Море в лизинг

Масштабный кипрский проект Limassol Marina представляет собой не просто жилой район, а полноценный мини-город на побережье и отчасти в море. Сегодня это одно из немногих мест в Средиземноморье, где владелец виллы может прибыть к дверям дома прямо на яхте. При этом практически все объекты можно приобрести в лизинг.

CYBARCO

— проекты —

Виллы против апартаментов

Торжественное открытие нового комплекса недалеко от Лимассольского замка состоялось ровно год назад — в июне 2014-го, о важности нового проекта свидетельствует то, что открывать его приехал президент Кипра Никос Анастасиадис. Комплекс Limassol Marina — это именно то, чего не хватало крупнейшему городу на кипрском побережье,— современной марины для яхт с множеством жилых и торговых объектов, по сути, новой точки туристического и инвестиционного притяжения. От остального города проект отделен крепостью и городской площадью, перейдя через которую турист попадает в совершенно новую среду с магазинами, кафе, ресторанами и современными жилыми домами.

CYBARCO

Limassol Marina состоит из двух жилых частей: апартаментов и вилл с собственными причалами. Покупатели, предпочитающие апартаменты, могут выбрать себе резиденции в трех жилых комплексах. Первая часть — это девять зданий под названием Nereids Residences, в которых предлагаются апартаменты с одной, двумя и тремя спальнями. Жители этой части смогут пользоваться собственной инфраструктурой, включая закрытый бассейн, а у владельцев квартир на первых этажах будет даже выход в собственный сад, то есть, по сути, речь идет о смеси городского и загородного форматов.

Во второй очереди проекта — Thetis Residences — можно найти даже четырехкомнатный пентхаус. Третья часть — Dioni Residences — совсем небольшая и включает в себя несколько апартаментов с одной, двумя, тремя спальнями и общий плавательный бассейн. Как обещают продавцы, помимо панорамных видов на море, покупатели получат закрытую безопасную территорию, собственную консьерж-службу и комплекс сопутствующих услуг, включая скоростной интернет по оптоволоконному кабелю, WI-FI и IPTV, а также специальные тарифы на пользование причалами.

Еще более интересные предложения адресованы будущим владельцам вилл. Проектом предусмотрено строительство двух очередей. Первая очередь — Peninsula Villas — представляет собой частные дома с собственным выходом на пляж и персональным бассейном. Площадь домов — от 239 до 295 кв. м. Вторая очередь — Island Villas — это частные дома, расположенные на искусственном острове, созданном специально для этого проекта, как известные насыпные острова в Дубае. Как и в арабских проектах The World и Palm Jumeirah, владельцы кипрских вилл могут подплыть к своему дому на яхте с одной стороны и подъехать на автомобиле — с другой. Площадь домов второй очереди больше, чем первой,— до 485 кв. м, на территории каждого участка предусмотрен частный причал длиной до 60 м.

Необычная процедура

Апартаменты в Limassol Marina предлагаются по необычной схеме — в лизинг: подобные предложения встречались, хотя и очень редко, на российском рынке недвижимости еще до кризиса 2008–2009 годов, а на рынке Кипра это до сих пор вполне рабочий инструмент.

В отличие от ипотеки, у лизинга есть несколько ограничений. Во-первых, покупатель получает право собственности на объект только после внесения всех платежей, во-вторых, согласно кипрским законам, срок лизинга не может быть меньше 15 лет.

С точки зрения процедуры оформление лизинга нисколько сделку не усложняет: соглашение должно быть составлено в письменной форме и подписано лизингодателем в присутствии двух свидетелей. К соглашению необходимо приложить регистрационный сертификат на объект недвижимости и копию кадастрового плана.

Чтобы избежать любых ошибок и мошеннических действий, все договоры в течение двух месяцев регистрируются в районном отделении Департамента по учету земельных владений. После этого на имя покупателя будет оформлено свидетельство о лизинге, о чем появится запись в государственном архиве.

Для российских граждан, которые не являются резидентами Кипра, предусмотрена еще одна процедура. Для покупки недвижимости необходимо получить разрешение местного правительства, однако на самом деле это просто формальность: достаточно в течение трех месяцев со дня подписания соглашения о лизинге подать письменное заявление. Разрешение обычно выдается в обычном порядке всем добросовестным лизингополучателям — как только придет ответ из правительства, покупатель может пользоваться своим объектом.

