

дом зарубежная недвижимость

Право на застройку

земельный рынок

Известно, что самостоятельное строительство дома часто обходится дешевле, чем покупка уже готового объекта, при лучшем качестве. По такому пути могут пойти и те, кто хочет обосноваться за рубежом или стать владельцем недвижимости в инвестиционных целях. Правда, не во всех странах разрешено продавать землю иностранцам. Более того, в случае строительства небольшого дома такие хлопоты оказываются неоправданны, зато вполне окупают себя при возведении гостиницы или апартаментов.

Масса ограничений

Во многих странах вводятся ограничения на покупку земли иностранцами. «Юридические ограничения для нерезидентов на покупку недвижимости — достаточно широко распространенная практика. Подобные нормы, ограничивающие деятельность иностранных инвесторов, ориентированы в первую очередь на сдерживание спекулятивной активности и предотвращение перегрева цен на внутреннем рынке», — говорит аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин.

Чаше всего сегодня можно столкнуться именно с ограничениями на покупку нерезидентами земельных участков вплоть до полного запрета. Впрочем, зачастую исполнение таких норм плохо контролируется и носит формальный характер. Их легко обойти, например зарегистрировав в стране коммерческую компанию с участием иностранного капитала. В свою очередь, оформить на нее недвижимость, как правило, можно уже без проблем. «В некоторых странах для этого придется открыть компанию и провести сделку на юридическое лицо либо оформить долгосрочную аренду, как это принято в Индии. В других странах нерезиденты в принципе не

могут оформить права собственности на земельные участки», — рассказывает гендиректор компании MostReal Нелли Моисеенко.

Как говорит президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель, покупка земли на физическое лицо запрещена россиянам, как и иным нерезидентам, в Китае, Саудовской Аравии и т. д. До недавнего времени в этом же списке находилась Турция. А например, участки сельскохозяйственной земли иностранцам запрещено покупать на Украине и в Италии. Последним громким прецедентом в части ограничения прав нерезидентов на покупку земельных участков были действия правительства Аргентины, решившего ограничить скупку иностранцами сельскохозяйственных земель. Власть этой страны подтолкнуло к такому решению то, что иностранные инвесторы, консолидировав 11%, или 180 млн га, сельскохозяйственных земель, стали перепрофилировать местные фермы, заменяя традиционное для этих мест животноводство выращиванием сои. «Это не могло понравиться местным жителям, утратившим традиционные источники дохода, что вызвало вполне



В Италии можно купить землю, если только она не предназначена для сельского хозяйства
ФОТО ИРИНЫ МАЙОРОВОЙ

не понятную реакцию в правительстве страны», — объясняет эксперт. Покупка объектов недвижимости нерезидентами жестко регламентируется и котируется в Швейцарии, а до недавнего времени приобретение земли на физическое лицо было запрещено в Чехии и Хорватии.

Закон, что дышло

Частным примером существующих правил, а точнее, их обхода, может являться процедура покупки земли в Болгарии. По данным департамента зарубежной недвижимости компании Blackwood, в Болгарии иностранец может купить только сам объект, землю напрямую ему приобретать запрещено, но можно ее приобрести на фирму, в том числе специально для этого зарегистрированную. «В случае приобретения частного дома на физическое лицо земельный участок, на котором он находится,

берется в долгосрочную аренду. С учетом того что стоимость самой земли составляет до 10% от стоимости недвижимости, расположенной на ней, и включается в стоимость самого жилья, стоимость вышеозначенной аренды является символической», — говорит Станислав Зингель. По его словам, в случае покупки частного домовладения на юридическое лицо землю можно оформить в безусловное право собственности. В таком случае оформляется два нотариальных акта: один на землю, второй на дом.

