



Здравствуйте, дорогие читатели!

При слове «Болгария» у людей возникают различные ассоциации, от устоявшихся стереотипов и ностальгических воспоминаний о том времени, когда мы жили в одной большой стране, до пафосных или пренебрежительных, навеянных новым временем и представлениями о жизни за рубежом. Болгария настоящая сокровищница, где в изобилии природные и исторические достопримечательности, поражающее воображение разнообразие ландшафта и климатических факторов, душевная щедрость и гостеприимность болгарского народа, который, собственно, и является главным сокровищем Болгарии.

Каждый, кто хоть раз побывал в этой прекрасной стране на Балканском полуострове, мечтает вновь оказаться здесь, и для многих Болгария становится вторым домом. Более ста тысяч русских живут сегодня в Болгарии и успешно реализуют свой потенциал в различных сферах деятельности.

Болгария сегодня динамично развивается и весьма привлекательна для инвесторов любого уровня и степени амбициозности. Прозрачная налоговая система, отсутствие давления со стороны фискальных и контролирующих органов, прекрасный климат, экология, развитая коммуникация, доброжелательное отношение со стороны местного населения, отсутствие языкового барьера для русскоговорящих - все это очень положительно сказывается на инвестиционном климате даже во время кризиса, о чем говорит рост экономики и увеличение иностранных инвестиций в 2010-2011 годах.

Концептуально наш проект - это свободная информационная площадка, состоящая из печатного каталога, интернет-портала и мероприятий других жанров, где мы будем говорить о реалиях деловой жизни Болгарии, ее экономике и бизнесе, о налоговой и банковской системах, а также о деловых, бытовых, правовых аспектах и решениях возникающих проблем. С вами поделятся опытом и давно живущие в стране, и знатоки Болгарии туристической, и те, кто совершает первые шаги в новой жизни на благодатной болгарской земле.

Мы искренне надеемся, что проект "Болгария сегодня" принесет вам пользу, поможет сориентироваться в информационном потоке и с нашей помощью найти свою Болгарию. Страну, где можно спокойно жить и работать, открыть свое дело, обрести друзей и партнеров, строить планы и растить детей, отдыхать и наслаждаться жизнью. Надеемся, что опыт наших авторов уберезит Вас от ошибок, а советы экспертов дадут понимание и возможность быстрой адаптации.

Проект создан с информационной целью при поддержке Российского информационного центра в Болгарии и содержит материалы рекламных партнеров, которые представляют различные области бизнеса в Болгарии и объединены в единый коммуникационный центр.

стиль главного редактора:



Бургас, пл. Тройката №3

С уважением, главный редактор
информационно-рекламного проекта "Болгария сегодня"
Ольга Никонова

СОДЕРЖАНИЕ



4



6



7



8



14



18



36



42

БОЛГАРИЯ СЕГОДНЯ

- 4 Знакомьтесь: Болгария
- 6 Лечебно-оздоровительный туризм в Болгарии. Краткий обзор
- 7 Бальнеоцентры побережья
- 8 Минеральные источники и курорты центра и юга Болгарии
- 14 Недвижимость в Болгарии. Типы, виды, особенности.
- 18 Южное Черноморье
- 34 Выгодная покупка земли в Болгарии
- 35 Построить дом в Болгарии
- 36 Продавец, посредник, покупатель или Кто за что отвечает?
- 41 Коммунальные платежи в Болгарии
- 42 Практикум покупателя
- 45 Управление этажной собственностью, или ТСЖ по-болгарски
- 48. Медицинская страховка в Болгарии
- 50 Болгария с молотка

Болгария сегодня

Информационно-рекламный проект Российского информационного центра в Болгарии
№2 – 2013 г.

Распространяется бесплатно на региональных промышленных выставках и через сеть партнерских офисов в России и Казахстане.

Главный редактор

Ольга Никонова

Выпускающий редактор

Миглена Пулова

Дизайн, верстка

Иван Иванов, Елена Алексеева, Анастас Кираджиев, Огнян Марков, Анна Ганева, Игорь Христов

Корректор

Ольга Никонова

Юридический отдел

Дичко Янев
Олеся Белокопытова
Кристаллина Калудова

IT, техподдержка

Анастасия Рогачева, Глеб Середа

Бухгалтерия

Антонина Абрашева

Юридическое сопровождение

Влад Николов

Адрес редакции:

Болгария, г. Бургас
ул. Славянская, 77
+ 7 (495) 580-55-65
+ 359 (56) 82-44-44
+ 359 (896) 73-44-44
offi ce@ric.bg
media@ric.bg
www.ric.bg
Тираж 15 000 экз.

Отпечатан в типографии

«Сити-Пресс» г. Новосибирск
www.city-press.ru

ТУРИСТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

ПРОСТОР



*Простор для
вашей мечты!*

ООО "Простор"

Адрес: Российская Федерация, 660017, г. Красноярск, ул. Ленина, 97.
Тел: +7 (391) 211-22-12, +7 (391) 211-25-96, тел/факс: +7 (391) 211-22-07.
E-mail: prostor.tk@gmail.com

ЗНАКОМЬТЕСЬ: БОЛГАРИЯ



Столица – София.

Население – около 9 млн. человек.

**Государственное устройство:
Парламентская республика.**

Болгария утвердилась как государство в 681 году. Спустя два века Болгария приняла христианство. Сегодня более 85 % жителей – православные христиане.

500 лет Османского ига затормозили культурное и экономическое развитие Болгарии. Только в конце XIX в., в результате победы России в Русско-турецкой войне, Болгария закрыла эту трагическую главу своей истории. После Второй мировой войны страна пошла по социалистическому пути развития, который был завершён демократическими переменами в 1989 году.

С 2007 г. Болгария является членом ЕС. Осенью 2012 планируется вступление Болгарии в Шенгенское соглашение.

Язык

Государственный язык – болгарский. Благодаря близости славянских языков туристы из России не испытывают затруднений в общении с местными жителями. На курортах, в отелях и ресторанах используются русский, немецкий, английский, французский языки. На международных автомагистралях, в аэропортах и на курортах дорожные и иные указатели дублируются латинскими буквами.

Климат

Климат в стране – от умеренно-континентального (Северная Болгария) до переходного средиземноморского (Южная Болгария). В Болгарии ярко выражены все четыре сезона.

Средние сезонные температуры воздуха с учетом горных районов:

Зима: от -17 до +4°C

Весна: от 4 до 16°C

Лето: от 18 до 26°C

Осень: от 12 до 18°C

Болгария расположена в юго-восточной части Европы, на Балканском полуострове. Граничит с Румынией, Македонией, Сербией, Турцией, Грецией. На востоке омывается водами Черного моря. Протяженность с севера на юг – 330 км; с востока на запад – 500 км. Протяженность морского побережья – 378 км.

Все расчеты в Болгарии ведутся только в местной валюте. Дежная единица – болгарский лев. Курс лева жестко привязан к евро: 1 евро = 1,95 лв. Обмен валюты рекомендуется только в банках или крупных обменных пунктах. Развиты платежи с помощью пластиковых карт, имеется обширная сеть банкоматов.



Купальный сезон начинается с конца мая и продолжается до начала октября.

Связь

Мобильная связь в Болгарии предоставляется тремя операторами: GLOBUL, M-Tel, VIVACOM. Гости страны могут приобрести sim-карту в офисе любого оператора. Стоимость минуты 0,25–0,4 евро. Бесплатный Wi-Fi предоставляется в отелях любой категории, а также практически во всех ресторанах, кафе, барах и других общественных заведениях Болгарии. Степень покрытия территории Болгарии мобильной и интернет-связью почти 100% (за исключением высокогорных районов).

Въезд в Болгарию с целью туризма

Для граждан РФ и Казахстана Болгария – визовая страна. В России на сегодня действует 10 Болгарских визовых центров (Новосибирск, Красноярск, Екатеринбург, Казань, Самара, Краснодар, Ростов на Дону, Нижний Новгород, Санкт-Петербург, Москва).

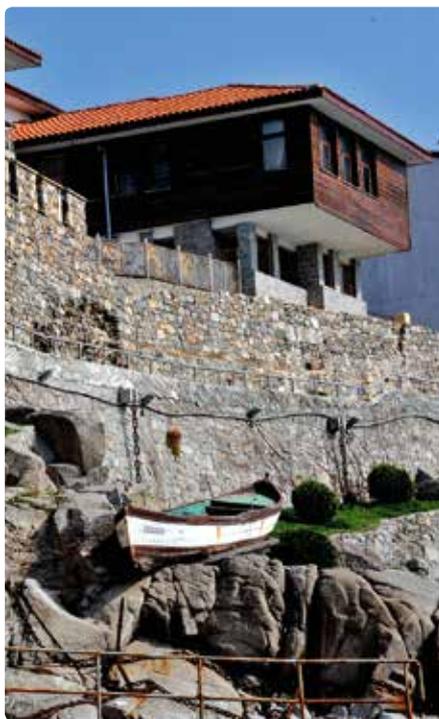
Срок оформления туристической болгарской визы от 3 до 5 дней. С февраля 2012 г. граждане РФ могут посетить Болгарию на основании действующей Шенгенской визы.

Основные туристические направления

Климатические и бальнеокурорты: Велинград, Сандански, Хисаря, Банско, Сапарева Баня, Павел Баня, Кюстендил, Марикостиново, Карловские минеральные бани, Албена, Поморие, Святой Константин и Елена, Бяла.

Летний морской отдых и лечение: Золотые пески, Святой Константин и Елена, Албена, Камчия, Елените, Ривьера, Солнечный берег, Обзор, Поморие, Святой Влас, Равда, Царево.

Горнолыжные курорты: Банско, Пампорово, Боровец.



ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ ТУРИЗМ В БОЛГАРИИ. КРАТКИЙ ОБЗОР

Научные исследования показывают, что по уникальности, многообразию и изобилию гидроминеральных, биоклиматических, грязелечебных, талассотерапевтических и других оздоровительных ресурсов Болгария занимает одно из первых мест в Европе. Здесь имеются все виды существующих в природе минеральных вод.



В Болгарии лечение на водах развито с незапамятных времен. Вокруг минеральных источников возникали процветающие фракийские поселения. Римляне создали города Аугуста (современный Хисар), Дезудева (ныне – Сандански),

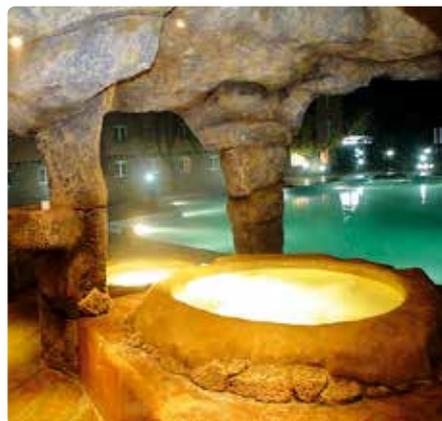
Пауалия (Кюстендил), Сердика (столица София), Топлицос (современный Хасково) и многие другие.

Термы в Болгарии строили императоры Траян, Септимий Север, Мак-

симилиан, Юстиниан. Здесь они и нашли исцеление: Септимий Север лечился от подагры на водах курорта Хисар, Марк Аврелий – от болезни кожи в Кюстендилье.

Специфический мягкий климат в сочетании с лечебными минеральными источниками и целебной грязью круглый год предоставляют возможности для лечения, оздоровления и отдыха. В Болгарии около 250 гидротермальных месторождений, а источников и артезианских скважин в них более 900.

В стране накоплен значительный научно-практический опыт в области бальнеолечения. Развитие инфраструктуры, модернизация имеющихся курортных комплексов и строительство новых современных отелей создали прекрасные условия для отдыха и лечения. Следует отметить, что лечебный эффект от применения минеральных вод в Болгарии подкрепляется особенными целебными характеристиками воздуха в регионах расположения источников. Таким образом, уместно говорить о бальнеоклиматических курортах Болгарии.



БАЛЬНЕОЦЕНТРЫ ПОБЕРЕЖЬЯ

ПОМОРИЕ

Самый известный болгарский морской грязелечебный курорт расположен в 25 км от Бургаса. Специализируется на лечении заболеваний опорно-двигательного аппарата и центральной нервной системы. Кроме того, здесь успешно решаются многие проблемы гинекологии, эндокринной системы, высока эффективность лечения бесплодия, а также дерматологических заболеваний.

Минеральная вода на курорте представляет собой редко встречающийся и ценный вид: при сравнительно низкой минерализации она содержит большое количество магния.

Лагунно-лиманные грязи Поморийского озера – высокоминерализованные, слабосульфидные, содержат значительные количества магниевых ионов в водорастворимой форме с высоким



содержанием сульфатных, хлорных, магниевых, натриевых ионов.

В городе действует несколько медицинских бальнео-центров, где можно

пройти курс лечения в соответствии с профилем заболевания. Широкий выбор отелей различного ценового уровня делает посещение города-курорта Поморие в любой сезон.

ВАРНА



Курортный комплекс «Св. Константин и Елена»

Самый старый приморский климатический курорт Болгарии расположен в 13 км от Варны, на берегу Чёрного моря, в центре природного парка. Минеральные воды добываются из нескольких скважин. Некоторые отели курорта снабжаются минеральной водой напрямую. Многие отели курорта располагают современным лечебным оборудованием и оказывают медицинские услуги широкого спектра.

Курортный комплекс «Албена»

Расположен в природном парке с многочисленными минеральными источниками, в 30 км севернее Варны и граничит с национальным заповедником «Галата». В медицинском центре курорта к услугам гостей первоклассная лечебная база, новейшие методики СПА, WELLNESS и традиционной терапии, высококвалифицированные специалисты разного профиля.

Основные направления лечения: опорно-двигательный аппарат, пульманология, дерматология, эндокринология.



