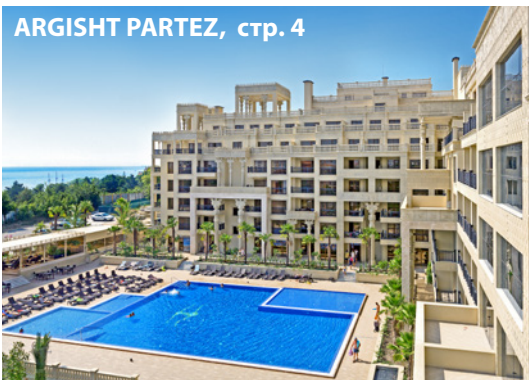


# НЕДВИЖИМОСТЬ В БОЛГАРИИ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

CASCADAS, стр. 14



ARGISHT PARTEZ, стр. 4



BYALA SUN RESIDENCE 8&9, стр. 10



CASCADAS RAVDA, стр. 18



**САМЫЕ НИЗКИЕ ЦЕНЫ** >>>

# НЕДВИЖИМОСТЬ В БОЛГАРИИ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

В этом каталоге недвижимость в Болгарии от застройщика представлена относительно небольшим набором объектов, которые возводят специалисты нашей компании. Недвижимость в Болгарии от застройщика характеризуется высоким качеством строительства, при котором используются высококачественные строительные и отделочные материалы. Лучше всего приобретать недвижимость в Болгарии от застройщика, объекты строительства которого обладают гарантированным качеством, вследствие партнерского сотрудничества с ведущими производителями строительных материалов. В таких компаниях, как правило, команда специалистов по продаже недвижимости и менеджеров по управлению собственностью способна предоставить клиентам точную и полную информацию, обеспечить гибкие условия оплаты и сделать процесс покупки недвижимости в Болгарии от застройщика понятным, спокойным и нетрудоемким.

Занявшись поиском подходящего объекта недвижимости в Болгарии от застройщика, важно обратиться в надежную компанию, а надежная компания характеризуется четким контролем за каждым объектом от стадии закладки фундамента до вывода его на туристический и коммерческий рынок. Такое отношение к делу позволяет по-настоящему надежной компании занять прочные позиции в своем сегменте и предлагать недвижимость в Болгарии от застройщика только самого высокого класса, предоставляя пакет максимальных гарантий. Кроме того, приобретая недвижимость в Болгарии от застройщика, каждый покупатель получает возможность дальнейшего управления имуществом с помощью управляющей компании.

Недвижимость в Болгарии от застройщика все более основывается на инвестициях в различные объекты недвижимости, что становится понятным, если учесть направленность закона «О стимулировании инвестиций». Закон указывает на полноправное распоряжение инвестициями самим инвестором, что позволяет приобретать недвижимость в Болгарии от застройщика по выгодным финансовым схемам.

Приобретая недвижимость в Болгарии от застройщика, инвестор получает возможность выбора объекта в наиболее освоенных и перспективных, с точки зрения капитализации финансовых средств, районах Болгарии. Кроме того, покупка недвижимости в Болгарии от застройщика гарантирует сопровождение инвестиционного процесса в юридическом порядке, что предполагает понимание подготовки и порядка подачи правообразующих документов, наличие опыта работы со службами, осуществляющими надзор и регистрацию распорядительных документов. Таким образом, наиболее правозащищенными, конечно же, являются сделки с недвижимостью в Болгарии от застройщика.

## ПОЧЕМУ БОЛГАРИЯ ЗАНИМАЕТ ПЕРВОЕ МЕСТО ПО ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ?

**1. Побережье Черного моря.** Самое основное – это теплое Черное море. Песчаные пляжи, протяженностью 220 км, являются одними из самых чистых и безопасных в Европе! Болгарское Черноморское побережье – гарантированное жаркое лето, средняя температура воздуха в июле – 22,4°C (Варна), морской воды – 22-26°C. Благоприятные температуры, отсутствие опасных для здоровья представителей флоры и фауны превращают болгарское побережье в привлекательное место для отдыха. Побережье протянулось на 380 км, имеет около 80 отдельных пляжей и условно делится на северное и южное, где границей считается мыс Емине.

**2. Горнолыжные курорты.** На самых высоких точках гор снег держится примерно 150 дней в году. Одним из новых горнолыжных курортов является Банско. Курорт был признан самым востребованным во всей Восточной Европе. Другие зимние курорты Болгарии, заслуживающие внимания – Боровец и Пампорово.

**3. Отличный климат.** Зима в Болгарии мягкая, а лето – не очень жаркое по сравнению с другими популярными у туристов местами. Летом приятно отдохнуть в морских курортах, а зимой – на горнолыжных курортах страны. Кстати, Болгария располагает и отличными бальнеологическими курортами – Поморье, Велинград, Девин, Хисаря и др.

**4. Богатая история.** Находясь на пересечении дорог Европы, страна обладает богатой и бурной историей, насчитывающей 13 веков и отраженной во многих ее памятниках. Это и доисторические находки в горах Родопы и Странджа, и следы Фракийской культуры, и средневековые поселения в Плиске, Великом Преславе и Велико-Тырново, и христианские храмы и монастыри, и архитектурные ансамбли эпохи болгарского Возрождения.

**5. Низкий языковой барьер.** Болгарский и русский языки – очень близкие и на практике болгары и русские могут понимать друг друга без переводчика. Следует отметить и уважение к гражданам СНГ – ни в какой другой стране Вы не встретите такого стремления помочь Вам, если у Вас возникли проблемы. Родственная по духу культура, схожие обычаи и традиции.

**6. Кухня.** Традиционная болгарская кухня образовалась под влиянием географического местоположения страны – на перекрестке Запада и Востока. Все очень вкусно и дешево. В целом, стоимость продуктов питания намного ниже, чем в стран СНГ.

**7. Болгария недалеко.** Болгария хоть и является заграничной, но на самом деле находится совсем недалеко – 2 часа 20 минут на самолете от Москвы до городов Бургас или Варна, 2 часа 40 минут от Санкт-Петербурга.

**8. Низкие цены на недвижимость.** Квартиры, апартаменты, дома, коттеджи, таунхаусы и земельные участки в Болгарии всегда стоили недорого. Цены на недвижимость здесь – самые низкие в Европейском Союзе.

**9. Покупка недвижимости в Болгарии обеспечит Вам**

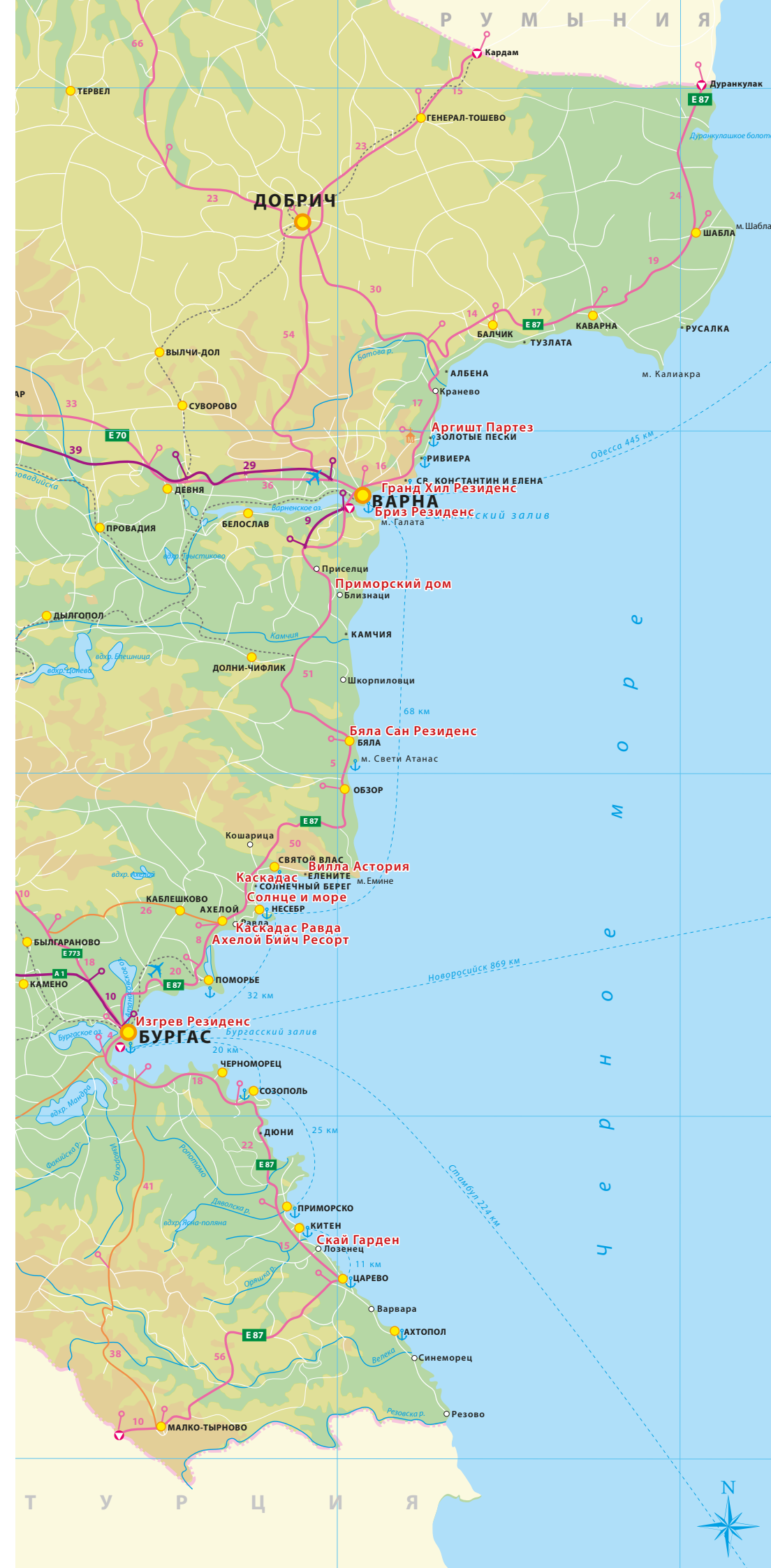
мультивизу. Иными словами, Вы сможете беспрепятственно находиться на территории Болгарии девяносто дней каждые полгода. Кроме этого у вас есть возможность получения права на долгосрочное пребывание или постоянное место жительства в стране, что практически невозможно в других странах Европы!

**10. Низкий налог на недвижимость** – самый низкий в Европе. Налог составляет 30-100 € в год в зависимости от размера жилой площади. Расходы на обслуживание в разы меньше чем в России.

**11. Выгодная инвестиция.** Учитывая нестабильную экономическую ситуацию в странах ближнего зарубежья, инвестиции в недвижимость перспективной и динамично развивающейся Болгарии, являются гарантией сохранения и увеличения капитала. После периода восстановления и стабилизации экономики, который наблюдался в последние годы, сейчас Болгария раскрывает свой полный потенциал.

## СОДЕРЖАНИЕ:

ARGISHT PARTEZ.....	4
GRAND HILL RESIDENCE .....	6
BRIZ RESIDENCE .....	7
ПРИМОРСКИЙ ДОМ .....	8
BYALA SUN RESIDENCE 7 .....	9
BYALA SUN RESIDENCE 8&9 .....	10
VILLA ASTORIA 5&6 .....	12
CASCADAS SUNNY BEACH.....	14
CASCADAS RAVDA .....	18
СОЛНЦЕ И МОРЕ 1&2.....	20
ANELOY BEACH RESORT.....	21
SKY GARDEN.....	22
IZGREV RESIDENCE .....	24
VIVALDI.....	25
ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	26



ПОДХОДИТ  
для проживания  
круглый год

## ARGISHT PARTEZ



ARGISHT PARTEZ, общей застроенной площадью в 40 000 кв.м., предназначен как для летнего отдыха, так и для круглогодичного проживания. По архитектуре он будет напоминать уже построенный величественный комплекс ARGISHT PALACE. В жилом комплексе ARGISHT PARTEZ в целом 9 подъездов, в каждом из которых около 30 апартаментов, различных по площади и планировке. Комплекс оснащен современными лифтами.

