жилая площадь – 280 м², 5 комнат, 3 ванны. Парк с бассейном – 1 800 м². Прекрасный вид, абсолютная тишина и спокойствие.

Цена: 5 300 000 Евро



4-этажный дом с панорамой моря в престижном районе Круа де Гард. Принадлежит принцу Саудовской Аравии. Общ. пл. – около 900 м², на каждом этаже роскошные гостиная, столовая и 3 спальни с ванной, туалетом и гардеробной. Подземный гараж на 8 мест и парковка перед домом. Парк – около 1 000 м². Охраняемая территория.

Цена: 5 000 000 Евро



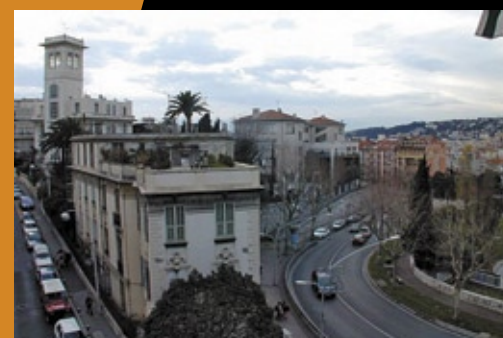
Вилла, построенная в 1930 г. и полностью отреставрированная в 2003 г., в тихой и спокойной местности на мысе Антиб, излюбленном месте отдыха русских миллионеров. Площадь – 400 м²: 9 спален с балконами и гардеробными, 5 ванных комнат. Участок с живописным бассейном – 2 000 м².

Цена: 3 500 000 Евро



Уютный дом, расположенный недалеко от пляжа и магазинов, в районе Palme Beach в Каннах. Площадь – 200 м², 6 комнат, 5 спален. Имеется бассейн, патио, гараж. Площадь участка – 200 м².

Цена: 842 000 Евро



3-комнатные апартаменты на третьем этаже с панорамным видом на город и парк в аристократическом районе Ниццы – Cimiez. Площадь – 85 м², оборудованная кухня, 2 ванных комнаты, круговая терраса – 30 м². Полностью отремонтированы.

Цена: 395 000 Евро



4-комнатные апартаменты на первом этаже резиденции класса люкс в районе Парк Империяль (около русской церкви). Площадь – 90 м², гостиная (45 м²) выходит на террасу (30 м²), 2 ванные, сад – 70 м². Подземный гараж.

Цена: 375 000 Евро



ФРАНЦИЯ

СОВЕТ ЮРИСТА

Если вы хотите избежать уплаты налога на собственность в новостройке в размере 19,6%, вам следует рассмотреть вариант по схеме Leaseback. Единственным недостатком этой схемы является то, что она ограничивает количество недель, в течение которых вы можете пользоваться своей недвижимостью непосредственно для проживания. Такую собственность можно использовать в качестве места проведения отпусков. В остальное же время года она сдается внаем, и вы гарантированно имеете долю прибыли от аренды через управляющую компанию.

Вся бумажная работа по любой сделке купли-продажи во Франции ложится на плечи нотариуса - официального лица, которое несет ответственность за чистоту проводимой операции. Во Франции нотариус действует в интересах как покупателя, так и продавца. Поэтому мы рекомендуем покупателям привлекать собственного юриста, отстаивающего ваши права.

До того, как вы примете решение о заключении сделки, получите консультацию у своего адвоката по вопросам налогового законодательства в части наследования недвижимости. Даже если вы в своей стране оставляете законное завещание на недвижимость во Франции, решение о ее передаче по наследству будет приниматься в соответствии с французским законодательством. Каждый частный случай имеет свои особенности, поэтому получите совет компетентного юриста.

ВИЗА/ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Пребывание во Франции в течение длительного времени (более 90 суток) требует оформления вида на жительство, носящего название *carte de séjour*. Для получения этой визы вам следует обратиться в местный полицейский участок или в муниципалитет в течение трех месяцев после прибытия во Францию. При обращении за визой на руках надо иметь паспорт, три фотографии на паспорт, подлинник свидетельства о рождении, под-

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Квартира с одной спальней	185 500 Евро
Квартира с двумя спальнями	458 500 Евро
Дом с двумя спальнями	168 000 Евро
Квартира с тремя спальнями	641 500 Евро
Дом с тремя спальнями	301 500 Евро
Дом с четырьмя спальнями	638 000 Евро

линник свидетельства о заключении брака (если проситель женат), вам могут предложить также представить перевод свидетельства о рождении и свидетельства о заключении брака. Кроме того, вам необходимо будет представить доказательство, что у вас есть где остановиться, а также имеется финансовое обеспечение (или работа). Любые нарушения визового режима достаточно серьезно наказываются, вплоть до депортации. Во время пребывания в стране всегда имейте при себе паспорт или вид на жительство, поскольку у вас в любой момент могут потребовать предъявить их. Получить более детальную информацию по этому вопросу можно в посольстве Франции в России.

