

ДОМзарубежная недвижимость

Лыжная база

курортная недвижимость

Тироль с его аккуратными белыми домиками, горнолыжными курортами и идеальной экологической обстановкой остается одним из самых недоступных регионов Европы: иностранцу очень трудно купить здесь недвижимость. Корреспондент «Ъ-Дома» **Виктория Завьялова** попыталась выяснить, как все-таки это сделать.

Маленький, но гордый городок

Едешь в такси по ночным улицам столицы Тироля Инсбрука — обычный маленький и опрятный европейский городок. Встречавшая нас барышня по имени Беттина, кажется, даже немного стесняется его размеров: «Конечно, Инсбрук не такой большой, как Москва. Видите, и магазины у нас уже закрыты, потому что поздно. Вот у вас, знаю, до ночи все работает». Даже подсветку для главной достопримечательности города Золотой крыши отключили ровно в 11 вечера, как раз в тот момент, когда мы пришли на нее полюбоваться. Осознание того, где ты находишься, приходит ранним утром. Просыпаешься после вчерашнего плотного тирольского ужина со шнапсом, подходишь к окну, раздвигаешь шторы. А перед глазами невероятно близко — сказочные синие горы и лес, а внизу все та же аккуратная улица, по которой не спеша едет трамвай. От такого неожиданного превращения сразу хочется пойти и попить воды из-под крана, которая в Тироле гораздо вкуснее и чище, чем «московская бутылочная».

Российские покупатели недвижимости, давно освоившие Вену и Зальцбург, в Тироль почти не заглядывают. На вопрос, как купить тут квартиру или домики в горах, вы, скорее всего, услышите: «Ну что вы, это невозможно». Здесь, по словам управляющего директора агентства зарубежной недвижимости EstateService Геннадия Тузова, есть области, где не было ни одной сделки за последние 10–15 лет. Дома там почти не строятся, земля не продается: «Этот регион — престижный и эксклюзивный, с характеристиками для такого класса характеристиками, то есть уровнем предложений и ценами».

После вступления Австрии в ЕС покупка жилья в Тироле была законодательно ограни-

чена — слишком большой здесь дефицит недвижимости. При этом регион — лакомый кусочек для покупателей со всей Европы. Особенно активно, по словам представителя туристического бюро Инсбрука Констанс Антон, стремятся приобретать здесь дома и квартиры граждане соседней Германии. Но право на покупку жилья в Тироле по закону имеют лишь те, кто постоянно проживает на территории региона. Здесь из всех федеральных земель Австрии наиболее жесткие законы. Кстати, если вы купили-таки недвижимость в Тироле, это еще не значит, что вы сможете делать с ней все что захотите. Например, совершенно невозможно перепрофилировать землю. Нельзя приобрести ферму и перестроить ее под имение. Нужно доказывать, что ты ведешь там фермерское хозяйство, более того, придется предоставить прежним хозяевам жилье на этом же земельном участке.

«Покупка жилья в Тироле — процедура длительная и может быть сопряжена с необходимостью получения вида на жительство, для чего недостаточно просто иметь много денег», — отмечает Геннадий Тузов. — «Получение разрешения для русского покупателя займет от трех месяцев до года. Каждая заявка рассматривается индивидуально, причем нужно указать происхождение

Средние цены на недвижимость в Австрии в 2005 году (€/кв. м)

Федеральная земля	Новостройки	Вторичный рынок
Бургерланд	1384	980
Каринтия	1716	1084
Нижняя Австрия	1561	1018
Верхняя Австрия	1634	970
Зальцбург	2315	1533
Штирия (Грაც)	1553	959
Тироль	2025	1464
Форарльберг	2482	1564
Вена	2317	1499

По данным компании EstateService.



Частные виллы, построенные в XIX веке, — самая дорогая недвижимость в Инсбруке

капиталов и цель покупки. Австрийское правительство совершенно не устроит ответ „чтобы приезжать на каникулы“ или „чтобы вложить деньги“. Подразумевается, что если вы приобретаете дом, то собираетесь жить в Австрии».

