



ReLux
ESTATES

О КОМПАНИИ

ReLux Estates - это компания на Кипре с профессиональной русскоязычной командой специалистов, имеющая кипрскую лицензию риэлтора (лицензия № 408). Своим клиентам мы гарантируем качество и безопасность! Обращаясь к нам, покупатель может быть уверен в том, что мы полностью несем ответственность за правильность и чистоту исполнения сделки.

Наша компания предлагает самую актуальную недвижимость на рынке, как для продажи, так и для сдачи в аренду. Мы ежедневно пополняем и редактируем нашу базу самыми свежими и интересными предложениями. Мы не тратим время наших клиентов на рассмотрение неликвидных или недостойных внимания объектов.

В отличие от застройщиков, мы не предлагаем покупку исключительно собственной недвижимости, мы предоставляем все варианты отвечающие запросам наших клиентов. Владея информацией обо всех предлагаемых нами объектах в полном объеме (качестве их строительства, конъюнктуре рынка, ликвидности) и понимая цели покупки недвижимости, мы делаем профессиональное заключение по выбранному объекту. Анализ сопровождается цифрами и фактами, учитываются макро- и микроэкономические факторы рынка недвижимости.

Компания **ReLux Estates** обеспечивает эффективное управление недвижимостью — от обслуживания объектов до сдачи их в аренду. После заключения сделки, мы помогаем нашим покупателям адаптироваться на острове и оказываем помощь в решении бытовых вопросов, таких как правильный выбор при покупке мебели, подборе компании по уходу за садом и бассейном. Обладая обширной базой партнеров и сотрудничая с агентствами по всему миру, при необходимости мы быстро и выгодно сдаём недвижимость в аренду, обеспечивая максимальный доход нашим клиентам.

Мы сопровождаем наших заказчиков на всех этапах процесса покупки недвижимости, а также оказываем поддержку по всем вопросам и после её приобретения. Наши адвокаты оказывают юридическое сопровождение при покупке недвижимости на самом высоком уровне. Вникая в суть поставленной задачи, мы также учитываем тонкости законодательств различных государств, тем самым, подыскивая самые оптимальные варианты статуса проживания на острове, возможности ведения бизнеса и налогового планирования. При необходимости получения ипотечного кредита наши специалисты порекомендуют наиболее оптимальные кредитные условия, а также помогут со сбором и оформлением всех необходимых документов для получения кредита в кратчайшие сроки. Мы также оказываем полную юридическую поддержку при оформлении вида на жительство.

Наша команда профессионалов сделает все возможное, чтобы покупка жилья на Кипре стала для наших клиентов приятным времяпровождением в сочетании с отдыхом. Обладая туристической и транспортной структурами, собственной правовой поддержкой, отлаженными отношениями с финансовыми институтами и специализируясь на мульти сервисных услугах мы помогаем не только купить недвижимость на Кипре, но и решить весь спектр задач, связанных с ее приобретением и дальнейшим проживанием на Кипре. При первом же визите нашего клиента на Кипр мы вместе определим его цели и пожелания, составим индивидуальную программу по поиску недвижимости и отдыху!

Услуги компании ReLux Estates:

1. Недвижимость на Кипре	4
2. Аренда	5
2.1 Краткосрочная аренда	5
2.2 Долгосрочная аренда	5
2.3 Аренда недвижимости для праздников и мероприятий	6
3. Покупка недвижимости	7
3.1 Эксклюзивные предложения	7
3.2 Специальные предложения	7
3.3 Процедура покупки	8
3.4 Условия кредитования	9
3.5 Инвестиции в недвижимость	9
4. Постпродажное обслуживание	10
5. Юридическое сопровождение сделок с недвижимостью	12
5.1 Юридический отдел компании ReLux Estates	12
5.2 Постоянный вид на жительство	13
5.3 Гражданство	14
6. Управление недвижимостью	15
7. Дополнительные услуги	16

НЕДВИЖИМОСТЬ НА КИПРЕ

Приобретение недвижимости на Кипре является не только имиджевой или статусной задачей наших клиентов, но также и диверсификационным инструментом, позволяющим при выгодном вложении своих капиталов получать постоянный доход от инвестиций в строительную отрасль острова. Недвижимость на Кипре пользуется большим спросом у граждан СНГ, Великобритании и Ближнего Востока. Столь повышенное внимание вызывают не только благоприятные для жизни климатические условия, но и юридическая защищенность иностранцев в отношении права собственности на жилье, которое гарантировано государством. На сегодняшний день созданы самые привлекательные условия налогообложения при покупке недвижимости, а также возможность получения нашими клиентами, которые не являются гражданами Евросоюза, постоянного вида на жительство в ЕС.

