

ДОМзарубежная недвижимость

Затопление обязывает

приморская недвижимость

Готовы ли вы заплатить полмиллиона евро и значительно больше за ветхий дом на сваях над мутной водой в городе, который когда-нибудь уйдет под воду, где проведение капитального ремонта и даже цвет ставен приходится утверждать в местном муниципалитете? Готовы? Значит, вы уже догадались, что речь идет о Венеции.

Чужие там не ходят
Пожалуй, самое неприятное, что ждет потенциального покупателя недвижимости в Венеции, это жгучая нелюбовь местных жителей к выходцам из России. Чем меньше покупатель похож на карикатурный образ нового русского, тем дешевле ему обойдется квартира в тонушем городе.

«Венецианцы своеобразные люди, — рассказывает Юлия Титова, руководитель отдела зарубежной недвижимости компании „Бест-недвижимость“, — Если продавцу не нравится, как, к примеру, выглядит или говорит — а тем более не говорит — по-итальянски русский покупатель, он легко отказывается в продаже апартаментов тысяч за четыре евро. Без загвоздки в Венеции продается только недвижимость от €2 млн».

Даже известные московские риэлтерские агентства работают в Венеции через своих агентов — почти инкогнито. Юлия Титова рассказала нам, что для клиентов агентства жилье подыскивает девушка, которая давно замужем за итальянцем и прекрасно знает не только язык, но и особенности национального характера жителей Апеннин. Тем не менее сделка может сорваться в любой момент, а российскому покупателю еще и посоветуют «накопить побольше».

«Подобное отношение у венецианцев к американцам, — рассказывает венецианец Альберто Сандретти. — К французам же относятся вполне лояльно. В результате начиная с конца XIX века среди владельцев квартир французских граждан едва ли не так же много, как самих итальянцев. Российских

же собственников дворцов дожей можно пересчитать по пальцам».

Стоит ли удивляться, если вспомнить, что венецианцев во все времена отличала склонность к независимости, граничащая с плутовством, за что самый богатый некогда город Италии трижды в разные века отлучали от церкви. Здесь же родина легендарного авантюриста Джакомо Казановы.

Большинство наших соотечественников, мечтающих о квартире в Венеции, столкнувшись со сложностями во время поиска недвижимости, предпочитают Лигурию, область Италии на границе с Французской Ривьерой. Там дом на 150–200 кв. м можно купить без всякого фейс-контроля тысяч за 500 евро.

Особенно настойчивые, но экономные россияне арендуют квартиры в Венеции (от €3 тыс. в месяц). На таких условиях итальянцы не капризничают и относятся к русским арендаторам уважительно. Более того, с радостью берутся за организацию любого праздника, особенно свадьбы. В Венеции есть даже собственный православный храм.

И Сан-Марко в придачу
Разделение по национальному признаку влияет прежде всего на стоимость предлагаемого жилья. К примеру, минимальная цена небольших квартир в Венеции, предложения которых попадают в базы данных московских риэлтерских агентств, начинается от €300 тыс. За эти деньги можно купить всего 30–40 кв. м жилой площади с ремонтом: крашеные стены, каменные полы, оборудованная ванная.



Стометровую квартиру в дворцах дожей итальянцу продадут в среднем за €600–700 тыс., россиянину — минимуму за миллион
ФОТО ВАЛЕРИЯ ЛЕВИТИНА

Понятия близости к центру в Венеции не существует — до главной площади Святого Марка из любого «самого отдаленного» района города можно дойти пешком за 15–20 минут. Существенно влияет на цену вид, открывающийся из окон, и солнечная или сумрачная расположенность самой квартиры. А также наличие итальянских друзей, готовых найти и купить для вас квартиру.

Рассказывает Альберто Сандретти: «У меня есть небольшой опыт покупки квартир в Венеции для моих российских друзей. В этом случае цены значительно отличаются от тех, которые предлагают российские компании-посредники. По моим наблюдениям, хотя никакого отношения к профессиональному рынку недвижимости я не имею, для итальянца стоимость квадратного метра в Старой Венеции колеблется

от минимальных €3,5 тыс. в обычной квартире до максимальных €7–8 тыс. во дворцах с 600-летней историей. Правда, стоит иметь в виду, что таких предложений немного — город маленький. Просторные квартиры — от 100 кв. м — по привлекательной цене требуют ремонта, который может обойтись в сумму, равную стоимости самой недвижимости».