В Таиланде долгосрочное владение землей может быть обеспечено за счет долгосрочной аренды, заключенной на физическое лицо, либо покупки надела на специально открытую для этих целей компанию. Долгосрочная аренда заключается на срок 30 лет с правом дальнейшей пролонгации. В свою очередь, договор, составленный при содействии юриста, оформляется в близлежащем офисе нотариуса. В случае приобретения участка необходимо открыть компанию, в которой иностранцу может при-

надлежать не более 49% акций. Сделка купли-продажи оформляется на эту компанию. При этом, создавая такую компанию, иностранец должен надлежащим образом составить учредительные документы, чтобы контролировать фирму, в которой 51% акций принадлежит гражданам Таиланда. Для этих целей также лучше воспользоваться услугами профессионального юриста. «В некоторых странах, где землю иностранцам запрещено покупать в принципе, например на Кубе или в Абхазии, иностранцы оформляют участки на местных жителей. Это самый рискованный способ оформления актива: потенциальному инвестору никто ничего не гарантирует, а его взаимоотношения с формальным владельцем регулируются только местными гражданско-правовыми нормами — аналогом российского Гражданского кодекса», — говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский. Поэтому, по его словам, крупные риэлторские компании обычно с такими рынками не работают.

Способ сэкономить

Если продажа земли иностранцам разрешена, то, купив участок и построив на нем дом самостоятельно, инвестор может существенно сэкономить. «В готовых проектах добавленная стоимость, естественно, выше, поэтому приобретение участка с уже готовым домом в любом случае будет стоить дороже, чем покупка земли», — в среднем на 20–30%. Вместе с тем стоит учитывать, что во многих странах возможности приобретения участка без подряда ограничены, особенно характерно это для курортных зон», — говорит Максим Клягин.

По словам Нелли Моисеенко, самостоятельная покупка земельного участка и самостоятельное строительство обойдутся дешевле покупки готового варианта, но при условии, что инвестор прекрасно разбирается в строительном деле, знает цены на материалы и не устанет отслеживать весь процесс строительства. При этом экономия денег не обещает экономии времени и нервов, именно поэтому многие наши клиенты предпочитают приобретать готовые решения.

«В крайнем случае инвестору придется просто переехать в эту местность на какое-то время, чтобы контролировать процесс строительства, и в любом случае необходимо регулярно проверять стройку. Поэтому такая экономия зачастую оправдана при строительстве гостиницы, но не оправдана при возведении обычного индивидуального жилья», — отмечает Евгений Скоморовский.

По словам Станислава Зингеля, как правило, такие решения актуальны для высоколиквидных и спекулятивных рынков недвижимости, где стоимость готового объекта увеличивается в несколько раз быстрее, чем себестоимость строительства и земли. «В складывающейся ситуации выгоднее приобрести земельный участок, на котором построить дом для себя будет дешевле, чем покупать его у ра-

зогревающих рынок спекулянтов», — говорит он. Впрочем, по его словам, самостоятельно, без участия юриста приобретать землю в иностранном государстве не рекомендуется. Для заключения сделки лучше привлечь юриста, знающего все тонкости законодательства страны, в которой приобретается земля. Вместе с тем особое внимание при заключении сделки стоит обратить на наличие разрешения на строительство и границы самого земельного участка, которые должны быть закреплены в соответствующих документах. Важно также обратить внимание на возможности подвода коммуникаций к приобретаемому земельному наделу. Для этого, как минимум, не должно быть препятствий со стороны владельцев соседних участков. Особое значение имеет географическое расположение земли: она не должна находиться в зоне подтопления или же опасных точки зрения экологии объектов, например свалок. «С другой стороны, в каждой стране свои требования и строительные нормы. Если не знаешь специфики, лучше не ввязываться в это. А если вы все же решились купить землю и построить дом, то надо обязательно привлечь специалистов с опытом на месте. Если речь идет об инвестициях с целью последующей перепродажи, можно приобрести готовый проект со всеми разрешениями», — рассказывает господин Зингель.

Впрочем, игра может стоить свеч. В Лондоне, например, покупка участка с проектом строительства дома и последующая его реализация может быть очень прибыльной инвестицией, доходность которой в лучшем случае составит до 30–40% годовых.