Важно заметить, что благодаря солнцу, морю, отличной экологии и красивейшей природе региона цены на недвижимость на Кипре постоянно растут. Это происходит ввиду сокращения фактического наличия земли для строительства.

Каким бы ни был запрос на покупку недвижимости – недорогая или элитная, квартира, вилла или частный дом - мы поможем подобрать любой вариант в соответствии с бюджетом покупателя. Наша задача заключается не только в поиске и в продаже недвижимости нашим клиентам - мы формируем их собственный стиль жизни на острове.



АРЕНДА

Аренда вилл и апартаментов из года в год становится всё более популярным видом отдыха. Мы предлагаем только качественные и проверенные нашими экспертами объекты от эксклюзивных вилл до небольших студий. Большая часть недвижимости, предлагаемая нашей компанией, расположена в закрытых охраняемых комплексах, имеет прямой выход к морю и оснащена техническими новинками.

ReLux Estates предоставляет все услуги по обслуживанию арендованной недвижимости: персонал для помощи по дому (повар, няня, водитель); транспорт; организация досуга, экскурсий, шопинга для отдыхающих, организация мероприятий и круглосуточный консьерж сервис.

Краткосрочная аренда

Краткосрочная аренда недвижимости — это аренда от одного дня до нескольких месяцев. Данный вид аренды особенно популярен в летний сезон. Аренда виллы или апартаментов это великолепная альтернатива отельному отдыху.

Объект недвижимости, предоставляемый для краткосрочной аренды, всегда полностью меблирован, оснащен всей необходимой техникой и предметами первой необходимости.

Особенно важными параметрами при выборе объекта недвижимости являются: бюджет, регион, удаленность от моря, количество спальных комнат. Своим клиентам, мы поможем подобрать любой вариант в соответствии с их бюджетом.

Долгосрочная аренда

Долгосрочная аренда недвижимости — это аренда жилого или коммерческого помещения на год и более.

Помимо основных параметров, таких как месторасположение, количество спальных комнат, год постройки, инфраструктура комплекса, важным фактором цены является наличие/отсутствие мебели и техническая оснащённость объекта недвижимости.

При заключении контракта арендатор вносит депозит, в размере одного или двух месяцев арендной платы, а также арендную плату за первый месяц, депозит возвращается арендатору по истечению срока контракта, при условии сдачи объекта собственнику в надлежащем виде.

Как правило, при долгосрочной аренде арендатор заключает контракт с энергокомпанией Кипра (Electricity Authority of Cyprus) и с компанией по водоснабжению (The Water Board of Cyprus), после чего счета будут оформлены на имя арендатора, оплата счетов на электричество и воду станет обязанностью арендатора. Так же в контракте указывается, какая из сторон ответственна за оплату коммунальных услуг и муниципальных налогов.

При заключении контракта на долгосрочную аренду, для арендатора и собственника предоставляется типовый договор, который в ходе переговоров и учета пожеланий сторон, может быть изменен и дополнен.

Аренда недвижимости для праздников и мероприятий

Частная вилла на Кипре – это отличная площадка для проведения различных праздников и мероприятий. На роскошной вилле можно сделать предложение руки и сердца, красочную свадебную церемонию, а так же день рождения или любое другое важное событие, где должны быть соблюдены приватность, конфиденциальность и забота о каждом госте.

Это может быть вилла на берегу моря с выходом на пляж или шикарная вилла на холмах с захватывающим видом. Зеленая лужайка и сад будут украшены с учетом индивидуальных пожеланий. Здесь же можно устроить фуршет и банкет - тенты, шатры и праздничные столы или даже сцена будут установлены по желанию.



ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ

Мы не только помогаем нашим клиентам приобрести дом, но и создаём их собственный Life Style на острове!

Приобретая недвижимость с ReLux Estates, клиент получает бесценный подарок — наш многолетний опыт пребывания в бизнесе и на острове, а вместе с ним — гармонию, комфорт и уют нового дома.

Эксклюзивные предложения

Имея большой опыт в обслуживании VIP клиентов и будучи экспертами в мире эксклюзивных услуг на Кипре, мы располагаем обширным каталогом недвижимости и можем предложить лучшие объекты [«Luxury Collection by ReLux Estates»](#). Каждый объект настоящей коллекции тщательно отбирался нашими экспертами/специалистами по аренде и продаже недвижимости. Здесь вы найдете самые эксклюзивные объекты элитной недвижимости, каждый из которых помимо всего прочего является выгодной инвестицией.