Тем не менее за те самые €3,5 тыс. за метр купил в Венеции квартиру площадью 90 кв. м один известный московский художник-карикатурист. Ремонт, в данном случае реставрация — освобождение поверхностей от предыдущих ремонтов, обошелся примерно в €400–450 за метр. Поскольку дом не является памятником архитектуры, разрешения властей на проведение работ не требовалось. Нужно сказать, наличие на зданиях таблички «Охраняется ЮНЕСКО» накладывает на их хозяев определенные обязательства. «В зданиях, являющихся памятниками архитектуры, проведение капитального ремонта требует разрешения

муниципалитета Венеции, — рассказывает Юлия Титова. — Без разрешения чиновников нельзя менять цвет фасада, делать перепланировку, даже жалюзи следует повесить того же цвета, что были до ремонта. С другой стороны, наши клиенты и не стремятся насаждать свои представления о прекрасном. Покупатели сразу подсчитывают на финансовую помощь муниципалитета Венеции в проведении работ.

Оформление покупки недвижимости в Венеции строится следующим образом. Покупатель заключает договор с агентством недвижимости (российским или итальянским). На его имя заводят идентификационный номер иностранца — по смыслу это нечто вроде нашего ИНН. Стороны подписывают предварительный контракт, после чего покупатель вносит аванс (не менее 10% от стоимости). Если сделка сорвется по вине покупателя, аванс останется у продавца, если по вине продавца — он возвращает покупателю сумму аванса в двойном размере.

Итальянские власти, в отличие от своих соседей — чиновников других европейских стран, пока не требуют у иностранных покупателей недвижимости ответов на тему «как я заработал свой миллион». Единственное условие: деньги долж-

ны переводиться со счета, а не передаваться чехомоданом наличных. В то же время венецианцы допускают «терпимое нарушение закона», когда им это выгодно. Как и в России, продавцы недвижимости в Венеции платят налог с продажи, соответственно, им тоже выгодно несколько занижить стоимость квартиры в официальных документах. В таком случае, как правило, незаплаченные налоги делятся между продавцом и покупателем.

Если от сделки стороны отказываются не собираются, подписывается основной договор, который заверяет государственный нотариус. С этого момента выходец из России становится полноправным собственником венецианской недвижимости.

Хотя следует еще и зарегистрировать покупку в Консервативном реестре недвижимости (аналог нашего БТИ). Собственно, в этот торжественный момент можно обратиться в банк за ипотечным кредитом. Вне зависимости от гражданства хозяина квартиры в Венеции собственник может рассчитывать на рассрочку платежа на 10 лет под 3,5% годовых.

Итальянские власти, в отличие от своих соседей — чиновников других европейских стран, пока не требуют у иностранных покупателей недвижимости ответов на тему «как я заработал свой миллион». Единственное условие: деньги долж-



Квартира в таком доме стоит €3,5–5 тыс. за метр. В такую же сумму обойдется ее ремонт
ФОТО ДАРЬИ ФЕДОРОВОЙ

ны переводиться со счета, а не передаваться чехомоданом наличных. В то же время венецианцы допускают «терпимое нарушение закона», когда им это выгодно. Как и в России, продавцы недвижимости в Венеции платят налог с продажи, соответственно, им тоже выгодно несколько занижить стоимость квартиры в официальных документах. В таком случае, как правило, незаплаченные налоги делятся между продавцом и покупателем.

Если все перечисленные инстанции успешно преодолены, остается купить резиновые сапоги. Время от времени из-за сильного ветра прилив вместо отлива сменяется новым приливом. Когда улицы города на 10–20 см погружаются в воду, без сапог не обойтись. После чего наслаждайтесь пешими прогулками по самому праздному городу мира, в котором нет автомобилей — в Венеции они отсутствуют как класс. Зато здесь можно встретить мэра тонушего города — он тоже передвигается пешком.

ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

Не успели инвестировать в недвижимость? Еще не поздно!

ПРОЕКТЫ «БИЗНЕС-КЛАССА»

Кочновский пр-д, вл. 4

Северное Чертаново, вл. 1А

Мироновская улица, вл. 27

Дубнинская ул., вл. 40-42

На сегодняшний день российский рынок недвижимости является одним из самых динамично развивающихся. Уже сегодня можно говорить о том, что «провильные квадратные метры» перейдут в разряд вечных ценностей. В независимости от рыночной ситуации, деньги вложенные в недвижимость, — это основа стабильности. Уверенные прогнозы ведущих аналитиков рынка свидетельствуют о том, что обороты рынка будут увеличиваться, а цены на объекты недвижимости будут стабильно расти.

Инвестиционный договор «Капитал Групп» последние пять лет воспринимается рынком как ценная бумага с высоким уровнем ликвидности. Одно из доказательств инвестиционной надежности — наши клиенты, которые работают с компанией от проекта к проекту. На построенных объектах Группы компаний «Капитал Групп» как в сегменте бизнес-класса, так и в элитной недвижимости, статистика роста цен подтвердила, что среднегодовой доход по инвестиционному контракту составил более 40 %.

WWW.CAPITALGROUP.RU

КАПИТАЛ ГРУПП +7 (495) 363 02 63