

# ДОМ зарубежная недвижимость

## Дом у моря

### курорты

В отличие от большинства рынков европейских стран, на болгарском рынке недвижимости цены на жилье в 2009 году не упали, а продолжали плавно расти. За истекшие месяцы квартиры, коттеджи и апартаменты на побережье подорожали в среднем на 8%. Свою лепту в повышение цен внесли, конечно, и инфляция, и рост стоимости стройматериалов, но основная причина роста — ограниченное предложение.

### Шестнадцатая республика

Болгария занимает в Европе особое место. У этой маленькой страны так много достоинств, что любой требовательный путешественник найдет себе уголок по душе. Недаром многие из тех, кто приезжал сюда туристами, впоследствии приобрели недвижимость в Болгарии.

Любители солнца и моря высоко ценят чистые пляжи Золотых Песков и Солнечного Берега. Прекрасный климат, обилие ясных дней и нетронутая природа делают Болгарию идеальной страной для семейного отдыха с детьми. Заповедники и реликтовые леса на склонах гор привлекают путешественников и любителей дикой природы. Оборудованные по последнему слову техники горнолыжные курорты ежегодно заполняются поклонниками зимних видов спорта.

В европейских научных и бизнес-кругах стало модным проводить симпозиумы и конференции именно в Болгарии: в начале дня вы проводите переговоры и важные встречи в деловой части Софии, а уже через несколько часов оказываетесь в популярном курортном местечке.

За последние три года поток российских туристов в Болгарию увеличился на 45%. Знакомы хорошего отдыха активно приобретают в собственности жилье в Болгарии, благо сделать это несложно даже иностранному гражданину. Тот, кто оценил по достоинству эту страну, обязательно возвращается сюда снова и снова. Пожалуй, лучший вариант — приезжать в собственный дом или

квартиру. Таким образом можно убить даже больше, чем двух зайцев: получить европейское гражданство, выгодно вложить деньги и обзавестись престижным жильем.

Кроме того, перелет в Болгарию занимает гораздо меньше времени (и стоит дешевле), нежели путешествие в Испанию или Францию, где россиянам также понравилось приобретать недвижимость. Удобно и то, что болгарский климат достаточно мягкий — без резких перепадов температур. Температура воздуха здесь редко превышает +28°C. Даже кондиционер в Болгарии не обязателен: у берега постоянно дует освежающий бриз.

### Береговая линия

Протяженность болгарского побережья Черного моря составляет 378 км. Пляжи, покрытые мелким песком, занимают почти 34% прибрежной полосы. Традиционно Черноморское побережье Болгарии де-



Для инвестирования в Болгарии можно выбрать курортные апартаменты и гостиничную недвижимость, виллы и квартиры

лится на северное, где находятся крупнейшие курорты — Золотые Пески и Албена, и южное, известное своим Солнечным Берегом. Эти два района разделяют горы — Восточные Балканы.

Знаменитые пляжи Болгарии не бесконечны: на береговой линии осталось совсем мало места для строительства жилья. Почти все участки в 50–250 метрах от моря освоены, строить на других не

позволяют законодательные и природоохранные ограничения.

К примеру, апартаменты в жилом комплексе Golden Rainbow, построенном на известном курорте Солнечный Берег, — последний проект, реализованный всего в 30 метрах от воды. Жилой комплекс был возведен на месте здания советского периода, а строить рядом с ним и так же близко к морю не позволяют экологические ограничения.

Соответственно, чем ближе к морю — тем выше стоимость недвижимости. Правда, квартиры и апартаменты в Болгарии часто продаются с отделкой и даже мебелировкой. К примеру, в стоимость квадратного метра апартаментов в комплексе Golden Rainbow (€2,2 тыс. за 1 кв. м) входит и отделка, и мебелировка комнат в классическом средиземноморском стиле.

Квартирный комплекс «Аквамарин» (€1,43 тыс. за 1 кв. м без мебели-

ровки) построен в нескольких метрах от пляжа города Обзор в Восточной Болгарии, расположенного на хребте горы Стара-Планина, которая спускается к берегу Черного моря, и предлагает уникальное сочетание моря и гор. Климат здесь очень благоприятный, особенно рекомендован для больных бронхиальной астмой.

В курортном поселке Santa Maria, расположенном на берегу самого большого залива южного Черноморского побережья Болгарии — Бургасского залива, в 32 км южнее Бургаса и в 2 км севернее скалистых берегов Созополя, цена 1 кв. м апартаментов составляет около €1,08 тыс. Но без мебелировки.