В целом, по данным Евгения Скоморовского, стоимость земли в Европе варьируется от €5 тыс. до €25 тыс. за сотку, при этом размер участка может вычисляться как в квадратных метрах, или акрах, так и в лю-

бой местной системе. «Средняя стоимость земли в курортных зонах обычно начинается от €10 тыс. за сотку, но может и не ограничиваться никаким показателем», — говорит эксперт. Например, по его словам, в хорватской Далмации продается участок площадью 11 соток с видом на море за €360 тыс. Таким образом, стоимость земли составит более €30 тыс. за сотку. Согласно официальным бумагам на участок, здесь можно построить как виллу, так и многоквартирный дом, при этом продавец гарантирует все необходимые коммуникации: воду, электричество, телефон и интернет. Однако внутреннее разделение участка четко нормировано: на девяти сотках можно построить жилой объект, а на двух сотках — разместить парковку, сад, место для отдыха или бассейна. По высоте объект ограничен только тремя этажами, а его максимальная площадь составляет 715 кв. м. «Строительство объекта может стоить из расчета €400 за 1 кв. м», — добавляет господин Скоморовский. Однако участки такой площади на этом рынке редкость. Например, по соседству за €240 тыс. можно приобрести участок в шесть соток под строительство виллы площадью 400 кв. м. На виллу уже выполнена проектная документация, а также гарантированы все коммуникации. В свою очередь, в Доминиканской Республике за \$48 тыс. продается участок площадью девять соток под строительство виллы в первом местном коттеджном поселке «Сосновка» (Sosnowka), который продвигают российские девелоперы. По сути, речь идет об участке с порядком — строительство виллы обойдется инвестору от \$790 за 1 кв. м. При покупке таких участков стоит всегда тщательно проверять документы и высчитывать экономику проекта, чтобы не оказалось, что покупка готового дома будет не только менее хлопотна, но и обойдется дешевле.

Алексей Лоссан

Время жить в Wellton Park!

Пр-т Маршала Жукова, вл. 43

III-я очередь строительства

ГОРОД-ПАРК – МЕСТО ДЛЯ ЖИЗНИ, ОТДЫХА, ЗДОРОВЬЯ И СЧАСТЬЯ.

Концерн «КРОСТ» – один из первых в России предложил и успешно реализовал концепцию строительства «города-парка», получившую название Wellton Park.

БРЕНД НА ПИКЕ СПРОСА.

Wellton Park – это квартал европейского уровня бизнес-класса, расположенный вблизи «Серебряного бора». В Wellton Park все уникально – яркая индивидуальность жилых домов, модные интерьеры мест общего пользования, комфортные жилые площади, великолепный ландшафтный дизайн, развитая инфраструктура, высокий уровень сервиса.

ДВОР БЕЗ МАШИН – СПОРТ В КАЖДОМ ДВОРЕ.

В городе-парке двор изолирован от машин. Для транспортных средств предусмотрены подземные паркинги. На территории квартала построены площадки для игр в футбол, баскетбол, бадминтон. Для любителей экстремального спорта оборудована горка для катания на роликах и скейтборде. Для фитнеса на свежем воздухе создана площадка Open Air.

WELLTONPARK

Квартиры от 5,3 млн руб.

Двор без машин

Спортивная горка

Входная группа

Детская площадка

(495) 795-0-888

www.krost-realty.ru

Исключительные права на товарный знак принадлежат Концерну «КРОСТ». Лицензия № МСЛ 047620

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте: www.krost-realty.ru

КРОСТ концерн

Limassol Marina

элитная недвижимость
яхтинг • рестораны • бутики

ЖИЗНЬ НА МОРЕ

Роскошные условия и образ жизни, не знающий себе равных, – всего через несколько месяцев. Сделайте свой выбор между элитной виллой с собственным яхтенным причалом или роскошными апартаментами с панорамными видами на искрящееся Средиземное море.

Наслаждайтесь стильными ресторанами и бутиками прибрежного курорта или совершите прогулку в центр Лимассола, самого современного города Кипра.

Яхтенная гавань курорта Limassol Marina будет полностью введена в эксплуатацию до конца 2012 года.

Подробная информация

Москва
+7 495 643 1901
Санкт-Петербург
+7 812 332 7118
Екатеринбург
+7 343 344 3626
limassolmarina.ru

Cybarco

Camper & Nicholson's MARINAS

Разработка и строительство проекта – Limassol Marina Ltd.

Управление проектом – Cybarco Ltd.

Эксплуатирующая организация – Camper & Nicholson's Marinas.

Построено компаниями Joannou & Paraskevaides Ltd, J&P Avax S.A, Athene S.A и Cybarco Ltd.

РЕКЛАМА