ARGISHT PARTEZ будет предлагать следующие удобства и услуги:

- 18-метровый внутренний бассейн с теплой минеральной водой;
- 2 открытых плавательных бассейна с детскими бассейнами с минеральной водой; бар у бассейна;
- парк, фонтан, барбекю-зона, детская площадка;
- огромный спа-центр: джакузи, сауна, хаммам, контрастный бассейн, ароматерапия, массаж;
- фитнес-зал, бильярд, настольный теннис;
- детский сад на летний период;
- ресторан, бар, ресепшн, фойе;
- подземный гараж, открытая парковка;
- закрытая территория, видеонаблюдение.

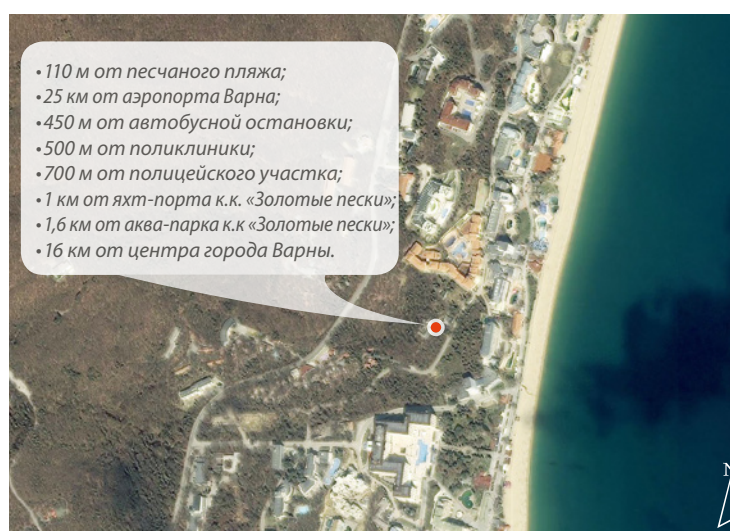
Здание из монолитной железобетонной конструкции с высококачественной теплоизоляцией внешних стен, облицованных камнем. Кроме прекрасной морской панорамы и великолепного парка, отдыха на террасе вашего апартамента, Вы сможете наслаждаться фасадом, богато украшен-

ным барельефами и орнаментами. Декоративные элементы изготавливаются вручную, что гарантирует их высокое качество и уникальность.

Особое внимание уделяется не только внешнему виду, но и качеству строительства. Будут использованы самые высококачественные материалы:

- красный многокамерный кирпич – Wienerberger;
- внешняя теплоизоляция – Weber;
- внешние элементы здания – композитные материалы на основе натурального камня;
- облицовка фасада – натуральный травертин;
- внутренние разделительные стены – многокамерный кирпич, штукатурка, гипсовая шпаклевка;
- балконные перила из кованого железа.

«Золотые пески» – второй по величине курорт на болгарском Черноморье. С мая по октябрь он радует отдыхающих уникальным сочетанием великолепного пляжа, усыпанного мельчайшим песком золотистого цвета и лиственного леса национального парка, расположенного вокруг. На «Золотых песках» – лучший мелкопесчаный пляж на всём побережье Чёрного моря. Лето на курорте долгое и теплое, средняя максимальная температура воздуха в августе – 30,2°C, а спокойная и чистая вода остается теплой – 24-25°C, даже ночью. Самый холодный месяц – январь, со средней температурой 7°C днём и около 0°C ночью.



- 110 м от песчаного пляжа;
- 25 км от аэропорта Варна;
- 450 м от автобусной остановки;
- 500 м от поликлиники;
- 700 м от полицейского участка;
- 1 км от яхт-порта к.к. «Золотые пески»;
- 1,6 км от аква-парка к.к. «Золотые пески»;
- 16 км от центра города Варны.

«Золотые пески» – настоящая Мекка для любителей активного отдыха! Гидроциклы, дайвинг, и прогулки на яхтах ждут всех гостей курорта, не представляющих летний отдых без водных развлечений. Работает множество бассейнов, теннисных кортов, спортзалов. За заботу об экологии этих мест курорт был удостоен международного сертификата «Голубой флаг».

**Сроки завершения:**

**Блоки А, Б, В, Г, Д:**

- получение акта 15 – 30 мая 2014 г.;
- получение акта 16 – 31 декабря 2014 г.

**Блок Е:**

- получение акта 15 – 30 мая 2015 г.;
- получение акта 16 – 31 декабря 2015 г.

**Блоки Ж, З, И:**

- получение акта 15 – 30 мая 2016 г.;
- получение акта 16 – 31 декабря 2016 г.

**ЦЕНЫ ОТ 37 752 €**

# GRAND HILL RESIDENCE, Г. ВАРНА



- 300 м от песчаного пляжа;
- 5 км от курорта «Золотые пески»;
- 10 км от центра города Варны;
- 17 км от аэропорта Варна.



Жилой комплекс **Grand Hill Residence** расположен на солнечном возвышении в местности «Ален мак», к северу от города Варна. Комплекс окружен естественным пирсом с видом на пляжные полосы «Кабакум» и «Солнечный день». По соседству находится предпочитаемый для отдыха многими известными личностями отель Port Palace. Сочетание хвойного леса и моря дает невероятное спокойствие. Вдали от толпы и шума, всего в нескольких шагах от пляжа – идеальное место для Вашего нового дома.

В первоклассном семиэтажном здании располагаются 31 полностью завершенных апартаментов, включительно и роскошные пентхаусы на последнем этаже с великолепной морской панорамой.

#### Преимущества:

- вид на море, тишина и спокойствие;
- 5 минут ходьбы до пляжа;
- рядом с к.к. «Св. Константин» и «Золотые пески»;
- зеленые зоны для отдыха;
- внешний бассейн с отдельной детской секцией;
- ресепшн, сауна, барбекю, автостоянка;
- безопасность с контролем доступа и видеонаблюдением 24 часа.

#### Отделка, включенная в цену:

- стены – замазка, латекс;
- полы – ламинат, керамогранит;
- санузел – сантехника, смесители, аксессуары, душ;
- двери и окна – ПВХ;
- розетки, освещение.

#### Информация о комплексе:

- этажи – 7;
- входы – 1;
- лифт – 1;
- площадь здания – 1169 кв.м.;
- участок – 2349 кв.м.;
- количество квартир – 31.

Дата завершения: октябрь 2015 г.

ЦЕНЫ ОТ **50 136 €**

# BRIZ RESIDENCE 1&2, Г. ВАРНА



- 400 м от песчаного пляжа;
- 12,5 км от аэропорта Варна;
- 100 м от автобусной остановки;
- 200 м от ТЦ «Пикадили-Парк»;
- 1 км от центра города Варны;
- 2,5 км от автовокзала;
- 5 км от к.к. «Св. Константин и Елена»;
- 12,7 км от к.к. «Золотые пески».

В 6-этажном здании имеются 66 апартаментов с одной и двумя спальнями и студии, площадью от 47 до 195 кв.м., наземные и подземные гаражи и места для парковки. На каждом этаже расположены максимум 13 квартир – это гарантирует тишину и спокойствие на каждой лестничной площадке.

**Briz Residence** будет построен в соответствии с самыми высокими европейскими стандартами. Внешние и внутренние стены будут возведены из кирпича. И все это на площади в 2 800 кв.м. – ни один комплекс в этом районе не имеет такую большую территорию! В строительстве будут использованы следующие материалы:

- красный кирпич;
- высококачественная внешняя теплоизоляция;
- гипсовая шпаклевка на внутренних стенах;
- балконные перила из ковального железа.

Апартаменты класса «люкс» будут комфортабельно обставлены. Степень завершения – «под ключ», следующим образом:

- один кондиционер;
- стены – шпаклевка, латексная краска;
- полы – ламинат;
- двери – MDF, окна – PVC;
- оборудованная ванная комната: полы покрыты кафелем, раковина, санузел, водонагреватель.

Комплекс спроектирован с целью максимального удобства проживающих:

- озелененная внутренняя территория;
- открытый паркинг на 30 машин;
- 19 гаражей;
- ограниченный доступ на территорию;
- круглогодичная и круглосуточная охрана;
- уборка и поддержка общих частей здания;
- в шаговой доступности находится Приморский парк – великолепное место для прогулок и спокойного отдыха!

**Briz Residence** расположен в районе «Бриз» – одном из самых престижных районов Варны, застроенный только малоэтажными зданиями. Между домами оформлены большие озелененные пространства, засаженные низкой и высокой растительностью. Море находится в 400 м от жилого комплекса, пляж покрыт белым мягким песком.

Стоимость гаража – **10 000 €**

Стоимость паркоместа – **8 000 €**

Дата завершения: декабрь 2014 г.

ЦЕНЫ ОТ **52 000 €**

## ПРИМОРСКИЙ ДОМ, с. БЛИЗНАЦИ



Курорт «Камчия» расположен в 25 км южнее Варны, недалеко от села Близнаци. Пляжная полоса длиной 2500 м и шириной 100-110 м, с мелким золотистым песком, море – неглубокое, дно ровное и гладкое, без камней, подходящее для отдыха семей с маленькими детьми. На пляжной полосе предлагаются разные виды морского спорта – катание на банане, прыжки с парашютом, рыбная ловля.

дом «Идеал» 64 кв.м. + участок 600 кв.м.

ЦЕНЫ ОТ **74 800 €**

Коттеджный поселок «ПРИМОРСКИЙ ДОМ» предлагает всем, кто заинтересован в покупке дома в Болгарии для отдыха, постоянного проживания или с целью выгодного вложения средств, приобрести участок земли площадью 600 кв.м. с домом, построенным по специально разработанным проектам. 16 домов будут располагаться отдельно друг от друга, каждый со своим двором. Предлагаем проекты и в традиционном болгарском горном стиле. Конструкция железобетонная, кладка стен – кирпич, внешняя и внутренняя теплоизоляция и гидроизоляция. Строительство ведется в соответствии со всеми требованиями европейских стандартов качества.

Стандартная стадия завершения – отделка «под ключ», включающая:

- окрашенные стены и потолки;
- покрытие пола – ламинат, плитка;
- ванные комнаты – кафель, душевая кабина, раковина, унитаз;
- розетки для подключения бытовых приборов;
- водоснабжение и канализация;
- окна – PVC, стеклопакет, внутренние двери – MDF;
- место для парковки машины.

На территории коттеджного поселка будет:

- центральное водоснабжение;
- собственный трансформатор;
- скважина (подключение 500 евро);
- общая дорога;
- детская площадка и парковка для автомобилей.

Для всех наших клиентов мы предлагаем услуги за дополнительную плату: озеленение участка; строительство бассейна; строительство камина; полная меблировка дома, исходя из пожеланий клиента.

Коттеджный поселок «Приморский дом» находится в тихом, спокойном, живописном месте, окруженном зеленью и лесом – селе Близнаци. Участок расположен под легким уклоном по направлению к морю (юго-восток), благодаря чему не возникнет перекрытия панорамного вида другими постройками.

## BYALA SUN RESIDENCE 7, г. БЯЛА



BYALA SUN RESIDENCE 7 построен в классическом черноморском стиле. Здание 7-этажное, состоящее из 89 апартаментов. Из окон или террас всех квартир открывается великолепная морская панорама. На территории комплекса разработан ландшафтный дизайн, предусмотрено садовое освещение. И все это на площади 4 600 кв.м. – ни один комплекс в этом районе не имеет такую большую территорию.

Все апартаменты продаются с отделкой «под ключ»:

- прихожая и коридор: пол – керамическая плитка, стены и потолок – краска;
- гостиная: пол – ламинат, стены и потолок – краска, кондиционер;
- кухня: керамическая плитка на полу;
- двери: MDF, окна: PVC, стеклопакеты;
- спальни: пол – ламинат, стены и потолок – краска;
- ванная комната: пол и стены – керамическая плитка, потолок – краска, санфаянс, душ кабина, водонагреватель, система «теплый пол», аксессуары.