Курортный комплекс «Золотые пески»

Широко известный в Советском Союзе и России болгарский курорт расположен в 8 км от Варны. Здесь имеется несколько артезианских скважин со слабоминерализованными водами, которыми снабжаются отели и санатории курорта. Многие отели комплекса располагают собственными бальнеофизиолечебными базами.



МИНЕРАЛЬНЫЕ ИСТОЧНИКИ И КУРОРТЫ ЦЕНТРА И ЮГА БОЛГАРИИ

ВЕЛИНГРАД

Это один из лучших климатических курортов Европы и СПА-столица Болгарии. Расположен в 80 км от Пловдива, в западной части Чепинской котловины, в окружении лесистых гор.

По изобилию и разнообразию минеральных вод Велинград занимает первое место в Болгарии. Здесь 80 целебных источников, температура которых от 22 до 96°C, с общим дебетом 170 л/сек. На курорте используют воды трех термальных зон: Лыжене, Каменица и Чепино. Минеральные воды слабоминерализованные, гидрокарбонатно-сульфатные и содержат натрий, калий, кальций, кремний, фтор и другие микроэлементы. Воды Чепино отличаются небольшим содержанием радона, фтора и кремния. На водах Велинграда успешно лечатся заболевания желудочно-кишечного тракта, мочеполовой системы, опорно-двигательного аппарата, легочные и

эндокринные заболевания, а также нарушения метаболизма. Хорошие результаты получены при заболеваниях сердечно-сосудистой системы, центральной и периферийной нервной системы.

ХИСАР

Хисар – самый широкопрофильный реабилитационный центр Болгарии. Основан римлянами 1700 лет тому назад, расположен в знаменитой плодородной Фракии. Находится в 42 км к северу от Пловдива.



ДВУХЭТАЖНЫЙ ДОМ

С ПОЛНОЙ ОТДЕЛКОЙ
ПЛОЩАДЬ 225,44 КВ.М.

Дом, расположен в вильном комплексе закрытого типа, в нескольких километрах от с. Кошарица.*

Нижний этаж состоит из одной спальни, гостиной+кухни, столовой, двух отдельных помещений, также кладовки, ванной комнаты и отдельного санузла.

Второй этаж состоит из трех комнат, санузла и большой террасы.



ЦЕНА
120 000
ЕВРО

+ 7 (495) 580 55 65
+359 (56) 82 44 44
+359 (896) 73 44 44

Болгария, г.Бургас,
ул. Славянская 77

e-mail : office@b2day.ru
skype: b2day.ru

*Небольшой поселок Кошарица расположен в 3 - 4 км от популярного курорта Солнечный берег, у подножия горной Балканской цепи, на берегу Черного моря. Живописно расположенный между морем и горами, курорт предлагает отличные условия для отдыха и туризма, и становится все более и более популярным туристическим направлением.

www.b2day.ru

Минеральные воды выходят на поверхность из 22 месторождений. Все они слабо минерализованы, содержат фтор и радон. К наиболее популярным источникам относятся «Момина баня», предназначенный преимущественно для лечения заболеваний печени и желчевыводящих путей, а также «Момина сылза» – для лечения почечно-урологических и обменно-эндокринных заболеваний. На курорте функционируют хорошо оборудованная бальнеоздравница с поликлиникой, а также многочисленные ведомственные санатории и профилактории.



БАНЯ

Баня (Карловские минеральные бани) – следующий известный курорт в этом регионе, расположен в 12 км от Хисаря. Минеральная вода отличается от воды в Хисаря более высоким содержанием фтора и сероводорода. Направленность

курорта – заболевания опорно-двигательного аппарата, неврологического профиля и мочеполовой системы. На курорте имеется торфяное месторождение с торфяной минеральной лечебной грязью. Открыт специализированный реабилитационный центр.



ТУРИСТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

ПРОСТОР



*Простор для
вашей мечты!*



ООО "Простор"

Адрес: Российская Федерация, 660017, г. Красноярск, ул. Ленина, 97.

Тел: +7 (391) 211-22-12, +7 (391) 211-25-96, тел/факс: +7 (391) 211-22-07.

E-mail: prostor.tk@gmail.com

Мы знаем как в Болгарии



получить вид
на жительство

вести Бухгалтерскую
отчетность

получить кредит
(ипотеку)

прекратить поборы
обслуживающих
компаний

выучить
болгарский язык

получить высшее
образование

купить или
арендовать автомобиль

зарегистрировать фирму
или торговое
представительство

открыть свой бизнес

оформить полис
медицинского
страхования

защищать свои права

покупать и продавать
недвижимость

работает Пенсионная
программа для Россиян



РОССИЙСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР В БОЛГАРИИ



8000, Болгария, Бургас, ул. Славянская, 77

+ 7 (495) 580 55 65

Skype: ric-bg, office@ric.bg

www.ric.bg

Офис в России:

Москва

Зубовский бул., 4, стр.1, оф.412

+7 (495) 661-44-43

НЕДВИЖИМОСТЬ В БОЛГАРИИ. Типы, виды, особенности.

Приобретение недвижимости само по себе является нетривиальной сделкой, и еще большая ответственность стоит перед покупателем, если речь идет о покупке объекта за рубежом. До того как стать полноправным игроком на рынке (а покупатель недвижимости автоматически становится таковым), необходимо сформировать собственное понимание площадки, выяснить правила игры. Но прежде всего нужно уяснить: что же за продукты стоят на полке под названием «недвижимость в Болгарии»?..

КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Как правило, это квартира в жилом комплексе на морском, горнолыжном или бальнеологическом (СПА) курорте. Владелец собственности в таком комплексе предлагается ряд дополнительных услуг. Обычно это охрана, СПА-центр, открытый и закрытый бассейны, ресторан, бар, охраняемая парковка, детская площадка, магазины и другие объекты для удобства собственников и гостей.

Квартиры в таких комплексах как правило продаются в готовом виде: чистовая отделка, мебель, кухонная

техника, сантехника, осветительные приборы. Стоимость квадратного метра в таких квартирах начинается от 600 евро.

В подавляющем большинстве такие объекты предназначены для сезонного или непродолжительного проживания.

Подобные квартиры привлекательны в качестве инвестиций. Если правильно подобрать курорт и комплекс, то можно зарабатывать 15–20% годовых за счет роста цен на недвижимость в Болгарии и ее сдачи в аренду, когда она пустует.

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

На городские квартиры стоит обратить внимание тем, кто в перспективе планирует переехать в Болгарию на постоянное жительство или не хочет ограничиваться пребыванием только в сезон отдыха. Стоимость квартиры в прибрежных городах (Бургас, Варна) и в Софии в зависимости от района колеблется от 500 до 1500 евро за квадратный метр.

В провинции (в том числе в горах) квадратный метр будет стоить от 300 до 800 евро. На первичном рынке городские квартиры обычно сдаются





годны для проживания, но находятся в живописных и спокойных местах, имеют большой участок земли, а строительная документация позволяет выстроить новый дом без получения дополнительных разрешений.

Отреставрированные дома отличаются от предыдущего вида тем, что в них проведена реконструкция с помощью новых строительных и отделочных материалов, поставлены современные системы отопления, водоснабжения, теплоизоляции и т.п. Новые дома можно условно разделить на два типа: дома в коттеджных поселках и отдельно стоящие дома в пригороде и других поселениях.

Цены на дома в Болгарии начинаются от 15 000 евро в провинции и от 40 000 евро вблизи развитых курортов (Варна, Бургас, Боровец, Банско, Пампорово, Сандански и др). Стоимость вилл и коттеджей в курортных городах начинается от 150 000 евро.

**ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
ДЛЯ ЖЕЛАЮЩИХ
ПРИБРЕСТИ ЧАСТНЫЙ ДОМ
С УЧАСТКОМ ЗЕМЛИ:**

До 2013 года в Болгарии действует мораторий на приобретение земли частными лицами из третьих стран. В таких случаях землю оформляют на юридическое лицо, которое является собственностью иностранца. Подробнее об этом на сайте www.b2day.ru

с черновой отделкой и подведенными коммуникациями, что предоставляет большой простор фантазии собственника в оформлении своего жилища.

Современные жилые городские комплексы предлагают владельцам квартир возможность приобрести паркоместо или гараж, профессиональная управляющая компания обеспечивает охрану и уборку общих частей здания.

На вторичном рынке городской недвижимости также существуют привлекательные предложения. Это квартиры с отделкой и меблировкой в домах, построенных как в последние годы, так и в прошлые десятилетия. Кроме того, можно приобрести квартиру в старом особняке и превратить ее в уникальный объект с помощью дизайнерских решений и новейших строительных и отделочных материалов.

В целом с точки зрения ликвидности городская недвижимость является более привлекательной, чем курортная.

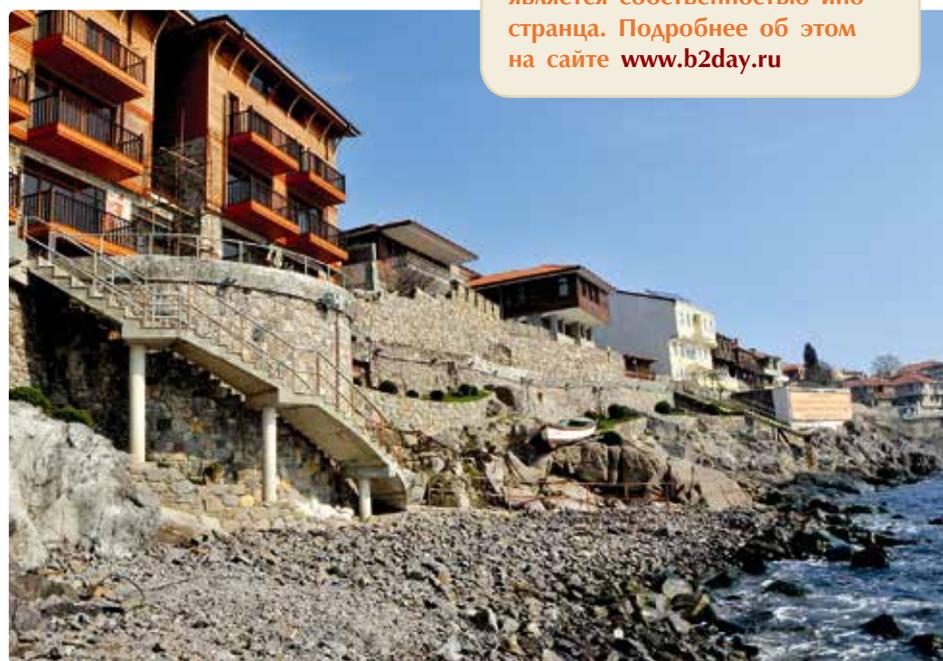
ЧАСТНЫЕ ДОМА

Находятся в окрестностях больших и малых городов, деревнях и поселках. Чаще всего это кирпичный или пенобетонный двухэтажный дом с участком земли. На участке площадью от 3 до 10 соток обычно растут плодовые деревья, виноград, огородные

культуры, а также расположены хозяйственные постройки.

Водоснабжение в домах чаще обеспечивается артезианской скважиной, а канализование осуществляется с помощью септической ямы. Традиционно дома в Болгарии отапливаются дровами, углем и электричеством. Некоторые районы газифицированы, что позволяет организовать газовое отопление.

По возрасту дома можно условно разделить на старые, отреставрированные и новые. Старое строительство – это дома, которые практически непри-







УЧАСТКИ ЗЕМЛИ

Цена земли зависит от ее местоположения, назначения и категории.

По назначению земельные участки делятся на типы:

- ❖ сельскохозяйственные земли: поле, пастбище, виноградник и пр.;
- ❖ участки для жилой застройки;
- ❖ земля производственного назначения.

Сельскохозяйственной земле присваиваются категории, начиная с первой (самой высокой). Перевод земли из одного назначения в другое очень труден, а если и возможен, то это отнимает достаточно много времени и средств.

Каждый земельный участок имеет кадастровый паспорт. Это план участка, где указаны: район местоположения, кадастровый номер участка, его назначение, категория, владелец, а также обозначены границы с соседними участками, их владельцы, и (если есть) строения. Цена на землю зависит и от наличия подробного плана устройства участка («ПУП»). Есть участки, строительство на которых запрещено из-за геологических особенностей, наличия перспективных планов развития территории и пр. Отдельно следует обратить внимание на термин «регуляция». Он означает, что земельный участок включен в план населенного места и предназначен для жилищного строительства или возведения бизнес-объекта.

Диапазон средних цен на землю в Болгарии:

- ❖ сельскохозяйственные земли в провинции: 1,5–2,5 евро/м²;
- ❖ земли под застройку далее 50 км от курортных городов (в т.ч. в горах): 5–15 евро/м²;
- ❖ земли под застройку в окрестностях курортных городов: 15–100 евро/м²;
- ❖ земли под застройку в курортных городах: 150–600 евро/м².

Коммерческая недвижимость и инвестиционные проекты

С 2007 года Болгария входит в состав Евросоюза, экономика страны развивается бурными темпами, условия ведения бизнеса прозрачны, налоговое бремя незначительно, а стоимость коммерческих объектов весьма невысока. В целом можно утверждать, что инвестиционные перспективы Болгарии для иностранных собственников до сих пор не раскрыты в полной мере.



ПРИМЕРЫ РЕАЛЬНЫХ БИЗНЕС-ОБЪЕКТОВ В НЕКОТОРЫХ ОТРАСЛЯХ

Торговые и развлекательные

- ❖ Кафе (150 кв.м) на первом этаже жилого дома в центре г. Свети Влас – 140 000 евро.
- ❖ Детская игровая комната в крупном торговом центре в Бургасе – 60 000 евро.

Промышленные

- ❖ АЗС на трассе «СофияБургас» (участок 1500 м²) – 180 000 евро.

Туристические

- ❖ Мини-отель в поселке Равда: 4 этажа, 800 м² – 350 000 евро.

