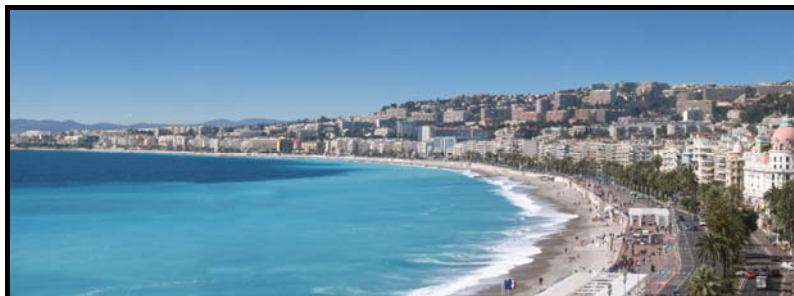


ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ НА ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ ФРАНЦИИ!

Ваша мечта об элитной недвижимости на юге Франции станет реальностью – вместе с Promenade-Immo!



Залив Ангелов в Нице...

Promenade-Immo – это французское агентство недвижимости, расположенное на одном из самых известных курортов Лазурного Берега, в городе Ницца.

Мы предоставляем полный пакет услуг по продаже и аренде престижной недвижимости класса люкс на Французской Ривьере, протянувшейся от Прованса до Итальянской границы –

- апартаменты на Ваш вкус во всех городах юга Франции,
- небольшие уютные дома в традиционном ниццианском стиле,
- помпезные и безмятежные особняки в стиле Прекрасной эпохи,
- современные виллы с видом на море, бассейном и просторной террасой,
- старинные замки с виноградниками,
- и другие объекты недвижимости –

в Сан-Тропе, Каннах, Антибах, Нице, Сан Жан Кап Ферра, Вансе, Вильфранш Сюр Мэр, Эз, Кап Дантиб и других курортах Лазурного Берега!

Благодаря нашему богатому опыту и знаниям, а также доступу к широкой профессиональной базе данных мы предложим Вам наиболее интересующую Вас недвижимость по наиболее приемлемой цене.

Откройте для себя великолепие и изысканность Лазурного Берега вместе с Promenade-Immo!



Вильфранш Сюр Мэр...

Наши услуги

Promenade-Immo предоставляет широкий спектр услуг, связанных с выбором, покупкой недвижимости и управлением ею.

Наши специалисты помогут Вам сделать правильный выбор, сопровождая Вас от момента установления контакта в течение всего периода владения недвижимостью.

Мы предложим Вам самые эффективные советы и экспертизу, предоставим Вам все официальные документы на Вашем родном языке, а также поможем в выборе банка для оптимального финансирования Вашей покупки.

Данные услуги предоставляются дополнительно и бесплатно. Мы будем рады помочь Вам в осуществлении Вашей мечты.

[Напишите нам и получите дополнительную информацию!](#)



Процедура покупки недвижимости

Saint Tropez...

1 – Определение бюджета

- Квартира, дом или вилла? По какой цене?
Расположение?

Если Вы ещё не определились, мы предложим Вам широкий выбор недвижимости с разным ценовым диапазоном согласно Вашим критериям.

На лазурном Берегу цены могут варьироваться от 3.000 до 25.000 евро кв.м.

- Новая недвижимость или вторичный рынок (смотри ниже)?
- Нужен ли Вам банковский кредит?

2 – Подбор недвижимости

- Предложение подробной информации на Вашем

родном языке по интересующим Вас объектам недвижимости.

- Организация Вашего посещения Лазурного Берега, презентация собственности.
- Подбор объекта, оптимально удовлетворяющего Вашим пожеланиям и критериям.
- Консультирование со специалистами агентства, представителями банка и нотариусом по любым вопросам, касающимся финансирования покупки и его условий, юридических нюансов заключения сделки купли-продажи, налогового законодательства и особых льготных налоговых режимов, управления собственностью и способов получения доходов от неё и другим вопросам.