ОБРАЗОВАНИЕ

Французская система образования считается одной из лучших в мире. Система почти полностью основана на государственных школах. Существуют также и частные школы, но они, как правило, двуязычные или религиозные.

Во Франции действуют более 60000 начальных школ, в которых учатся дети в первые пять лет обучения. В первые три года они получают основы знаний и навыков. Следующие два года завершают начальный этап образования. Дальнейшее образование в средней школе делится на несколько этапов, называемых циклами. Почти все дети в возрасте от 11 до 15 лет посещают колледж до поступления в общий, технический или профессиональный лицей. В лицеях учеников готовят к сдаче экзаменов на звание бакалавра, что обычно происходит в 18 лет.

ЗДРАВООХРАНЕНИЕ

В июне 2000 года Всемирная Организация Здравоохранения признала французскую систему здравоохранения лучшей в мире. Страховой медицинский взнос вычитается прямо из зарплаты, а плательщик регистрируется в органах социальной защиты и получает социальный страховой полис или даже зеленую *carte vitale* с личным номером и перечнем ваших прав. Социальный страховой полис - *Sécurité Sociale* - следует хранить при себе, потому что только при его наличии вы можете рассчитывать на возмещение большинства расходов, связанных с вашим медицинским обслуживанием.

Консультации специалистов, как и практически все медицинские услуги, чаще всего оплачиваются наличными деньгами. За наличный расчет можно непосредственно обратиться к различным специалистам, таким как дерматологи, офтальмологи, гинекологи и психиатры. Большинство докторов во Франции работают по специальному договору с правительством Франции. Этот договор определяет верхний предел оплаты их услуг. Те же доктора, которые не заключили подобного договора с правительством, вправе сами устанавливать размеры своего гонорара. При посещении доктора вам выдается счет, где указывается характер оказанных услуг и их стоимость.

ТРАНСПОРТ

В нескольких французских городах имеется метро и трамваи, и почти везде действует сеть автобусных сообщений. Метро в Париже является самым быстрым и практичным, по сравнению с другими, видом городского транспорта. Сеть метрополите-

на насчитывает 15 линий и более 300 станций. Вход в метро открыт с 5.30 утра до 12.30 ночи. Стоимость одной поездки на метро или автобусе составляет около 1,5 Евро. Высокоростное железнодорожное сообщение связывает все крупные города страны, но билеты на скоростные поезда стоят довольно дорого.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость во Франции представлена очень разнообразно: здесь и фермерские дома, и особняки, и городские квартиры, и замки. По сравнению с предыдущими двумя годами сейчас наблюдается растущий интерес иностранных покупателей к городским квартирам.

ПРОЦЕСС ПОКУПКИ

Одна особенность отличает Францию от большинства других стран - это роль нотариуса. В качестве официального лица нотариус наделен полномочиями не только участвовать в процессе купли-продажи, но и проверять чистоту сделки, в том числе и следить за тем, имеют ли право продавец и покупатель соответственно продавать и покупать собственность. Нотариус, однако, не является юристом. Поэтому покупателю все же следует нанять адвоката, следящего за соблюдением его интересов.

Как только стороны провели переговоры и пришли к согласию, заключается предварительный контракт, *Compromis de Vente*, который подписывается обеими сторонами. После его подписания покупатель вносит не возвращаемый задаток в размере 10% стоимости недвижимости. Остальная сумма должна быть уплачена по завершении сделки. Следует иметь в виду, что подписание предварительного контракта обязывает покупателя совершить покупку, то есть с самого начала несет в себе юридическую ответственность. С момента подписания *Compromis de Vente* начинается проверка чистоты совершаемой сделки. После этого подписывается окончательный контракт, *Acte de Vente*, в присутствии нотариуса, и собственность переходит к покупателю. Страхование собственности от претензий третьей стороны во Франции является необходимым. Соблюдение этой процедуры также входит в обязанность нотариуса.