Без имени собственники

Несмотря на сложности с оформлением покупки, для влюбленных в тирольские горы и невозможное может стать возможным. Директор русского инфоцентра Анастасия Кирьянова, проживающая в Зельдене — одном из самых популярных у россиян австрийских горнолыжных курортов в Тироле, рассказала, что ей с мужем удалось приобрести жилье, оформив его на юридическую компанию: «Этот способ используют и сами австрийцы, например приезжающие из Вены и других регионов страны. Их права на покупку недвижимости в Тироле тоже ограничены». Регистрация собственной компании на территории Тироля обойдется примерно в \$3 тыс. Пока это один из немногих реальных способов приобрести здесь недвижимость. Однако этот процесс, как отмечает начальник отдела зарубежной недвижимости компании Euro-Resident.Ru Мария Бобылева, довольно трудоемкий и включает в себя множество формальностей, например необходимость найти австрийского поручителя. При этом покупать домик в Тироле с целью ин-

вестиций — дело неблагоприятное: как и в целом в Австрии, рост цен здесь не превышает 2–3% в год.

Помимо затрат на регистрацию собственной фирмы на территории Австрии и комиссии агентству по недвижимости покупателю придется заплатить налог на передачу права собственности, оплатить расходы нотариуса и юриста. Это составит приблизительно 10–14% от стоимости покупки. Не стоит забывать и о затратах на содержание жилья. К примеру, в Инсбруке коммунальные расходы составляют €150–300 в месяц в зависимости от размера квартиры или дома. Плюс затраты на дорогу. Прямой рейс до Инсбрука в конце декабря появится у авиакомпании «Сибирь» (S7 Airlines). А с февраля 2007 года из аэропорта Домодедово с пересадкой в Вене туда будет летать и Austrian Airlines. Кроме того, рейсы в столицу Тироля — правда, с пересадками — есть у Lufthansa и «Аэрофлота». Авиабилет Москва—Инсбрук—Москва стоит €500–600.

Еще один способ купить квартиру — через долю в предприятии, которое владеет всем домом, но в этом случае жилье в собственность не оформляется. «Нередко, узнав о сложностях покупки жилья в Тироле, клиент переориентируется на какую-то более доступную недвижимость», — говорит Геннадий Тузов. — «К примеру, на жилье в районе Зальцкаммергут или Цель-ам-Зее, по ряду

параметров схожих с Тиролем». Однако, как отмечают специалисты агентств, специализирующихся на зарубежной недвижимости, есть и такие российские клиенты, которые интересуются исключительно Тиролем. Почему они стремятся именно туда, невидя на трудности?

При ближайшем рассмотрении все сложности покупки недвижимости в этом регионе превращаются в преимущества. В Тироле беспрецедентный уровень безопасности, высочайший уровень жизни и нет проблем с незаконными мигрантами. А основное желание покупателей зарубежной недвижимости — повысить уровень жизни и переместить семьи и капиталы в безопасное и комфортное место. «Желание приобрести недвижимость именно в Тироле — это, конечно, вопрос личного выбора и статуса», — отмечает Геннадий Тузов. — «Человек, который купил жилье в Австрии, тем более в таком закрытом для иностранцев регионе, может сказать, что его жизнь удалась». Немаловажны также почти идеальная экологическая обстановка и удачное расположение: каких-нибудь два-три часа на машине — и ты в Мюнхене, Вероне или Цюрихе.

Однако по достоинству оценить жизнь в Тироле может лишь тот, кто поднимался на платформу горы Гайслахгелль в Зельдене и смотрел на заснеженные склоны, по которым лихо спускаются лыжни-



Дом в горах Тироля можно купить за €200 тыс., однако такие предложения на российском рынке редки фото ЛАРИСЫ МАРТЫНОВОЙ

ки. Или тот, кто ясным осенним днем гулял в горах, где по краю дороги растут маленькие сосны и елки, в водопадах застывает вода, а сверху открывается вид на аккуратный белый домики. Кстати, если в пути вы проголодаетесь и зайдете в какой-нибудь маленький ресторанчик, не забудьте съездить все, что будет у вас на тарелке. Мы вот даже после часовой прогулки в гору не смогли осилить тирольские специалитеты, чем обидели хозяйку, которой, видимо, тяжело носить продукты в гору. Съешьте и бульон с клнеделем — смесь из хлеба, муки, мяса и яйца. И внушительную порцию жареной свинины с кислой капустой. И большую тарелку вкуснейшего десерта «Кайзершмаррэн», который называют любимым кушаньем императора Франца Иосифа. Ни одной крошки не должно остаться на вашей тарелке — только тогда вы сможете считать себя настоящим тирольцем.