3 – Процесс покупки недвижимости во Франции: новая недвижимость или вторичный рынок

А) Новая недвижимость

- Первый этап (Contrat de Réservation)

Первым этапом юридического оформления покупки новой недвижимости во Франции является официальное соглашение между продавцом и покупателем, которое называется **Contrat de Réservation** - Соглашение о резервировании, являющееся эквивалентом Compromis de Vente.

Данное соглашение резервирует покупку новой недвижимости, соответствующей плану, одобренному покупателем.

- Второй этап (Acte de Vente)

Вторым этапом юридического оформления покупки новой недвижимости во Франции является подписание продавцом и покупателем **Acte de Vente** (Заключительного договора купли-продажи) в

присутствии нотариуса.

Во Франции, покупка недвижимости должна в обязательном порядке сопровождаться нотариальным оформлением и заверением сделки, так как нотариус является единственным официальным должностным лицом, уполномоченным свидетельствовать данный тип соглашения.



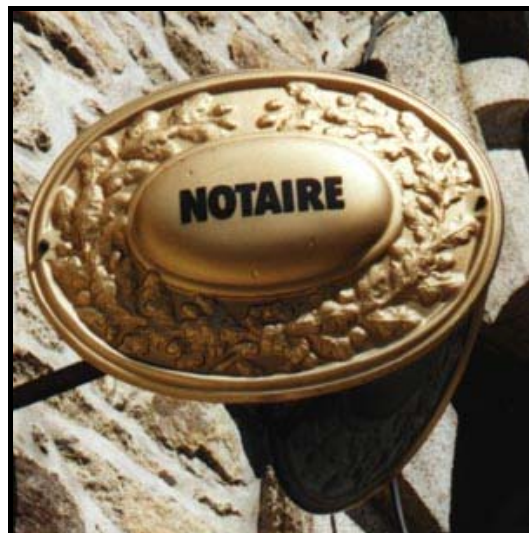
В случае, если к оформлению сделки привлечены два нотариуса – нотариус покупателя и нотариус продавца: нотариус, назначенный покупателем, составляет Заключительный договор купли-продажи, в то время как нотариус продавца составляет описание объекта недвижимости (форма владения, характеристики объекта, существующие соглашения жилищных товариществ и другие данные). В подобном случае, нотариальные расходы делятся пополам.

Заключительный договор купли-продажи должен быть подписан обеими сторонами и оформляется менеджером агентства недвижимости по установленной стандартной форме, где указываются стороны, объект сделки, цена, сроки подписания основного договора, кредиты, а также нотариус, проводящий сделку купли-продажи.

Преимущества покупки новой недвижимости

- Нотариальные расходы составляют 3%-4% от стоимости покупки, если возраст недвижимости не более 5 лет – на 50% меньше, чем при покупке на вторичном рынке.
- В течение двух лет после завершения строительства, владелец освобождается от уплаты налога на недвижимое имущество (Taxe foncière).
- Резервирование резиденции или виллы на раннем этапе строительства соответствует запросам покупателя (внутренняя планировка и отделка, открывающийся вид и другие характеристики).

- Возможность выбрать оборудование, материалы для отделки, цвета интерьера и другие параметры.
- 2-х, 5-ти и десятилетняя страховка, покрывающая большинство страховых случаев.
- Продажа недвижимости с выгодным расположением в срок окончания строительства может стать весьма прибыльной сделкой.



Недостатки покупки новой недвижимости

- Требуется создание проекта внутренних работ и разработки интерьера.
- Результат может не оправдать ожидания, и покупатель останется недовольным.
- Период, необходимый для окончания строительства и возможности использовать собственность, может составлять от 1 до 2 лет.

В) Вторичный рынок

- Объект недвижимости и его цена

При покупке недвижимости на вторичном рынке во Франции, как правило, Вам необходимо будет провести оценку технического состояния объекта, прибегнув к услугам профессиональных специалистов-оценщиков.