НАЛОГИ И ПЛАТЕЖИ

Покупая недвижимость во Франции, будьте готовы к тому, что все ваши выплаты могут составить от 12 до 15% ее стоимости. Это самый высокий процент в Европе. Риэлтор за свои услуги получает примерно 5%. В большинстве европейских стран эта сумма составляет не более 1-3%. Вознаграждение риэлтору выплачивается продавцом или покупателем. Эти расходы также могут быть поделены между ними. На практике чаще всего плата за услуги агента включается в стоимость покупки.

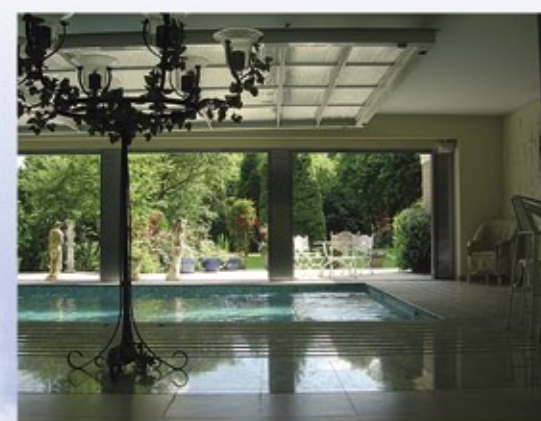
НДС на новую недвижимость, *Value Added Tax (TVA)*, в размере 19,6% ее стоимости взимается в течение 20 лет. Для иностранцев существует ряд схем возвращения суммы этого налога, в том числе пребывание в стране по туристическому виду на жительство. Другой путь - соглашение об ограниченном по времени использовании новой собственности. И, наконец, сумма налога возвращается владельцу, продавшему новую недвижимость раньше истечения 20-летнего срока действия TVA в пропорциональном размере.

Налог на прирост капитала от перепродажи недвижимости для граждан из стран ЕС, не подпадающих под действие французской налоговой системы, составляет 16%, если она продается в первые пять лет после покупки. Для остальных, в том числе россиян, этот налог составляет 33,3%. В последующие десять лет возможна скидка на десять процентов. После 15 полных лет владения недвижимостью при ее перепродаже никакого налога на прирост капитала не взимается вообще.

По вопросам наследования имущества лучше всего проконсультироваться у своего адвоката, так как любое дробление собственности должно решаться во французском суде, даже если собственник оставляет завещание у себя в стране. Всегда обращайтесь за юридической помощью перед покупкой недвижимости во Франции, так как французское налоговое законодательство очень запутанное, и правила часто меняются. В любом случае ваши отношения с французской налоговой системой определяются местом вашего проживания, и если это место - Франция, советуем вам зарегистрироваться в местных налоговых органах по прибытии на постоянное жительство в эту страну.

ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ОСОБНЯК

на частном гольф-курорте Golf Course du Bercuit
(всего в 30 километрах от Брюсселя)



Жилая площадь – 1600 м², включая холл, столовую, кухню, 4 спальни с удобствами, кабинет, турецкую баню, подвальные помещения, гараж и апартаменты для прислуги. Крытый бассейн, охраняемый въезд.



Тел.: +32 495 20 84 84

E-mail: iet.kruihof@skynet.be

АГЕНТСТВО ПРОМЕНАД

Мы специализируемся по
лучшим прибрежным квартирам с
видом на море, а также предлагаем
виллы на Лазурном берегу:
Ницца, Канны, Монако.



**ПРОДАЖА, АРЕНДА,
СЕЗОННАЯ АРЕНДА,
СЛУЖБА УПРАВЛЕНИЯ
И АРЕНДНЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ.**

МЫ ОКАЗЫВАЕМ ПОЛНОЕ
ЮРИДИЧЕСКОЕ, НАЛОГОВОЕ
СОПРОВОЖДЕНИЕ СДЕЛОК,
А ТАКЖЕ УСЛУГИ ПО РЕМОНТУ
ДЕКОРИРОВАНИЮ ИНТЕРЬЕРОВ

МЫ ТАКЖЕ РАБОТАЕМ ПО ВЫХОДНЫМ (ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСИ),
НАШИ КООРДИНАТЫ:

**107 PROMENADE DES ANGLAIS
06000 Nice France**

ТЕЛ +33 493 44 83 83, +33 661 07 75 92

FAX +33 493 86 15 26

E-mail : contact@107promenade.com

www.gazettepromenade.com



НАЦИОНАЛЬНАЯ ФЕДЕРАЦИЯ АГЕНТСТВ
НЕДВИЖИМОСТИ ФРАНЦИИ



СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ. М ЖИЛЬЯ

Эконом-класс	3 000 Евро
Бизнес-класс	8 500 Евро

ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

СОВЕТ ЮРИСТА

Собственность в Великобритании можно приобрести как на правах аренды, так и в свободное владение. Свободное владение означает, что земля и все постройки на ней безраздельно принадлежат собственнику. Владение на правах аренды означает, что земля принадлежит какому-либо лицу, а права собственности на недвижимость определяются договором об аренде. Такой вид владения предполагает либо арендную плату по рыночным ценам при сроках аренды 25 или менее лет, либо плату за аренду земли (часто номинальную арендную плату) при сроках аренды 99 или более лет. Частные дома обычно приобретаются в свободное владение, а квартиры в аренду, хотя сегодня все чаще можно встретить случаи свободного владения частью квартиры через акции управляющей компании. Исторически сложилось, что в долгосрочной перспективе более

выгодным является владение недвижимостью, а не акциями, даже несмотря на периодические падения цен на неё. На коммерческую недвижимость действуют те же факторы, что и на жилую относительно вариантов собственности или важности местоположения. В случае приобретения коммерческой недвижимости на основе договора аренды очень важно оценить стабильность компании, сдающей недвижимость в аренду, так как от этого зависит надежность ваших капиталовложений. Такую оценку лучше всего доверить профессионалу, способному на основе точных расчетов дать правильную рекомендацию.

ВИЗА/ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Срок оформления визы в Великобританию составляет примерно от 2 до 4 рабочих дней. Отдел Виз Посольства Великобритании в Москве 28 ноября 2005 года прекратил приём заявлений непосредственно

от граждан, желающих получить визу в Великобританию. Все документы теперь принимаются только через аккредитованные компании. Кроме необходимых документов для оформления визы желательно иметь в паспорте любые две визы следующих государств: Страны Шенгенского Соглашения, Швейцария, Норвегия, Исландия, Лихтенштейн, США, Канада, Австралия, Новая Зеландия, либо одну британскую визу полученную за последние пять лет. Визовая служба может подавать в посольство Великобритании также документы детей в возрасте до 16 лет и супружеских пар, выезжающих вместе, если хотя бы один из супругов соответствует изложенным выше требованиям. В противном случае заявителя могут попросить пройти собеседование.

Вид на жительство в Великобританию получить достаточно сложно. Иммиграционное законодательство дает возможность поселиться в Великобритании и через 5 лет получить

гражданство. Предпочтение отдается тем претендентам, которые наиболее убедительно докажут необходимость или законность проживания в Великобритании. Можно воспользоваться вступлением в брак с жителем Великобритании, воссоединением семьи, просить политическое убежище, профессиональные качества также являются убедительным аргументом для временного проживания.

ОБРАЗОВАНИЕ

На сегодняшний день британская система образования состоит из четырех ступеней: начальное (Primary school) — для детей от 5 до 11 лет; среднее (Secondary school) — от 11 до 16 лет; последующее (Further education и tertiary education) — от 16 до 18 лет; высшее (Higher education) — для студентов от 18 лет.

Школьное (начальное и среднее) образование является обязательным. В Великобритании около 30% молодых людей получают высшее образование. Высшее образование можно получить в университете или колледже высшего образования. Старейшие английские университеты — Оксфорд (12 век) и Кембридж (13 век). Несмотря на то, что эти университеты очень престижны и их знает весь мир, они являются частью государственной образовательной системы, и их дипломы ничем не отличаются от дипломов других университетов.

ЗДРАВООХРАНЕНИЕ

Медицинский страховой полис обязателен на все время посещения страны. В государственных больницах медицинское обслуживание бесплатное, в частных клиниках — платное и очень дорогое.

Системы здравоохранения России и Великобритании имеют много сходных черт, но немало и принципиальных отличий. Сходство обеих систем прежде всего в том, что обе они ориентированы на предоставление всему населению доступной и бесплатной медицинской помощи. Обе системы реализуют государственные гарантии и достаточно жестко регулируются государством.

ТРАНСПОРТ

Состояние автомобильных трасс в Великобритании отличное. В городах и их окрестностях дороги часто загружены. Движение в Великобритании — левостороннее. Ограничение скорости — 50 км/ч на улицах городов и в королевских парках. Туристы, чувствующие себя непривычно на дорогах с левосторонним движением, могут воспользоваться обширной сетью железных дорог или развитой системой авиалиний.