Жители гор

Эксклюзивная недвижимость на горнолыжных курортах Тироля в десятки раз дороже, чем аналогичная в других регионах Австрии. Но средняя цена та же. Неплохой домики в горах Тироля с участком десять соток можно найти и за €200 тыс., однако подобные предложения у российских агентств недвижимости — редкость. Мария Бобылева из Euro-Resident.Ru поясняет, что риэлтерам выгодно работать лишь с дорогим жиль-

ем или объектами коммерческой недвижимости, такими как первоклассные отели. Например, четырех- пятизвездный отель на 30–40 номеров, с сауной, вблизи горнолыжного курорта обойдется в €2,5–3 млн. Проценты, которые может получить со сделки агентство недвижимости, в Австрии ограничены законом. Это примерно 3,6% от стоимости жилья, увеличивать комиссию продавец не имеет права. А ведь в сделке обычно участвует большое количество посредников, цепочка в среднем состоит из пяти-девяти участников. С учетом того что процесс оформления покупки довольно продолжительный и трудоемкий, все они должны иметь материальную заинтересованность. А для этого стоимость объекта должна быть достаточно высокой.

Мы долго гуляли в центральной части Инсбрука — Старом городе, где полным ходом готовились к зимним праздникам. Среди готических храмов и соборов ставили торговые ряды, а маленькие лавки были завалены рождественскими украшениями. В одном магазине я купила пару елочных украшений — зайцев в национальных тирольских костюмах. Пока продавщица упаковывала моих зайцев с такой тщательностью, будто это уникальное произведение искусства, она успела рассказать многое о своей кухне, почти русской, потому как она живет в Кенигсберге — Калининграде.

Кстати, на взгляд туриста, именно в Старом городе находятся лучшие строения Инсбрука — например, Хельблингхаус, который русские экскурсоводы называют самым красивым домом Австрии. Однако сами жители Инсбрука центр не слишком жалуют. По словам Сергея Киселева, который постоянно живет в Тироле, квартиры в Старом городе маленькие и темные, поэтому относительно дешевые — около €2 тыс. за 1 кв. м. «Конечно, кто-то все эти недостатки считает достоинствами», — рассказывает Сергей Киселев. — «Например, сестра моей жены решила, что квартира в Старом городе довольно уютная. Правда, потом она все равно подсобрала денег и купила более просторную». Престижным жильем в Инсбруке считаются индивидуальные дома в районе Саген, который в XIX веке был застроен частными виллами. Ценится и соседний Хеттинг — солнечный склон горы, где находится дома в несколько этажей с солнечными террасами с видом на юг. Кроме того, горожане охотно покупают домики в соседних деревнях, которые по совместительству являются известными горнолыжными курортами: Иглсе, Тулфесе, Муттерсе. Сергей Киселев приобрел недвижимость в Инсбруке около десяти лет назад. Правда, как супругу гражданки Австрии, ему не пришлось испытать тех трудностей, с которыми сталкиваются в Тироле иностранцы: «Единственная проблема была — кредит, который при моей небольшой зарплате получить оказалось сложно. Но мне квартиру продал город, а не частная компания. В этом случае кредит я смог получить автоматически. С моей точки зрения, все оформляется достаточно быстро, хотя некоторые тирольцы жалуются на сложность процедуры». Для Сергея Киселева главное достоинство жизни в Тироле — благоприятная экологическая обстановка, а недостаток — отсутствие соотечественников. «Мне до сих пор не верится, что правительство действительно заботится о воде, воздухе, качестве продуктов. Но, конечно, не хватает общения с соотечественниками, которых в регионе очень мало, большинство наших все-таки приобретают недвижимость в основном в Вене или Зальцбурге».

Редакция благодарит компанию Austrian Airlines за организацию поездки.

NO COMMENT | CYPRUS MAIL

Russian woman charged in landmark property trial Россиянка предъявлены обвинения в рамках прецедентного дела о покупке недвижимости

John Leonidou
Джон Леониду

Вчера суд Никосии предъявил гражданке России обвинение в незаконном приобретении принадлежащей грекам-киприотам недвижимости на территории Северного Кипра, оккупированного Турцией.

