



- 1. АНДЕРШ ПААЛЗОВ,**
президент Стокгольмской школы экономики в России
- 2. ЯРОСЛАВ ПАВЛОВ,**
ректор бизнес-школы ИМИСП
- 3. АЙГУЛЬ КАДЫРБАЕВА,**
заместитель директора НИУ ВШЭ, директор Института дополнительного профессионального образования НИУ ВШЭ — Санкт-Петербург

В ГОЛОСОВАНИИ ТАКЖЕ УЧАСТВОВАЛИ

ИРИНА ВОРОНИНА,
генеральный директор и управляющий партнер бизнес-школы AMI

ФИЛИПП ГУЗЕНЮК,
партнер Института коучинга Санкт-Петербурга

ЯНА КЛЕМЕНТОВИЧУС,
проректор по дополнительному профессиональному образованию,
директор Института дополнительного профессионального образования —
«Высшая экономическая школа» СПбГЭУ

ОЛЬГА ПАРФЕНОВА,
соучредитель Международной школы коучинга Up & Above

ИРИНА ПЕТРОВА,
декан факультета дополнительного профессионального образования
Международного банковского института имени Анатолия Собчака

СЕРГЕЙ ФЕДОРОВ,
директор Открытой школы бизнеса

ЮРИЙ ФЕДОТОВ,
с мая 2022 года — первый заместитель директора Высшей школы менеджмента СПбГУ

АЛЕКСЕЙ ШМАТКО,
декан факультета международного промышленного менеджмента и коммуникаций
БГТУ «Военмех» имени Д. Ф. Устинова

ВАЛЬТЕР ШПАЛЬТЕНШТЕЙН,
ректор университета Swissam

ГРАЖДАНСТВО

3 → «Пытаясь взять ситуацию под контроль, власти европейских стран ужесточают законодательство. В частности, в феврале 2022 года программу „золотых виз“ закрыла Великобритания. В ноябре текущего года вопрос об отмене предоставления вида на жительство поднимался в Португалии, правда, пока инициатива не получила одобрения парламента. При этом заявки на „золотые визы“ от россиян в этой стране и так перестали приниматься с конца февраля. Некоторые аналитики полагают, что в Европе возможна конфискация активов граждан с российскими паспортами. Такая угроза подталкивает наших соотечественников к переезду в „дружественные“ или, по крайней мере, „нейтрально настроенные“ по отношению к России государства. В 2022 году среди российских инвесторов наиболее востребованной является турецкая недвижимость», — комментирует старший вице-президент ИК Fontvielle Анастасия Хрусталева.

Кроме того, четыре из пяти стран Карибского бассейна с действующей программой гражданства за инвестиции приостановили прием заявок от граждан РФ. «На текущий момент закрылись Сент-Китс, Содружество Доминики, Сент-Люсия, Греция, Италия, приостановлены кипрская и мальтийская программы. Становится сложнее доказать свою финансовую состоятельность из-за санкций в отношении российских банков. Сократились прямые рейсы во многие страны, некоторые страны перестали пускать россиян по шенгенской визе, а скоро получить даже турвизу в ЕС станет очень трудно», — предостерегает основатель и генеральный директор компании Peramo Invest Ольга Мещерякова.

Изменения также коснулись и гражданства Черногории за инвестиции: 31 декабря 2022 года программа закрывается. «Стоимость доли в проекте на севере Черногории составляет \$250 тыс., еще \$200 тыс. нужно заложить на безвозмездный взнос в государственный фонд. На юге страны дороже: стоимость доли начинается от \$450 тыс. Черногорская программа завершается в конце 2022 года, информации о ее продлении еще не было. Случаев блокировки счетов покупателей пока не наблюдалось, чтобы избежать этого, на этапе собеседования с лицензированным агентом нужно максимально подробно и откровенно отвечать на его вопросы. Черногорский паспорт дает возможность безвизового передвижения по Европе, плюс в 2025 году государство намерено войти в состав ЕС», — делится генеральный директор Golden Brown Group Татьяна Бурлаковская.

ВЛИВАНИЯ В ЗМИРАТЫ Руководитель зарубежных проектов Becar Asset Management Александр Пестряков рассказал о ситуации в ОАЭ. В стране существуют визы для инвесторов и для фрилансеров. Они успешно обновляются и дополняются для стимуляции инвестиционного спроса к недвижимости. «В последнее время был сильно снижен порог для получения визы инвестора и получения возможности открытия банковского счета после этого. Ранее эта сумма была от 5 млн дирхам, затем стала от 2 млн дирхам. На сегодня минимальная сумма на одного человека составляет от 750 тыс. дирхам (\$205 тыс.). Если же виза делается на семью, то инвестиции начинаются от 1 млн дирхам», — уточняет господин Пестряков.