Первоначальная цена объекта недвижимости устанавливается его владельцем, финальная цена сделки формируется в результате переговоров владельца собственности с агентом по недвижимости, представляющим интересы покупателя, и представляет собой приемлемую для владельца, установленную в процессе переговоров, цену, по которой он соглашается заключить сделку.

Основной концепцией покупки недвижимости для агента является принятое во всём мире понятие «трёх Р»

(Расположение, Расположение, Расположение), определяющее основную роль расположения объекта недвижимости в определении его стоимости и значимости.



- Первый этап (**Compromis de Vente**)

Первым шагом юридического оформления покупки недвижимости на вторичном рынке во Франции является официальное соглашение между продавцом и покупателем, которое называется **Compromis de Vente**.

Соглашение должно быть подписано обеими сторонами и оформляется менеджером агентства недвижимости по установленной стандартной форме, где указываются стороны, объект сделки, цена, сроки подписания основного договора, кредиты, а также нотариус, проводящий сделку купли-продажи.

При необходимости, для подписания **Compromis de Vente** приглашается профессиональный переводчик, который сопровождает сделку на языке покупателя.

Право выбора нотариуса принадлежит покупателю, продавец может пользоваться услугами своего нотариуса. Нотариус во Франции действует не в интересах какой-либо из сторон сделки, а является официальным лицом, представляющим интересы государства. Он обеспечивает соблюдение всех законов, проверяет дееспособность участников соглашения, юридическую чистоту сделки, совершает необходимые экспертизы приобретаемой недвижимости.

После подписания первоначального соглашения покупатель имеет 7 дней, чтобы подумать и дать окончательный ответ относительно покупки данного объекта недвижимости (данный период называется **Délai de reflexion** - Срок для размышления). Если покупатель отказывается от покупки недвижимости в установленный законом срок – 7 дней, договор может быть аннулирован, а гарантийный депозит возвращён покупателю. В случае, если от сделки отказывается продавец, он обязан

возместить покупателя гарантийный депозит в двойном размере.

Если покупатель принимает решение о покупке недвижимости, он обязан выплатить гарантийный депозит (**Dépôt de garantie**), который составляет 10% от стоимости приобретаемой недвижимости и оплачивается чеком или путём перечисления денежных средств на счёт нотариуса покупателя.

Далее, если покупка финансируется за счёт банковского кредита, покупатель имеет 30 дней, чтобы найти банк, который сможет профинансировать его покупку. В случае, если покупатель не находит банка, согласного предоставить ему кредит, гарантийный депозит будет возмещён покупателю нотариусом (без оплаты услуг нотариуса, за исключением услуг профессионального переводчика).

После заключения *Compromis de Vente* в течение 2-3 месяцев нотариус совершает необходимые экспертизы объекта недвижимости.

- Второй этап (**Acte de Vente**)

Вторым этапом юридического оформления покупки недвижимости на вторичном рынке во Франции является подписание продавцом и покупателем **Acte de Vente** (Заключительного договора купли-продажи) в присутствии нотариуса. К моменту подписания покупатель должен полностью оплатить покупку недвижимости, переведя оставшуюся сумму на счёт нотариуса или принести на сделку заверенный банком чек.

После подписания **Acte de Vente** продавцом и покупателем нотариус заверяет акт продажи, а продавец передает ключи на недвижимость покупателю. Новому владельцу вручается Акт на владение собственностью (**Attestation de propriété**).

Затем нотариус проводит необходимые действия по



регистрации сделки в специальном регистрационном бюро. Этот процесс занимает 4-6 месяцев.

Преимущества покупки на вторичном рынке

- Возможность посетить и осмотреть резиденцию ещё до её покупки, убедиться, в том, что она соответствует Вашим запросам.
- Возможность пользования собственностью после трёх месяцев с момента подписания Compromis de Vente.

