



## Недвижимость за рубежом в вопросах и ответах

Какие вопросы могут возникнуть у вас после того, как вы решили приобрести недвижимость за рубежом? Возможно, сначала вы сравниваете цены и вычисляете, сколько потребуется дополнительных средств на дополнительные расходы. Но это далеко не полный перечень того, что следует узнать перед покупкой. **ОГРАНИЧЕНИЯ ДЛЯ ИНОСТРАННЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ**

### ***Нужно ли открывать фирму за рубежом для покупки недвижимости?***

Во многих странах Европы, а также в Турции, США, Египте и других иностранец может свободно приобретать жилую недвижимость. Как правило, ограничения существуют в экзотических странах. Например, в Таиланде вы сможете свободно приобрести квартиру, но виллу – только на созданную в этой стране компанию.

### ***Правда ли, что в Чехии и Хорватии действует закон, по которому иностранные граждане могут купить недвижимость только на юридическое лицо?***

Действительно, до недавнего времени иностранные граждане имели право приобретать недвижимость в Чехии только на компанию. Однако с мая 2009 года иностранцы могут совершать покупку без открытия фирмы. Как такового разрешающего закона не существует, но действие предыдущего ограничения закончилось. В Хорватии с недавнего времени разрешено покупать недвижимость на свое имя гражданам Евросоюза. Россиянам придется открывать фирму.

### ***Могу ли я приобрести земельный участок за рубежом?***

В Турции и Литве вы можете купить землю только на фирму, зарегистрированную в этой стране. В Болгарии и Таиланде вы оформляете землю не в собственность, а в долгосрочную аренду. В Черногории разрешения на покупку земли от местных властей придется ждать от полугода до двух лет. В ряде стран, например в Италии, действует запрет на покупку иностранцами сельскохозяйственных земель. А в США, наоборот, земля – самое простое, что можно приобрести: не потребуются никаких справок и страховок, как при покупке жилья.

## ВИЗЫ И ПРАВО НА ВНЖ

### ***Дает ли приобретение недвижимости визовые льготы и право на ВНЖ?***

В каждой стране свои правила. Покупка недвижимости в шенгенских странах позволяет

владельцу получить мультивизу – визу, дающую право многократного въезда в государства, входящие в Шенгенское соглашение. Но приобретение жилья само по себе не предоставляет права на получение вида на жительство. В Египте, Турции и ОАЭ владелец недвижимости сразу получает резидентскую визу (ВНЖ). А в Доминиканской Республике вы можете получить вид на жительство даже без покупки недвижимости.

### ***Какие визовые льготы получают мои родственники?***

Во многих странах ближайшие родственники владельца недвижимости (муж, жена, дети, родители) получают такие льготы. Но порядок везде разный. Во многих европейских странах (Испании, Финляндии, Германии, Великобритании и др.) супруг и дети владельца получают многократные визы различного срока действия. Для въезда, например, в Болгарию для них оформляется многоразовая годовая виза. На Кипре родственники получают мультивизу сроком до трех лет. Условия получения ВНЖ также различаются. В Турции, Египте и ОАЭ ближайшие родственники получают вид на жительство наравне с владельцем. Во многих странах, в том числе европейских, покупка жилья не является основанием для выдачи ВНЖ, хотя предоставляет определенные преимущества.

### **Агентства недвижимости**

#### ***Можно ли сэкономить на услугах риэлтора и провести сделку самостоятельно?***

Теоретически воспользоваться услугами риэлтора – исключительно ваше право. Однако иностранцам настоятельно рекомендуется обращаться к специализированным агентствам для обеспечения безопасности сделки. Это позволяет исключить возможные проблемы, связанные с незнанием языка и законов чужой страны. Кроме того, во многих европейских странах оплату услуг риэлтора осуществляет продавец, а в Египте, например, крупные и зарекомендовавшие себя компании работают только через агентства недвижимости.

#### ***Для проведения сделки купли-продажи я решил обратиться в агентство недвижимости. Как можно проверить его надежность и существует ли риск, что меня обманут?***

Риска нет, если вы пользуетесь услугами сертифицированной фирмы. Главное, что вам необходимо сделать, это запросить у агентства лицензию на право работать в сфере недвижимости. Узнайте, какие услуги оказывает фирма. Как правило, солидное агентство предоставляет полное сопровождение сделки. Обратите внимание даже на помещение, где находится агентство: это не может быть обычная квартира. Во Франции, например, можно поинтересоваться, входит ли агентство в Национальную Федерацию Агентств Недвижимости Франции (FNAIM) – данная организация требует от своих членов строгого соблюдения законов. И ни в коем случае не пользуйтесь услугами новоиспеченных заграничных «друзей», сотрудников отелей и т. д.