### Заставить деньги работать

Владельцы апартаментов в Болгарии могут сдавать их в аренду на короткий или длительный период. При этом все хлопоты возьмет на себя компания, управляющая жилым комплексом.

К примеру, в жилом комплексе Golden Rainbow управляющая компания находится в постоянной связи с собственником недвижимости, информируя его о текущих, прошлых и будущих резервациях, а также обо всем важном, касающемся недвижимости. Долгосрочная сдача апартаментов в наем обговаривается дополнительно между съемщиками и управляющей компанией в качестве представителя собственника. Владелец апартаментов может просматривать через интернет информацию о резервировании своей недвижимости, постоянно следить за занятостью. В конце туристического сезона генериро-

ванный доход выплачивается владельцу апартаментов наличными или банковским переводом.

Как и у нас, в Болгарии стоимость жилья повышается, когда строительство проекта близко к завершению и когда в дом въезжают первые жильцы. Квартиры в строящихся домах стоят на четверть или на треть дешевле готового объекта. Строить дома в Болгарии не только качественно, но и быстро.

По законам страны инвестор может приобрести апартаменты или квартиру в Болгарии как иностранное физическое или юридическое лицо. Это значительно проще, чем в ряде других стран, где необходимо обязательно регистрировать фирму, даже при покупке жилья для собственного проживания. Оформление юридического лица понадобится только при покупке земельного участка.

Для инвестирования можно выбрать любой объект жилой или коммерческой недвижимости в стране: курортные апартаменты и гостиничную недвижимость, виллы за городом, квартиры в современных кирпичных и монолитных зданиях, рестораны и кафе, торговые и бизнес-центры и другие здания и территории.

Болгарское законодательство позволяет иностранным гражданам приобретать недвижимость на любом этапе строительства, что сокращает расходы: в процессе возведения любая недвижимость в Болгарии стоит на 25–30% дешевле, чем после сдачи в эксплуатацию.

По законам Болгарии сделки с объектами недвижимости оформляются только на территории страны. Для регистрации купли-продажи потребуется присутствие покупателя или участие доверенного лица с документами, подтверждающими доверенность. Полное оформление занимает примерно три рабочих дня. Для этого понадобится загранпаспорт покупателя, доверенность в случае, если покупатель не может лично присутствовать при заключении сделки. После оформления собственник получает нотариальный акт, подтверждающий его право владения каким-либо объектом недвижимости в Болгарии.

Ольга Мельникова

### КВАРТИРА С ВИДОМ НА ЖИТЕЛЬСТВО

1 января 2007 года Болгария стала полноправным членом Евросоюза. В связи с этим большинство стран ЕС открыли безвизовый режим для граждан Болгарии. Анкета на получение визы в Болгарию была существенно расширена, и по содержанию она теперь почти идентична шенгенской. Хотя это не сказалось на сроках выдачи документов и не увеличило количество отказов. По-прежнему практикуется выдача двукратных виз, что привлекает в Болгарию любителей пляжного отдыха и экскурсий.

Миграционная политика в ближайшие три-четыре года останется неизменной и довольно лояльной по отношению к лицам, имеющим недвижимость и осуществляющим другие виды инвестиций в стране. Болгария по-прежнему нуждается в квалифицированных кадрах и го-

това предоставить широкие возможности для получения прекрасного европейского образования.

Для того чтобы получить вид на жительство в Болгарию, необходимо открыть накопительный счет (туда будут поступать деньги, которые будут считаться инвестиционным фондом). На этот счет необходимо перевести как минимум \$500 тыс. Делать это можно частями, в течение любого времени. До того как на счет не будет переведена вся сумма, пользоваться деньгами со счета нельзя.

Как только необходимая сумма окажется на счете, необходимо будет зарегистрировать фирму, оформить документы на инвестицию (покупка квартиры, к примеру) и переоформить счет в расчетный. Процедура занимает 10–15 дней. После выдачи регистрационных доку-

ментов фирмы ее владелец сможет распоряжаться деньгами со счета. Единственное условие — не выводить деньги из Болгарии.

Подготовка документов для получения визы «Д» — вида на жительство — обычно происходит параллельно с открытием фирмы. Срок получения визы «Д» — один-два месяца (в зависимости от сезона). Получив ее, инвестор должен сам приехать в Болгарию и подать заявление в полицию на получение права на постоянное пребывание в стране. Максимальный (официальный) срок этой процедуры — пять месяцев.