Недостатки покупки на вторичном рынке

- Нотариальные расходы в два раза выше, чем при покупке нового жилья – 6%-8% от стоимости жилья вместо 3%-4%.
- Как правило, новая резиденция нуждается в небольшом внутреннем ремонте и обновлении, чтобы соответствовать Вашим вкусам и комфорту.
- Возможные расходы на поддержание собственности в хорошем состоянии (обновление фасада здания, замена крыши и другие расходы).

- Расходы на оформление сделки

Расходы на оформление сделки включают в себя нотариальные расходы (процедуры экспертизы недвижимости, официальные налоги, внесение в реестр, перерегистрация собственности, вознаграждение нотариусу и другие), которые составляют 6%-8% от стоимости объекта недвижимости при покупке недвижимости на вторичном рынке и 3%-4% при покупке нового жилья (дата постройки не более 5 лет). Эти проценты оплачиваются полностью покупателем путём внесения денежных средств на счёт нотариуса. Комиссионные агентства включены в стоимость объекта.



- Расходы на содержание недвижимости

▪ **Обязательное страхование недвижимости**

Стоимость страховки варьируется в зависимости от предлагаемого набора страховых случаев. Например, страховка однокомнатной квартиры в год будет составлять примерно 200 евро, трёхкомнатной квартиры 320 евро.

▪ **Коммунальные услуги**

Квартирная плата зависит от типа отопления (электрическое, центральное, газовое), общей площади жилья, расхода воды, наличия лифта, консьержа, бассейна, теннисной площадки, парка в резиденции. В среднем квартирная плата составляет 100-350 евро с месяц.

▪ **Налог с недвижимого имущества (Taxe foncière)**

Выплачивает собственник недвижимости. Его размер не фиксирован и варьируется в зависимости от типа собственности и ее местонахождения.

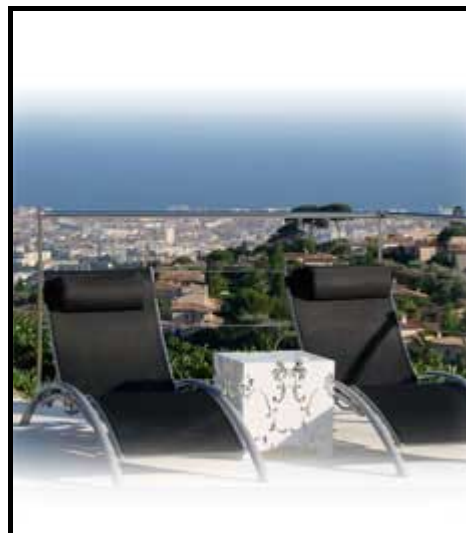
▪ **Налог на проживание (Taxe d'habitation)**

Платит проживающий. Если недвижимость сдана в аренду, налог взимают с арендаторов, если её используют для личного проживания – с хозяев. Например, налог на трёхкомнатную квартиру может составлять от 500 евро и более в год, в случае проживания на вилле – от 1000 евро в год и более.

▪ **Налог на богатство (Impôt de solidarité sur la fortune)**

Выплачивают физические лица, чей капитал во Франции (недвижимость, банковские счета и прочее) превышает 770 000 евро. Он считается по прогрессивной шкале от 0,55% до 1,8% в год.

Существует несколько вариантов сокращения, а в



некоторых случаях и полного освобождения от уплаты налога на богатство. Одно из самых оптимальных и доступных решений – это получение кредита в банках Монако или Франции на сумму, полностью покрывающую стоимость покупки недвижимости. Таким образом, стоимость недвижимости, подлежащая налогообложению, превращается в долг, полностью ликвидируя налогооблагаемую базу.

Помимо данного решения существуют другие варианты сокращения налога на богатство.

- **Налог на прибыль с перепродажи (Impôt sur les plus-values)**

При перепродаже недвижимости собственник обязан заплатить налог на прибыль с перепродажи. Сумму устанавливается исходя из разницы в цене при перепродаже собственности. В случае продажи недвижимости в первые пять лет после покупки этот налог составляет 33,3% для нерезидентов и 16% для резидентов Франции, но с каждым годом (начиная с 6-го года владения) его размер уменьшается на 10%. При перепродаже недвижимости после 15 лет владения, налог не взимается.