Строительство коттеджного поселка

- ❖ Для реализации предлагается участок земли 13000 м² в районе г. Поморие, согласованный проект и разрешение на строительство 30 домов (каждый 150 – 200 м²).

Срок строительства:	1 год
Стоимость строительства:	250–300 евро/м ²
Стоимость м2 готового жилья в таком доме:	800–1000 евро
Цена проекта (без затрат на строительство):	800 000 евро

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ БОЛГАРИЯ



www.b2day.ru

office@b2day.ru

skype: b2day.ru

+ 7 (495) 580-55-65

+ 359 (56) 82-44-44

+ 359 (896) 73-44-44



ЮЖНОЕ ЧЕРНОМОРЬЕ

Ландшафтные и климатические параметры черноморского побережья Болгарии существенно изменяются по мере продвижения с севера на юг. Если посмотреть на карту, то плотность расположения населенных пунктов в северных прибрежных районах значительно меньше, чем в южных. Это связано не столько с разницей температур (хотя на севере средние показатели всегда на 2–3 градуса меньше), сколько с особенностями побережья. Именно на юге пляжные полосы преимущественно песчаные, вход в море пологий, а сочетание моря и гор с древних времен завораживало тех, кто оказывался среди этой сказки.

Сегодня существует условное разделение прибрежной Болгарии на Северное и Южное Черноморье. Центром Северного является Варна – крупный портовый и курортный город, который давно и по праву носит звание морской столицы страны. Центром Южного Черноморья считают Бургас – тоже портовый и курортный, но расположенный в более благоприятных по сравнению с Варной климатических условиях. Россияне и жители СНГ активно осваивают болгарское побережье не только в качестве туристов, но и в качестве собственников недвижимости. Часто курортное местечко настолько завораживает, что хочется вернуться сюда вновь и вновь, и лучше, если будешь приезжать в свой собственный дом или

квартиру – примерно так рассуждают многие наши соотечественники. Для будущих гостей Болгарии ниже представлен краткий обзор наиболее значимых населенных пунктов болгарского Южного Черноморья.

СВЯТОЙ ВЛАС

Бургас	43 км
Обзор	35 км
Несебр	12 км
Солнечный Берег	5 км

Поселение «Свети Влас» было основано во II в. н.э. фракийскими племенами. Поселок расположен в месте, где горный массив Стара

Планина подступает практически к самому берегу моря, и, благодаря сочетанию горного и морского воздуха, создается микроклимат, особенно полезный для лечения и профилактики легочных заболеваний. В Святом Влаесе работает санаторий, где во время отдыха можно пройти комплекс лечебных мероприятий. Песчаные пляжи курорта расположены в уютных заливах и бухтах, здесь кристально чистый воздух и 1700 солнечных часов с мая по сентябрь. Этот небольшой курортный город становится все более популярным благодаря тишине и размеренности жизни, которую всегда можно разбавить поездкой на многолюдный и суетно-веселый Солнечный берег.

Комплекс уютных апартаментов в Несебре

Комплекс находится в Несебре в 400 метрах от пляжа. Состоит из двух отдельно стоящих зданий, в каждом есть цокольный и пять жилищных этажей.

Общее число апартаментов в комплексе (студий и односпальных) - 32, с площадью от 35 до 64.71 кв м.

Все квартиры с видом на море или на внутренний бассейн.

Комплекс будет оснащен бассейном, имеющим также и детскую секцию.

На крыше здания предусмотрены летние сады с панорамным видом.

Инфраструктура: 30 мин от Бургаского международного аэропорта, ресторан, прачечная, бассейн (взрослый и детский), джакузи, круглосуточная охрана

Площадь: 35 - 64 кв.м

Цена: 28 950 – 59700 €



Спокойствие и отдых в комплексе в Поморие

Комплекс находится в тихом уголке в г. Поморие. Город расположен на полуострове и в 20 км. от Бургаса - второго по величине города болгарского Причерноморья. Оба корпуса комплекса окружены морем и проектированы согласно самым современным стандартам. Рядом нет шумных заведений, но для любителей таковых центр города - только в нескольких минутах ходьбы. Неподалеку от зданий находится исторический музей г. Поморие. Город традиционно славится своими марками вина. Это комплекс, состоящий из двух жилых зданий, расположенных прямо на самих скалах и в 3 метрах южнее от пляжной полосы. Апартаменты имеют два сектора „А“ и „Б“ по шесть этажей каждый, с отдельным подъездом и лифтом. Апартаменты ориентированы к югу, имеют широкие террасы и каждый из них предлагает изумительный вид на залив. Комплекс располагает 83 апартаментами с одной спальней и 6 студиями. Здания предусмотрены для круглогодичного пребывания, располагают собственной автостоянкой и бассейном. Апартаменты сдаются "под ключ".

Площадь: 30.17 кв.м

Цена: 28 000 €



Комплекс для отдыха в Солнечном берегу

Комплекс курортных апартаментов находится в западной зоне Солнечного берега. Расстояние до моря 600 метров. Здание спроектировано для сезонного пользования, но есть возможность пользоваться им и круглый год. Жилая площадь компактно распределена между однокомнатными апартаментами (студио) и небольшими двухкомнатными квартирами с одной спальней- по 4 на каждом стандартном этаже. На последних двух этажах расположены 22 апартамента с внутренней лестницей типа "мезонет". Предусмотрена парковка на 34 паркоместа, которая будет отделена от здания зеленым поясом растений. Отдельно предусмотрен и пешеходный выход из здания для непосредственного попадания на пляж. С восточной стороны здания расположен большой открытый бассейн с детской секцией, доступ к которому возможен как через основной вход в здание, так и через дополнительную дверь в конце коридора. В пространстве возле бассейна спроектирована максимально удобная рекреационная зона с лежаками и зонтиками, которой могут пользоваться собственники комплекса

Площадь: от 39.99 кв.м

Цена: от 27 900 €



Квартиры в курортном комплексе. (Солнечный берег)

Уникальное здание находится в 530 метрах от пляжа, недалеко от центра курорта Солнечный берег. В 950 метрах от него - новый город Несебр, а всего в 500 метрах рестораны, бары, дискотеки и подлинная ночная жизнь курорта Солнечный берег. Вы будете наслаждаться невероятным видом моря и лучшими пляжами. Комплекс состоит из 12 студий, 108 двухкомнатных апартаментов и 30 двухкомнатных мезонетов. Все квартиры полностью обставлены и оснащены душевыми и кондиционерами. Инфраструктура района хорошо развита – всего в 1200 метрах от резиденции больница, в комплексе продуктовый магазин, автобусные остановки в 250 метрах и лучший пляж Солнечного берега, Саоа Beach, – совсем рядом. В Вашем распоряжении просторное фойе с рецепцией бассейна с баром, лежаки и зонтики, фитнес зал, круглосуточный продуктовый магазин. Комплекс располагает собственной автостоянкой и охраняется круглосуточно.

Площадь: 42.17 - 102.76 кв.м

Цена: 29 000 - 70 904 €



БОЛГАРИЯ



www.b2day.ru

office@b2day.ru

skype: b2day.ru

+7 (495) 580-55-65

+359 (56) 82-44-44

+359 (896) 73-44-44

В Святом Власе находится современный яхтенный порт, что является одним из уникальных преимуществ курорта и формирует респектабельность этого места. Для продолжительного отдыха в городе можно приобрести квартиру в одном из курортных комплексов на берегу моря. Кроме того, в городе доступны для приобретения частные дома, отели, мини-гостиницы и другие объекты недвижимости.

ОБЗОР

Бургас	70 км
Варна	60 км
Несебр	40 км
Солнечный Берег	35 км

В давние времена здесь было греческое поселение Хелиополис, что означает «город Солнца», а римские императоры облюбовали это местечко для своей резиденции. Позже, во времена Османского ига, селение называли Гюзлю, то есть «красивое», а в XVI веке его переименовали в Гезекен, что означало «обзор», или «красивый вид».

Широкие песчаные пляжи, пологий спуск в море удобен для детей. По краям залива, где расположен Обзор, берега скалистые. Уникальное



сочетание гор, вековых лесов и моря создает прекрасный микроклимат для профилактики и лечения заболеваний дыхательных путей. Оздоровительные центры используют в своих лечебных программах воду из местных минеральных источников.

В Обзоре тихо, уютно и спокойно, но при этом достаточно

возможностей для развлечений детей и взрослых – парк аттракционов, детские площадки, водные горки, развлекательный центр «Замок», расположенный на пляже, а для молодежи работают дискотеки. Как и на большинстве морских курортов, здесь предложат водные лыжи, катамараны, бананы, морскую прогулку на катере.

НЕСЕБР

Бургас	36 км
Поморие	18 км
Святой Влас	12 км
Солнечный Берег	5 км

Очень красивый и один из старейших городов Европы. Болгарский «Несебър» – преемник древнего фракийского поселения Месембрия (VI в. до н.э.), который в 510 г. н.э. стал греческой колонией. Этот город был в составе и Римской Империи, и Византийской. Свое современное имя носит с 811 года, когда его завоевал Хан Крум Грозный. С 1956 г. Несебър – город-музей, с 1983 г. – в списке мировых памятников ЮНЕСКО.



Изумляющий домик около г. Ахелоя

Комплекс находится в очаровательном месте вблизи горной цепи Стара Планина, у прекрасных лугов. В комплексе есть несколько семей, которые живут круглогодично. Комплекс состоит из самостоятельных двухэтажных 39-ти вилл с двумя и тремя спальнями. Архитектура вилл такая же, как в уже построенных и функционирующих комплексах. Самобытный болгарский экстерьер представлен невысокими зданиями, которые расположены на достаточном расстоянии друг от друга, чьи крыши покрыты красными черепицами, фасады украшены каменной и декоративной облицовкой, имеющими веранду и внутренний дворик, просторные террасы на втором этаже с видом на юго-восток и великолепной панорамой на море. Каждая вилла располагает своим местом для парковки и имеет возможность сооружения частного бассейна и других дополнений.

Площадь: 146 - 180 кв.м

Цена: 90 000 - 110 000 €



Дома в болгарском стиле

Комплекс разработан в старинном традиционном болгарском стиле с применением деревянной и каменной наружной облицовки. С него открывается невероятная панорама моря, Солнечного Берега, Святого Власа и Несебра. Комплекс состоит из 19 роскошных двух- и трехэтажных вилл и отеля на 35 апартаментов. К услугам собственников и их гостей: плавательные бассейны, изысканные СПА-процедуры, фитнес-центр, ресторан и многое другое. Каждый дом состоит из 2 или 3 спален, каждая спальня располагает отдельной ванной комнатой. Еще одна ванная находится на 1-ом этаже. Кухня совмещена с гостиной комнатой и прилегающей к ним террасой. Местоположение и архитектурный проект комплекса гарантируют прибыльное вложение капитала и имеют очень хороший рентный потенциал. Инвестиции в этой области только начинаются.

Площадь: 103 – 153 кв.м

Цена: 110 000 – 120 000 €



Домики „Мечта“

Район, в котором строится комплекс, является одним из самых красивых на болгарском Черноморском побережье, с прекрасным панорамным видом на море, полностью оснащен инфраструктурой - водой, электричеством, асфальтовой дорогой.

В комплексе продаются 5 домов, которые состоят из: гостиной, гостиных, кухни и столовой, ванной комнаты, туалета, веранды с перголой и барбекю на первом уровне. На втором уровне: три спальни, ванная комната плюс туалет и две террасы. В комплексе предусмотрено сооружение бассейна с детским сектором и чудесного детского уголка с мини водяной горкой.

Площадь: 119 - 170 кв.м

Цена: 95 200 - 123 000 €



Комплекс закрытого типа (Черноморец)

Комплекс закрытого типа с уютной территорией и отлаженной инфраструктурой. Он расположился на полуострове, в 400 метрах от г. Черноморец и недалеко от песочного пляжа. Комплекс состоит из двух четырехэтажных зданий с лифтами, где разместились 90 апартаментов. Студии, апартаменты с одной, двумя спальнями и двухуровневые квартиры предлагаются в чистовой отделке, с оборудованной кухней и санузлом. Внешний дизайн комплекса авторский и выполнен из высококачественных материалов.

Площадь: 46 - 200 кв.м

Цена: от 41 000€



БОЛГАРИЯ



www.b2day.ru

office@b2day.ru

skype: b2day.ru

+7 (495) 580-55-65

+359 (56) 82-44-44

+359 (896) 73-44-44



Сегодня Несебр состоит из двух частей. Новый Несебр – это по большей части отели, а Старый много веков располагается на небольшом полуострове и сказочно прекрасен. Можно часами бродить по его маленьким улочкам, вдоль развалин античного порта, крепостных стен, мимо средневековых церквей и старинных домов.

Размещение туристов возможно в отелях как старой, так и новой частей этого удивительного города. В старинных домах, оборудованных

под гостиницу, есть все современные удобства и при этом неповторимый дух минувшего. Комфортабельные отели Нового Несебра также предоставляют своим гостям весь необходимый набор услуг.

Стоимость квадратного метра недвижимости в Несебре одна из самых высоких (900–1500 евро). К продаже предлагаются квартиры в апарт-отелях, курортных комплексах, городские квартиры, частные дома, отели, земельные участки.

СОЛНЕЧНЫЙ БЕРЕГ

Бургас	25 км
Поморие	20 км
Несебр	5 км
Святой Влас	5 км

Получил свое название по праву – это самое солнечное место на болгарском черноморском побережье. Известен как летний морской курорт практически всем жителям бывшего Советского Союза. Сегодня Солнечный Берег – это более 100 отелей разной степени звездности, золотистые пляжи, средиземноморский климат и очень спокойное море. Здесь, как в Обзоре или Святом Власе, микроклимат создается благодаря сочетанию морского и горного воздуха. В городе много зелени, сохранены парковые зоны вдоль пляжа.