Международные авиарейсы из России прибывают в Лондон в аэропорт Хитроу, который находится в 24 км к западу от города. В центре Лондона традиционные красные двух- и одноэтажные автобусы являются основным средством транспорта. Основные автобусные остановки обозначены красными буквами "LT" (London transport). Лондонское метро — это удобный и быстрый способ передвижения по городу. Станции обозначены круглым знаком "London Underground". Поезда ходят как под землей, так и на поверхности — в пригородах Лондона. Стоянки такси вы найдете возле отелей и многих популярных среди туристов мест. Также можно остановить такси на улице. У свободной машины должен гореть желтый знак "For Hire" на крыше.

Каждый день десятки паромов и судов разных компаний ходят между континентом и городами Великобритании — Дувром, Портсмутом, Ньюхейвенем и другими. Автобусы множества компаний связывают Лондон с городами всей Европы.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

В 2006 году прогнозируется рост цен на 4% на жилую недвижимость в Великобритании. На 2007 год прогноз аналогичный — рост на 4%. Оправдалось также ожидание роста цен на 3% в 2005 году. Рынок недвижимости демонстрирует увеличение активности среди покупателей, а также желающих взять кредит на покупку, в сравнении с 2004 годом.

ПРОЦЕСС ПОКУПКИ

Сначала вы определяетесь с агентством, затем выбираете объект недвижимости, который желаете при-

обрести. Затем к делу подключается адвокат, который проведет все последующие необходимые консультации, встречи, исследования, запросит и получит для вас всю необходимую информацию относительно приобретаемого объекта, относительно границ владений, по основным коммунальным сервисам, существующим диспутам и различным вопросам подобного рода.

Обычно, по факту обмена контрактами покупатель вносит 10% от стоимости объекта. Иногда можно достигнуть договоренности о меньшей сумме. Затем покупатель обычно должен застраховать приобретаемый объект.

Между обменом контрактами и заключительным этапом адвокаты будут обмениваться дополнительными уточняющими деталями сделки запросами, а также составлять черновик документа о передаче недвижимости. Именно этот документ впоследствии будет служить официальным свидетельством, подтверждающим факт передачи недвижимости, и будет предоставляться в Land Registry для перерегистрации владельцев в общегосударственном реестре. Завершение сделки происходит, когда документы оформлены и окончательный платеж получен на клиентский счет адвоката продавца. Все деньги переводятся между клиентскими счетами адвокатов. Затем производятся оплаты по налогам и сборам и перерегистрация.

НАЛОГИ И ПЛАТЕЖИ

При покупке дома или квартиры в Англии иностранец оплачивает НДС (7,8% от стоимости сделки) и разовую госпошину за регистрацию недвижимости в Палате жилой собственности (около 1 000 долл. США). 3-5% возьмет нотариус за оформление купчей и проверку чистоты сделки, 4-5% — гонорар риэлтора, который подыскивал вам жилье. Документы регистрируются, как правило, в течение месяца. Ежегодный налог на недвижимость — 1,5% от стоимости жилья.



We serve you better!®

European comfort and Swedish style combined with the warmth of Russian hospitality... it makes Hotel Katerina City the first choice for discriminating travelers.

Ideally located in the centre of the capital, Hotel Katerina City is just three kilometers from Red Square and neighbours one of the city's most important business centers, Riverside Town.

Katerina City is one of Moscow's best accommodation values. Come let us treat you like royalty!

Shluzovaya Naberezhnaya 6/1, Moscow
Phone: +7 (495) 795-2444, 933-0400
E-mail: reservation@umaco.org
www.katerina.msk.ru



**1-Property.ru - это портал,
посвященный недвижимости за рубежом**

Здесь Вы найдете информацию об особенностях рынка недвижимости интересующих Вас стран, контактную информацию и предложения для инвесторов и покупателей недвижимости от международных агентств недвижимости и застройщиков со всех стран мира.

www.1-Property.ru

Инвестиции, покупка, продажа, аренда вилл, домов, коттеджей, особняков, бунгало, замков, шале, квартир, апартаментов за рубежом.

17-18 НОЯБРЯ 2006

Тишинская пл., д.1 стр. 1, ТЦ "Тишинка"
Выставочный комплекс Т-Модуль
Организатор – AI Group: +7 (495) 5406723



МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

www.PropertyShow.ru

Организаторы Московской Международной Выставки Недвижимости пригласили в Москву более 70 компаний — специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

Участники выставки представят разнообразие предложений по продаже, аренде недвижимости и дадут профессиональные консультации о том, как правильно покупать, арендовать и управлять недвижимостью в той или иной стране, о наиболее выгодных способах инвестирования и кредитования.