Для освобождения от уплаты налога на прибыль с перепродажи недвижимости после 5 лет владения возможно использование режима «Профессионального арендодателя мебелированной недвижимости (Loueurs de meublés professionnels, LMP)» (см. дальше) с особым льготным налогообложением. Обязательным условием для получения данного статуса является деятельность по сдаче в аренду вашей недвижимости, приносящая больше 23.000 евро доходов в год после уплаты налогов, а также предоставление определённого набора услуг в предоставляемых в аренду резиденциях.

[Для дополнительной информации, свяжитесь со консультантами нашего агентства!](#)

4 - Финансирование покупки

Наши преданные партнёры, являющиеся высококвалифицированными Финансовыми Экспертами, имеют многолетний опыт консультирования нерезидентов, желающих приобрести недвижимость во Франции в первый раз.

Они помогут Вам найти банк, готовый предоставить Вам кредит, либо ипотеку, предоставят услуги по организации выдачи кредита.

Если Вы заинтересованы в инвестировании в недвижимость во Франции с целью последующей сдачи её в аренду, наши партнёры постараются найти для Вас все возможные варианты инвестирования Вашей покупки, а также помогут Вам в создании компании, занимающейся покупкой и управлением недвижимостью для дальнейших инвестиций в сектор недвижимости во Франции.

Если Вы заинтересованы в покупке вторичной резиденции во Франции, либо портфеля недвижимости, мы предоставим Вам все вышеперечисленные услуги бесплатно.

Обладая широкой базой данных по объектам недвижимости на Лазурном Берегу Франции, предлагая полностью независимое консультирование по получению ипотечного кредита, сотрудничая с множеством надёжных финансовых институтов во Франции и княжестве Монако, компания Promenade-Immo сможет предложить Вам все услуги, сопутствующие покупке недвижимости во Франции бесплатно, экономя Ваше время и деньги.

- Наши партнёры

- Banque Patrimoine&Immobilier, France (Банк «Имущество и Недвижимость», Франция)
- CFM, Монако («Ипотечный кредит Монако», Монако)

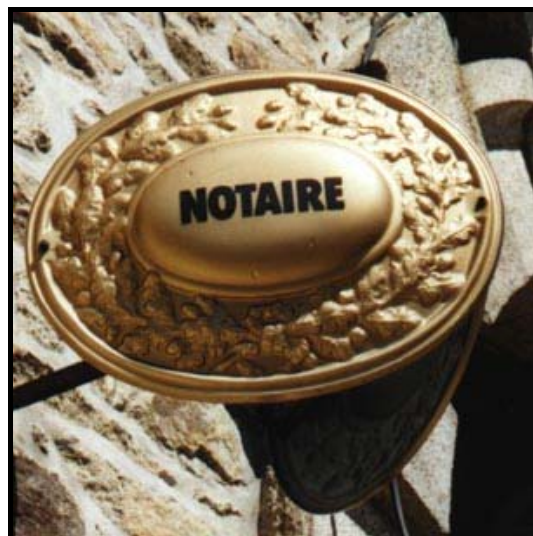


- HSBC, France («Банковская группа Гонконга и Шанхая», Франция)

В зависимости от суммы Вашей ссуды, способа покупки недвижимости (в частном порядке, либо через компанию управления недвижимостью), а также в зависимости от ожидаемого периода владения собственностью существует множество вариантов инвестирования в соответствии с Вашими интересами.

Мы сотрудничаем с различными банками и независимыми финансовыми специалистами, чтобы предложить Вам наилучшие инвестиционные решения.

[Обращайтесь к нам за дополнительной информацией!](#)



- Условия финансирования

Если Вы заинтересованы в инвестировании в недвижимость во Франции, Вам необходимо заранее, до подписания первичного соглашения **Compromis de Vente**, подумать об источниках финансирования.