BYALA SUN RESIDENCE 7 спроектирован с целью максимального комфорта проживающих. Предусмотрены следующие удобства:

- взрослый и детский бассейн;
- озелененная придомовая территория;
- детская площадка;
- зона барбекю;
- открытая парковка для собственников;
- ограниченный доступ и круглосуточная охрана;

BYALA SUN RESIDENCE 7 находится в:

- 300 м от пляжа;
- 900 м от городской поликлиники;
- 1000 м от центра города;
- 3200 м от яхт-порта.

Дата завершения: 31.12. 2014 г.

ЦЕНЫ ОТ **34 688 €**



# BYALA SUN RESIDENCE 8 & 9, г. БЯЛА



**Byala Sun Residence** – это комфорт и спокойствие в сочетании с красивой морской панорамой. Проект включает 9 самостоятельных апарт-комплексов, подходящих как для комфортабельного сезонного отдыха, так и для полноценного постоянного проживания. Каждый комплекс тщательно спроектирован с учетом всех потребностей будущих собственников. Все здания **Byala Sun Residence** расположены недалеко от роскошного песчаного пляжа, вместе с тем центр города находится всего в 5-7 минутах ходьбы.

**Byala Sun Residence 8** – это 6-этажное здание, состоящее из 67 апартаментов. Комплекс **BYALA SUN RESIDENCE 9** является плавным и гармоничным продолжением **BYALA SUN RESIDENCE 8**. Здание 6-этажное, состоящее из 44 апартаментов.

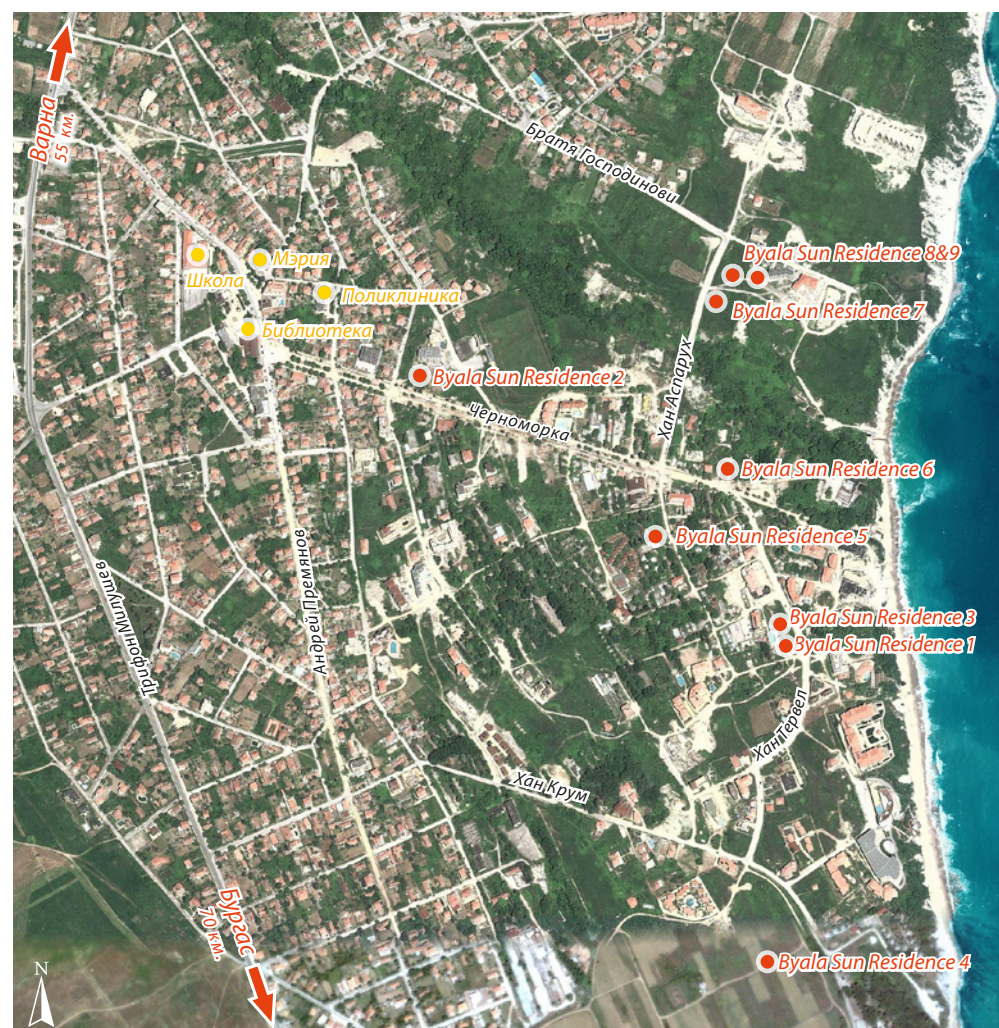
**BYALA SUN RESIDENCE 8&9** находятся в:

- 300 м от роскошного пляжа;
- 900 м от городской поликлиники;
- 1000 м от центра города;
- 3200 м от яхт-порта.

Бяла – один из популярных болгарских черноморских курортов. Городок находится в 55 км к югу от Варны и в 70 км к северу от Бургаса. В обоих городах круглогодично действуют международные аэропорты. Варненский аэропорт находится в 61 км от г. Бяла, а бургасский – в 64 км.

Климат – умеренно-континентальный, позволяющий отдыхать в этой местности не только летом, но и зимой. Нет резких колебаний температуры, обстановка достаточно ровная и комфортная. Средняя температура воздуха в летние месяцы составляет около +27°C, а морская вода прогревается до +26 °C.

В городе есть общественный центр (болг. «читалище») и музей с богатой исторической коллекцией. Летом открываются возможности для занятий водными видами спорта. Есть стадион, располагающий 1000 местами.



Отсутствие промышленных объектов в Бяле гарантирует экологическую чистоту района. Сочетание чистого, горного воздуха, лесных прогулок и лазурного моря дают ощущение полного слияния с природой и настраивают на расслабляющий отдых.

Проект **BYALA SUN RESIDENCE 8&9** даст Вам возможность получить высокую прибыльность при инвестировании на стадии строительства.

Дата завершения: 01.06.2015 г.

**ЦЕНЫ ОТ 24 670 €**

# VILLA ASTORIA 5&6, К.К. «ЕЛЕНИТЕ»



Здания комплекса Villa Astoria расположены на расстоянии от 80 до 180 метров от прекрасного пляжа. С верхних этажей открывается невероятная панорама на морской простор и на успокаивающую зелень Балканских гор. Все здания будут выполнены в средиземноморском стиле – в теплых пастельных тонах, с красивыми орнаментами на фасаде и деревянными перголами на последнем этаже.

Villa Astoria 5 и 6 представляют собой два 5-этажных здания. Villa Astoria 5 будет состоять из 62 квартир, а Villa Astoria 6 – из 82 квартир – студий и апартаментов с одной и двумя спальнями различных площадей и тщательно продуманных планировок. Здания строятся в соответствии с самыми высокими европейскими стандартами качества. Используются следующие материалы:

- внешние и внутренние стены – красный кирпич;
- высококачественная внешняя теплоизоляция;
- балконные перила из кованого железа.

Квартиры будут комфортно обставлены. Степень завершения – «под ключ» следующим образом:

- один кондиционер;
- стены – латексная краска, полы – ламинат;
- двери – MDF, окна – PVC;
- оборудованная ванная комната: полы покрыты кафелем, умывальник, санузел, водонагреватель.

Для собственников и их гостей будут предложены следующие удобства и услуги:

- большой внешний бассейн с детским сектором;
- бистро, ресторан;
- WI-FI интернет;
- детская площадка для игр;
- супермаркет, магазины, аптека;
- ресепшн, пункт обмена валюты;
- парковка;
- круглосуточная охрана.

«Елените» является сравнительно новым курортом, построенным в 80-х годах финскими специалистами. Состоит преимущественно из двух- и трехэтажных vill, выстроенных на холмах в виде мозаики. В последние годы появились элитные отели, предлагающие все необходимые удобства.



Отели и виллы гармонично вписываются в естественную зелень парка. «Елените» рекомендуется для семей с детьми и для тех, кто предпочитает комфорт и спокойный отдых. Длина пляжной полосы около 800 м, вода – чистая, морское дно – неглубокое и безопасное за плавания. Пляж предлагает много возможностей для спорта: серфинг, яхты, джеты, парашюты и пр. Если Вам захочется разнообразить свой отдых, всего в 7 км находится самый большой в Болгарии и на Балканском полуострове черноморский курорт – «Солнечный берег» с его невероятными возможностями для развлечений.

Курортный поселок «Елените» расположен в:

- 4,3 км от яхтенной пристани г. Святой Влас;
- 6,8 км от Солнечного берега;
- 36 км от международного аэропорта г. Бургас;
- 41 км от города Бургас;
- 97 км от города Варна;
- 107 км от международного аэропорта г. Варна.

Завершение строительства (акт 15): 01.03.2016 г.

ЦЕНЫ ОТ **24 149 €**

# Cascadas

## Sunny Beach

← аэропорт Бургас 27 км

пляж 500 м →

итальянский р-н



**Условные обозначения**

комплекс построен	джакузи	ресепшн
комплекс строится	душ	менеджер
комплекс в проекте	плавательный бассейн	офис продаж
ресторан	мини-аквапарк	библиотека
бар	детская площадка	WI-Fi интернет
барбекю	детский уголок	гараж
сауна	пункт обмена валюты	паркоместа
аэробика	фитнес-центр	супермаркет
спа-центр	открытый фитнес-центр	эко-маркет
массаж	футбол/волейбол	Mebelex
салон красоты	огород	



# CASCADAS, К.К. «СОЛНЕЧНЫЙ БЕРЕГ»



CASCADAS SUNNY BEACH – это жилье повышенного уровня комфорта, расположенное на территории более 45 000 кв.м. среди зеленого парка, в развитой части курорта, вблизи аэропорта и второго по величине города на болгарском побережье Черного моря – Бургаса.

CASCADAS имеет отличное расположение – всего в 10-ти минутах ходьбы от пляжа и в 15 минутах езды от международного аэропорта Бургас. Это гарантирует Вам спокойствие и уют и, в тоже время, легкий доступ ко всей инфраструктуре курорта. Первый этап строительства включает комплексы под номерами 1, 2, 3, 4 и 5 под общим названием CASCADAS RESIDENCE. Комплексы построены и находятся в эксплуатации. Второй этап включает комплексы с 6-ого по 9-ый. Эти 4 здания под общим названием Cascadas Garden уже строятся. Третий этап является нашим новейшим проектом, строительство которого начинается уже в этом году и заканчивается в 2015. Включает 5 зданий под общим названием CASCADAS ROYAL. Главное его очарование – фонтан, в котором установлен белый рояль. Таким образом, на территории площадью 45 000 кв.м., формируется маленький курортный микрорайон с хорошо продуманной инфраструктурой, обеспечивающей полноценный отдых владельцев квартир.

CASCADAS – единственный комплекс на «Солнечном берегу», который предлагает настолько широкий спектр услуг:

- маленький парк, площадью около 6000 кв.м;
- 2 искусственных озера;
- 2 мини-аквапарка для ваших детей;
- 8 плавательных бассейнов с детскими секторами и первый на курорте 50-метровый бассейн олимпийских размеров с соленой водой (бесплатно);
- 4 внешних джакузи (бесплатно);
- 4 открытых душа около бассейнов (бесплатно);
- 4 детские площадки;
- детская комната для игр с няней;
- 2 закрытых и 1 открытый фитнес-центры (бесплатно);
- волейбольная площадка на песке (бесплатно);
- 2 бара около бассейнов;
- 2 ресторана с внутренними и внешними местами;
- итальянский ресторан с бесплатной доставкой;
- 2 барбекю-зоны (бесплатно);
- салон красоты;
- собственный огород и свежие овощи;
- супермаркет с широким выбором ассортимента;



- 3 спа-центра; 3 сауны;
- WI-FI интернет на всей территории (бесплатно);
- подземная парковка, парковочные места;
- ресепшн; круглосуточная охрана.

Комплекс CASCADAS имеет собственный, узнаваемый облик. В архитектурном ансамбле трудно выделить конкретный стиль, но чередование круглых и овальных форм, цветовой решение фасадов зданий, выполненное в теплых пастельных тонах, использование натурального камня в отделке, вносят в архитектуру элементы средиземноморского стиля, в котором главный акцент приходится на красиво оформленные балконы с металлической ковкой.