По словам эксперта, с 2020 года по сегодняшний день выдано 150 тыс. «золотых виз». «Если посчитать, что 1 млн дирхам стоит одна виза, то можно предположить невероятную прибыль на рынке недвижимости, которую получили девелоперы. При этом важно не забывать, что есть еще финансовые визы, визы для фрилансеров», — подытоживает господин Пестряков.

ОСТРОВНЫЕ НЮАНСЫ В последнее время инвесторы также большой интерес проявляют к Кипру, который переживает новый большой подъем. По словам основательницы агентства недвижимости на этом острове Antaria Homes Марины Поповиду, получение ВНЖ посредством вложения в недвижимость популярно благодаря низкому порогу входа в инвестиции (до €300 тыс.) и возможности использовать договор на долгосрочную аренду, если вы еще не готовы к покупке недвижимости. «Отмечу, что есть и другие варианты для получения ВНЖ. Например, ВНЖ для финансово независимых лиц.

Также можно претендовать на статус ВНЖ через открытие компании или трудоустройство в кипрской фирме. Можно получить ВНЖ через воссоединение семьи. Но самое надежное и востребованное — через покупку недвижимости. Так действует большинство», — комментирует госпожа Поповиду.

Если покупается недвижимость дороже €300 тыс., появляется возможность претендовать на постоянный вид на жительство (ПМЖ). И только находясь в этом статусе, спустя семь лет легального проживания на острове можно подать документы на гражданство. ПМЖ пожизненное, и его можно получить на всю семью, включая детей и родителей за 5–6 месяцев. При этом кипрское ПМЖ не обязывает жить на острове постоянно. Чтобы сохранить статус, важно показываться там раз в два года. Плюсом является и тот факт, что ПМЖ упрощает трансграничные перемещения: планировать свои путешествия по миру с этим статусом менее рискованно.

Кроме того, жилая недвижимость на Кипре ликвидна. Можно получать стабильный валютный доход от сдачи в аренду: 4–5% при долгосрочной, 7–8% — при краткосрочной. Однако есть и свои нюансы. «На рынке Кипра спрос превышает предложение. На сегодняшний день самая реальная и легальная возможность покупки недвижимости на острове — это покупка жилья в строящихся объектах по договору долевого участия (ДДУ). В стране новостройки обычно сдаются через 1,5–2 года, и предусмотрена поэтапная оплата по мере готовности проекта. Для того чтобы деньги принял кипрский банк, покупатель должен подтвердить происхождение средств», — подчеркивает госпожа Поповиду.

ТУРЦИЯ КАК ТРАМПЛИН По словам старшего юриста международной консалтинговой компании «Юнивайд Консалтинг» Елены Бельшевой, наиболее актуальной для усредненного российского заявителя в данный момент является программа инвестиционного гражданства Турции. «Она полностью возвратная. Недвижимость можно продать по истечении трех лет с момента получения паспорта, а ликвидность недвижимости выше, чем у карибских конкурентов, где все может в один момент быть снесено очередным ураганом. Важная особенность данной программы в том, что единственным критерием для недвижимости выступает ее стоимость. Программа надежная, так как по ней не наблюдалось „изменения настроений“ по отношению к российским гражданам в течение 2022 года, сроки получения пока достаточно предсказуемы (в среднем около шести месяцев), отказов, по опыту, немного. Какая-то часть заявителей, безусловно, отсеивается на этапе проверок у юристов», — описывает госпожа Бельшева.

Стоит помнить, что наличие турецкого паспорта дает возможность подачи заявки на программу E2 в США («виза инвестора»). Иными словами, эту опцию можно далее использовать как трамплин к переезду в Штаты на относительно льготных условиях (инвестиции в районе \$100 тыс.).

«У программы есть ряд нюансов, среди них отсутствие широких „безвизовых“ перспектив. Иными словами, наличие турецкого паспорта в дополнение к российскому не добавляет значительное количество стран, доступных к безвизовому посещению (как, например, шенген и Великобритания у карибских программ). Есть репутационные риски: до 2022 года основными заявителями по программе были граждане Ирана и Афганистана, с 2022 года добавилась Россия, репутация всех на международном уровне понятна. Отметим, что стоимость недвижимости в Турции и ОАЭ, самых популярных у россиян локациях в 2022 году, выросла. Кроме того, возможно, что в Турции на интересные объекты в ближайшее время будут вводить аукционную систему продажи лотов», — предупреждает госпожа Бельшева.

Аналитики не исключают в скором времени открытие новых опций оформления инвестиционных паспортов, в том числе и в странах СНГ. «Так, недавно Армения объявила о намерении запустить программу гражданства за инвестиции от \$150 тыс., но сам законопроект пока не был одобрен», — приводит пример госпожа Мариничева. ■

ГРАЖДАНСТВО