Солнечный Берег – самый посещаемый и популярный курорт на побережье Болгарии. Именно здесь отмечена почти круглосуточная активность отдыхающих. Бары, рестораны, дискотеки, казино, развлекательные комплексы на любой вкус, детские аттракционы, аквапарки, множество морских развлечений – все это Солнечный Берег с июня по сентябрь.



Квартиры в курортном комплексе Святой Влас

Элитный жилой комплекс из сезонных квартир, расположенный в центральной и самой фешенебельной части престижного курорта Святой Влас. Комплекс находится менее, чем в 100 м от пляжа, и совсем недалеко от недавно построенного и единственного в своем роде в Болгарии яхтенного порта «Марина Диневи», по имени которого и назван жилой комплекс. Соседний район изобилует уютными кафе и ресторанами в различном стиле, а также красивыми аллеями для прогулок.

Площадь: 46 - 79 кв.м

Цена: 59 600 - 94 460 €



Квартиры в роскошном апарт-комплексе

Комплекс находится в уникальном лесном массиве в основании гор, недалеко от берега моря -предлагая изумительный вид на весь залив. Солнечного берега, в местности с коттеджами на один или два этажа, между Солнечным берегом и Св. Влас. Площадь комплекса 4000 кв.м. Все комнаты и квартиры разного размера и выполнены в стиле "люкс" в соответствии с современными квартирными стандартами. Установлено освещение фото-клетками. Солидные межкомнатные двери выполнены из пресованного дерева с усиленным покрытием. Квартиры снабжены кондиционером, интернетом, кабельным телевидением и телефоном, в каждой комнате вмонтировано современное освещение.

Площадь: 19 - 88 кв.м

Цена: 9 200 – 57 500 €



Квартиры в комплексе закрытого типа (Созополь)

Первая линия, собственный пляж. Комплекс выполнен в средиземноморском стиле, с террасы каждой квартиры вид на море, лес или бассейн. Рестораны, кафе, магазины, СПА-центр, детский центр и пр.

Предлагаются однокомнатные квартиры с одной или двумя спальнями, а также отдельно стоящие дома.

В комплексе круглосуточная охрана.

Площадь: 41 - 64 кв.м

Цена: 42 900€



Квартиры в комплексе класса „люкс“

Исключительно стильный и элегантный жилой комплекс, расположенный на самом берегу моря в курорте Приморско. Район, где находится комплекс, называется Дьявольский залив, что между южным пляжем города Приморско и Международным Молодежным Центром. В этом месте малая интенсивность строительства и прекрасные условия для отдыха и развлечений.

Комплекс отличается не только своим идеальным местоположением, но и современной архитектурой, рациональным распределением площади, и разнообразной инфраструктурой, обеспечивающей удобства отдыхающим: – красивый сад, парковка, бассейн, и т.д.

Площадь: 38 – 118 кв.м

Цена: 39 600 – 118 750 €



БОЛГАРИЯ



www.b2day.ru

office@b2day.ru

skype: b2day.ru

+7 (495) 580-55-65

+359 (56) 82-44-44

+359 (896) 73-44-44



РАВДА

Бургас	32 км
Поморие	15 км
Солнечный Берег	8 км
Несебр	1,5 км

Небольшой, уютный и солнечный курортный поселок. Близость к Несебру (всего 1,5 км) и Солнечному Берегу делает его с каждым годом все популярнее. Здесь нет (как и почти на всем побережье) промышленных предприятий, что исключает негативное воздействие на природные экологические характеристики.

В окрестностях Равды расположены детские и молодежные базы отдыха. Здесь создана хорошая спортивная база: летом проводятся курсы по серфингу, плаванию, гребле и водным лыжам. В поселке имеется вся необходимая туристическая инфраструктура: отели, развлекательные заведения, кафе, бары, рестораны, медицинские учреждения.

Сегодня Равда – одно из самых перспективных мест для крупных инвестиций в гостиничный и туристический бизнес. Здесь ведется активное строительство отелей и ресторанов, развивается инфраструктура.

Летом на курорте отдыхают туристы из Германии, Чехии, Словакии и других стран. Цены на проживание, питание и услуги ниже, чем на Солнечном Берегу, что делает уголок на черноморском побережье привлекательным для семейного отдыха.

БУРГАС

София	390 км
Варна	130 км
Несебр	35 км
Созополь	55 км

Столица Южного Черноморья, город-порт. Расположен на берегу Бургасского залива, который надежно защищает город от зимних ветров. Международный аэропорт, железная



Квартиры в курортном комплексе. (Солнечной Берег)

400 м от пляжа, в центре города, 150 м от аквапарка.

В пешей доступности сосредоточены все необходимые объекты инфраструктуры.

Площадь: 42 - 105 кв.м

Цена: 45 300 €



Квартиры в жилом комплексе (Поморие)

150 м до моря. Проект от инвестора грандотеля «Поморие». Стиль и комфорт в каждой квартире: от студии до пентхауса.

В комплексе - рестораны, бассейны, русская баня, фитнес, массажный кабинет, спортивные сооружения и многое другое.

Площадь: 38 – 209 кв.м

Цена: 42 200 €



Квартиры в комплексе элитных особняков (Несебр)

В шаговой доступности от моря. Один из немногих новых проектов на рынке недвижимости класса «люкс».

Изысканный итальянский стиль в архитектуре и ландшафтном дизайне.

Площадь: 45 - 280 кв.м

Цена: 45 150 €



Жилой комплекс расположен на первой строительной линии популярного бургасского жилого района Сарафово

Великолепная резиденция для летнего отдыха состоящая из 65 просторных квартир, с уютной планировкой, высококачественной отделкой и прекрасным сантехническим оборудованием

Площадь: от 40 - 118 кв.м

Цена: от 41 886 €



БОЛГАРИЯ



www.b2day.ru

office@b2day.ru

skype: b2day.ru

+7 (495) 580-55-65

+359 (56) 82-44-44

+359 (896) 73-44-44



дорога, автомагистраль связывают Бургас со всеми уголками мира.

Три крупнейших озера-лагуны образовались из-за низкого положения берега. Это Атанасовское, Бургасское и Мадренское озера. Их наносы используются в грязевых и бальнеологических центрах.

Морской парк в Бургасе простирается на семь километров вдоль моря. Здесь множество аллей, детские площадки, развлекательные заведения,

казино, зоопарк... Летний открытый театр в Морском парке вмещает порядка 2500 человек и становится главной сценой многих фестивалей и концертов. Из парка можно попасть в сердце города – на пешеходную улицу Алеко Богориди, где расположено множество магазинов, кафе, уютные бары и рестораны.

В 2010 году Бургас победил в ежегодном болгарском голосовании и стал обладателем звания «Лучший город для жизни в Болгарии».



ПОМОРИЕ

Бургас	23 км
Несебр	19 км
Солнечный Берег	20 км
Созополь	55 км

Один из древнейших городов Болгарии. Более чем 3100 лет назад здесь находилось фракийское поселение и греческая колония Анхиалос, что значит «около соли». За свою многовековую историю это поселение было под контролем Римской Империи, Византии, венецианцев и Османской Империи. Свое современное имя получило в 1934 году.

Сегодня Поморие – национальный морской бальнеологический центр с лечебными поморийскими грязями, минеральными водами и железосодержащим песком. Местными грязями лечат расстройства опорно-двигательного аппарата, гинекологические заболевания, расстройства мужской репродуктивной деятельности, неврологические и кожные заболевания. Море очень чистое, с песчаным берегом, ровным и пологим дном.

Здесь находится крупнейшее на Балканах производство соли. Кроме того, край славен своими винодельческими

Квартиры в курортном комплексе. (Равда)

200 м до моря, аквапарк 300 м. Комфортабельный комплекс для семейного отдыха. Квартиры с одной, двумя спальнями, а также однокомнатные квартиры. Ресторан, бассейны, детская площадка.

Площадь: 46 - 107 кв.м

Цена: 41 500 €



Квартиры в элитно-апартамент-комплексе.

50 м от пляжа, поблизости расположены все городские объекты инфраструктуры.

В комплексе 27 квартир с одной или двумя спальнями.

Сдача в эксплуатацию в июле 2013 г.

Площадь: 45 - 80 кв.м

Цена: 46 600 €



Домики для круглогодичного проживания

Дома находятся в 6 км от Бургаса с актом 16 /в эксплуатации/ дом предлагается с полным ремонтом (отделкой) "под ключ"

Комплекс домиков находится в селе Черное Море.

Площадь: 88 кв.м

Цена: 40 000 €



Квартиры в комплексе класса «люкс» (Поморие)

У комплекса свой пляж, а также большое разнообразие объектов инфраструктуры для отдыха и развлечений. Четыре бассейна, искусственная река, парки, водные горки, СПА, боулинг и все, что необходимо для качественной жизни и первоклассного отдыха.

Площадь: 54 – 339 кв.м

Цена: 65 000 €



БОЛГАРИЯ



www.b2day.ru

office@b2day.ru

skype: b2day.ru

+7 (495) 580-55-65

+359 (56) 82-44-44

+359 (896) 73-44-44



традициями. На курорте находится Поморийский винный погреб, один из самых крупных в стране. В ресторанах всегда можно отведать блюда из свежельовленной морской рыбы.

Гости курорта располагаются в крупных и небольших отелях, а также могут арендовать квартиру в частном секторе или апартаменты. Рынок недвижимости Помория представлен курортными комплексами, городской недвижимостью, частными домами, земельными участками под строительство, бизнес-объектами.

ЧЕРНОМОРЕЦ

Несебр	60 км
Бургас	26 км
Приморско	26 км
Созополь	10 км

Небольшой курортный поселок на берегу моря. Пять пляжей Черноморца – это песчаные уютные заливы и бухты, образованные скалистыми берегами. Центральный пляж длиной 1,5 км прекрасно подходит для отдыха с детьми, так как море у берега неглубокое, с приятным пологим спуском. Вода здесь прогревается достаточно быстро, и купальный сезон можно открыть уже в мае.

Восточная часть пляжа скалистая и предоставляет хорошие условия для дайвинга и морской рыбалки. В течение сезона напрокат можно взять катамараны, скутеры, гидроциклы, прокатиться на «банане» или на водных лыжах.

В последнее время Черноморец становится тихим пригородом для тех, кто работает в Бургасе или Созополе.



Качественная трасса, регулярное автобусное сообщение с этими городами позволяют вести бизнес и жить на лоне природы, наслаждаясь чистым воздухом и тишиной. Недвижимость в Черноморце представлена частными домами, отелями, земельными участками, бизнес-объектами.

ПРИМОРСКО

Созополь	22 км
Черноморец	26 км
Бургас	55 км
Царево	17 км

Курортный городок Приморско раскинулся на скалистом полуострове Кюприя в густой зелени Странджанских гор, которые подступают к самому морю и создают живописные заливы. Широкая пляжная полоса протяженностью более двух километров состоит из мелкого золотистого песка.

Здесь более 80 баз отдыха, пансионатов, детских и студенческих центров отдыха. В городе хорошо развита туристическая инфраструктура, представлены все виды проживания – от современных комфортабельных отелей и комплексов до экономичных вариантов в частном секторе.

Квартиры в закрытом комплексе (Свети Влас)

Комплекс расположен в тихом живописном районе между курортами Солнечный берег и Святой Влас, приблизительно в 250 м. от берега моря. Представляет собой 6-ти этажное здание с лифтом, включающее в общем 50 квартир - студии, квартиры с одной или двумя спальнями и панорамные мезонеты с просторными террасами на последнем этаже. Предусмотрены парко места. Во дворе – бассейн с детской секцией и местами для шезлонгов. Территория здания огорожена, обустроена и озеленена согласно архитектурной концепции комплекса.

Площадь: 23 - 170 кв.м

Цена: от 20 000 €



Квартиры в Несебре

Уникальное здание с современным дизайном и нестандартной архитектурой. Здание высотой 6 этажей предлагает 76 удобных апартаментов. На первом этаже расположена рецепция, супермаркет и аптека. Комплекс находится в чудесном месте, окруженном зеленью и в непосредственной близости от защищенного парка уникальных природных дюн и всего лишь в 223 метрах от берега моря. Все апартаменты располагают террасами, которые открывают невероятный вид на природные дюны и море.

Всего лишь в 2км находится Несебр – исторический город, включенный в список мирового наследия ЮНЕСКО, а крупный город Бургас в 25км. от комплекса.

Площадь: от 47 – 89 кв.м

Цена: 25 990 - 58 990€



Квартиры рядом с аквапарком

Комплекс расположен в западной части курортного комплекса “Солнечный берег” в непосредственной близости с Аквапарком. Модное и функциональное жилье, законченное и оборудованное люксово и комфортно, в котором вы могли бы проводить полноценно и незабываемо свое время отдыха. Круглогодичная поддержка комплекса и тихое местонахождение района гарантирует полноценный и спокойный отдых. В него входят: два бассейна – один для детей и один – для взрослых, детская площадка, кафе, бар, определена зона для шезлонгов, места для отдыха, ресторан, магазины. На территории комплекса введено круглосуточное видео наблюдение для обеспечения спокойствия проживающих. Имеется собственный паркинг.

Площадь: 21 - 200 кв.м

Цена: от 19 000€



Престижные квартиры на берегу моря

Исключительный черноморский комплекс в средиземноморском стиле, предлагающий комбинацию гармоничного отдыха среди опьяняющей природы и современного стиля жизни. Архитектурный облик, прекрасное расположение зданий, природа в дополнении с ограниченным доступом в комплекс, говорят многое о статусе гостей и их приоритетах в достижении максимального удовольствия от отдыха. В распоряжении у гостей комплекса имеется эксклюзивный пляж с рестораном, баром и яхт причалом, где можно заняться различными водными видами спорта, а также можно посетить достопримечательности болгарского черноморья. СПА, косметология, комплексный уход за лицом и телом, релаксация, консультация с диетологом о правильном питании.