Проект CASCADAS отличается высоким качеством строительства и вну-



- 100 м от Action аква-парка;
- 100 м от круглогодичного супермаркета;
- 250 м от автобусной остановки;
- 500 м от пляжа
- 1,6 км от автовокзала;
- 5 км от старого Несебра;
- 5,6 км от яхт-порта «Марина Диневи»;
- 7 км от морского вокзала г. Несебр;
- 27 км от международного аэропорта Бургас;
- 32 км от города Бургас;
- 88 км от города Варна;
- 98 км от международного аэропорта Варна.

тренных отделочных работ. Внешние стены выполнены из кирпича, а перегородочные – газобетонными блоками. На внутренние стены наносится известково-цементная штукатурка, поверх нее шпаклевка, а внешние стены покрыты высококачественной теплоизоляцией. Используются следующие материалы:

- красный многокамерный кирпич;
- внутренние разделительные стены – Ytong;
- внешняя теплоизоляция – Weber;
- внутренние стены – гипсовая шпаклевка;
- часть фасада облицована натуральным камнем;
- балконные перила из натурального камня.

Выбрав квартиру в комплексе CASCADAS Вы станете владельцем недвижимости, не имеющей аналогов среди построенных объектов на Черно-



морском побережье Болгарии. Здесь вы найдете именно то, что ищете!

На сегодняшний день готовы 8 зданий, а следующие 2 находятся в процессе строительства. Все здания введены в эксплуатацию в указанные сроки.

**Ввод в эксплуатацию:**

- CASCADAS 9 – 31.12.2014 г.;
- CASCADAS 10 – 01.06.2015 г.;
- CASCADAS 11 – 01.06.2015 г.;
- CASCADAS 12 – 01.08.2015 г.;
- CASCADAS 13 – 01.08.2015 г.;
- CASCADAS 14 – 01.08.2015 г.

**ЦЕНЫ ОТ 800 €/м<sup>2</sup>**

# CASCADAS RAVDA, С. РАВДА



CASCADAS RAVDA – это уникальное пространство для жизни, соединившее в себе все достоинства современного жилья и целый ряд замечательных качеств – превосходные технические характеристики, развитую инфраструктуру и богатый выбор архитектурно-планировочных решений.

CASCADAS RAVDA будет построен на площади 7000 кв.м. и состоять из одного шестизэтажного корпуса с тремя подъездами – А, В и С. Из окон и террас последних этажей открывается фантастически красивая морская панорама. Для Вашего удобства на территории комплекса функционируют:

- большой плавательный бассейн с дополнительным детским бассейном;
- ресторан с внутренними и внешними местами;
- бар у бассейна;
- бесплатное пользование джакузи;
- бесплатное пользование WI-FI интернета;
- детская площадка для игр;
- круглосуточная охрана;
- парковка.



- 300 м от песчаного пляжа;
- 500 м от аква-парка Paradise Nessebar;
- 20 км от международного аэропорта Бургас;
- 101 км от международного аэропорта Варна;
- 80 м от автобусной остановки;
- 800 км от автовокзала;
- 800 м от круглогодичного супермаркета;
- 800 м от полицейского участка;
- 800 м от аптеки и медицинского центра;
- 1 км от старого Nessebar;
- 5 км от курорта «Солнечный берег»;
- 10 км от г. Святой Влас;
- 11 км от яхт-пристани «Марина Диневи»;
- 7 км от морского вокзала г. Nessebar;
- 28 км от города Бургас;
- 91 км от города Варна.



CASCADAS RAVDA расположен вдоль моря в одном из красивейших мест южного Черноморья Болгарии – поселке Равда, всего в 5-ти минутах ходьбы от песчаного пляжа и в 100 м от самого крупного аква-парка на побережье – Paradise Nessebar. Комплекс сочетает в себе все, что нужно для отличного семейного отдыха с возможностью постоянного проживания.

Здание расположено в тихом и спокойном месте – мечта каждого, кто решил обрести свой второй дом на болгарском черноморском побережье! Благоустроенный район с развитой инфраструктурой и всеми удобствами для круглогодичного проживания – продуктовые магазины, банки, автовокзал, мэрия, полицейский участок, почта, детский сад, школа и пр. Поселок расположен между городами Nessebar и Aheloy, в 28 км севернее Бургаса и в 4 км южнее к.к. «Солнечный берег». Равда – морской курорт, окружённый красивыми заливами и золотыми песчаными пляжами.

Ввод в эксплуатацию: 1.07.2015 г.

**ЦЕНЫ ОТ 23 578 €**

## СОЛНЦЕ И МОРЕ 1 & 2, К.К. «СОЛНЕЧНЫЙ БЕРЕГ»



«СОЛНЦЕ И МОРЕ» расположен в южной части курорта, всего в 500 метрах от популярного пляжа «Какао». Именно эта зона является одной из самых тихих и спокойных на Солнечном берегу.

«СОЛНЦЕ И МОРЕ 1» состоит из 86 квартир, а «СОЛНЦЕ И МОРЕ 2» – из 56. Апартаменты сдаются с отделкой «под ключ», которая включает:

- один бесплатный кондиционер;
- стены в комнатах – латексная краска;
- полы покрыты керамогранитом;
- розетки и выключатели в каждой комнате;
- двери – MDF, окна – PVC;
- полностью оборудованная ванная комната: кафель, сантехника, душевая кабина, бойлер, смесители.

«СОЛНЦЕ И МОРЕ» предлагает следующие удобства:

- бассейн для взрослых с детским сектором;
- барбекю с внешними местами;
- спа-центр с паровой баней и сауной;
- детская площадка для игр и детский уголок;
- бесплатная парковка;
- круглосуточная охрана и видеонаблюдение;
- поддержка и менеджмент комплекса.

В строительстве использованы высококачественные материалы:

- красный многокамерный кирпич;
- внутренние разделительные стены – Ytong;
- внешняя теплоизоляция – Weber;
- внутренние стены – гипсовая шпаклевка.

Близость к пляжу, хорошо развитая инфраструктура, оптимальная доступность магазинов, ресторанов и других увеселительных заведений превращают апартаменты в данном комплексе в недвижимость с высоким инвестиционным потенциалом и возможностью для сдачи в аренду. Уникальное по качеству строительство, отличные условия и сервис гарантируют Вам стиль жизни, полный удовольствий.

Оба комплекса введены в эксплуатацию.

**ЦЕНЫ ОТ 31 288 €**



- 300 м от супермаркета;
- 300 м от автобусной остановки;
- 500 м от песчаного пляжа;
- 500 м от медицинского центра;
- 3,4 км от старого Несебра;
- 3,8 км от морского вокзала г. Несебра;
- 9 км от яхтенной пристани г. Св. Влас;
- 24 км от международного аэропорта Бургас;
- 30 км от города Бургас;
- 90 км от города Варна;
- 100 км от международного аэропорта Варна;
- 395 км от столицы Болгарии – София.

## AHELOY BEACH RESORT, Г. АХЕЛОЙ



- 30 м от песчаного пляжа;
- 15 км от аэропорта Бургас;
- 106 км от аэропорта Варна;
- 5 км от старого Несебра;
- 7 км от к.к. «Солнечный берег»;
- 20 км от города Бургас.

Коттеджный поселок Aheloy Beach Resort расположен на первой линии моря. В тихой солнечной местности на берегу моря мы построим уютный поселок из двадцати домиков, который предложит все необходимое для комфортного проживания. Дома будут двухэтажные, общая площадь вместе с верандой: от 118 до 199 кв.м. Каждый дом будет на отдельном участке, площадью от 172 до 360 кв.м. Конструкция здания – монолитная, железобетонная, внешние и внутренние стены из кирпича. Гидроизоляция в основании домов и на крыше, теплоизоляция по внешнему корпусу. Балконы – кованое железо с красивым орнаментом. Поселок имеет центральное водоснабжение и канализацию.

Aheloy Beach Resort будет предлагать следующие удобства и услуги:

- парковочные места;
- большой плавательный бассейн, зона для загорания, бар у бассейна;
- детская площадка;
- зона барбекю;
- террасы, зоны отдыха, сады, красиво оформленные цветочные клумбы.

Имеется управляющая компания, которая при желании с Вашей стороны будет сдавать недвижимость в аренду. Такса поддержки: 10 €/кв.м. в год.

Aheloy Beach Resort расположен в тихом месте и, в тоже время, недалеко от основных достопримечательностей города. Коттеджный поселок находится недалеко от главной дороги E87 Бургас-Варна, на расстоянии 15 км от международного аэропорта города Бургас.

Город Ахелой расположен на берегу Бургасского залива, между городами Несебр (5 км) и Поморье (8 км). Рядом с городом протекает река Ахелой, которая является любимым местом рыбаков. Район подходит и для ловли морской рыбы. Рельеф преимущественно равнинный, только на северо-западе есть холмистый участок. Пляжная полоса начинается от кемпинга Ахелой и продолжается до Поморье – длинной, приблизительно, 10 километров и шириной около 10-20 метров. Благодаря близкому расположению к береговой линии Черного моря и туристическому комплексу «Солнечный берег», Ахелой становится все более привлекательным туристическим направлением.

Дом и участок

**ЦЕНЫ ОТ 123 988 €**

# SKY GARDEN, с. ЛОЗЕНЕЦ



Лозенец, Центральный пляж



SKY GARDEN – комплекс закрытого типа класса «люкс», расположенный в поселке Лозенец. Комплекс граничит с лесом и рекой и находится всего в 3 минутах ходьбы от широкого песчаного пляжа и всех развлечений (ресторанов, баров, школы серфинга).

Большая часть из 111-ти квартир имеет вид на море. Для максимального комфорта отдыхающих комплекс располагает следующими удобствами: гурме рестораном и ланч-клубом, спа- и фитнес-центром с летним садом на последнем этаже. Также есть открытый бассейн с шезлонгами и зонтиками, детский бассейн, детская площадка с песочницей, детский центр, салон красоты, супермаркет. Придомовая территория комплекса красиво оформлена газонами и зелеными насаждениями. Символом SKY GARDEN будет живописный сад на последнем этаже, в котором гости смогут отдохнуть и воспользоваться услугами спа-центра и ланч-клуба.

SKY GARDEN предлагает широкий выбор квартир тип «студия» и квартир с 1 спальней. Апартаменты сдаются «под ключ» следующим образом:

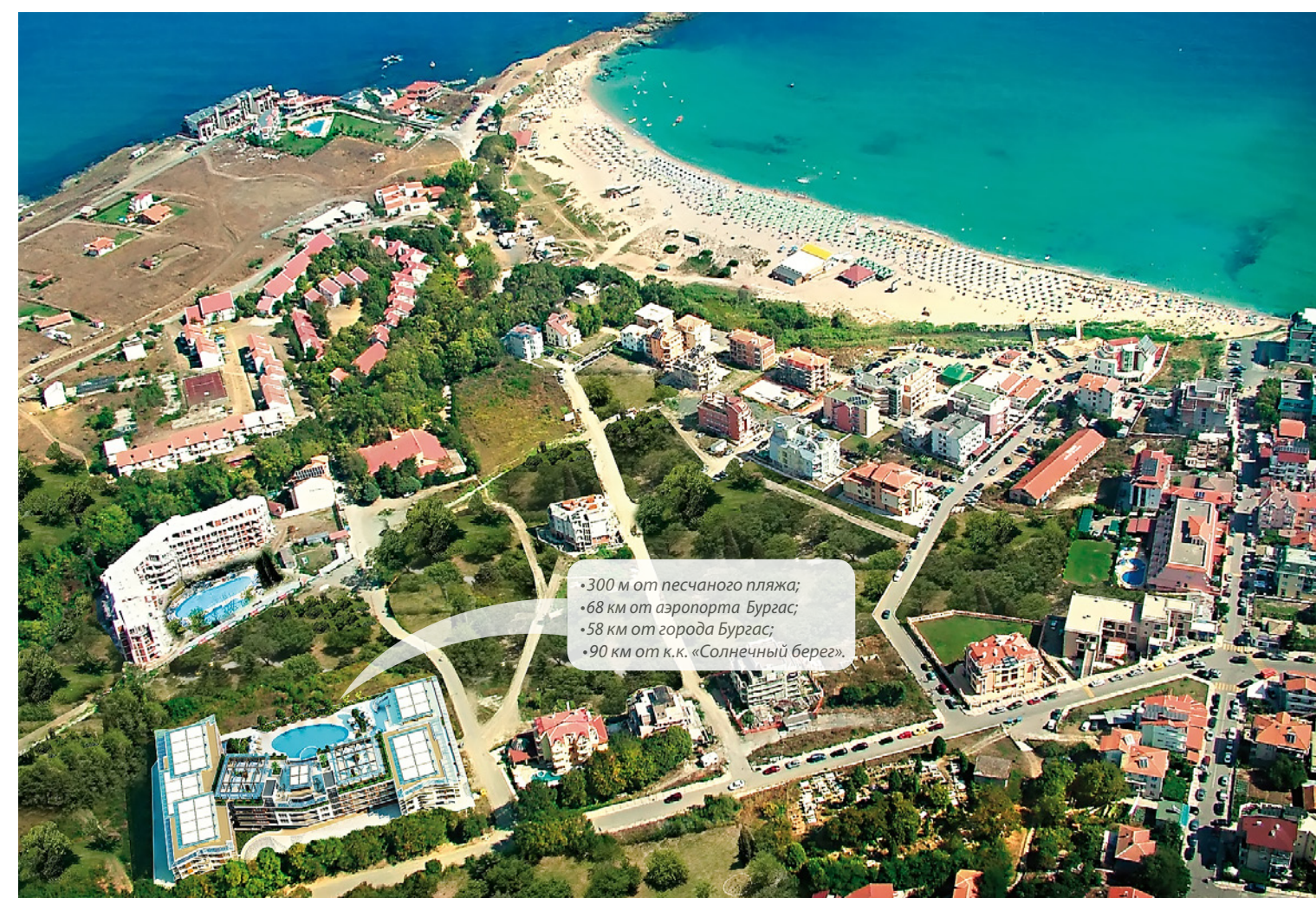
- стены – окрашены латексной краской;
- полы – керамогранит;

- окна – PVC оконные рамы, стеклопакеты;
- подведена электропроводка;
- кондиционер в каждом апартаменте;
- ванная комната – душевая кабина, сантехника, смесители, на стенах и на полу кафельная плитка.

Комплекс SKY GARDEN расположился в одном из красивейших мест южно-черноморья Болгарии – селе Лозенец, в 300 м от Центрального пляжа. Лозенец – райский уголок у моря, расположенный в юго-восточной части Болгарии, на расстоянии 60 км от областного центра г. Бургаса. Основан в 1924 г., как место отдыха для людей из соседнего села Велика, сегодня Лозенец представляет собой современный курортный поселок с налаженной инфраструктурой и разнообразными возможностями для развлечений, отдыха и спорта.

Дата завершения: лето 2016 г.

ЦЕНЫ ОТ **26 971 €**



• 300 м от песчаного пляжа;  
 • 68 км от аэропорта Бургас;  
 • 58 км от города Бургас;  
 • 90 км от к.к. «Солнечный берег».

# IZGREV RESIDENCE, г. БУРГАС



Жилой комплекс IZGREV RESIDENCE одновременно предлагает удобный доступ к динамически развивающимся международным туристическим курортам Южного болгарского Черноморья и великолепное сочетание городского ритма жизни. Комплекс представляет собой современное 7-этажное здание, состоящее из 32 апартаментов. На цокольном этаже расположены магазин и салон красоты. Остальные 6 жилых этажей заняты апартаментами – по 6 на каждом. Предусмотрено наличие подземного гаража и лифта. Из квартир, расположенных на верхних этажах, открывается прекрасный вид на море. В непосредственной близости находится большая парковка и супермаркет. Недалеко от комплекса расположен красивый Приморский парк Бургаса.

Расстояние от комплекса до:

- автобусной остановки – 100 м;
- Приморского парка – 400 м;
- торгового центра – 800 м;
- аэропорта Бургас – 7 км;
- Варны – 120 км.

Степень завершения апартаментов: черновая отделка. В строительстве будут использованы высококачественные материалы:

- каркас зданий – монолитный железобетон;
- наружные стены – многокамерный кирпич;
- внутренние стены – гипсовая шпаклевка;
- полы – цементная шпатлевка.

Высокое качество строительства в сочетании с отличной планировкой, доступными ценами и отличным расположением – основные преимущества комплекса. Присоединяясь к данному проекту, Вы получаете прекрасную возможность выгодной инвестиции в недвижимость одного из самых современных и развитых городов Болгарии – Бургас.

Дата завершения: 30.12.2015 г.

ЦЕНЫ ОТ **42 903 €**

# VIVALDI, г. СОФИЯ



VIVALDI – новостроящийся жилой комплекс в тихом, спокойном и уютном районе г. София – Младост 2. Комплекс находится в непосредственной близости к бул. «Андрей Ляпчев», который связывает несколько важных артерий города и предоставляет быстрый доступ проезда в центр (15 мин), в аэропорт (15 мин), а также к выезду из города (10 мин). В близости также находятся IKEA, Soňa Ring Mall (самый большой мол в Болгарии), Американский колледж, университеты, школы, детские садики, поликлиника, больница и все что необходимо Вам и Вашей семье. В нескольких минутах ходьбы Вы оказываетесь в парке, что является большим преимуществом для семей с детьми, любителей собак, активных спортсменов и любого кто любит свежий воздух. Нельзя не упомянуть о том, что комплекс находится в близости к горе Витоша, где располагаются трассы для катания.

Комплекс расположен так, что с одной стороны апартаменты выходят на восток, с другой – на запад. У панорамных апартаментов выход на обе стороны. Из большинства квартир в здании открывается потрясающий вид на горы.

Комплекс имеет оригинальную архитектуру и впечатляющий дизайн с использованием гранита, исполнением орнаментов и применением кованного железа и стекла при дизайне балконов. Включает в себя 24 двухкомнатных, 22 трехкомнатных апартамента. Проект здания отражает тепло и уют апартаментов в нем.

Весь комплекс исполнен с использованием высококачественных материалов и новых технологий. В здании будут установлены испанские лифты ORONA. Комплекс будет располагать подземным паркингом на 35 автомобиля и 8 наземных гаражей. Апартаменты сдаются в следующем виде: стены – шпатлевка, полы – замаска, входная дверь, ПВХ-окна.

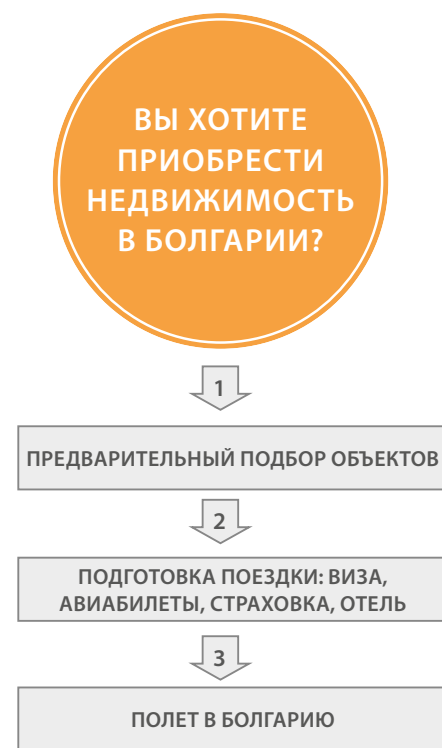
Проект рассчитан на тех, кто хочет жить в экологически чистой среде, в тишине и спокойствии и в то же время всего в 15-ти минутах от центра города.

Дата завершения: июль 2016 г.

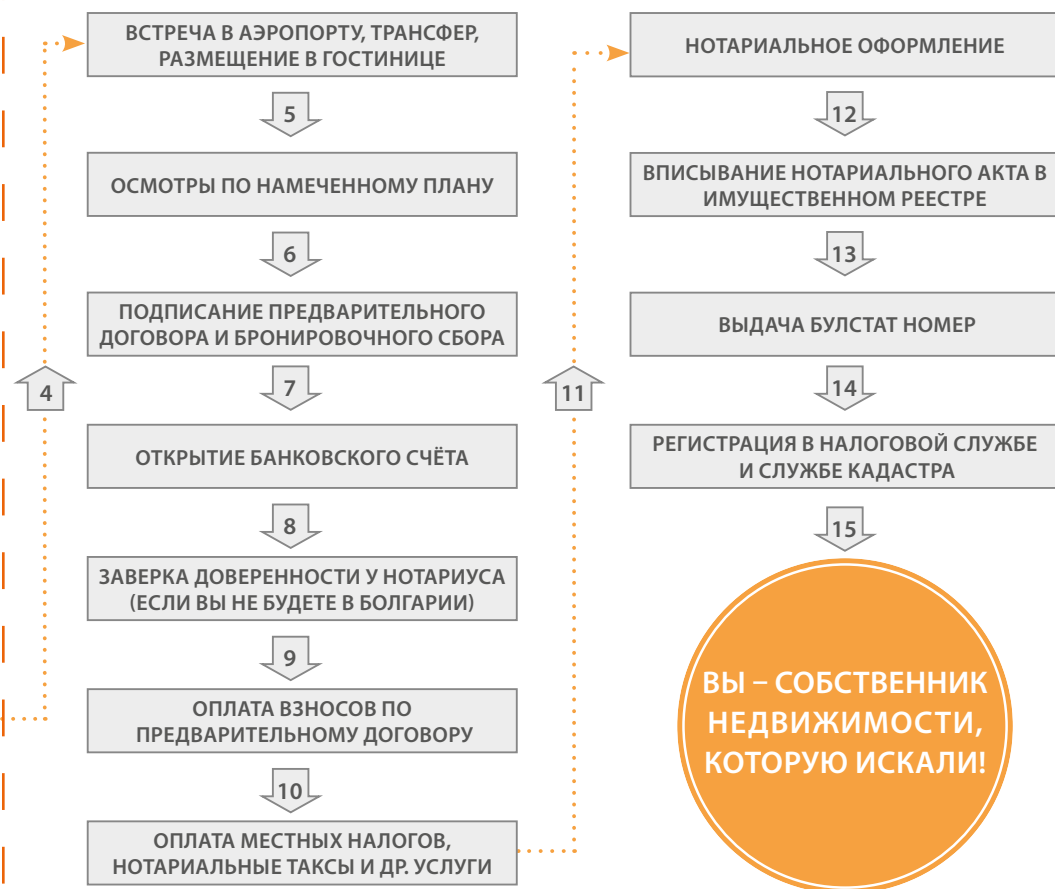
ЦЕНЫ ОТ **47 393 €**

# ЭТАПЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В БОЛГАРИИ

## КАЗАХСТАН



## БОЛГАРИЯ



**1. Вы желаете приобрести недвижимость в Болгарии?** Прежде всего, Вы должны определить для себя:

- 1.1. Цель предполагаемой покупки: сезонный отдых, постоянное проживание, инвестиция.
- 1.2. Тип недвижимости и площадь.
- 1.3. Ценовой диапазон Ваших поисков и желаемая схема оплаты.
- 1.4. Планы и намерения по будущему использованию недвижимости.

**2. Консультации с представителем из Болгарии.** Сообщив эти пожелания нашему представителю, Вы получите подборку подходящей недвижимости и узнаете о возможных вариантах оплаты.

**3. Подписание бронировочного сбора и оплата резервационной таксы.** После того как Вы определились с конкретной недвижимостью, ее необходимо забронировать. Обычно для снятия объекта с продажи достаточно задатка в размере 2 000 €. Бронировочный сбор действителен до 30 дней, после чего должна последовать оплата первого взноса. Резервационную таксу можно перевести на банковский счет. Или же, находясь непосредственно в Болгарии, оплатить резервационную сумму в нашем главном офисе.

**4. Подписание предварительного договора.** После внесения резервационной суммы начинается составление предварительного договора нашими юристами. Данный договор подписывается обеими сторонами – застройщиком и клиентом. Предварительный договор является основанием для банковских переводов клиентом последующих взносов. В предварительном договоре прописывается подробная информация

о недвижимом имуществе, степени готовности, сроках строительства, форме оплаты, ответственностях сторон и многое другое.

