

# Моя Болгария

В прошлом году на первом месте в рейтингах интереса россиян к недвижимости за рубежом оказалась Болгария



Все больше россиян считают покупку недвижимости за рубежом выгодным вложением денег, ведь «домик у моря» год за годом приносит гораздо больше средств по сравнению с депозитами. Для многих это не только выгодные инвестиции, но и уверенность в завтрашнем дне, защита от инфляции, кризиса, а также возможность просто отдохнуть на побережье пару раз в год. Есть и те, кто таким образом решает проблему с получением долгосрочной визы или вида на жительство.

Компания «СовИнвест» совместно со своим партнером «Кутузофф» детально проанализировала рынок недвижимости Болгарии с точки зрения эффективности вложения средств.

Теперь самой популярной является покупка квартиры в многоквартирном доме или жилом комплексе. При этом 60% покупателей готовы потратить на квартиру до 50 тыс. евро, еще 25% располагают суммой в 200 тыс., а оставшиеся 15% в большей степени заинтересованы качеством приобретаемого жилья (климат, расположение, уровень цен, транспортное сообщение).

Если сравнивать цены с российским рынком, то в Болгарии цены на недвижимость значительно меньше. К примеру, в Твери 1 кв. м стоит минимум 40 тыс., а в Болгарии вполне вероятно приобрести

недвижимость по цене от 20 тыс. за 1 кв. м. Такие цены не являются редкостью или сезонным предложением. Более того, за 1 млн рублей можно купить хорошую квартиру на берегу моря.

Сейчас самое время покупать: цены в бывших соцстранах низкие, расходы на содержание небольшие, а продавцы довольно уступчивы и всегда рады заключать выгодные сделки с русскими покупателями.

Вот основные аргументы в пользу приобретения. Во-первых, важным этапом является юридическое оформление собственности. Закон о приобретении недвижимости в Болгарии для иностранцев упрощен. Получить временный вид на жительство здесь проще и быстрее через регистрацию компании или регистрацию представительства иностранной фирмы. Продлевая временный вид на жительство, в течение пяти лет можно получить и ПМЖ, следующий этап — уже гражданство.

Во-вторых, о покупке недвижимости за рубежом российских налогоплательщиков оповещать не нужно. Все налоги на недвижимость платятся только по месту ее нахождения. А вот если вы сдаете собственность и с этой страной у России нет соглашения об избежании двойного налогообложения, то налог на доходы вы должны платить уже в двух странах.

Третий фактор — уровень цен. По сравнению со странами Западной Европы и крупнейшими городами России цены на недвижимость в Болгарии невысоки. По статистике, в 2012 году Болгария оказалась на первом месте в рейтингах интереса россиян к недвижимости за рубежом.

Чего стоит опасаться и какие моменты необходимо детально продумать перед совершением сделки?

Покупка недвижимости не дает никаких визовых льгот. Виза действительна в течение 90 дней, затем придется выезжать из страны для получения новой визы. Впрочем, в последнее время владельцам недвижимости стали давать гостевые мультивизы сроком до трех лет. Для оформления в собственность участка земли необходимо открыть фирму. Это не очень сложно, однако вызывает дополнительные заботы по ежегодной отчетности перед налоговыми органами.

Став владельцем недвижимости в Болгарии, нужно знать о своих правах и обязанностях. Не стоит забывать о тех налогах и сборах, которые необходимо выплачивать в соответствии с законодательством страны.

Система налогообложения в Болгарии несколько отличается от используемой схемы в России. Например, там существует дополнительный ежегодный налог на недвижимость, который составляет 0,15% от общей стоимости (от 1,5 тыс. рублей до 4 тыс. рублей в год).

ет место в курортных комплексах, где есть дополнительные услуги, такие как охрана, бассейн, уборка территории и другие. Как правило, такса рассчитывается по ставке за 1 кв. м общей площади и колеблется в диапазоне от 7 до 12 евро за 1 кв. м.

ЗАРУБЕЖНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
КУТУЗОФФ

Тел.: (4822) 75-40-40  
Адрес: Тверь, ул.Советская, 54  
kytyzoff.tver@gmail.com www.kytyzoff.ru

Проект группы компаний СовИнвест

Специалисты МАН «Кутузофф-Тверь» уточняют, что такие расходы вполне сопоставимы с затратами на обслуживание и в России (при условии отсутствия курортного или сервисного обслуживания). Напомним, что вскоре и в нашей стране также будет введена схема единого налога на недвижимость, которая будет рассчитываться исходя из кадастровой стоимости.

Какие еще расходы придется учитывать? Многие управляющие компании устанавливают определенную плату за сервисное обслуживание, которое име-

Кстати, плату за коммунальные услуги вместо собственника может внести доверенное лицо или управляющая компания, что очень удобно, если собственник жилья не проживает в Болгарии постоянно.

В среднем расходы при оформлении недвижимости в собственность составляют около 4-5% от стоимости, они включают в себя налог на покупку, нотариальные сборы, таксу за регистрацию нотариального акта и другие.

**Алия ЖУРАВЛЕВА,**  
руководитель отдела продаж  
«Кутузофф-Тверь»

П Р И Л А В О К

## Стоимость продуктов питания в Твери на 31 января 2013 года

(в скобках указан рост/снижение цен в рублях по сравнению с 31 октября 2012 года)

Наименование товара	Единица измерения	Стоимость на рынке «Локомотив» (привокзальная пл.) / руб. за единицу товара	Стоимость в супермаркете «Апельсин» (ул. Левитана) / руб. за единицу товара	Стоимость в гипермаркете «Карусель» (ул. Коминтерна) / руб. за единицу товара
Хлеб черный «Дарницкий» (Тверь)	1 шт.	21.00	19.08 (-1.22)	16.90 (-1.30)
Хлеб белый «Нарезной» (Тверь)	1 шт.	20.00	20.10 (+0.20)	17.10 (+0.20)
Картофель (свежий)	1 кг	10.00	10.60 (+3.10)	9.60 (-4.40)
Макарон «Макфа»	450 г	38.00 (+3.00)	34.50 (+2.30)	33.99 (+2.00)
Свинина (окорок)	1 кг	210.00 (+10.00)	—	299.00 (+29.00)
Огурцы	1 кг	85.00 (+20.00)	—	89.00 (+39.10)
Помидоры	1 кг	85.00 (+35.00)	65.90 (+22.10)	43.30 (+34.60)
Яблоки «Голден»	1 кг	39.00 (-21.00)	39.40 (-23.60)	39.90 (-2.00)
Бананы	1 кг	45.00	42.60 (+1.10)	28.90 (-0.50)
Мандарины	1 кг	75.00	68.30 (-10.50)	55.90 (-21.00)
Яйца куриные (I категория)	1 десяток	37.00 (+2.00)	39.60 (-2.30)	36.90 (+2.77)
Соль	1 кг	15.00	10.47 (-1.83)	7.90 (+0.39)
Сахар	1 кг	35.00 (+2.00)	30.90 (+1.00)	26.00 (-0.90)
Масло «Золотая семечка» (рафинированное)	1 л	73.00 (+5.00)	70.40 (-5.50)	73.99 (+7.89)

За три месяца в анализируемых торговых предприятиях Твери изменилась стоимость некоторых овощей и фруктов: подорожали помидоры — в среднем на 61%, огурцы — на 54%, но упали в цене яблоки — в среднем на 25%. В магазинах подешевели мандарины — в среднем на 20%. Кроме того, в среднем на 7% увеличилась стоимость макарон «Макфа».

МОРОЗОВ ХОЛЛ  
г. Тверь, пр-т Калинина, д. 15, стр. 1 (ТРЦ «РУБИН»)  
01.03.2013 20:00

**СПЛИН**

**ОБМАН ЗРЕНИЯ**

Тел.: 60-22-60