



Эксперт:

**Ангелос Кафетзопулос**, партнер  
компании Real Estate Services Greece в Москве

Страна:

**Греция**

Объект:

**Жилая недвижимость**

Голубое небо, чистое море, яркое солнце, древняя история... Греция—одна из тех стран, где умеют жить легко и комфортно. Заметим, что новые дома в Греции сдаются полностью готовыми к проживанию: в стоимость обычно входит кухонная мебель, встроенные шкафы, камин и другие удобства.

## До покупки

1. Выбор и резервирование понравившегося объекта. Резервационный депозит передается застройщику и при этом подписывается квитанция о выплате суммы
2. Полная юридическая проверка приобретаемой недвижимости, которую проводит авторизованный юрист **1%** от стоимости недвижимости + НДС
3. Подписание предварительного частного договора между покупателем и застройщиком. Он всегда составляется на греческом и русском языках. На основании этого договора покупатель будет переводить средства на оплату дома через банк.
4. Назначение даты сделки. Оформление налогового номера и открытие счета в банке входит в обязанности юриста. Все расходы по сделке, за исключением комиссии посредника, оплачиваются до заключения договора. Юрист от имени клиента оплачивает все платежи, налоги и пошлины и приносит оплаченные квитанции к нотариусу. **1–2%** от коммерческой стоимости (услуги юриста)

## Полезные сведения

Греческие банки выдают кредиты покупателям из России. Кредитуют до 60% стоимости сроком на 15 лет. Обязательное условие—наличие достаточного налогооблагаемого дохода. В Греции и сам объект недвижимости и земельный участок при нем оформляются в собственность.

## Покупка

5. Подписание контракта у нотариуса **€500 + НДС** (нотариальный сбор за подготовку договора)  
Часто контракт заключается по кадастровой стоимости (а она значительно ниже реальной рыночной), это позволяет сократить дополнительные расходы по сделке. Так, для нового дома стоимостью €260 тыс. кадастровая стоимость может составить €100 тыс. **1,2%** от контрактной стоимости + НДС (гонорар нотариуса)
6. Регистрация в кадастровой палате (2 недели) и получение титула собственности **0,5%** от контрактной стоимости
7. Оплата за услуги посредника: половина суммы выплачивается после заключения договора, а остаток—после передачи клиенту полного пакета документов (контракт, регистрация в кадастровой палате, свидетельство о налоговом номере, при необходимости—документы на легализацию незаконных построек и т. д.) **2%** от контрактной стоимости

## Полезные сведения

С июня 2011 г. упрощена и ускорена процедура выдачи разрешения Министерства Обороны Греции на приобретение недвижимости в Греции гражданам стран, не входящих в ЕС. Многие популярные ре-

гионы покупки (например, такие, как Халкидики, о. Крит, о. Тассос) были выведены из числа приграничных территорий. Разрешение для покупки недвижимости там не требуется.

## После покупки

8. Перевод договоров муниципального водоснабжения и электросетей на ваше имя не превышают **€1000**

## Живем

Все расходы оплачиваются по счетчику. Тарифы зависят от объема потребления

9. Водоснабжение	€0,39–3,05 за м <sup>3</sup> , при отсутствии расхода по счетчику— фиксированная плата €11 в месяц
10. Электричество Каждые 4 месяца перерасчет присылают на почту и, если нужно, производится доплата.	€0,056–0,091 за кВтч, обязательный ежемесячный платеж €12,5–13
11. Муниципальный налог (вывоз мусора, дороги и т. д.)	€35–40 в год
12. Новый Экстренный налог для владельцев недвижимости, который действует с 2011 г. до 2014 г.—около €400 в год на дом 120–130 кв. м (сумма зависит от региона). С 2014 года этот налог будет упразднен.	
13. Оплата интернета	€32 в месяц
14. Оплата прочих услуг по желанию владельца недвижимости Сигнализация Содержание бассейна в течение сезона Услуги садовника Уборка Обслуживание в большом комплексе с собственной развитой инфраструктурой	€20–30 в месяц €200–250 в месяц €50–70 в месяц €6–8 в час €1500–2000 в год

## НДС

Если разрешение на строительство объекта получено до 2006 г., то действует Налог на переход права собственности (8–10% от контрактной стоимости), если позже—то НДС (23% для материка и о. Крит, 16% для остальных островов) Застройщики получают частич-

ное освобождение от НДС за счет налога, входящего в стоимость купленных строительных материалов. Поэтому важно провести переговоры с застройщиком и, как в нашем случае, вы будете платить лишь часть НДС, остальное возьмет на себя застройщик.

## Визовый вопрос

Владельцам недвижимости и членам их семьи выдается шенгенская мультивиза (чаще всего на 1–2 года) с возможностью пребывания 180 дней в течение года на территории Греции и стран Шенгенского соглашения. Для приобретающих недвижимость в Греции основанием для получения визы является предварительный договор и в дальнейшем контракт купли-продажи с титулом регистрации.

Сейчас рассматривается вопрос о выдаче 5-летних виз и даже о 10-летнем ВНЖ для покупающих недвижимость.

## Пример из жизни

Домик в регионе Халкидики. Площадь 130 кв. м, участок 7 соток. Используется для проживания в течение 3–4 месяцев в сезон и 2–3 недели в межсезонье

Стоимость объекта	€260 000 (кадастровая стоимость—€100 000)
Гонорар нотариуса	€2091
Услуги юриста	€3198
НДС	€11 500 (общая сумма составила €23 000, застройщик взял на себя уплату 50%)
Регистрация в кадастровой палате	€500
Оплата за услуги посредника	€5200

Итого дополнительно к стоимости объекта €22 489

Перевод договоров муниципального водоснабжения и электросетей на ваше имя €730

Итого общие расходы по сделке менее 10% от стоимости недвижимости

### Коммунальные расходы и ежегодные налоги

Электричество, вода	€288
Налог	€400
Отопление и горячая вода	€500
Муниципальный налог	€40

Итого €1228 в год



+7 495 795 5194  
+7 903 622 6616  
+30 69 39 663 333  
info@realtygreece.ru  
aggelos@realtygreece.ru  
www.realtygreece.ru

## О компании

Компания «Real Estate Services — Недвижимость в Греции» специализируется на продвижении, продаже и аренде греческой недвижимости на российском рынке. Компания зарегистрирована в 2007 г. в Москве и имеет здесь постоянный офис. За годы работы нами отобраны лучшие объекты недвижимости, которые мы представляем в каталоге.

Мы окажем помощь в организации ознакомительной поездки по Греции и возьмем на себя ведение переговоров с продавцом, добиваясь наилучших для покупателя условий.

## Преимущества

- Индивидуальный подход к каждому клиенту
- Высокий уровень экспертизы: глубокое знание всех его особенностей рынка недвижимости Греции, его специфики и законодательства
- Тщательно отобранное портфолио объектов с учетом интересов и вкусов российского покупателя и предварительной проверкой документов
- Офис и официально зарегистрированное представительство в Москве
- Программы ипотечного кредитования на покупку недвижимости;