**5. Передача права собственности.** Приступаем к финальному шагу – нотариальное оформление недвижимости. Когда объект недвижимости будет готов для оформления права собственности (подготовлены все требуемые согласно Болгарского законодательства документы) и клиент оплатил все суммы по предварительному договору, приступаем к нотариальному оформлению недвижимости в собственность. Оно происходит в конторе нотариуса в районе районного суда по местонахождению объекта недвижимости. После того, как окончательный договор купли-продажи подписан покупателем и продавцом и их подписи заверены нотариусом, нотариальный акт вписывается в Службу по вписываниям. Перед заключением сделки юрист нашей компании получает справку об отсутствии/наличии обременений на объект недвижимости (его «чистоте» – ипотек или арестов) и подготавливает необходимые для оформления документы.

Для оформления сделки купли-продажи недвижимости Вам необходимо принять решение о том, кто будет вписан в нотариальный акт, уточнить долевое участие каждого приобретателя (в %), уточнить все ли имеют возможность приехать лично, а если же нет, в этом случае необходимо подготовить доверенность на имя приезжающего приобретателя или на наших юристов. К этому нужно заранее подготовиться. Если никто не сможет приехать, то доверенность можно оформить на наших юристов.

Для подготовки оформления нужно отправить копии загранпаспортов и российских паспортов (странички с регистрацией по месту жительства,

семейное положение) всех вписанных в нотариальном акте и всех их супругов/супруг.

**6. Декларирование.** После осуществления каждого нотариального оформления лица, которое получило право собственности, наступает обязанность объявить факт приобретения недвижимости в реестре БУЛСТАТ, в Налоговой службе и в Кадастровом реестре. Декларирование недвижимости в этих службах составляет 100 € до двух собственников, указанных в нотариальном акте, а также супругов, не указанных в акте; за каждого последующего собственника – по 20 € с человека.

Каждое иностранное физическое лицо, купившее недвижимость на территории Болгарии, должно зарегистрироваться в реестре БУЛСТАТ в течение 7 дней после Нотариата. БУЛСТАТ оформляется однократно на физическое лицо и не зависит от количества приобретенной недвижимости.

После вписывания Нотариального акта и введения здания в эксплуатацию, покупатель обязан в течение 2-х месяцев подать Декларацию согласно ст. 14 Закона о местных налогах и пошлин о налогообложении недвижимого имущества (болг. – «Закон за местни данъци и такси за облагане с данък върху недвижимите имоти») в территориальную налоговую службу по месту нахождения объекта недвижимости.

**7. Выбор мебелировки.** Наши специалисты Отдела послепродажного обслуживания предлагают покупателям несколько дизайнерских пакетов мебелировки – от «эконом-класса» до класса «люкс». В наши задачи входит также контроль над доставкой и установкой выбранной вами мебели.

# ЗАТРАТЫ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ В БОЛГАРИИ

Согласно статье 18 Закона о договорах в Болгарии, передача собственности на недвижимое имущество осуществляется через получение нотариального акта. Стороны, которые участвуют в нотариальном оформлении – продавец и покупатель. Местный налог на покупку недвижимого имущества

оплачивается перед оформлением сделки наличными в кассу местной администрации или банковским переводом на соответствующие счета. Размер налога определяется от того, какая сумма выше: налоговая оценка или оговоренная продажная цена, которая описывается в проекте нотариального акта. Размер местного

налога различен в каждой муниципалитете, составляет от 2 до 3%. Помимо налога, покупатель должен оплатить и нотариальные таксы – это пошлина нотариуса, обслуживающего сделку. Такса вносится на банковский счет нотариуса. Размер такс определяется согласно Тарифам из закона о нотариусах.

## ПРИМЕРНЫЙ РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ВИД ЗАТРАТ	Оформление студии стоимостью 25 000 €	Оформление апартаментов с 1 спальней стоимостью 40 000 €	Оформление апартаментов с 2 спальнями стоимостью 60 000 €
Налог на приобретение недвижимости – 3% от цены недвижимости, указанной в нотариальном акте.	775 €	1 240 €	1 860 €
Нотариальные таксы – зависят от цены объекта и рассчитываются нотариусом перед сделкой.	295 €	390 €	480 €
Изготовление нотариального акта – пропорционально нотариальным таксам	240 €	315 €	385 €
Декларирование недвижимости в налоговой, кадастровой службе и реестре БУЛСТАТ. Для двух собственников такса составит 100 €, а за каждого дополнительного владельца – по 20 €.	100 €	100 €	100 €
Услуги лицензированного переводчика (при личном присутствии покупателя на сделке).	40 €/час	40 €/час	40 €/час
Услуги юриста при оформлении сделки по доверенности, без личного присутствия покупателя (составление доверенности на оформление + оплата услуг юриста).	280 €	280 €	280 €
<b>Итого:</b>			
Оформление в собственность недвижимости в присутствии клиента в Болгарии.	1 505 €	2 160 €	2 960 €
Дистанционное оформление в собственность.	1 745 €	2 400 €	3 200 €

## ЗАТРАТЫ НА ЕЖЕМЕСЯЧНОЕ И ЕЖЕГОДНОЕ СОДЕРЖАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Расходы по эксплуатации недвижимости в Болгарии можно условно разделить на три группы: ежегодные налоги, ежемесячные индивидуальные коммунальные платежи (электричество и вода) и такса поддержки здания. Такса поддержки здания включает уборку здания и прилегающих территорий, уход за бассейнами и озеленением, круглосуточная и круглогодичная охрана, бесплатное для собственников пользование ряда удобств в комплексе (лежаки у бассейна, барбекю-зона, детская площадка, паркинги и т.д.). Ставка таксы поддержки умножается на общую площадь апартаментов, полученная сумма оплачивается раз в год в начале периода. Такса поддержки оплачивается на основании договора собственника с управляющей компанией объекта, в котором описывается размер таксы, порядок ее оплаты и услуги, которые компания обязана предоставлять.

ВИД ЗАТРАТ	РАЗМЕР
Ежегодный налог на недвижимость (болг. – данък «сгради»)	0,2% от налоговой оценки квартиры (г. Варна)
Ежегодный налог на вывоз бытовых отходов (болг. – такса «смет»)	0,1% от налоговой оценки квартиры (г. Варна)
Платежи за воду и электричество: начисляются по счетчикам, установленным в квартире, оплачиваются ежемесячно.	Электроэнергия – 0,1 €/кВт/ч Вода – 1 €/м³
Такса поддержки здания: оплачивается ежегодно	от 6 до 12 €/м² в год.

Примерные затраты на содержание квартиры типа «студия» площадью 30 кв.м. в г. Варна, стоимостью 25 000 €:

ВИД ЗАТРАТ	РАЗМЕР	
	в месяц	в год
Ежегодные налоги		70 €
Такса поддержки		250 €
Электроэнергия	30 €	
Вода	5 €	
<b>Итого</b>		<b>745 €/год</b>

Примерные затраты на содержание апартаментов с 1 спальней площадью 50 кв.м. в г. Варна, стоимостью 40 000 €:

ВИД ЗАТРАТ	РАЗМЕР	
	в месяц	в год
Ежегодные налоги		120 €
Такса поддержки		400 €
Электроэнергия	40 €	
Вода	10 €	
<b>Итого</b>		<b>1 120 €/год</b>

# СПЕЦИФИКА НЕДВИЖИМОСТИ В БОЛГАРИИ

## О СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Большинство новостроек Болгарии представляют собой кирпично-монолитные конструкции. Основу здания составляет каркас из монолитного железобетона, а стены и перегородки здания возводятся из кирпича. Толщина внутренних стен составляет 15 см плюс слой машинной шпатлевки. А толщина наружных стен – 25 см плюс еще 5 см слой теплоизоляции пенополистирольными плитами. Сверху на изоляцию крепится арматурная сетка, после чего стены штукатурятся, красятся или отделываются деревом и камнем.

Если крыша здания предусмотрена плоской, то она покрывается битумным или полимерным материалом. Но зачастую, повторяя традиционный болгарский стиль, строители возводят скатные крыши и покрывают их красной черепицей.

Строительство зданий проходит довольно быстро. Например, пятиэтажный дом на 20 квартир возводится «под ключ» за 9-10 месяцев. На этапе строительства покупатель может внести незначительные изменения в планировку и подобрать индивидуально отделочные материалы. В период активного туристического сезона строительство в курортных зонах на побережье Болгарии запрещено (приблизительно с 15 мая по 15 октября).

Что касается коммуникаций, то стоит отметить, что централизованное горячее водоснабжение есть только в некоторых крупных городах. В большинстве квартир вопрос подачи горячей воды решается установкой индивидуальных водонагревателей, работающих от электричества, в Болгарии их называют «бойлеры». Центральное отопление также есть только в крупных городах и преимущественно в муниципальных объектах. Массово же для отопления в квартирах устанавливаются кондиционеры или электрические конвекторы. Например, кондиционер позволяет отапливать апартамент в зимний период и охлаждать в жаркие летние дни.

Согласно Государственным стандартам Болгарии («Български държавен стандарт» – БДС), в строительстве действуют следующие гарантийные сроки (о них договариваются застройщик и подрядчик, но эти сроки не могут быть ниже установленных БДС):

1. Для всех видов выполненных конструкций зданий и сооружений: 10 лет.
2. Для работ по гидро-, тепло- и звукоизоляции: от 3 до 5 лет в зависимости от среды.
3. Для всех видов строительных, монтажных, отделочных работ и для внутренних коммуникаций здания: 5 лет.
4. Для установленных в здании машин и механизмов: 5 лет.

## ОБ ОТДЕЛКЕ

Внутренняя отделка квартир бывает двух видов: отделка «по БДС» и отделка «под ключ». Отделка по БДС характерна для квартир в жилых домах в Варне, Бургасе или Софии. Отделка «под ключ» часто встречается в курортных комплексах на побережье и на горнолыжных курортах.

**Отделка «по БДС»** – включает в себя штукатурку стен, черновую стяжку пола, подведение водоснабжения (без установки сантехники), установку стеклопакетов и входной двери. Понятие отделки «по БДС» исходит от народа – офици-

ального стандарта этой формы нет. По-русски ее принято называть «черновой».

Квартиры с отделкой «по БДС» будут нуждаться в соответствующем ремонте и установке сантехники, оборудования и мебели. Обычно такую отделку и последующую меблировку можно заказать у строителя объекта.

**Отделка «под ключ»** подразумевает полностью отремонтированные квартиры:

- стены окрашены краской;
- полы покрыты керамогранитом или ламинатом (иногда комбинируются два материала);

- установлены окна и межкомнатные двери;
- ванная комната полностью готова для пользования: смонтирована душ-кабина (ванны устанавливаются редко); установлена сантехника, смесители; стены и полы выложены кафельной плиткой;
- установлены розетки, выключатели, светильники;
- подводятся телефонные и телевизионные кабели;
- может быть установлен домофон;
- иногда в отделку включен кондиционер.

**Подробнее отделка каждой конкретной квартиры описывается в предварительном договоре.**



## О ПЛОЩАДЕОБРАЗОВАНИИ

В Болгарии действует система расчета квадратур, которая регламентируется Постановлением №7 от 2003 г. о правилах и нормативах при устройстве территорий. Порядок расчета площадей, о котором будет написано далее, относится к абсолютно всей недвижимости Болгарии.

Общая площадь апартаментов состоит из 2 частей:

- застроенной площади квартиры (ее также называют «чистой» или «жилой»);
- процента общих частей здания, который полагается на конкретный апартамент.

**Застроенная площадь апартаментов** – это вся площадь по внешнему периметру квартиры, включая половину толщины стен, жилые комнаты, коридоры, санузлы, внутренние стены, подсобные помещения и балкон.

**Общие части здания** – это подъезды, лестничные площадки и пролеты, чердаки, фойе, фасадные стены, коридоры. Все эти площади суммируются и делятся пропорционально на количество помещений. После чего часть, полагающаяся на каждую квартиру, в среднем составляет от 12 до 25% площади квартиры и называется идеальными частями от общих частей здания.