Финансировать такую сделку можно как через кипрский, так и через любой зарубежный банк, включая российские кредитные учреждения. При этом стоит заранее приготовиться к тому, что придется заплатить местному юристу: обычно услуги оплачиваются в процентном соотношении от стоимости объекта, однако минимальный платеж составляет €1,5 тыс.

Кроме того, стоит помнить о том, что покупатель недвижимости на Кипре должен заплатить два налога: гербовый сбор и налог на недвижимость. Гербовый сбор представляет собой плату за покупку недвижимости. Его размер для объектов стоимостью от €5 тыс. до €170 тыс. составляет 0,15%, а для объектов дороже — 0,2%. Второй сбор — налог на недвижимость — также зависит от стоимости объекта и рассчитывается по сложной схеме. Вся недвижимость на Кипре облагается налогом на прирост капитала по курсу 20% от прибыли от продажи, однако закон предполагает сумму вычета, которая не облагается налогом. Сейчас она составляет около €17 тыс., однако если у объекта два владельца, даже если это муж и жена, то сумма вычета возрастает до €34 тыс. Впрочем, вычеты действуют только при покупке первого объекта недвижимости на Кипре. Остальная сумма облагается налогом в размере от 0,6% до 1,9% в зависимости от цены объекта, и выплачивать ее нужно самостоятельно до 30 сентября каждого года.

После покупки

В будущем владельцы апартаментов и вилл Limassol Marina смогут сдать их в долгосрочную аренду. При этом управляющая компания берет на себя заботу о сдаче апартаментов в аренду по фиксированным ценам. Квартиру с тремя спальнями можно арендовать от €3,5 тыс. в месяц, квартира с двумя спальнями обойдется в €2,5 тыс., а с одной — в €1,3 тыс. Если квартира находится в лизинге, то для сдачи ее в аренду оформляется договор сублизинга, то есть никаких процедурных ограничений в этом случае не возникает.

Управляющая комплексом компания предлагает арендодателям услуги по содержанию объекта. В частности, можно удаленно заказать ремонтные работы, привлечь садовника или водопроводчика, сделать новый дизайн. Помимо наличия такой управляющей компании у проекта есть еще одна важная особенность — наличие марины для размещения яхт. Покупатели недвижимости в новом проекте получат серьезные скидки.

На курорте есть своя судовая мастерская для проведения несложного ремонта и технического обслуживания судов, а также современный магазин судовых товаров. Таким образом, в Limassol Marina можно не только эксплуатировать суда, но и ремонтировать их. Более того, учитывая центральное местоположение комплекса, отсюда можно легко доплыть до греческих островов, Ливана, Израиля, Египта, Турции и даже выйти в Красное море через Суэцкий канал.

Наконец, покупатели жилья в Limassol Marina в зависимости от суммы покупки могут претендовать на получение кипрского гражданства или вида на жительство в стране. Для получения гражданства нужно приобрести недвижимость стоимостью не менее €500 тыс., а вид на жительство получат потратившие €300 тыс. Процедура оформления документов займет не больше двух месяцев.

Михаил Полинин

ШЕЛЕСТОВО

Клубный поселок Smart&Wellness

РЕКЛАМА

Новая Москва, Калужское шоссе 24 км

+7 (495) 003 26 79 | Smart Village | www.shelestowo.ru

«Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» («Дом»). Учредитель: АО «Коммерсантъ». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. | **Владимир Желонкин** — президент ИД «Коммерсантъ» | **Мария Комарова** — генеральный директор ИД «Коммерсантъ» | **Азер Мурсалиев** — шеф-редактор ИД «Коммерсантъ» | **Павел Кассин** — директор фотослужбы | **Валерия Любимова** — коммерческий директор ИД «Коммерсантъ». **Рекламная служба:** Тел. (499) 943-9108/10/12, (495) 101-2353 | **Алексей Харнас** — руководитель службы «Издательский синдикат» | **Андрей Воскресенский** — выпускающий редактор | **Наталия Дашковская** — редактор | **Сергей Цомык** — главный художник | **Виктор Куликов** — фоторедактор | **Екатерина Бородулина** — корректор | **Адрес редакции:** 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4. Тел. (499) 943-9724/9774/9198