Специальные предложения

Ежедневно мы отслеживаем все изменения и новости на рынке недвижимости Кипра и находим для своих клиентов [специальные предложения](#) по срочной продаже объектов на острове. Мы предлагаем приобрести интересный и ликвидный объект по сниженной стоимости или же приобрести объект, аналогов которого нет на острове. Это могут быть апартаменты, бунгало, отдельно стоящие виллы, а так же виллы в охраняемых комплексах или коммерческая недвижимость. Кроме того, мы сотрудничаем с банками и другими финансовыми институтами, предлагающими залоговую недвижимость по привлекательным ценам. Приобретённый в качестве инвестиции объект недвижимости с существенным дисконтом так же повышает и процент прибыли с аренды до 10% годовых! По каждому варианту объекта наши специалисты проведут аналитику, сделают экспертную проверку и оценку качеству строительства объекта и его инвестиционной привлекательности.



Процедура покупки

Процедура приобретения недвижимости на Кипре достаточно проста, особенно если сравнивать с подобной процедурой в других странах. Нерезиденты Кипра, то есть граждане других государств имеют право на приобретение в полную собственность одного объекта недвижимости. Это могут быть: апартаменты, дом или земельный участок, площадью до 2 донумов (2 676 кв. метров). Регистрация недвижимости на юридическое лицо на Кипре не имеет ограничений по количеству и площади приобретаемых объектов.

1. Покупатель вносит задаток за выбранную недвижимость. Как правило, размер задатка составляет от 1 до 10% от общей стоимости объекта. При внесении задатка заключается предварительный договор купли-продажи и объект снимается с продажи. Период резервации объекта составляет 1-1,5 месяца. В течение периода резервирования юрист, назначенный стороной покупателя, проверяет документы на недвижимость и готовит договор купли-продажи, согласовывая его со сторонами сделки.

2. После того, как выполнены все необходимые проверки покупатель и продавец заключают договор купли-продажи. Оплачивается Гербовый Сбор (Stamp Duty) и осуществляется депонирование договора в Земельном комитете (Land District Office). Вся собственность на Кипре должна быть зарегистрирована в Земельном Департаменте. Это защищает права покупателя на собственность, т.к. после этой процедуры недвижимость не может быть заложена, перепродана, перестроена или сдана в аренду без письменного согласия покупателя.

Далее юристы подают документы в необходимые государственные органы.

3. Оформляется заявление для получения разрешения от Совета Министров, который выдает разрешение на покупку недвижимости. Для покупки собственности на Кипре иностранцы, согласно закону о недвижимости, ст. 109, обязаны получить разрешение Совета Министров (the Council of Ministers Permit). Необходимое разрешение предоставляется при выполнении формальной процедуры всем добросовестным покупателям. На сегодняшний день все заявления, поданные иностранцами в Совет Министров, были удовлетворены.

4. Оформляется заявление на льготную ставку по НДС. Ставка НДС на территории Республики Кипр с 13 января 2014 г. составляет 19%, а уже с 8 июня 2012 г. вступил в силу закон, вносящий изменения в налоговое законодательство. Согласно новому закону, при приобретении недвижимости взимается льготная ставка НДС в размере 5% вместо действующей ставки при определенных условиях. Таким образом, покупателю новой недвижимости предоставляется возможность существенной экономии.

5. Покупатель завершает взаиморасчеты с продавцом недвижимости и вступает в права владения своей собственностью, получая ключи. Далее начинается этап обустройства дома.

Компания ReLux Estates осуществляет всестороннюю поддержку в вопросах послепродажного обслуживания.

Следует сказать, что кипрская правовая система основана на английской модели, что гарантирует многостороннюю защиту прав покупателя. В целях обеспечения интересов покупателя, после подписания договора купли-продажи и уплаты первого взноса, кипрская Земельная Палата предоставляет простой и эффективный юридический инструмент, называемый как «обеспечение неукоснительного исполнения». Эта мера предназначена специально для покупателя до выдачи титульного свидетельства собственности. Зарегистрированный договор не может быть расторгнут никем, за исключением покупателя.

Условия кредитования

Банковская система Кипра привлекательна достаточно низкими процентными ставками по кредитам на покупку недвижимости, даже для нерезидентов Кипра, в том числе и для граждан Российской Федерации и стран СНГ. Процентная ставка кредита колеблется в пределах 6-7%. Первоначальный взнос составляет 30-50% от суммы оценки объекта. Длительность погашения кредита до 30 лет. Банки предоставляют различные программы по кредитованию объектов жилой и коммерческой недвижимости. Рассмотрение заявления на получения кредита обычно составляет около 2-х недель.