Сложив вместе процент общих частей и застроенную площадь квартиры, мы получим общую площадь, от которой рассчитывается стоимость апартаментов и, в последствие, такса обслуживания.



<b>ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ</b>	<b>47,40 кв.м.</b>
<b>ПРОЦЕНТ ОБЩИХ ЧАСТЕЙ</b>	<b>12,77%</b>
<b>ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ</b>	<b>54,34 кв.м.</b>

## НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Если речь идет о зданиях, строительство которых еще только начинается или начато недавно, то такой проект должен иметь:

1. **Собственность на земельный участок** – она подтверждается наличием нотариального акта на землю, где указано, что владельцем участка является инвестор проекта.
2. **Разрешение на строительство** – выдается «Общиной» (по-русски – муниципалитетом), подписывается главным архитектором района, где планируется строительство.

**Акты 14, 15 и 16** – это документы, характеризующие дальнейшие этапы строительства здания и степень его завершенности. Акты выдаются с той целью, чтобы контролировать ход строительства и установить, соответствует ли оно нормам и стандартам. Назначение и порядок получения зданием данных документов регламентируется Постановлением №3 о составлении актов и протоколов в строительстве от 31.07.2003 г.



### АКТ 14

Это документ о приемке конструкции здания. Он выдается при завершении этапа «грубого строительства». Акт 14 составляется между застройщиком, подрядчиком, проектировщиком, техническим руководителем и надзорным органом. Акт 14 констатирует соответствие конструкции заявленному проекту.

После получения акта 14, строители продолжают работать по проекту, предстоят работы по наружной и внутренней отделке, подведению коммуникаций, благоустройству территории и т.д. Когда все эти стадии закончены, застройка получает следующий документ.



### АКТ 15

Это документ, который подтверждает, что строительство здания окончено и соответствует заявленному проекту и нормативам. Данным актом осуществляется передача построенного объекта и строительной документации от подрядчика (исполнителя работ) застройщику (заказчику строительства, инвестору).

В акте подробно описываются результаты осмотра готового объекта, места строительства и окружающего пространства. В результатах осмотра описываются невыполненные, незаконченные или неправильно выполненные работы, которые должны быть исправлены, а так же срок устранения недостатков.

Акт 15 является основанием для дальнейшего получения акта 16 об установлении пригодности объекта строительства для использования.



### АКТ 16

Этот документ называют также «Разрешение на пользование» и представляет собой разрешение на пользование помещениями непосредственно для заселения и проживания. Акт 16 выдается специальной комиссией, которая назначается Национальной дирекцией по строительному контролю. Весь процесс приемки регламентируется Постановлением №2 о введении в эксплуатацию построенных объектов в РБ и о минимальных гарантийных сроках на строительные работы.

Для получения акта 16 застройщик обязан заключить договора о присоединении объекта к сетям технической инфраструктуры. В акте 16 отражается, что строительство было выполнено согласно одобренным проектам, разрешению на строительство, соблюдена строительная линия перед началом работ, здание соответствует разрешенным параметрам застройки в регионе. Акт 16 констатирует, что построенный объект нанесен на кадастровую карту региона. С момента получения зданием акта 16 начинают действовать гарантийные сроки на строительство и выполненные работы.

## ВИДЫ АПАРТАМЕНТОВ В БОЛГАРИИ

Тенденции строительства в Болгарии на сегодняшний день направлены на возведение не просто жилых зданий, а современных жилых комплексов, предлагающих собственникам ряд удобств. Комплекс апартментов – это жилой дом закрытого типа (то есть доступ открыт только для собственников и их гостей), с количеством квартир от тридцати и выше, с собственной инфраструктурой для жильцов: кафе, бар, ресторан, магазины, бассейны, служба сервиса, детская площадка, охрана, автостоянка. Иногда предлагаются и другие удобства, как, например, спортивные площадки, спа-центры, детские уголки, паркинги и многое другое. В таких зданиях обязательно предусмотрено наличие управляющей компании, которая обеспечит работу всех этих объектов инфраструктуры, а также охрану и порядок в комплексе.

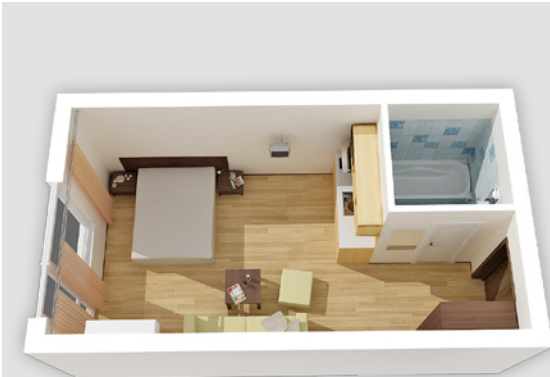
Другое нововведение в данных комплексах – наличие квартир тип «студио» (или ателье), которые имеют вид обыкновенных гостиничных номеров, но имеют обособленное кухонное пространство с кухонными шкафами, раковиной и обеденным столом. Другими словами – это квартира, в которой совмещены воедино спальня, гостиная и кухня. Студио позволяет добиться ощущения лёгкости и простора в небольших квартирах, но подобные «студийные» планировки могут быть осуществлены и в больших многокомнатных квартирах.

Другой тип квартир – это апартменты с садиками на первых этажах. Изюминками таких квартир являются озелененные террасы-«дворики», располагающиеся под окнами. В зависимости от проекта их площадь составляет от 5 до 30 кв.м. Обычно данные террасы не оформляются в собственность, но даются в бессрочное пользование владельцу квартиры. А использовать такие террасы можно в самых различных целях: посадить цветы, устроить детский уголок с качелями и надувным бассейном, установить барбекю и садовую мебель.

Иногда в новом строительстве предлагаются и апартменты свободной планировки – как правило, с большой площадью и отсутствием внутренних перегородок. В таком случае покупатель может самостоятельно выбрать удобное ему расположение комнат и их площадь.

Другое интересное явление, которое можно наблюдать в Болгарии в последние годы – это то, что термин «курортное строительство» потерял свой прежний смысл жилья с более заниженными параметрами, предназначенное для временного использования. Курортное или жилое – критерий уже только чисто географический, в то же время по качеству исполнения строительных работ, использованным материалам, теплоизоляции и т.д. многие новые «курортные» здания, порой, превосходят большинство городских жилых зданий. Как правило, в данных комплексах имеется возможность для круглогодичного проживания.

### САМЫЕ РАСПРОСТРАНЕННЫЕ ВИДЫ АПАРТАМЕНТОВ



**СТУДИЯ** – это однокомнатная квартира площадью от 20 до 40 кв.м. Представляет собой единое помещение, в котором объединяются кухонная, гостиная и спальная зоны. Кроме того, есть коридор, санузел и терраса. Студии подходят для отдыха или проживания 1-2 человек.



**АПАРТАМЕНТ С 1 СПАЛЬНОЙ** – состоит из 2-х комнат: гостиная, совмещенная с кухней и отдельная спальня. Также есть коридор, санузел, терраса. Площадь составляет обычно от 40 до 60 кв.м. Могут разместиться до 4-х человек, в зависимости от организации пространства и мебелировки.



**АПАРТАМЕНТЫ С 2 ИЛИ 3 СПАЛЬНЫМИ** – подразумевает наличие гостиной, совмещенной с кухней и определенного количества самостоятельных спален, а также коридора, санузла и террасы. Террас может быть 2 или 3, либо одна смежная на весь апартмент.



**МЕЗОНЕТ** – это многоуровневая квартира на двух (иногда трех) этажах здания, занимающая площадь от 80 до 250 кв.м. Отличается большими верандами, террасами, панорамными окнами. Иногда такие квартиры предлагаются со скошенными потолками и мансардными окнами.

## ВИЗОВЫЙ РЕЖИМ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РБ



Владельцы недвижимости в Болгарии имеют право на многократную визу. При первом обращении они могут претендовать на годовую многократную въездную визу (для этого следует предоставить копию нотариального акта и ряд других документов), при последующих подачах – на двухгодичную.

Право на такую визу имеют собственники, чьи имена обозначены в нотариальном акте, а также их супруги и прямые наследники в возрасте до 21 года (в таком случае необходимо представить документы, подтверждающие родство). Посторонние лица также могут получить визу на основании нотариального акта, однако виза для них будет однократной со сроком действия до 3 месяцев.

### ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ МУЛЬТИВИЗЫ В КАЧЕСТВЕ СОБСТВЕННИКА НЕДВИЖИМОСТИ НЕОБХОДИМО ПОДГОТОВИТЬ:

1. Заполненную визовую анкету.
2. Заграничный паспорт действующего образца.
3. Цветную фотографию.
4. Полис медицинского страхования, действительный в странах Европы на весь срок поездки. Сумма покрытия – не менее 30 000 €.
5. Авиабилеты (копия) или документы на автомобиль.
6. Копия нотариального акта о собственности.
7. Копия удостоверения о вводе здания в эксплуатацию (акт 16 или акт 15).
8. Документы, подтверждающие оплату налогов и сборов за предыдущий год.

*С января 2012 г. вступил в силу закон, позволяющий въезд в Болгарию по действующим шенгенским визам. Данное решение означает, что владельцы шенгенских виз и разрешений на пребывание имеют право БЕЗ БОЛГАРСКОЙ ВИЗЫ въезжать, выезжать и пребывать на территории Республики Болгария не более трех месяцев в рамках шестимесячного периода, считая со дня первого въезда.*

## ПЕНСИЯ В БОЛГАРИИ

Многие наши клиенты выбирают Болгарию как страну, комфортную для проживания на пенсии. В чем причины?

1. Законодательство Болгарии позволяет пенсионерам-иностранцам законно проживать в стране при наличии жилья и стабильно получаемой пенсии (ст. 24, пункт 10 Закона об иностранцах в Болгарии).
2. Люди старшего поколения чувствуют себя здесь комфортно благодаря близости менталитета и культур.
3. Уровень цен на продукты и услуги здесь ниже, чем в Казахстане, так что пенсионер вполне сможет обеспечить себя всем необходимым.
4. Ритм жизни в Болгарии спокойный, лишенный стресса. Нетронутая природа, мягкий климат, чистый воздух и разнообразие лечебниц помогут пенсионерам поддерживать свое здоровье.

Дирекция «Миграция» Министерства внутренних дел Болгарии рассматривает документы заявителя в течение 3-4 недель и по истечению этого срока выдает карточку иностранца с разрешением пребывания в стране на срок до 1 года. Иностранцу также присваивается ЛНЧ – личный номер иностранца. Данная карта содержит информацию об иностранном гражданине, основании для его пребывания и разрешенном сроке, электронную подпись и отпечатки пальцев. Она является основным документом иностранца в Болгарии. По истечению срока действия карты и разрешения на пребывание, ее можно продлить в дирекции «Миграция» по месту жительства в Болгарии.

### ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВИЗЫ ТИПА «Д» В КАЧЕСТВЕ ПЕНСИОНЕРА НЕОБХОДИМО ПОДАТЬ В БОЛГАРСКОМ КОНСУЛЬСТВЕ:

1. Заграничный паспорт.
2. Заявление установленного образца.
3. Две цветные фотографии.
4. Пенсионное удостоверение.
5. Документ банка Болгарии, удостоверяющий наличие счета у заявителя с размещенной на нем суммой не менее 2 500 лв. или эквивалентной суммы в евро (1 250 €).
6. Подтверждение наличия жилья на время пребывания в стране (подтверждается нотариальным актом о собственности).
7. Справка о размере пенсии за последние 3 месяца.
8. Справка об отсутствии судимости.

1. Документы принимаются переведенные на русский язык только аккредитованными к Посольству переводчиками и заверенные Консульской службой.
2. Документы на долгосрочную визу подаются лично.
3. Срок выдачи визы – 45 дней.
4. Консульский сбор за визу – 4 400 рублей.

Виза «Д» выдается на 180 дней. Приехав в Болгарию по этой визе, пенсионеру будет необходимо зарегистрироваться в дирекции «Миграция» и подать документы на получение «Разрешения на продолжительное пребывание».

### ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОШЛИНА ЗА ОФОРМЛЕНИЕ:

Для срока пребывания 6 мес. – 100 €  
Для срока пребывания 1 год – 250 €



# ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО В БОЛГАРИИ

Получение иностранными гражданами вида на жительство в Болгарии регламентируется Законом об иностранцах (последняя редакция вышла 28.1.2011 г.). Согласно статье 23 данного закона иностранцы могут пребывать в Болгарии:

- 1. Краткосрочно:** до 90 дней с момента въезда в страну. Такое пребывание основывается на различных видах виз: туристических, визах для собственников недвижимости и владельцев фирм в Болгарии.
- 2. Продолжительно:** с разрешенным сроком пребывания до одного года.
- 3. Долгосрочно:** с разрешенным сроком пребывания на территории Болгарии 5 лет и возможностью последующего продления на аналогичный период.
- 4. Постоянно:** разрешается пребывание в Болгарии на неограниченный срок.

Продолжительное пребывание в Болгарии – его получение возможно на основании одного из пунктов статьи 24 из закона об иностранцах. Для получения разрешения на продолжительное пребывание лица должны иметь жилище – собственное, арендованное или предоставленное третьими лицами, обязательное медицинское страхование, располагать достаточным количеством средств в размере не менее минимальной месячной зарплаты или минимальной пенсии согласно законодательству Республики Болгария на срок пребывания.

Наиболее практикуемые основания для получения разрешения на продолжительное пребывание (ст. 24, пункт 1):

- 1. Осуществление законной торговой деятель-**

*ности в стране, в результате которой обеспечивается наличие не менее 10 рабочих мест для болгарских граждан.*

- 2. Представители иностранных торговых компаний, зарегистрированные в болгарской торгово-промышленной палате.**
- 3. Пенсионеры, обеспеченные достаточным количеством средств и жильем в Болгарии.**
- 4. Члены семьи болгарского гражданина.**
- 5. Иностранные студенты, принятые на дневное обучение в высшие учебные заведения.**

В зависимости от основания, претенденты на получение вида на жительство должны подготовить пакет документов. Далее они подаются на рассмотрение в консульство Болгарии по месту жительства. Документы обрабатываются в течение 45 дней, после чего при положительном исходе кандидат получает так называемую визу «Д». С ней он должен поехать в Болгарию и подать документы в дирекции «Миграция» Министерства внутренних дел, после чего ему будет выдана личная карта иностранного гражданина с правом пребывания в Болгарии на полгода или год, с возможностью дальнейшего продления этого срока.

Долгосрочное пребывание – (регламентируется статьей закона 24. г) предоставляется иностранцу, который пребывал законно и без перерывов в Болгарии в рамках 5 лет перед подачей им заявления на разрешение на долгосрочное пребывание. Допустимым периодом отсутствия в таком случае считается суммарно не более 10 месяцев за 5-летний период, причем одновременно нельзя отсутствовать более 6 месяцев.

Для получения статуса долгосрочного пребывания иностранец должен представить доказа-

тельства того, что он располагает достаточными средствами для проживания себя и членов своей семьи в размере не менее минимальной месячной зарплаты или пенсии, а также иметь медицинскую страховку.

Иностранец, получивший статус долгосрочного пребывания, получает разрешение на долгосрочное пребывание в Европейском союзе. Разрешение дается сроком на 5 лет, по истечению которых оно может быть продлено на аналогичный период. Заметим, что статус «долгосрочного пребывания» практически приравнивает его владельца к гражданину Республики Болгария (за исключением выборного права).

Основания для получения разрешения на постоянное пребывание описаны в статье 25 закона об иностранцах. Этот статус в Болгарии может получить любой иностранный гражданин, проживший на законном основании 5 лет в статусе «продолжительного пребывания».

- Закон предусматривает также ряд других случаев, из которых самыми практикуемыми являются:
- 1. Болгарское происхождение.**
  - 2. По истечении 5-ти лет с даты заключения брака с гражданином РБ или с постоянно пребывающим в стране иностранцем.**
  - 3. Бесперывное проживание на законном основании в РБ на протяжении последних 5-ти лет.**
  - 4. Лица, вложившие сумму не менее 1 000 000 лв. (~500 000 €) в болгарскую экономику по ряду оснований.**

Компетентный орган при МВД принимает решение по заявлению на предоставление статуса в срок до трех месяцев от подачи.

## ОТКРЫТИИ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА В БОЛГАРИИ

Любая иностранная компания, имеющая право на торговую деятельность в своей стране, имеет право открыть торговое представительство в Болгарии. Торговое представительство имеет право осуществлять нехозяйственную деятельность, как, например: подготовка акций, выставок, реклама продуктов и услуг и т.д.

Лица, учредившие в Болгарии торговые представительства иностранных компаний, могут получить разрешение на продолжительное пребывание в Болгарии сроком до 1 года (согласно Закону об иностранцах в Республике Болгарии, глава 24 (1), пункт 6, изменения от 28.1.2011 г.). Данное разрешение на временное пребывание может быть продлено на том же основании после истечения срока.

Весь пакет документов должен быть переведен на болгарский язык и легализован в консульских службах Болгарии.

НЕОБХОДИМЫЕ ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ТОРГОВОГО ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА	
1. Заявление на открытие представительства.	
2. Документ, удостоверяющий официальную регистрацию иностранного гражданина, выданного компетентным органом в соответствии со своим национальным законодательством.	
3. Официальные документы от управляющего иностранной компании и ее представителей в Болгарии, выданные управляющим органом, в соответствии с предыдущим пунктом (заграничные паспорта).	
4. Решение совета директоров иностранного физического лица об открытии торгового представительства в Болгарии.	
5. Нотариально заверенная доверенность от управляющего иностранной компании лицу – представителю компании в Болгарии (уполномоченному регистрировать и управлять представительством) с указанием объема полномочий..	
6. Заверенный нотариусом оригинал образца подписи лица (или нескольких лиц), которое будет являться представителем компании в Болгарии.	
7. Заполненная информационная карта, образец от Болгарской торгово-промышленной палаты.	
8. Документ, подтверждающий оплату таксы регистрации (согласно тарифам Болгарской торгово-промышленной палаты).	

## ОТКРЫТИЕ БАНКОВСКОГО СЧЕТА В БОЛГАРИИ

Счет может быть открыт как для физического, так и для юридического лица. Счет открывается бесплатно, а месячная такса за его обслуживание составляет около 1-2 евро. Счета могут быть открыты в национальной валюте – болгарских левах, а также в евро, американских долларах, британских фунтах.

При открытии счета между клиентом и банком будет заключен договор, в котором будут прописаны все условия и способы его использования. Вместе с договором Вы получите список банковских услуг и тарифы. После открытия счета Вы получите IBAN (номер счета) и BIC (код банка). Данные реквизиты Вы сможете использовать при платежах или получении средств на счет. Отдельно можете заключить договор с банком об оплате коммунальных платежей. Кроме того, возможно подключение и дополнительной опции – «управление счетами через телефон и интернет».

БАНКОВСКИЕ СЧЕТЫ В БОЛГАРИИ	
Разплателна сметка	Счет, позволяющий совершать рядовые операции, такие как оплата коммунальных услуг, снятие средств со счета, банковские переводы и т.д.
Спестовна сметка	Накопительный счет, позволяющий приумножать средства, при этом есть возможность снятия со счета небольших сумм.
Депозитна сметка	Накопительный счет с выгодными процентными ставками на определенный срок без возможности снятия средств в текущий период.
Доверителна сметка	Счет, который используется для транзакций по крупным сделкам и контролирует исполнение обязательств обеими сторонами.
Съвместна сметка	Счет, открытый несколькими лицами с целью управления общими средствами.

## КОРПОРАТИВНЫЙ НАЛОГ В БОЛГАРИИ

Корпоративным налогом в Болгарии облагается прибыль юридических лиц по осуществляемой ими хозяйственной деятельности. Базой для данного налога служит бухгалтерская прибыль налоговых субъектов, преобразованная по соответствующему законодательству. Бухгалтерская прибыль определяется как разница между доходами и расходами за определенный налоговый период. После ее определения он подлежит преобразованию, так как к ней либо прибавляются, либо от нее отнимаются некоторые суммы регламентированные законом.

В Болгарии корпоративный налог определен Законом о корпоративном налогообложении и **на сегодняшний день ставка составляет 10%** (ст. 20 закона).

**Данным налогом облагается:**

- Прибыль местных юридических лиц (зарегистрированных на территории Болгарии).
- Прибыль не торговых юридических лиц, осуществляющих покупку товаров или имущества с целью последующей перепродажи, продажу товаров собственного производства, торговое представительство, посредничество, трансфертные сделки, страховые, банковские и валютные сделки, сделки с интеллектуальной собственностью, услуги в сфере туризма, реклама, информационные и другие услуги, покупка, строительство и продажа недвижимого имущества, лизинг, сдача имущества в аренду.
- Прибыль иностранных юридических лиц по месту осуществления хозяйственной деятельности в Республике Болгария.

**Не облагаются корпоративным налогом:**

Юридические лица, которые платят альтернативный налог за соответствующую деятельность. Альтернативные налоги для таких лиц прописаны в Законе о корпоративном налогообложении. Например, это могут быть организации, занимающиеся в сфере азартных игр.

Сроки оплаты корпоративного налога – до 31 марта следующего отчетного года. Подача декларации о налогах происходит в офисах НАП («Национална агенция за приходите» – Национальное агентство по доходам), по почте или через интернет (в этом случае компания должна иметь электронную подпись, а при оплате налога получает скидку в размере 1% от величины налога). При задержке оплаты налога предусмотрено начисление пени.

# БИЗНЕС В БОЛГАРИИ

## ОТКРЫТИЕ ФИРМЫ В БОЛГАРИИ

Если Вы планируете открыть фирму в Болгарии, то прежде всего Вам следует определить ее форму. Критериями выбора служат:

- правовое содержание, особенности ответственности;
- способ управления;
- доли в прибыли и убытках;
- возможности финансирования;
- налоговые обязательства;
- расходы, связанные с правовой формой (при регистрации, увеличении капитала, бухгалтерские расходы при заверке и публикации отчетности).

Каждая из этих форм имеет свои особенности. И в каждом конкретном случае определяется, какая из них наиболее соответствует Вашим целям. При выборе правовой формы советуем обратиться к нашим юристам – они посоветуют Вам оптимальный вариант. Наиболее часто используемые формы: ООД и ЕООД. ООД (общество с ограниченной ответственностью) учреждается двумя или более лицами. ЕООД (общество с ограниченной ответственностью одного учредителя) – одним лицом. Учредительный капитал в этих двух случаях составляет минимум 2 лева (1 €). Процедура открытия юридического лица в таких формах в Болгарии длится около двух недель.

ФИРМЫ В БОЛГАРИИ	РОССИЙСКИЙ АНАЛОГ
Едноличен търговец (ЕТ)	Частный предприниматель
Събирателно дружество (СД)	Полное товарищество
Командитно дружество (КД)	Товарищество с переменным капиталом
Дружество с ограничена отговорност (ООД)	Общество с ограниченной ответственностью
Еднолично дружество с ограничена отговорност (ЕООД)	Общество с ограниченной ответственностью (одного учредителя)
Акционерно дружество (АД)	Акционерное общество
Командитно дружество с акции (КДА)	Товарищество на акциях

Стоимость открытия фирмы с помощью наших юристов составляет 500 € и оплачивается однократно. Также наши бухгалтеры смогут в дальнейшем помочь Вам с ведением ежегодной отчетности.

- Для регистрации юридического лица необходимо иметь:
- Копия международного паспорта учредителя (или соучредителей фирмы);
  - Название фирмы (неповторяющееся оригинальное имя);
  - Юридический адрес фирмы;

- Минимальный уставной капитал 2 лева. Если же капитал больше, то после открытия фирмы им можно пользоваться.

- Основными документами фирмы являются:
- Решение регистрационного органа;
  - Учредительный договор;
  - Договор на управление.

Владельцы фирм на территории Республики Болгария имеют право на многократную годовую визу. Она дает право учредителям находиться на территории Болгарии до 180 дней в году.



# НЕДВИЖИМОСТЬ В БОЛГАРИИ

.....

.....

.....

.....

.....