Площадь: 32 - 115 кв.м

Цена: от 63 000€



БОЛГАРИЯ



www.b2day.ru

office@b2day.ru

skype: b2day.ru

+7 (495) 580-55-65

+359 (56) 82-44-44

+359 (896) 73-44-44

В Приморско летом почти всегда ясная погода, мало дождей, богатая растительность, чистое и теплое море без резких перепадов глубин. В 1 км от Приморско расположен Международный молодежный центр «Приморско». В туристическую инфраструктуру Приморско в последние годы произвели большие инвестиции, что самым благоприятным образом сказалось на популярности и привлекательности этого курорта.

Недвижимость в Приморско – это курортные комплексы, городские объекты, частные дома, бизнес- объекты.

СОЗОПОЛЬ

Бургас	35 км
Поморие	54 км
Черноморец	10 км
Приморско	22 км

Самый древний город побережья Болгарии. Первое поселение здесь возникло в IV–III тысячелетии до н.э., а в 610 г. до н.э. здесь была основана греческая колония Аполлония. Старая часть Созополя – это архитектурный заповедник под эгидой ЮНЕСКО. Сочетание памят-



ников архитектуры, песчаных пляжей и современных комфортабельных отелей делают этот маленький город современным курортом и идеальным местом для ценителей тихого и спокойного отдыха.

Город гордится своими церквями: Пресвятой Богородицы, Св. Св. Кирилла и Мефодия, Св. Зосима, Девы Марии. Мало кто пройдет мимо местной Галереи искусств на мысе Харманите или Археологического

музея. В Созополе множество комфортабельных отелей, от маленьких семейных до пятизвездочных. В основном они расположены вдоль моря и почти у всех есть прямой выход к пляжу.

К услугам туристов морские прогулки по окрестностям на катере или яхте, посещение близлежащего острова Святого Ивана в двух километрах от Созополя, а также природного заповедника «Ропотамо».



Комплекс для отдыха в Святом Власе

Комплекс расположен в центральной части г. Святой Влас, всего в 190 м от широкой пляжной полосы и в 450 м от яхт-клуба Marina Dinevi, где каждый год проводятся множество спортивных и развлекательных мероприятий, самыми важными из которых являются Яхтенная выставка и Международная регата. Комплекс состоит из 60 апартаментов, площадью от 48,23 кв.м до 153,50 кв. м. Большинство апартаментов имеют уникальный вид на море и Старый Несебр. На территории комплекса находится бассейн, детская площадка, супермаркет, аптека, закрытая и открытая парковка.

Стоимость таксы поддержки включает: круглосуточную охрану комплекса, уборку общих частей и прилегающей территории, поддержка бассейна и зеленых площадей, проведение текущих ремонтов общих частей.

Площадь: от 48.79 кв.м

Цена: от 52 572 €



Комплекс класса "люкс" в Равде

Комплекс расположен в небольшом курортном поселке Равда, в 150 м. от великолепного пляжа.

Комплекс находится в тихом и спокойном месте, с развитой инфраструктурой, всеми удобствами и местами для развлечений. Комплекс предлагает апартаментами с одной и двумя спальнями, состоит из двух корпусов по 5 этажей. Площадь апартаментов от 50 кв.м. до 75 кв.м. Из окон большинства квартир открывается красивый вид на море. Все квартиры будут люксово выполнены из высококачественных материалов, в степени «под ключ». В каждом корпусе есть лифт.

Своих будущих владельцев комплекс привлекает своей изысканностью, высочайшим классом строительства и отделкой лучшими материалами.

Комплекс подходит как для сезонного пользования, так и для проживания в течение всего года.

Площадь: от 56.03 кв.м

Цена: от 52 173 €



Изысканный комплекс в Равде

Комплекс находится в уютном туристическом поселке Равда, всего в 50 м от моря.

Вилла состоит из 4 этажей, на каждом этаже расположены по 6 квартир. Площадь квартир от 39.22 кв.м до 69.41 кв.м, сдаются люксово законченными, в степени «под ключ».

Большинство квартир имеет невероятный вид на море. Комплекс привлекает своим изысканным стилем, архитектурой и ландшафтом. На территории комплекса есть детская площадка, паркинг и видеонаблюдение.

Площадь: от 38.37 кв.м

Цена: от 32 614 €



Вилла на берегу в Равде

Комплекс находится на первой линии моря в уютном туристическом поселке Равда, всего в 5м от пляжа.

Вилла состоит из 4 этажей и 14 апартаментов с одной и двумя спальнями. Комплекс располагает подземной парковкой, лифтом и детской площадкой. Площадь апартаментов от 46.05 кв.м до 140.45 кв.м. Идеально подходит как для летнего отдыха, так и круглогодичного проживания. Из окон и террас всех апартаментов открывается невероятный вид на море. На территории комплекса разработан ландшафтный дизайн с садовым освещением.

Площадь: от 46.05 кв.м

Цена: от 55 260 €



БОЛГАРИЯ



www.b2day.ru

office@b2day.ru

skype: b2day.ru

+7 (495) 580-55-65

+359 (56) 82-44-44

+359 (896) 73-44-44



СИНЕМОРЕЦ

Бургас	90 км
Созополь	55 км
Приморско	35 км
Царево	20 км

Сердце Национального природного парка Странджа – самая южная курортная точка на черноморском побережье Болгарии, в 12 км от турецкой границы. Начиная с VI–V вв. до н.э. на этой территории располагались греческие и фракийские поселения. Первое письменное упоминание о Синеморце датируется 1498 г., когда он был подвергнут нападению пиратов.

Здесь нет шумных толп отдыхающих и гремющей музыки, огромных отелей, суеты и шума дискотек. В Синеморце царит тишина, спокойствие и девственная природа.

Главная ценность Синеморца – прекрасные пляжи. Северный пляж лежит между рекой и морем, здесь нет ни зонтиков, ни лежаков, и он признан самым красивым в Болгарии. Центральный пляж «Бутамята Бэй» находится в заливе, образованном скалистыми мысами и лесом. Это почти 1,5 км белого и мягкого песка, множество ракушек, прозрачное море и горная речка, протекающая прямо через пляж. Здесь можно воспользоваться массажными услугами, зонтиком и лежаком, а поблизости

расположены бары и кафе. Неподалеку от поселка есть еще два оборудованных пляжа.

В Синеморце можно приобрести дом, семейный отель или землю под строительство.

ЦАРЕВО

Поморие	86 км
Бургас	66 км
Созополь	38 км
Приморско	17 км

В Царево, небольшом курортном городке неподалеку от границы с Турцией, горный массив Странджа и река Черна встречаются с Черным морем. Здесь почти 300 солнечных дней в году, нет изнурительной жары, чистое море и песчаные пляжи. С 1967 г. Царево – климатический курорт.

Городок лежит на двух полуостровах, которые образуют три живописных залива. Во времена античности (IV–VI вв. до н.э.) на этом месте была греческая колония под названием Василико, что означает «царственный». В 1912 году город вошел в состав Болгарии, а с 1930 года носит имя Царево. В социалистический период (1944–1990), город назывался «Ми-чурин» в честь известного русского биолога.

В окрестностях Царево находится самый древний заповедник в стране – Силкося (с 1933 г.), а также одно из семи самых влажных мест в стране – комплекс Ропотамо-Велека. В 1995 году горный массив Странджа в районе Царево был объявлен национальным парком Странджа. Это самый большой природный парк в Болгарии и одно из наименее изученных мест на территории страны.

*Материал подготовлен
АН «Болгарофф» и «Болгарофф Тур»*



Комплекс находится первой линии центрального пляжа в старой части города Поморие, в 300 метрах от центр города. В 350 метрах от больницы грязелечебный комплекс с курортной поликлиникой. В 200 метра от самого роскошного на болгарском побережье 5-ти звездочного отеля с современным футбольным полем, рядом с гастрономом. В отеле есть лечебные процедуры, с уникальными в мире лечебными грязями. Семизэтажное здание с цокольным этажом – магазины (Коммерческие площади). Первый и второй этаж - студии. На других этажах есть квартиры и несколько студий. В каждом входе есть бесшумный гидравлический лифт. Типы квартир - студии, апартаменты с одной и двумя спальнями, которые сдаются „до ключ“.

Площадь: 29.59 кв.м

цена: 23 672 €



Дома в селе Александрово

Месторасположение: Деревня находится менее чем в 5 минутах езды на машине от самого большого и современного курортного комплекса болгарского Черноморья – Солнечного Берега. Предлагаем полностью построенные три двухэтажных дома с самостоятельными дворами и прекрасной панорамой на море.

Строительство: Для построения домов использованы высококачественные материалы и современные технологии. Конструкции - монолитные железобетонные. Несущие колонны из железобетона и шайбы против землетрясений. Кладка стен домов из керамического греческого кирпича. Дома гидро- и тепло- изолированы. Фасады домов - силиконовая штукатурка. Облицовка приземного этажа из природного камня. Отделка домов "под ключ", необставленные.

Площадь: дом 198 кв.м + самостоятельный двор 455 кв.м **Цена:** 110 000 €



Спроектирован как жилой комплекс закрытого типа, состоящий из 2 тематично связанных корпусов. Каждый из двух корпусов предлагает широкое разнообразие внутренней и внешней отделки и современный интерьер. В комплексе располагается: лобби и рецепцией с целью облегчения процедуры сдачи в аренду апартаментов, современным чил-аут баром/рестораном и суши баром с внешней частью, зелеными насаждениями и аллеями, бассейнами для детей и взрослых. В то время как отличительной чертой Harmony I является элегантный СПА центр и фитнес зал – зона где вы можете сочетать спорт с релаксом, то в Harmony II их отсутствие компенсирует наличие салона красоты, детского сада, кабинета врача, продовольственного супермаркета и волейбольной площадки. Район исключительно подходящий для семейного отдыха с детьми, так как комплекс расположен в спокойном квартале и находится всего в 7 минутах ходьбы от пляжа. Вход в море плавный и пологий, без резких перепадов глубины, морская вода теплая и приятная и есть много возможностей для занятий водными видами спорта и развлечений.

Площадь: от 47.52 кв.м

Цена: от 42 293 €



Комплекс находится в г. Ахелой. Комплекс представляет собой великолепный подбор жилья из 677 квартир для отдыха на первой линии и ставит перед собой новые стандарты качества, комфорт и дизайн, сочетаемые с гарантированным спокойствием и неповторимыми видами на море. Современный дизайн виден в каждой детали комплекса, а высокие потолки и использование стекла подчеркивают открытые пространства. Каждое жилище в комплексе располагает просторными помещениями и террасами.

Комплекс изобилует водными аттракционами, которые включают в себя бассейн со специальной мелкой зоной для детей, водный бар для родителей и чудесную панораму моря.

Площадь: от 49.12 кв.м

Цена: от 41 752 €



БОЛГАРИЯ



www.b2day.ru

office@b2day.ru

skype: b2day.ru

+7 (495) 580-55-65

+359 (56) 82-44-44

+359 (896) 73-44-44

ВЫГОДНАЯ ПОКУПКА ЗЕМЛИ В БОЛГАРИИ

Сегодня покупка земли в Болгарии вопрос очень актуальный. Многим хочется приобрести здесь недвижимость, так как в сравнении с любой другой европейской страной тут она гораздо дешевле.

Рынок недвижимости Болгарии предлагает различные варианты: здесь можно купить участок земли под индивидуальный проект, можно купить недостроенный дом, а можно приобрести уже полностью готовый к эксплуатации объект. Все эти варианты неизменно находят своего потребителя, но особенно популярной остается покупка земли в Болгарии под частное строительство. Многие инвесторы сами хотят определять какой будет их недвижимость в Болгарии и предпочитают начинать с покупки земельного участка, чтобы по собственному проекту в дальнейшем строить свое домовладение.

САМЫЕ ПОПУЛЯРНЫЕ МЕСТА И ИХ РАСЦЕНКИ

В основном привлекательность земли в Болгарии зависит от того, насколько отдален этот участок от моря. Предпочтительной является зона пешей доступности. Эксперты



отмечают, что большинство продаж земельных участков происходит на северном побережье Болгарии, где очень зеленые и живописные места с видом на море. Именно по таким критериям инвесторы определяют привлекательность земельных участков.

Расценки на саму землю зависят от многих составляющих, а именно: расположение участка, степень подготовленности необходимых документов на строительство, наличие коммуникаций и различной инфраструктуры в этой местности. На северном

побережье цена одного квадратного метра колеблется от 18 до 750 евро. На Южном побережье можно приобрести участок за цену от 10 до 230 евро за квадрат.

ВОЗМОЖНОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Как правило, покупка земли в Болгарии происходит на собственные средства иностранных инвесторов. К сожалению, продажа земли в ипотеку для иностранцев редко практикуется. Связано это в первую очередь с тем, что болгарские банки не хотят оплачивать иностранные инвестиции. Но некоторые эксперты утверждают, что ипотека для иностранного инвестора все-таки возможна. Можно получить кредит под покупку недвижимости, только ставка будет составлять от 7 до 12%. При этом инвестор должен будет предоставить банку отчет о работе своей фирмы за последние 3 месяца. А если ваш ежемесячный оборот составит 5 000 евро, то можно рассчитывать на уменьшение кредитной ставки почти в два раза. Согласитесь, что покупка земли в Болгарии при этом становится намного доступней!



В Болгарии построить дом легко и просто. Считается, что строительство дома - это проблема, которая связана с большими затратами и что купить дом в Болгарии - наиболее правильный вариант. Попробую вас переубедить. Дело в том, что застройщик часто предлагает на продажу дома типовой планировки и с уже заложенной стоимостью участка, документов, строительства и, конечно

же, со своей прибылью. В итоге вы получаете унифицированное жилье да еще и за большие деньги. Конечно, постройка дома у моря, будь то в Болгарии или где-нибудь еще - это начинание, для удачного завершения которого вам придется пройти через несколько этапов. Не стоит пугаться сложностей - построить свой дом у моря под силу даже человеку, никогда не занимавшемуся строительством.