Наша компания осуществляет полное сопровождение процедуры получения кредита и помогает в сборе и оформлении всех необходимых для этого документов.

Инвестиции в недвижимость

Инвестиционная привлекательность Кипрского рынка недвижимости сегодня ни у кого не вызывает сомнений. Кроме того, инвестиция в недвижимость это один из самых надежных вариантов вложения денежных средств. Несмотря на непредусмотренные экономические колебания, частная собственность всегда может приносить доход не только от перепродажи, но и от аренды. Главное, правильно выбрать объект. Очень важно, чтобы он был высоколиквидным и привлекательным для арендаторов. Также, стоит помнить, что недвижимость — это единственный инвестиционный инструмент в мире, который способен сам себя выкупать. Оплатив при покупке 30% ее стоимости, можно получать арендный доход, которого будет хватать, чтобы покрыть ипотечные платежи.

Вкладывая деньги в инвестиционную недвижимость, всегда можно большую часть рисков отдать банку. Следует отметить, что заметно вырос интерес инвесторов к схемам, позволяющим минимизировать вложение собственных средств — всевозможные виды ипотеки, рассрочки платежей, схемы — «leaseback», «payback» и т.д. Еще одно немаловажное преимущество зарубежной недвижимости в том, что оно обеспечивает упрощение визовых процедур. При покупке недвижимости стоимостью более 300 000 EUR, покупатель имеет возможность приобрести вид на жительство, что значительно упростит процесс получения виз не только в страны Европейского Союза, но и многие другие.

Один из основных инструментов успешного инвестора это – диверсификация. При диверсификации, распределяя денежные средства и вкладывая их в недвижимость, можно быть уверенным в том, что эта часть капитала будет давать стабильный и длительный доход, без риска внезапного обесценивания. Анализ рынка недвижимости от ReLux Estates сопровождается цифрами, фактами, учитываются макро- и микроэкономические аспекты рынка недвижимости. Владея полной информацией о предлагаемой нами недвижимости: о застройщиках, качестве строительства, конъюнктуре рынка, ликвидности и понимая цели покупки, мы делаем профессиональное заключение по выбранному объекту.



ПОСТПРОДАЖНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Обслуживание недвижимости — это гарантия сохранности недвижимости и прилегающей территории в надлежащем состоянии. Предоставив недвижимость на обслуживание профессионалам, владелец недвижимости не только избавляет себя от целого ряда вопросов, связанных с эксплуатацией объекта, но так же экономит свои средства. Данные услуги особенно актуальны для тех, кто на длительное время оставляет свою недвижимость, не присутствуя на острове. Компания ReLux Estates предлагает следующие услуги по обслуживанию недвижимости:

- проверка корреспонденции и оповещение владельца объекта недвижимости при необходимости;
- регулярный осмотр и проветривание объекта недвижимости;
- учет, анализ и хранение счетов за коммунальные услуги, выяснение возможных причин неоправданного увеличения расходов;
- контроль за своевременной оплатой налогов;
- представление интересов в администрации по месту расположения объекта недвижимости;
- составление и подача заявления(ий) в страховую компанию при возникновении страховых случаев с целью компенсации ущерба;
- взаимодействие с охранным агентством, осуществляющим охрану объекта недвижимости с целью осуществления наблюдения за действиями охрannого агентства в случае возникновения нештатных ситуаций, связанных с объектом недвижимости, и скорейшего полного информирования владельца объекта недвижимости о сложившейся ситуации;

- контроль персонала, обслуживающего объект недвижимости (садовник, уборщица и другие);
- контроль за функционированием автоматических систем, непосредственно связанных с объектом недвижимости (полив, очистка бассейна, охранная сигнализация и т.д.);
- привлечение специалистов для осуществления текущего ремонта объекта недвижимости, в случае необходимости, и контроль за его выполнением.

Владелец объекта(ов) недвижимости в праве выбрать желаемые из вышеперечисленных услуг или приобрести полный пакет услуг. Стоимость оказанных услуг напрямую зависит от полноты пакета услуг, выбранных владельцем объекта недвижимости. Калькулятор расходов при оформлении недвижимости поможет вам определить сумму расходов при покупке недвижимости.



ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Юридический отдел компании ReLux Estates

Юридический отдел компании ReLux Estates специализируется по всем вопросам, связанным с правами приобретения собственности на жилую и коммерческую недвижимость. По мере необходимости мы оказываем услуги как индивидуальным клиентам, так и юридическим лицам. Имея многолетний опыт в передаче права собственности на имущество от одного лица другому, компания ReLux Estates гарантирует успешное заключение сделок. Наши клиенты могут быть уверены, что тщательно предпринимаются все необходимые меры, чтобы приобрести полное право собственности на имущество в соответствии с законодательством республики Кипр.