30-летняя Елена Меркушова была арестована вместе со своим мужем в прошлое воскресенье в Никосии на

пограничном пункте у дворца Ледра. Это произошло после того, как таможенники обнаружили у нее документ, подтверждающий ее права на недвижимость, и договор о покупке недвижимости, расположенной на оккупированных землях в населенном пункте Лагитос.

По данным полиции, Елена Меркушова заплатила около 18 тыс. кипрских фунтов (\$40,7 тыс.) за дом, построенный на земле, которая принад-

лежит четырем грекам-киприотам, бежавшим на юг Кипра в 1974 году.

Вчера она заявила о своей невиновности по двум выдвигаемым против нее пунктам обвинения.

Если Елена Меркушовой признают виновной в нарушении закона, принятого 20 октября этого года (закон, принятый Республикой Кипр, предусматривает тюремное заключение сроком до семи лет для тех граждан Северного Кипра и других стран, которые купят или будут

использовать недвижимость, принадлежащую до 1974 года грекам-киприотам. — „Ъ“), ей может грозить до семи лет лишения свободы.

Полиция также выдала ордер на арест 42-летнего Булета Фикири, который, по их данным, незаконно продал недвижимость Елене Меркушовой. Однако вряд ли он может быть арестован, поскольку находится на севере острова.

Согласно тексту обвинения, Елена Меркушова — глава некоей компании,

находится на острове в качестве туриста, остановилась в одной из гостиниц Лимасола.

Она прибыла на остров 3 ноября, и ей было выдано разрешение на временное пребывание до 4 мая 2007 года.

Согласно первому пункту обвинения, 18 ноября 2006 года в городе Кирения ответчики вступили вговор с целью совершения преступления, или, другими словами, чтобы совершить действия, описываемые в пунктах два и три.

Второй пункт гласит, что в тот же день и в том же месте Елена Меркушова приобрела у Булета Фикири принадлежащую другому лицу недвижимость, которая строится в округе Ayios Theodoros населенного пункта Лагитос. Строи-

тельство ведется на двух земельных участках, один из которых принадлежит Панайоте Григорис Полидору, а вторым владеют совместно Теодора Антонис Поликарпу, Мариос Антонис Поликарпу и Андреас Антонис Поликарпу.

В обвинительном документе утверждается, что обвиняемая подписала документы на покупку 18 ноября 2006 года, но она должна была знать, что согласия от законных владельцев на эту сделку нет.

В третьем пункте указывается то же правонарушение, но в нем фигурирует Булет Фикири — как продавец, незаконно продавший собственность.

Вчера прокурор Мариос Кутсофас потребовал, чтобы ответчик содержался под стражей на протяжении всего су-

дебного процесса, однако судья Лемония Кауцани ответила на это отказом.

Мариос Кутсофас утверждает, что серьезность правонарушения и связи ответчиков с Северным Кипром повышают вероятность того, что она может бежать на оккупированные территории.

Опровергая обвинения прокурора, адвокат Николас Пумбуридис заявил, что у его клиенты в России остался полугодовалый ребенок и пребывание в тюрьме окажет негативное влияние на психологическое состояние женщины.

Он добавил также, что у Елены Меркушовой нет судимостей, она находится на Кипре законно и до сих пор не дала никакого повода думать, что не явится на следующее заседание суда.

Согласившись с доводами защиты, судья Кауцани предписала ответчице внести залог в размере 50 тыс. кипрских фунтов (\$13 тыс.) и представить двух человек, которые поручатся за ее явку на следующее заседание суда, а также сдать в полицию свой паспорт и другие имеющиеся документы. Кроме того, имя ответчицы внесено в список лиц, которые подлежат задержанию во всех аэропортах, портах и на контрольно-пропускных пунктах острова.

Кроме того, Елена Меркушова в соответствии с требованием суда придется каждый день отмечаться в полицейском управлении Лимасола. Начало судебных слушаний назначено на 15 декабря.

Перевела Алена Миклашевская

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

ПОЛИВАНОВО

10 М

200 М

200 М

10 М

Калужское шоссе,
25 км от Москвы

Коттеджи
от 170 до 250 кв.м.

новогодние
скидки

(495) 727-000-7

WWW.POLIVANOVO.RU

RI Group