ПОСТРОИТЬ ДОМ В БОЛГАРИИ



Как правило, все эти операции по согласованию всех документов берет на себя сначала проэктант, а потом строитель.

В общем - 9 месяцев и ваш дом в Болгарии построен.

И последнее. Многие спрашивают о строительстве из бруса, но в Болгарии очень дорогое дерево. Брус везут из России или из Канады. Так что

строительство дома у моря из дерева невыгодно. В Болгарии строят из камня, кирпича и бетона. Крыши из керамической черепицы. Окна ПВХ. Часто делается каменная облицовка цокольного этажа. Обязательно делается теплоизоляция.

Возникли вопросы?

Пишите нам office@b2day.ru

ЧТО ДЛЯ ЭТОГО НУЖНО - ПО ПУНКТАМ:

1. **Выбрать место.** Обязательно нужно выбирать населенный пункт или максимально приближенное к нему место. К участку должно быть подведено электричество и водопровод. В Болгарии прокладка коммуникаций дорогая.
2. **Участок должен быть предназначен под застройку.** На технической схеме должна быть надпись - УПИ (урегулиран поземлен имот). Это означает, что там можно строить, поблизости есть водопровод, электричество, асфальтированная дорога.
3. **После покупки участка берем разрешение на проектирование.** В среднем занимает 30 дней и стоит порядка 250 евро.
4. **Делаем согласования с водоснабжающей (ВиК) и электрической (EVN) компаниями** - еще 30 дней и 250 евро.
5. **Проектирование дома** - в среднем 10 евро на кв.м. На этом этапе Вы получаете полную документацию на строительство.
6. **Вносим проект в местную мэрию (Община) на утверждение** - 200 евро и приблизительно 1 месяц.
7. **Строительство дома** - в среднем 250 евро на кв.м. без отделки. С окнами и дверями.
8. **Отделочные работы** - порядка 200 евро/кв.м. (Зависит от стоимости материалов, которые выберете). Кстати, болгарские отделочные материалы недорогие и качественные.
9. **Строительство дома в 150 кв.м.** длится 4-5 месяцев под ключ.
10. **Вносите документы об окончании строительства в мэрию и получаете удостоверение о вводе в эксплуатацию.**



Продавец, посредник, покупатель или Кто за что отвечает?

Именно на этот вопрос необходимо ответить перед тем, как преступить к реализации сделки купли-продажи недвижимости за рубежом. Сложность этих сделок заключается в том, что покупатель действует на незнакомой территории и почти всегда в условиях ограниченного времени. За неделю и даже за две физически невозможно усвоить объем информации, который обеспечит безопасность проведения сделки в дальнейшем. А многие проблемы нового жилья обнаружатся уже в процессе эксплуатации. И хорошо, если это будет всего лишь небрежно прикрученная розетка, а если в дверь постучит судебный исполнитель?..



ОПРЕДЕЛИМСЯ В ПОНЯТИЯХ

1. Посредник занимается поиском Покупателя для Продавца, но не участвует в проведении сделки и не отвечает за взаимоотношения Продавца и Покупателя.

2. Нотариус заверяет фактическое совершение сделки, но не готовит документы для нее и не отвечает за последствия, возникшие между сторонами сделки.

3. Адвокат готовит документы для сделки, отвечает только перед своим Клиентом (чаще всего его клиент – Продавец).

4. Покупатель принимает реше-

ние о покупке на основании информации, которую получил из разных источников (в ряде случаев – платных), анализирует ее и отвечает за дальнейшую регистрацию приобретенной недвижимости в соответствующих учреждениях. Далее в полной мере несет ответственность за свое владение.

ПОСРЕДНИК. МИФЫ И РЕАЛЬНОСТЬ

В Болгарии сложилось мнение, что недвижимость в Болгарии можно приобрести, минуя всех помощников и посредников, словно речь идет о большой партии товара со склада,

когда действительно нет необходимости идти в магазин и переплачивать. Кажется, что близость языков исключит риски непонимания, а адвокаты и юристконсульты только нагнетают атмосферу, чтобы дороже оценить свои услуги.

Сегодняшняя реальность такова, что проведение сделок самостоятельно или по объявлению «недвижимость от застройщика» без негативных последствий – скорее счастливая случайность, чем правило. Неприятные последствия необдуманных и поспешных шагов при покупке

КУПИ

РАЙСКИЙ КУСОЧЕК ЗЕМЛИ

ЦЕНА
50
ЕВРО/КВ.М.*

* при покупке
не менее
400 кв.м

Расстояния от участка:

до пляжа - 2 км (5 мин.)
до курорта „Солнечный берег“ - 9 км (10 мин.)
до Бургаса - 18 км (20 мин.)
до аэропорта - 15 км (15 мин.)

+ 7 (495) 580 55 65
+359 (56) 82 44 44
+359 (896) 73 44 44

Легенда повествует,

*что когда Господь Бог решил разделить
между народами мир, все народы присутствовали
при этом, за исключением болгар, которые
в это время до поздна работали в поле.
Все уже было распределено, но Всевышний,
оценив их усердие, подарил им этот
райский кусочек земли, этот рог изобилия,
находящийся в сердце Балканского полуострова;*

*с тех пор и поныне
именуемый Болгарией...*

Болгария, г.Бургас, ул. Славянская 77
e-mail : office@b2day.ru
skype: b2day.ru

www.b2day.ru

болгарской недвижимости возникают значительно позже, и наша компания все чаще сталкивается с такими примерами.

«ПРОДАЮ ИНФОРМАЦИЮ». – ДОРОГО!..

Прежде всего, Покупатель должен взять на себя ответственность за сбор информации, стать компетентным и осведомленным потребителем услуг посредника.

А чтобы стать таковым, необходимо инвестировать в процесс сбора информации об условиях и последствиях сделки купли-продажи согласно законодательству той страны, где планируется сделка. Инвестировать можно время: изучить азы болгарского и ознакомиться с доступными информационными источниками на двух языках. Потом проанализировать собранный объем данных и сделать выводы. Довольно затратный по времени способ – не у всех есть такая роскошь.

Другая возможность – проконсультироваться со специалистами, которые каждый день имеют дело с той областью, что вас интересует. Результатом этой консультации становится алгоритм



решения задачи – покупка недвижимости в Болгарии. Опыт РИЦ говорит о том, что нет двух одинаковых сделок, и потому особенно рекомендует для начала посоветоваться со специалистами любым удобным способом, благо сегодняшний день предоставляет большое разнообразие средств связи. Что и говорить, информация – тот товар, который невозможно потрогать, но не купив его, можно очень легко расстаться с большими деньгами или уже ставшей родной квартирой на

берегу моря. К сожалению, многие осознают свою беспечность уже после прохождения точки «невозврата», и остается только сожалеть о том, что в своё время не купили информацию, которая сберегла бы и деньги, и нервы.

И ЧТО ДЕЛАТЬ С ЭТОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ?..

Как бы ни был подготовлен покупатель, сложно обойтись без профессиональной поддержки на каждом этапе – от выбора объекта





до подписания нотариального акта и вступления в собственность.

Посредник, агент (брокер, как принято называть в Болгарии эту профессию) в некоторой степени «слуга двух господ». С одной стороны, он зарабатывает свои агентские за счет продавца объекта, но одновременно он несет ответственность и перед покупателем. А потому он сопровождает своего клиента на всех этапах сделки, и очень важно, чтобы это был не только грамотный и ответственный специалист, но еще и порядочный человек. А уж тут кому как повезет.

Здесь вновь уместно подчеркнуть ответственность покупателя за совершенные им действия и напомнить о том, что бесплатный продукт – чаще всего некачественный и небезопасный. А потому пора научиться платить посреднику за работу, а профессиональным консультантам за информацию. Сейчас это становится залогом успешной и безопасной сделки.

«НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА». – НЕДОРОГО?..

Многие думают, что недвижимость от застройщика позволит сэкономить на услугах посредников. ЭТО НЕ ТАК! Окончательная цена для покупателя всегда будет максимальной, а сделка напрямую с застройщиком – в группе риска. Для тех, кто любит погорячее – можем порекомендовать! Есть еще одно приключение – покупка на этапе строительства. Застройщик часто очень нуждается в продажах именно во время строительства, но реализовывать самые ликвидные объекты за бесценок не готов. После окончания строительства обычно возникают проблемы, связанные с вводом в эксплуатацию, с поддержкой и обслуживанием непроданного, с процентами по кредитам. Все это заставляет пересматривать продажную цену. Более того, застройщик не брезгует никакими уловками. Его цель – продажа квадратных метров за максимальную цену.

ВМЕСТО ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Тот, кто пользуется бесплатными путешествиями, услугами адвокатов и прочими маркетинговыми уловками, должен быть готов к тому, что заплатит в результате двойную (или тройную) цену.

А правила просты:

- ❖ Не пренебрегайте договорными отношениями, зафиксированными в письменном виде.
- ❖ Платите за предоставленные услуги официально сразу по их предоставлению.
- ❖ Работайте с независимыми от продавца юристами и консультантами.

P.S. По пути, на который вы только собираетесь ступить, прошло более 600 000 человек. Ваш опыт не будет уникальным, но качество его зависит только от вас. Вы сможете избежать ошибок, соблюдая простые правила.

Влад Николов

О ЧЕМ НУЖНО ЗНАТЬ иностранному покупателю болгарской недвижимости?

Сколько надо заплатить за оформление сделки по приобретению недвижимости в Болгарии?

В Республике Болгария существуют тарифы, обязательные к выплате новым владельцем недвижимости после его вступления в право собственности. Сумма тарифа определяется на базе либо продажной цены либо налоговой оценки объекта – в зависимости от того какая цифра выше.

Покупатель обязан кроме стоимости объекта оплатить следующие налоги и

тарифы:

1. Нотариальная такса, которая рассчитывается согласно государственного Тарифа и зависит от стоимости купленного объекта.
2. Тариф на регистрацию права собственности: 0,1% от суммы покупки
3. Местный налог на недвижимость, который варьируется в зависимости от месторасположения купленной недвижимости: 2-4%
4. Сбор банка за перевод тарифа
5. Тариф на издание Нотариального акта, проверку объекта, изготовление доверенностей и деклараций, сопутствующих сделке.

Все сборы и налоги оплачиваются покупателем объекта, если нет дополнительных договоренностей между сторонами сделки.

Что такое предварительный договор?

Предварительный договор это в своем роде первый шаг в процессе приобретения объекта недвижимости в собственность. Это соглашение, в котором обозначены условия окончательного договора купли-продажи при наступлении определенных обстоятельств и предпосылок.

Предварительный договор содержит основные элементы окончательного договора (данные о продавце и покупателе, об объекте недвижимости, цене, сроках передачи в собственность и т.п.). Фактом подписания предварительного договора стороны принимают на себя ответственность в будущем заключить окончательный договор с оформлением Нотариального акта. Необходимо подчеркнуть, что подписание предварительного договора не является действием, которое обозначает смену владельца объекта или ограничивает право собственности на недвижимость – он всего лишь фиксирует для сторон обязательство заключить договор купли-продажи соответствующего объекта недвижимости. Особенностью предварительного договора также является то, что закон не требует его подписания со стороны продавца именно тем лицом, которое в будущем обязано передать права собственности на объект.

Как защитить свои интересы при заключении предварительного договора?

Подписанный предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости не превращает покупателя во владельца – это всего лишь предпосылка для заключения окончательного договора в форме нотариального акта. Предварительный договор по сути является гарантией заключения окончательного договора и одновременно содержит в себе определенные риски и поэтому стороны должны внимательно и тщательно ознакомиться с пунктами этого договора. Крайне важно, чтобы покупатель предварительно осуществил проверку объекта на предмет обременения и по вопросу степени завершенности здания.

Не менее важный вопрос – выяснение условий и сроков оплаты стоимости объекта и требование его подробнейшего описания в договоре. Именно эти пункты являются впоследствии источниками недоразумений и ошибок.

Особенно подчеркиваем, что все эти предварительные действия необходимо осуществить до подписания предварительного договора и, соответственно, до момента, когда произойдет первый платеж стоимости объекта недвижимости.

Какие существуют способы оплаты недвижимости?

При подписании предварительного договора купли-продажи объекта недвижимости существуют различные схемы и способы оплаты в зависимости от договоренностей сторон, которые не противоречат законам Республики Болгария.

В большинстве случаев в качестве компромиссного варианта принимается следующая схема оплаты недвижимости. При подписании предварительного договора покупатель оплачивает 10% от стоимости объекта (так называемое „капаро“), а оставшаяся сумма в 90% стоимости выплачивается продавцу в день оформления Нотариального акта – документа, который в Болгарии является подтверждением права собственности на объект недвижимости.

НАЛОГИ И СБОРЫ при покупке недвижимости

- Налог на приобретение – от 2% до 4% от суммы сделки (на сегодня этот налог в Несебре составляет 2%, в Бургасе – 2,5%, в Созополе – 3%);
- Нотариальный сбор (определяется согласно Нотариальной шкале тарифов РБ);

Сумма сделки, лв	Нотариальный тариф, лв
до 100 (включительно)	30
101 – 1 000	30 + 1,5%
1001 – 10 000	43,5 + 1,3%
10 001 – 50 000	160,5 + 0,8%
50 001 – 100 000	480,5 + 0,5%
100 001 – 500 000	730,5 + 0,2%
более 500 000	1530 + 0,1%

Максимальный размер нотариального сбора – 6 000 лв.

- ❖ Пошлина за проект нотариального акта (определяется по адвокатской тарифной шкале РБ и почти не отличается от нотариальной – +/- 100 евро). Его можно подготовить у нотариуса или адвоката;
- ❖ Пошлина за внесение в Государственный реестр: 0,1% от суммы сделки.

Итого налогов и пошлин при совершении сделки о купле-продаже недвижимости в Болгарии около 4,5% от нотариальной стоимости объекта.