Как правило, банки Франции и Монако при определённых условиях предлагают кредиты, покрывающие 60%-70% стоимости покупки по процентной ставке EURIBOR + 1% (банковская комиссия) на 15-20 лет. Некоторые банки выдают кредиты при условии размещения у них суммы эквивалентной 40-50% стоимости покупки.

Компания Promenade-Immo поможет Вам найти финансирование на оптимальных условиях, представив Вас нашим партнёрам – финансовым специалистам, работающим в банках Франции и Монако.

Преследовать Ваши интересы – это наша цель!

[Свяжитесь с нами для дополнительной информации!](#)

- Профессиональный арендодатель мебелированной недвижимости (Loueurs en meublé professionnel, LMP)

Создание компании по аренде мебелированной недвижимости и регистрация в качестве «профессионального арендодателя», как особого налогового режима во Франции, может стать для Вас успешным началом инвестирования в недвижимость во Франции.

Компания Promenade-Immo является специалистом в области инвестиций в недвижимость и возможных режимов облегченного налогообложения во Франции. Мы предоставим Вам бесплатное консультирование, а также другие услуги по созданию компании во Франции и сопутствующим этому решениям.

Налог на добавленную стоимость и другие налоги? В качестве «Профессионального арендатора мебелированной недвижимости» Вы сможете вернуть обратно НДС, а также сократить некоторые другие налоги.

[Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации!](#)

- Возвратный лизинг (Leaseback)

Компания Promenade-Immo предлагает Вам инвестировать в недвижимость во Франции, используя режим возвратного лизинга.

Покупая недвижимость во Франции, Вы заключаете контракт с компанией, специализирующейся на аренде недвижимости, которая обязуется сдавать её в аренду и гарантирует Вам постоянный доход, фиксированный в контракте, при обязательстве использовать собственность лишь в период, установленный управляющей компанией.

5 – Вступление во владение

После подписания заключительного договора купли-продажи и урегулирования всех формальных вопросов с нотариусом, Вы можете расслабиться и наслаждаться



жизнью на Лазурном Берегу.

Вместе с Promenade-Immo Вы осознаете, что покупка недвижимости во Франции была не такой уж и сложной!

Вступив в права владения собственностью, теперь время подумать о дополнительных доходах, как, например, аренда недвижимости на время высокого сезона.

[Свяжитесь со специалистами нашей компании](#), и они предложат Вам самые интересные варианты инвестиций в недвижимость на Лазурном Берегу Франции.



6 – Покупка недвижимости для совместного владения (Société Civile Immobilière, SCI)

В случае покупки недвижимости во Франции несколькими покупателями, либо разведёнными супругами с детьми на условиях совместного владения, необходимо зарегистрировать SCI (Société Civile Immobilière) – гражданское общество по приобретению недвижимости.

[Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации!](#)

**Promenade-Immo – Ваш гид по инвестициям в
недвижимость на Лазурном Берегу Франции!**

Наш богатый опыт работы с русскими, скандинавскими и французскими клиентами поможет Вам осуществить Вашу мечту – стать владельцем престижной недвижимости на Французской Ривьере!

Вы планируете посетить Французское Средиземноморье?
[Свяжитесь с нами](#) и мы организуем Ваш визит от «А» до «Я»!



Immeuble Nice Premier
455 promenade des Anglais
Nice 06299 - Cedex 3 - France
Tel.: +33 4 93 18 49 03
Fax: +33 4 93 18 49 12
Cartes Transactions 6009 T-RCS Nice

www.promenade-immo.fr /email: philippe@promenade-immo.com

www.promenade-immo.fr /email: philippe@promenade-immo.com

Immeuble Nice Premier, 455 promenade des Anglais-Nice 06299 - Cedex 3 - France

Tel.: +33 4 93 18 49 03/ Fax: +33 4 93 18 49 12

French Real Estate License N°6009