Когда штампы о разрешении на постоянное пребывание в стране ставят в паспорт, можно заняться получением «личной карты», то есть разрешения на ПМЖ. Обычно

эта процедура занимает не больше месяца. Затем можно оформить разрешение на постоянное пребывание для других членов семьи. Процедура аналогичная с той лишь разницей, что деньги на счет класть не нужно.

Вид на жительство в Болгарию позволяет через пять лет жизни в стране подать документы на получение болгарского гражданства и надеяться на положительное решение. Он позволяет оформить вид на жительство для родителей, работать в стране, бесплатно обучать детей в школе и вузах Болгарии, получать бесплатное медобслуживание, пенсионное обеспечение, брать кредиты в болгарских банках, пользоваться упрощенным режимом получения визы в страны Шенгенского соглашения (за один день в посольствах соответствующих стран в Болгарии).



ООО «ЗОДЧИЙ.РУ»

## СТРОИТЕЛЬСТВО ДЕРЕВЯННЫХ БАНЬ, КОТТЕДЖЕЙ, ДАЧНЫХ ДОМОВ от 11 000 рублей за м<sup>2</sup>

### «КАРЕЛИЯ 3.1»

- Габариты 10,0x11,5 м
- Общая площадь 172,95 м<sup>2</sup>
- Жилая площадь 97,78 м<sup>2</sup>
- 3 спальные комнаты
- 2 санузла
- Гостиная со «вторым светом»
- Кухня, объединенная со столовой
- Каркас
- Срок строительства 50-60 дней



### «КАНАДЕЦ 2»

- Габариты 8,5x12,5 м
- Общая площадь 138,30 м<sup>2</sup>
- Жилая площадь 71,43 м<sup>2</sup>
- 3 спальные комнаты
- 2 санузла
- Планировка первого этажа студийного типа: гостиная, столовая и кухня объединены
- Гараж
- Каркас или клееный брус
- Срок строительства 45-55 дней

ЦЕНА: ОТ 1 460 240 РУБ.

### «ВЕТЛУГА 2»

- Габариты 14,95x10,9 м
- Общая площадь 212,29 м<sup>2</sup>
- Жилая площадь 107,08 м<sup>2</sup>
- 3 спальные комнаты
- 2 санузла
- Кухня, объединенная со столовой
- Каминный зал
- Гараж с входом в жилую часть дома
- Каркас
- Срок строительства 45-70 дней



### «КОЛОМЕНЕЦ 2»

- Габариты 14,3x8,6 м
- Общая площадь 192,16 м<sup>2</sup>
- Жилая площадь 110,69 м<sup>2</sup>
- 4 спальные комнаты
- 2 санузла
- Гостиная и столовая объединены
- Топочная с отдельным входом
- Каркас
- Срок строительства 60-65 дней

ЦЕНА: ОТ 1 979 370 РУБ.

**ВСЬ АССОРТИМЕНТ В МОСКВЕ НА ВЫСТАВОЧНЫХ ПЛОЩАДКАХ «ЮЖНАЯ», «САДОВОД», «СЕВЕРНАЯ»**  
 «Южная»: г. Москва, ул. Кировоградская, вл. 11, «Садовод»: г. Москва, 14-й км МКАД, рынок «Садовод», «Северная»: г. Москва, Ярославское шоссе, 26

для юридических лиц (495) 660-13-65

для физических лиц (495) 660-13-60

www.zod.ru

Цены действительны до 31.09.2009 г. Цены указаны на базовые комплектации домов согласно технической документации. Изображения отражают архитектуру домов и не несут информации об используемых отделочных материалах и конструктивных особенностях. На фотографиях представлены реализованные дома нестандартной комплектации. Сформированные интерьеры являются собственностью ООО «ЗОДЧИЙ.РУ» и их стоимость не включена в базовую комплектацию. Цены на строительство домов в регионах могут отличаться от цен в Москве и Московской области. Лицензия на проектирование ООО «ЗОДЧИЙ.РУ» ГС-1-99-02-26-0-7716202498-031620-1 от 24.10.2005 г. Строительство осуществляет ИП Навроцкий В.В. ГС-1-50-02-27-0-500701566133-033801-1 от 02.11.2007 г.

реклама