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ В БОЛГАРИИ

ЭЛЕКТРИЧЕСТВО

цены для бытовых потребителей:

Тариф дневной: 0,09637 левов за КВтЧ

Тариф ночной: 0,02935 левов за КВтЧ

Зеленая энергия: 0,01110 левов за КВтЧ

плюс, конечно же НДС (20% - ДДС)

Сколько стоит электричество в квартирах в Болгарии?

Электроэнергия в Болгарии для бытовых нужд (дома, квартиры) стоит по ночному тарифу около 0,0348 лева за КВт*час киловатт-час (0,0178 евро за КВт*час киловатт-час); цена электричества ("ток") днем - около 0,0876 лева за КВт*час киловатт-час (0,0449 евро за КВт*час киловатт-час). Цены на электроэнергию указаны с налогом на добавленную стоимость НДС ("ДДС", VAT).

Ночной тариф на электричество начинается с 23:00 и заканчивается в 07:00. Все нормальные электросчетчики в Болгарии - двухтарифные.

ВИК - ВОДА И КАНАЛИЗАЦИЯ

Вода - 1,476 левов за 1 кубич. метр

Канал - 0

Очистка - 0,492 за 1 кубич. метр

сверху - НДС 20%

ЗАТРАТЫ НА ТЕЛЕФОННУЮ СВЯЗЬ:

установка новой линии – 12 евро, абонентская месячная плата около 10 евро.

ОПЛАТА ИНТЕРНЕТА:

установка новой линии – 18 евро, абонентская месячная плата около 15 евро.

ПОДДЕРЖКА ЗДАНИЯ также оплачивается собственниками. Но есть разные способы ее начисления.

Если речь идет о городской недвижимости (как, например, большинство жилых домов в Варне, Бургесе или Софии), то для них поддержка ограничивается, как правило, уборкой подъездов, затратами на элек-

тричество, охрану и периодический ремонт здания. В таком случае собрание собственников принимает решение о том, какой персонал и за какое вознаграждение будет оказывать эти услуги, и в зависимости от этого формируют ежемесячные взносы от каждого собственника.



Другая ситуация наблюдается с новопостроенными объектами на курортах Болгарии. Курортная недвижимость нового поколения представляет собой апарт-комплексы, располагающие территорией и предлагающие множество удобств своим собственникам (как, например, бассейн, детские и спортивные площадки, паркинг, рецепция и охрана, оздоровительный центр, магазины т. д.). Данная инфраструктура нуждается в постоянном обслуживании, поэтому для таких объектов характерно наличие так называемой „таксы под-

держки". Она предполагает уход за территорией комплекса (озеленение, бассейны, освещение территории и коридоров, уборку общих частей, круглогодичную и круглосуточную охрану, вывоз мусора – словом, поддержание комплекса). Оплачивается такса поддержки раз в год, ее величина различна для каждого объекта, но колеблется в интервале от 6 до 12 евро в год за кв. м. Благодаря ей Ваше жилье всегда под охраной, а территория - ухожена.

Если же Вы владеете частным домом, то в таком случае затраты по его поддержке очень индивидуальны. Если Вы постоянно проживаете в своем доме, то основной уход за ним можете осуществлять Вы сами. Если же дом используется для периодического отдыха, то нужно будет позаботиться о некоторых моментах. Например, заключить договор с охранной фирмой. Возможно, Вам понадобятся услуги садовника и домашнего помощника. Как бы то ни было, мы поможем Вам с организацией поддержки Вашего жилища!

То есть затраты по поддержанию Вашего имущества – это коммунальные платежи (электричество и вода по счетчикам) плюс такса поддержки.





ПРАКТИКУМ ПОКУПАТЕЛЯ

Невозможно заранее предвидеть все разнообразие ситуаций, в которых окажется покупатель болгарской недвижимости. Мы говорим не только об иностранцах. Мало кто об этом упоминает, но и местные жители могут поведать о недобросовестных брокерах, нечистых на руку адвокатах или безответственных строительных компаниях. Впрочем, и в России истории с обманутыми дольщиками уже давно не экзотическое явление.

Есть ли универсальный свод правил, благодаря которому покупка зарубежной недвижимости пройдет без осложнений? Попытки сформулировать такие рекомендации часто предпринимаются нашими коллегами по цеху, они всегда опираются на практический опыт и в той или иной степени отражают реальность.

Работая каждый день с клиентами из России и стран СНГ, мы пришли к выводу, что просветительская работа в этой области всегда актуальна, но при этом круг проблемных вопросов не обновляется. Специалисты Российского Информационного Центра в Болгарии делятся профессиона-

льными секретами, которые помогут избежать проблем в процессе выбора и после приобретения недвижимости в Болгарии.

Уделите время сбору информации из разных источников

- ❖ Выясните, есть ли в вашем городе агентство недвижимости, которое предлагает объекты в Болгарии, поговорите со специалистами этого агентства, поймите, насколько они владеют темой и кто их партнеры в Болгарии.
- ❖ Ознакомьтесь с информацией о болгарской недвижимости хотя бы на трех (а лучше на пяти) сайтах и

паре интернет-форумов о жизни в Болгарии. Но не принимайте все за чистую монету. Интернет как расширяет понимание, так и не несет ответственности за публикуемую информацию.

- ❖ Проконсультируйтесь on-line или поговорите по телефону с представителями двух-трех компаний, которые предлагают болгарскую недвижимость.
- ❖ Зайдите на сайт Российского Информационного Центра в Болгарии www.ric.bg и внимательно ознакомьтесь с содержанием разделов, которые касаются вашего вопроса.



Кроме того, зайдите на сайт Посольства Болгарии в РФ, где сосредоточена информация о визовом режиме между Россией и РБ.

Лучше принять тот факт, что самостоятельно двигаться по этому пути не только сложно, но и чревато многими неприятностями. Задача покупателя на первом этапе – выбрать себе помощника в процессе приобретения болгарской недвижимости.

Особенно подчеркиваем, что выбирать надо самому и только среди профессионалов. Вам предстоит много общаться с помощником и доверять его профессиональному мнению – результат вашего предприятия напрямую зависит от степени взаимной симпатии друг к другу.

Недвижимость ваша – вам и выбирать

- ❖ Без смотрового тура в Болгарию для выбора объекта не обойтись. Это правило почти без исключений.
- ❖ Мы не рекомендуем пользоваться так называемыми «бесплатными» поездками за вашей квартирой в Болгарии. Более эффективно приобрести недорогой тур в Болгарию дней на 10-14, согласовав со своими болгарскими помощниками требования по объекту и маршрут осмотра.
- ❖ Предложение компании заключить договор на период подбора объекта – признак профессионализма и серьезного подхода.

Не забывайте, что вы тоже несете ответственность за качество услуги, ко-

торую вам оказывают. Вы совершаете выбор ДЛЯ СЕБЯ, и потому вникайте в ситуацию, задавайте любые вопросы по теме, формируйте свою картину происходящего. Вы не обязаны в результате что-то купить, но будьте готовы оплатить время, которое вам уделено в процессе подбора.

Осмотр объектов – серьезная работа

На этапе осмотра предстоит столкнуться с огромным количеством новой информации, выбор недвижимости в условиях ограниченного времени – довольно напряженный процесс и потому не рекомендуем совмещать отдых и подбор объекта для покупки.

- ❖ Во время осмотров обязательно кратко фиксируйте свои впечатления, делайте фотографии, в конце дня анализируйте ситуацию.
- ❖ Обязательно отдыхайте, осмотры изматывают морально и физически.
- ❖ Пользуйтесь услугами только профессиональных посредников, которые могут гарантировать результат. Нет худшего советчика, чем



случайный знакомый, сосед по гостинице или всезнающая пенсионерка с вашего авиарейса.

- ❖ Не торопитесь с выбором, сравнивайте, выбирайте, получайте максимум информации от брокера (болгарское название профессии «риэлтор»).
- ❖ Отвечайте на все вопросы брокера. Много имеет значение: возраст, семейное положение, состав семьи, состояние здоровья, намерения приобретения и цели дальнейшего использования. Прислушайтесь к рекомендациям профессионала.
- ❖ Желательно, чтобы русский язык для брокера был родным – любая неточность или недопонимание обернется для покупателя неприятностями. Если вас внимательно слушают, это не означает, что вас понимают.
- ❖ Ваше первое впечатление о Болгарии будет неполным и по ряду вопросов ошибочным. Потому не торопитесь с выводами и решениями. Выберите время для нес-



пешных прогулок, наблюдайте за окружающими – это поможет прочувствовать атмосферу незнакомой вам страны.

- ❖ Обязательно(!) обратитесь к независимому от продавца и брокера юристу за консультацией об обстоятельствах приобретения и состояния выбранного вами объекта.

Профессионалы отмечают, что положительный настрой и доброжелательное отношение к окружающим в любом деле помогает достичь лучшего результата. Не является исключением и покупка недвижимости в Болгарии.

Удачных сделок!

Коллектив Российского Информационного Центра в Болгарии



УПРАВЛЕНИЕ ЭТАЖНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ, ИЛИ ТСЖ ПО-БОЛГАРСКИ

После завершения всех действий по заключению сделки о покупке недвижимости и регистрации права собственности на свою квартиру в Болгарии, новый владелец сталкивается с рядом вопросов, связанных с обслуживанием приобретенного имущества. Обязанности владельцев недвижимости в этом направлении регулируются специальным законом под названием «Закон об управлении этажной собственностью» (ЗУЭС).

ЗУЭС регулирует «все общественные взаимоотношения, связанные с управлением общими частями зданий в режиме этажной собственности, а также права и обязанности собственников, пользователей и обитателей самостоятельных объектов или их частей, возникающие в дальнейшем между собственниками, соседями, администрацией, управляющей компанией» и пр. Кроме того, он формулирует права и обязанности собственника объекта, который находится в режиме этажной собственности, предписывает участвовать в

процессе поддержания в надлежащем виде частей здания (или комплекса), которые находятся в общем пользовании с другими собственниками.

Иногда сюрпризом для иностранного покупателя становится факт, что он приобрел и так называемые «общие части» объекта, но они являются неотъемлемой частью жилой недвижимости в многоквартирном доме. Закон так определяет «общие части»: «В зданиях, где этажи или их части принадлежат различным владельцам,

общими для всех владельцев являются: земля, на территории которой построено здание, двор, фундамент, наружные стены, внутренние стены, которые разделяют отдельные части, внутренние несущие стены, колонны и другие элементы несущей конструкции дома, лестницы, площадки, крыши, дымовые трубы, наружные входные двери постройки и двери к общим подвальным и чердачным помещениям, главные линии всех вводов проводок и центральное оборудование к ним, лифты, водосточные трубы, комната консьержа и все дру-



гое, что по своей сущности или по своему назначению служит для общего пользования».

Важно заранее выяснить условия управления этажной собственностью того объекта, где предполагается приобретение квартиры, поскольку осведомленность о своих правах и обязанностях, понимание, как работают нормы ЗУЭС, – залог спокойного пользования своим владением.

Закон не разделяет элитный жилой комплекс с развитой инфраструктурой, курортно-апартаментный комплекс сезонного проживания или городскую многоэтажку – правила одинаковы для любого вида этажной собственности.

Информация о площади общих частей здания или комплекса, принадлежащих покупателю, должна быть указана в документах о собственности и кадастровом плане объекта. Покупатель должен знать количество квадратных метров общих частей, принадлежащих приобретаемому объекту. В дальнейшем владелец обязан оплачивать тариф на обслуживание общих частей, который устанавливается на Общем собрании собственников.

Общее собрание – это высший орган управления в каждом отдельном здании (или комплексе). На Общем собрании решаются вопросы обслуживания общих частей, проходит выбор управляющего, контрольного и ревизионного органов. Кроме установления величины тарифа на обслуживание, Собрание решает, как использовать собираемые средства, а также определяет схему взаимодействия с управляющими и обслуживающими компаниями, решает вопросы о коммерческом использовании общих частей и т.п.

Все решения принимаются простым большинством голосов, где каждый собственник голосует процентом общих частей, принадлежащим его собственности и закрепленным в его Нотариальном акте. Собрание должно собираться не реже одного раза в год, и его решения обязательны для исполнения всеми собственниками этажной собственности.





телем или возникшей после покупки квартиры управляющей компанией. Договор заверяется нотариально и регистрируется в имущественном реестре, а при перепродаже объекта недвижимости остается действительным и обязательным для следующего приобретателя независимо от желания последнего.

В договоре управления собственностью в Специальном режиме указывается годовой тариф на охрану, обслуживание, ремонт и поддержание в надлежащем виде газонов, бассейнов, парковок, лифтов, освещения и т.п. Цена этих услуг регулируется только инвестором, отказаться от ее уплаты в дальнейшем будет невозможно, несмотря на её размер и качество предоставляемых услуг. Поэтому и необходимо четко понимать финансовые и правовые последствия совершения сделки. И, конечно же, не стоит заключать никаких договоров и принимать решений без консультации с юристом, независимым от брокера и продавца.

Российский информационный центр в Болгарии накопил большой опыт в области применения ЗУЭС и рекомендует ДО заключения сделки выяснить все обстоятельства, связанные с этим Законом, а также правами и обязанностями владельца недвижимости в Болгарии.

Материал подготовлен юридическим отделом РИЦ в Болгарии

За неисполнение решений Общего собрания, а также за невыполнение требований ЗУЭС предусмотрена административная ответственность – вплоть до выселения собственника. Обо всех решениях Общего собрания обязательно уведомляется и местная администрация.

Надо помнить, что даже при несогласии с решениями Общего собрания, подчиниться решению большинства необходимо. Пассивная позиция собственника в отношении Общего собрания в итоге обернется против него самого. Поэтому крайне важно не игнорировать эту обязанность и вникать в вопросы управления того, чем владеете.

Для проведения и организации общих собраний как правило привлекаются юридические компании,

у которых есть опыт проведения таких мероприятий, чтобы избежать в дальнейшем судебных разбирательств по поводу легитимности Собрания и его решений.