#### ***Могу ли я купить недвижимость за рубежом, не выезжая из России?***

Да, в некоторых странах можно приобрести недвижимость, не выезжая из России и сотрудничая с зарубежным агентом по недвижимости удаленно. Например, для покупки

недвижимости в США вам потребуется телефон, сканер и интернет, посредством которых вы будете отправлять подписанные документы. Риски в данной ситуации практически сведены к нулю, так как брокеры в Соединенных Штатах дорожат своей лицензией, а нарушение закона и этических норм ведет к потере права заниматься подобной деятельностью.

## **ДВОЙНОЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ**

***В какой стране нужно будет платить налоги при покупке и содержании жилья: по месту нахождения недвижимости, в России, в обеих странах?***

Не стоит переживать. Между многими странами мира заключены договоры, которые исключают двойное налогообложение, то есть взимание налогов одновременно в двух государствах. Налоги оплачиваются по месту нахождения недвижимости. То есть, приобретя жилье в Италии, налоги вы будете платить в Италии. В некоторых странах реально вернуть часть затрат. Например, в Германии, если вы сдаете жилье в аренду, из налогооблагаемой прибыли можно списать расходы, понесенные при приобретении данной недвижимости (налог при покупке, комиссию агентства и др.).

## **НЕСОБЛЮДЕНИЕ СРОКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА**

***В условиях кризиса многие объекты сдаются в эксплуатацию с задержкой. Как поступать в такой ситуации мне, владельцу недвижимости?***

К сожалению, сейчас задержка со сдачей объекта – вполне обыденное явление. Например, в Болгарии сдача некоторых объектов опаздывает на год. Но если ваш риэлтор на начальном этапе сделки проверил состоятельность застройщика, то объект, скорее всего, все же будет благополучно сдан. В Египте застройщики в качестве компенсации иногда предоставляют бонусы – мебель, кондиционеры и т. д. Главное, все изменения условий договора должны быть оформлены документально. Если вы решаете расторгнуть договор, нужно быть готовым, что застройщик может вернуть вам не всю вложенную сумму. Например, в договоре может быть прописано, что компания удерживает 20–30%, поскольку обычно застройщики ограничивают свою ответственность. Если вы не первый, кто отказывается от сделки, есть возможность вернуть деньги за объект полностью. Но для этого он будет выставлен на перепродажу, и поиск нового покупателя может занять длительное время.

## **ФИНАНСОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ**

***В каких странах я могу сейчас получить ипотеку?***

На сентябрь 2009 года получить ипотеку в Болгарии крайне сложно не только иностранцам, но и гражданам этой страны. В Египте оформить кредит также практически невозможно, поскольку там в целом не развита система кредитования иностранцев. Зато застройщики часто предлагают рассрочки на привлекательных условиях. В Чехии ипотеку получить можно, но сложно: кредит предоставляет всего

один банк страны. А вот в Испании и Франции оформить кредит вполне реально. При этом во Франции успех во многом зависит от непосредственных отношений агентства недвижимости и банка.

***Как поступить, если ипотечный кредит уже оформлен, но из-за кризиса я не могу дальше вносить платежи?***

Если по сложившимся обстоятельствам вы не можете вовремя вносить платежи, можно оговорить с застройщиком дополнительную рассрочку. В условиях кризиса на это идут многие компании. В случае когда застройщик не соглашается на уступки и вы решаете расторгнуть договор, закон на вашей стороне.

***Можно ли увеличить срок кредитования?***

С учетом кризиса многие банки лояльно относятся к таким просьбам взявших кредит. Для этого вам нужно обратиться в банк, выдавший ипотеку, и представить документы о вашем финансовом положении. Как правило, договор с измененными условиями ипотеки необходимо будет нотариально заверить и повторно зарегистрировать в регистре собственности, что также требует дополнительных затрат.

***Оплачивая при покупке жилья всю сумму единовременно, могу ли я рассчитывать на дополнительные скидки?***

Да, такая возможность существует. Как правило, подобные скидки предоставляются при покупке строящейся недвижимости. Застройщики нередко идут на них, но размер скидки зависит от компании и конкретного проекта. В любом случае вы выигрываете не очень большую сумму.

## **СДАТЬ В АРЕНДУ**

***После покупки недвижимости я намерен приезжать за границу всего один-два раза в год. Получается, все остальное время я буду просто платить за содержание жилья?***

Решением данного вопроса является сдача жилья в аренду на время вашего отсутствия. Все заботы вы можете возложить на услуги управляющей компании. Величина доходов от аренды зависит не только от страны, но и конкретного города. Например, в Лондоне годовая прибыль за вычетом расходов составит 5%, в Праге – до 7%. В Болгарии – максимум 3–5% в целом по стране и до 6% в Софии.

