



"РБК-Недвижимость" начинает серию публикаций о приобретении недвижимости за рубежом. Еженедельно мы будем рассказывать о процедуре покупки жилья в различных странах.

Главным экспертом, который будет вести эту под-рубрику на страницах "РБК-Недвижимости", будет Наталья Завалишина - генеральный директор компании "МИЭЛЬ - DPM".

Немного об авторе рубрики. В сферу недвижимости Наталья Завалишина пришла в 2000 году в качестве координатора Консорциума риэлторских компаний, в который входили "МИЭЛЬ", "МИАН", "Инком", "МГСН", "РДН". В компании "МИЭЛЬ" Наталья начала работать с 2001 года в должности заместителя начальника отдела специальных проектов. В 2004-2005 гг. руководила отделом рекламы, а с 2005 года по 2007-й занимала должность заместителя директора управления маркетинга холдинга "МИЭЛЬ". В 2007 году была назначена руководителем направления Distant Property Management холдинга "МИЭЛЬ". Подразделение оказывает услуги инвестиционного консалтинга в области приобретения и эффективного использования недвижимости за рубежом и в регионах России.

Тема первой публикации - приобретение недвижимости в Словении.

Процедура приобретения недвижимости в Словении

Граждане Российской Федерации могут приобретать недвижимость в Словении только на юридическое лицо. Открытие юридического лица и приобретение недвижимости дает право на получение ВНЖ, а через 5 лет на получение ПМЖ без экзамена на знание словенского языка.

Алгоритм процедуры открытия юридического лица, покупки недвижимости и получения ВНЖ (все эти процессы взаимосвязаны, поэтому имеет смысл рассматривать все их во взаимосвязи) такой:

1. Регистрация юридического лица. После регистрации юридического лица, его учредители и директор должны получить разрешение на работу в Словении. Это обязательное условие для юридических лиц, которым менее 6 месяцев. Для получения разрешения на работу требуется покупка недвижимости. Одновременно с регистрацией юридического лица открывается расчетный счет в словенском банке.
2. Покупка осуществляется путем подписания учредителями юридического лица договора на покупку объекта недвижимости. Оплата осуществляется путем банковского перевода денежных средств с расчетного счета юридического лица на счет продавца объекта. По обычной процедуре заключается договор купли-продажи и оплачивается аванс. Затем договор регистрируется в кадастре. После регистрации в кадастре оплачивается основная часть стоимости, предусмотренной подписанным договором. Сама по себе процедура регистрация права собственности нового владельца в кадастре занимает около 1 месяца.
3. Дополнительные расходы при покупке недвижимости в Словении отсутствуют. Стоимость содержания состоит из годового налога на недвижимость и стоимости коммунальных и эксплуатационных платежей. Годовой налог на недвижимость в Словении - от 0,05 - 0,5% от кадастровой стоимости, в зависимости от вида недвижимости, региона, площади и т.д. Коммунальные и эксплуатационные платежи очень сильно разнятся в зависимости от региона страны, типов и видов недвижимости, в среднем содержание 2-х комнатной квартиры может стоить от 40 до 100 евро в месяц в зависимости от сезона.
4. После приобретения недвижимости следует подготовка документов для получения ВНЖ. Получить ВНЖ могут 2 человека от одного юридического лица. ВНЖ получает директор и основной владелец с долей участия не менее 51% в данном юридическом лице. Документы на ВНЖ готовит, как правило, словенский адвокат.
5. Подготовленный словенским адвокатом пакет документов на ВНЖ подается в консульство Словении на территории Российской Федерации. Это необходимо сделать лично учредителями юридического лица.
6. Далее следует процедура получения ВНЖ в консульстве Словении. Выдаются соответствующие документы, процесс получения ВНЖ в консульстве занимает порядка 1 месяца. Важно иметь в виду, что с момента подачи документов на получение ВНЖ в консульстве и до момента получения ВНЖ въезжать на территорию Словении запрещено.
7. Длительность всей процедуры, т.е. открытие юридического лица, покупка недвижимости, получение ВНЖ - 2,5 - 3 месяца.

Особенности и преимущества приобретения недвижимости в Словении

Вследствие географического расположения в Словении каждый найдет занятие по вкусу - есть морские курорты на побережье Адриатического моря, горнолыжные трассы в Юлийских Альпах, термальные источники в районе озера Блед, Бохинь и других, инвестиционные возможности в городах Любляне, Мариборе и многое другое. До Венеции можно доехать на автомобиле за 1,5 часа, до Вены - за 2,5 часов и т.д. Одним из значимых преимуществ Словении является ее компактность - проживание в столице позволяет достаточно быстро доехать до морского побережья, провести день на пляже и вечером вернуться обратно. Еще более комфортным считается проживание в районе озер - это сами по себе курортные места, они оборудованы комфортабельными пляжами, очень чистые, вблизи озер много термальных источников, что позволяет, помимо собственно отдыха, проводить еще и оздоровительные курсы процедур. И за короткое время - 1.5-2 часа можно добраться до другой курортной зоны - побережья Адриатики, где насладиться уже морским отдыхом.

Словения богата и различными культурными достопримечательностями и экскурсионными маршрутами. Так, например, в городе Липица единственный в мире конезавод, где разводят известную еще со времен Австро-Венгрии породу лошадей - "Липицианы". В Юлийских Альпах, в районе Посочье есть места, где, как считают многие исследователи, начинается путь героя «Божественной комедии» Данте. Также Словения известна своими сталактитовыми пещерами.

Словения дает возможность, при покупке недвижимости, получить ВНЖ, а через 5 лет получить ПМЖ без экзамена на знание словенского языка. Это одна из наиболее простых возможностей получения ВНЖ в Евросоюзе и зоне Шенгена на сегодняшний день.

Получение ВНЖ позволяет пользоваться такими преимуществами, как бесплатное медицинское обслуживание и обучение детей, также на бесплатной основе. Уровень медицинского обслуживания в Словении достаточно высокий, поэтому бесплатные медицинские услуги, включая госпитализацию, играют далеко не последнюю роль при выборе этой страны для приобретения объекта недвижимости.

Для всех, заинтересованных в получении дополнительного дохода, есть возможность сдавать приобретенную жилую недвижимость в аренду или приобрести коммерческую недвижимость/готовый бизнес, который также или сдавать в аренду, или вести самостоятельно. И в первом, и во втором случаях недвижимость целесообразно приобретать или в туристических местах, из которых вся Словения практически и состоит, или в крупных городах - Любляне, Мариборе, Копере и других - поскольку там много студентов, в этих городах сосредоточена банковская деятельность, много офисов и большой поток иностранцев.

Также к преимуществам Словении можно отнести и более умеренную потребительскую корзину - порядка 450-600 евро в месяц.

Наталья Завалишина, специально для "РБК-недвижимости"

**+ Все объявления о продаже недвижимости в Словении на сайте
"РБК-Недвижимость"**