Отдельно стоит отметить так называемый Специальный режим управления общими частями – он может применяться только в комплексах закрытого типа. Эти комплексы отличаются наличием развитой инфраструктуры, и именно инвестор берет на себя в дальнейшем всю нагрузку, связанную с поддержкой и администрированием закрытого комплекса.

Обращаем внимание на то, что не забор, охрана и бассейн являются признаками комплекса закрытого типа, а договор собственника с инвестором комплекса. Именно с инвестором, а не с его представи-





следующих программ:

- Программа медицинского туристического страхования А Страховой полис программы А обеспечивает страхователю получение экстренной медицинской помощи при обострении хронического заболевания, при несчастном случае, при обращении к стоматологу с острой болью.
- Программа медицинского туристического страхования В Полис медицинского страхования по программе В предусматривает получение страхователем услуг по программе А, а также дает право на прибытие в страну третьего лица для осуществления ухода за пострадавшим, поступившим в стационар на срок более 10 дней, на воз-

МЕДИЦИНСКАЯ СТРАХОВКА В БОЛГАРИЮ

Один из обязательных документов, которые необходимо подать на рассмотрение в консульство для получения визы в Болгарию, - полис медицинского туристического страхования. Он позволяет путешественнику получить врачебную помощь во время пребывания за границей и компенсировать затраты на оплату услуг специалистов.

Страховка для выезда в Болгарию: программы медицинского страхования

Обратившись в нашу компанию, вы не только сможете легко и быстро получить полис медицинского страхования, но и выбрать программу, учитывающую характер путешествия и ваши интересы. Так, можно оформить медицинскую страховку для визы в Болгарию только на одну поездку, или получить полис, продолжительность действия которого составляет от нескольких месяцев до года. Тем, кто часто путешествует, выбор второго варианта поможет сэкономить время на оформлении страховки перед очередным туром. Экстремальный туризм, отдых на морском побережье, модный горнолыжный курорт или экскурсионный тур – для каждого из соискателей специалисты нашей компании подберут оптимальный вид страховки, подразумевающий несколько уровней

обслуживания страхователя. **Обратившись в нашу компанию, вы можете оформить туристическое страхование в Болгарию по одной из**

вращение застрахованного лица или его несовершеннолетних детей на родину в случае, если родители не могут выступить в роли сопровождающих лиц



по причине длительной госпитализации.

- Программа туристического страхования С Страховой полис по программе С предусматривает получение полного спектра медицинских услуг по программам А и В, а также обеспечивает помощь по ремонту собственного автомобиля страхователя и по оплате услуг адвоката для защиты своих интересов.

для визы Болгарию

Планируя посетить Болгарию с туристическим визитом, обратите внимание на следующие рекомендации:

- Не стоит экономить на приобретении медицинской страховки даже в случае, если ваш отдых никак не связан с экстремальным спортом и развлечениями. Полис туристического страхо-

услугами специалистов, предлагающих практическую помощь в получении визы, оформлении полиса медицинского страхования будут заниматься профессионалы, что позволит исключить вероятность ошибки и отклонения запроса на визу сотрудниками консульства. В результате вы получите грамотно оформленный документ, который позволит избежать значительных расходов на получение квалифицированной медицинской помощи.

Туристическое страхование в Болгарию: преимущества сотрудничества с профессионалами

Достоинства сотрудничества с опытными специалистами в вопросах получения полиса туристического медицинско-

Длительность поездки, дни	Страховая сумма, евро		
	30 000 €	50 000 €	75 000 €
1 - 30 дней	1,00 €/день	1,50 €/день	2,00 €/день
31 - 60 дней	0,95 €/день	1,45 €/день	1,90 €/день
61 - 365 дней	0,90 €/день	1,40 €/день	1,85 €/день

Обратите внимание: страховка для выезда в Болгарию приобретается на каждого выезжающего, в том числе – на несовершеннолетних граждан.

Требования, которым должна отвечать страховка для визы в Болгарию

Тем, кто самостоятельно получает визу в Болгарию, следует обратить внимание на ряд требований к оформлению полиса медицинского страхования:

- Срок действия страховки должен полностью покрывать весь период предстоящего путешествия;
- Сумма компенсации по страховому полису должна составлять не менее 30 000 евро;
- Страховка для визы в Болгарию должна покрывать такие расходы, как оказание медицинской помощи на месте происшествия, транспортировка туриста на родину или его посмертная репатриация.

Воспользовавшись предложением нашей компании, вы сможете оформить медицинскую страховку в сжатые сроки и на самых выгодных условиях, получая реальную возможность сэкономить на оплате необходимых медицинских услуг во время пребывания за границей.

Цена медицинской страховки в Болгарию. Расчет цены страхового полиса

Цена медицинской страховки в Болгарию рассчитывается в индивидуальном порядке для каждого туриста. Основные факторы, которые принимаются в расчет компанией - страховщиком, - это сумма страхового покрытия, длительность и тип тура, возраст страхователей.

Рекомендации туристам, желающим приобрести медицинскую страховку



вания позволит избежать существенных расходов на медицинскую помощь, необходимость в которой может возникнуть в любой момент;

- Приобретать полис медицинского страхования необходимо в страховых компаниях с устойчивой репутацией, досконально знающих требования европейских консульств и имеющих большой опыт работы.

Медицинская страховка в Болгарию: оформить самостоятельно или доверить специалистам?

Пытаясь самостоятельно оформить документы для получения визы в Болгарию, туристы нередко совершают ряд серьезных ошибок, ставящих под угрозу осуществление собственных планов. Так, медицинская страховка в Болгарию, оформленная с нарушением существующих требований, может стать причиной отказа консульством в выдаче визы. Если же вы воспользуетесь

го страхования заключаются не только в возможности избежать нарушений в оформлении страховки. Среди прочих преимуществ обращения к профессионалам следует выделить:

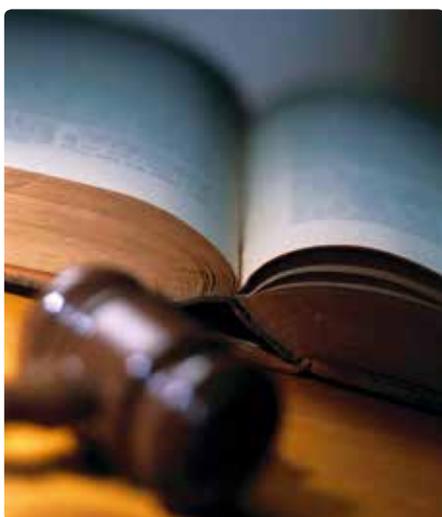
- Разнообразие страховых программ, учитывающих характер предстоящей поездки, состояние здоровья страхователя и его имущественные интересы;
- Экономии вашего времени и сокращение затрат;
- Широкий спектр дополнительных услуг, в том числе – консультирование по вопросам действия страховки, оформление пакета документов для получения визы, занос бумаг в консульство;
- Приемлемый уровень цен, выгодные условия сотрудничества для постоянных клиентов.

Профессиональная помощь в оформлении полиса туристического страхования – решение в пользу экономии времени и средств!



БОЛГАРИЯ С МОЛОТКА

До недавнего времени кредит был мощным инструментом реализации амбициозных планов, который привёл к росту всех сфер экономики. Но мировой финансовый кризис поставил точку в этих процессах и привел к банкротству и ликвидации (распродаже) активов многих компаний, которые еще вчера гордились многолетней историей и заявляли о грандиозных планах на будущее.



В Болгарии бурный расцвет строительства и торговли недвижимостью тоже обеспечивался деньгами банков и инвесторов. 2008 год кардинально изменил ситуацию – продажи резко упали, а финансовые обязательства превратились в удавку на шее должника. Количество необеспеченных обязательств застройщиков перед кредиторами выросло настолько, что банки стали открывать собственные агентства по продаже той недвижимости, которая выступала в качестве обеспечения при финансировании проектов.

Компания отвечает по обязательствам только уставным капиталом и акти-

вами, и заемщик, как правило, идет по пути банкротства, оставляя кредиторам хлопоты по возвращению выданного кредита (или нескольких кредитов). Единственный инструмент банка для возврата выданных средств – распродажа заложенных активов заемщика. Кроме того, у компании в большинстве случаев существует задолженность по налогам, которая будет истребована после окончания отчетного периода и имеет приоритет №1. Таким образом, если активы компании заемщика не будут распроданы до этого времени, то займы и обязательства компенсировать будет нечем.

Инвесторы стараются найти варианты по ликвидации существующих активов, чтобы успеть их реализовать до исполнительного производства и погашения налоговых обязательств, поскольку в такой ситуации заемщик обычно не видит смысла продолжать реализацию проекта. Это объясняется тем, что сумма накопленных обязательств превышает предполагаемую прибыль проекта, и его завершение не решает проблему с погашением займа. К тому же денег на завершение проекта уже нет, и найти их в такой ситуации невозможно.

Болгария – европейская демократическая страна, и многие процессы здесь упрощены и оптимизированы. Не можешь вернуть кредит, значит обеспечение кредита будет продано с торгов в счет его погашения. И нет необходимости в долгих судебных разбирательствах – достаточно завизировать ипотечный договор в суде, а затем обратиться к судебному исполнителю. После чего будет проведена независимая оценка и назначена публичная судебная процедура по продаже данного имущества. Практика показывает, что в этих случаях оценка имущества оказывается значительно ниже цены подобного объекта, который находится в свободной продаже.

Сегодня в Болгарии продажа с торгов заложенных в банке объектов носит массовый характер. Наш коллектив уже третий год ведет постоянный мониторинг всех кризисных продаж в Бургасской области, отслеживая все возможные предложения. У нас сформировался полный архив объектов, самые интересные из которых отражены на нашем сайте. Вся информация объективна, но имеет пределы своей актуальности.

ВАЖНО:

Судебные исполнители в Болгарии – частные лица, и живут за счет назначенных им государством процентов с реализуемого ими имущества. Их действия строго регламентированы и охраняются законом.

Так появилась «Болгария с молотка» – программа Российского информационного центра в Болгарии, в рам-



ках которой ведётся работа по реализации заложенных объектов. Она построена на анализе кризисных продаж и на основе нашего юридического опыта в этой области. В условиях финансового кризиса процессы слияния и поглощения с последующим разделением и реализацией являются очень привлекательными для инвестирования и выгодными для конечного приобретателя, так как возникает реальная ликвидность приобретенного объекта.

Мы предлагаем клиентам инвестировать средства в самый кризисный сектор, выкупая активы компаний и частных заемщиков на стадии бан-

притязания всех возможных лиц в отношении приобретенного имущества и прекращает право владения и распоряжения имуществом всяким лицом, имеющим такое право до издания соответствующего постановления.

Мы учитываем как практические, так и юридические требования, которые рынок налагает на бизнес и комбинируем наши знания, опыт ведения проектов и деловую интуицию, чтобы обеспечить наилучший возможный результат для клиента. Мы гарантируем юридическую чистоту, отсутствие посредников и различного рода спекуляций в правовой и финансовой сферах.

«Болгария с молотка» – авторский продукт компании. Все решения принимаются оперативно, при полной гарантии чистоты и прозрачности сделок. Гарантом надежности и компетентности проекта «Болгария с молотка» является Российский информационный центр в Болгарии.



кротства, таким образом достигая уникальных цен – ниже себестоимости строительства. Это, в свою очередь, гарантирует практически 100% рентабельности при последующих продажах. Нашей компанией реализовано более ста подобных проектов.

Покупатель закрепляется в правах собственника судебным решением, которое упраздняет все предыдущие

В программе «Болгария с молотка» могут принимать участие юридические и физические лица, крупные инвесторы и покупатели с небольшими бюджетами – объекты очень разнообразны. Все объявления на сайте www.molotok.bg актуальны, любой желающий может связаться с менеджером компании и получить исчерпывающую информацию как по вопросам процедуры, так и по представленным объектам.

+7 (495) 580-55-65
+359 (56) 82-44-44
+359 (896) 73-44-44

**БОЛГАРИЯ
С МОЛОТКА**



ella@molotok.bg

www.molotok.bg



470 000 €



Отличное инвестиционное предложение!

Роскошное здание в центре курорта Солнечный берег, в 200 м от моря!

Объект подходит для создания бизнес-центра, офисного здания, жилого дома или гостиницы. Общая площадь 1000 кв. м. на 5 этажах (последний с панорамной террасой), а также прилегающей территорией в 500 кв. м.

Здание расположено в тихом районе недалеко от центра курорта, в 20м от главной дороги Бургас - Святой Влас и всего в 200 метрах от пляжа.

Здание состоит из:

- 14 студий - в каждой гостиная с кухонным и спальным уголком, ванная комната и балкон.
- Два двухуровневых пентхауса - гостиная с кухней, ванная комната и балкон - на четвертом этаже; одна спальня, ванная комната и терраса - на пятом этаже.
- Просторные террасы, живописный двор - 500 кв.м
- Кафе-клуб на двух уровнях / этажи 1 и 2

Квартиры в жилом доме

Предлагается на продажу студия в м. Инцараки, Святой Влас.

Апартамент расположен на 1 этаже, площадь 44 кв.м. Состоит из общего помещения, кухонного уголка, ванной комнаты с санузлом.



15 000 €

Квартиры в с. Кошарице



Квартиры находится в селе Кошарица, в 1км. от Солнечного берега.

- 1) на 2-ом этаже: кухня, холл, спальня, балкон, коридор, ванная комната и туалет. Площадь 64 кв.м.
- 2) на 3-ем этаже: кухня, холл, спальня, детская комната, 2 балкона, коридор, ванная комната и туалет. Площадь 64 кв.м.
- 3) на 1-ом этаже: кухня, холл, спальня, 2 балкона, коридор, ванная комната и туалет. Площадь 64 кв.м.



цена 22000 € каждый