***Можно ли сдавать жилье в аренду при частичном первом взносе?***

В Турции после внесения части стоимости жилья вы можете сразу сдавать его в аренду и получать доход. Аналогично и в Испании: после внесения первого платежа вы можете сдавать жилье в аренду и даже продать. Если недвижимость была приобретена в ипотеку, она переоформляется на нового владельца. А, например, в Черногории, Сербии и Хорватии сдавать жилье вы сможете только после полной оплаты.

## **ОФОРМЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ НА НЕСКОЛЬКИХ СОБСТВЕННИКОВ**

### ***Если я приобретаю недвижимость за рубежом, становится ли мой супруг сособственником?***

Если вы желаете оформить жилье только на себя, ваш супруг должен представить свое нотариально заверенное согласие на покупку вами недвижимости. В противном случае он должен участвовать в сделке, при этом можно выделить доли. Стоит иметь в виду: если супруги являются гражданами разных стран, их имущественные отношения при дальнейшем владении будет определять закон. Какой страны – вопрос международного права, но помните, в каждом государстве свой законный режим имущества супругов, то есть раздельная или совместная собственность на имущество, приобретенное в браке.

### ***Можно ли приобрести в собственность только часть объекта?***

Да, как правило, долевое приобретение не является проблемой. Этот вариант подходит для тех покупателей, кто не желает вкладывать большие средства, но рассчитывает на выгодную инвестицию. Если кто-либо из собственников будет постоянно проживать там, то отпадает и необходимость обращаться к управляющей компании для содержания жилья. В зависимости от страны форма владения приобретает свои особенности. Например, во Франции покупку лучше всего оформить на специальное гражданское общество – они существуют повсеместно для группового владения недвижимостью. Члены общества не зависят друг от друга, а членство в некоторых случаях позволит списать даже расходы на содержание. Если недвижимость приобретается в ипотеку, все дольщики должны представить документы, подтверждающие финансовое положение. В случае когда дольщиками являются супруги, документы представляет кто-либо один. Пример: в Египте при покупке в частичную собственность квартиры стоимостью \$16 тыс. на трех человек затраты каждого составят \$5,333 тыс., а в собственность перейдет доля недвижимости в размере 33,33%.

## **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

### ***Могу ли я расторгнуть договор и как это сделать?***

Да, можете. Причины для этого могут быть различны (несоблюдение обязательств застройщиком, личные обстоятельства и т. д.), но обычно договоры можно аннулировать. Ответственность сторон всегда фиксируется в договоре купли-продажи. В случае расторжения договора продавцом, он, как правило, возвращает вам задаток в двойном размере. Если от сделки отказываетесь вы, то также следует требовать возврат задатка, когда это прописано в договоре. В противном случае вы теряете задаток. Если внесена более значительная сумма, возврат средств часто зависит от конкретной ситуации. Чтобы минимизировать риски, обращайтесь к проверенным строительным компаниям и квалифицированным юристам.

## **ПРОЖИВАНИЕ ЗА ГРАНИЦЕЙ ДЕТЕЙ И ПЕНСИОНЕРОВ**

***После приобретения недвижимости мы хотим выезжать за границу с детьми и***

***пожилыми родственниками. В какой стране лучше купить жилье, чтобы избежать палящего солнца и шумных дискотек под окнами дома?***

Оптимальные условия для детского отдыха созданы в Болгарии. Море здесь мелководное, а пляжи покрыты мелким песком. Во многих курортах (Солнечный Берег, Кранево и т. д.) находится множество детских аттракционов, спортивных сооружений... Кстати, российские пенсионеры, владея недвижимостью в Болгарии, имеют право на ВНЖ. Пожилым людям придется по вкусу многочисленные бальнеологические курорты Европы. Например, Карловы Вары в Чехии. Благоприятные экологические условия на Адриатическом побережье Хорватии. Один из самых комфортных в Европе – климат на испанском побережье Коста дель Соль. Здесь нет значительных сезонных колебаний температур. Мягкий климат и теплое море также на Лазурном берегу Франции и Лигурийском побережье Италии.

## **ПЕРЕПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ**

***Мы купили жилье, а теперь хотим продать. Как это правильно сделать?***

В США размер налога сильно различается по штатам. В Египте владелец недвижимости освобожден от налога, но если был оформлен грин-контракт (подробнее об этом – в разделе «Рынки в деталях. Египет»), удерживается 2,5% от стоимости объекта. Продавая жилье в Болгарии, вы платите 10%-ный налог на прирост стоимости недвижимости. Однако если объект являлся местом постоянного проживания более трех лет, вы освобождены от уплаты сбора. В Финляндии оплачивается 28% от разницы между ценой покупки и продажи. А в Италии на прирост стоимости начисляется налог от 20% до 45%.