Наши услуги включают в себя:

- получение разрешения от Совета Министров на приобретение недвижимости
- депонирование договора купли-продажи в Земельном комитете
- оформление заявления на льготную ставку по НДС
- привлечение высококвалифицированного оценщика, способного проконсультировать о зонировании территории, экспозиции и прочности зданий
- проверку того, что лицо продающее имущество, является юридическим зарегистрированным владельцем
- проверку имущества на отсутствие каких-либо обременений
- проверку того, что имущество не затрагивается какими-либо существующими градостроительными планами





Постоянный вид на жительство

Покупая недвижимость от 300,000 евро и выше, наш клиент имеет возможность получить постоянный вид на жительство, который позволяет гражданину страны, не являющейся членом ЕС, постоянно проживать на Кипре и избавляет его держателя от процедуры получения въездной визы. Также, стоит добавить, что после вступления Кипра в Шенгенскую зону, обладатели вида на жительство смогут свободно передвигаться по странам Шенгенской зоны без визы. Члены семьи также имеют право на получение постоянного вида на жительство (супруги и дети до 18 лет). Для всех граждан, планирующих проживать на Кипре более, чем 90 дней в течение полугода существует временный вид на жительство, который также как и постоянный, выдается Министерством внутренних дел Республики Кипр на короткий срок. Опытные специалисты нашего отдела по решению визовых вопросов помогут с выбором статуса и оформлением соответствующих документов.

Гражданство



По решению Совета Министров от 19 марта 2014г. об инвестиционном гражданстве Республики Кипр, каждый инвестор имеет право получить гражданство для себя и всех членов семьи (супруги и дети, не достигшие 18-летнего возраста) при условии прямого инвестирования и владения частной недвижимостью стоимостью не менее 500 000 евро плюс НДС.

Решением, утвержденным Советом Министров Кипра 13 сентября 2016 года, в схему натурализации инвесторов на Кипре были внесены положительные изменения, в соответствии с разделом 111A (2) Гражданского реестра законов 2002-2015.

Ниже Вы можете ознакомиться с основными моментами:

- объем инвестиций был сокращен с €2,5 млн. до €2 млн. при условии приобретения жилой недвижимости
- отменена коллективная схема подачи документов, теперь каждый инвестор идет в индивидуальном порядке
- родители основного инвестора имеют право подать заявление на получение гражданства Кипра, подтвердив, что они являются владельцами недвижимости, в которой постоянно проживают, на сумму не менее € 500.000 без учета НДС
- перед подачей на гражданство заявитель должен получить постоянный вид на жительство
- в случае, если цена покупки жилой недвижимости превышает сумму € 500,000 (без НДС), разница может быть рассчитана и учтена в общей инвестиции
- ограничения были установлены на инвестиции в государственные облигации
- опция банковских вкладов была отменена
- теперь возможно сочетание всех экономических критериев

Срок инвестиции составляет не менее 3-х лет, по истечении данного периода времени Вы можете продать свою собственность и вернуть вложенные средства.

Гражданство Республики Кипр, дает все права и привилегии граждан стран Евросоюза. Такие как, безвизовое передвижение, право заниматься любой трудовой деятельностью, право льготного налогообложения, приоритет государства в защите прав своих граждан и многое другое.

Наша компания предлагает профессиональный индивидуальный подход к каждому клиенту на всех этапах государственной паспортной программы.

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ReLux Estates предлагает широкий спектр услуг для владельцев недвижимости на острове, а также владельцев, не проживающих на Кипре постоянно, но желающих получать дополнительный доход и быть уверенными в сохранности жилья в надлежащем виде. Передача недвижимости в управление является наиболее выгодным решением, так как включает в себя обслуживание недвижимости, а также возможность извлечения прибыли путем сдачи в краткосрочную или долгосрочную аренду.

Управляющая компания получает фиксированное вознаграждение или процент от прибыли со сдачи в аренду, который зависит от количества предоставляемых услуг и в каждом индивидуальном случае определяется в контракте с владельцем недвижимости. Мы предлагаем варианты инвестиций в недвижимость клиентов (ремонт, покупка новой мебели и техники) для последующей сдачи в аренду. При эффективном управлении недвижимостью на Кипре доход от сдачи в аренду может достигать 6-7% годовых.



Управление недвижимостью включает в себя:

- промоушн(СМИ, выставки, интернет и т.д.) объектов недвижимости для их сдачи в аренду
- подготовку объекта к сдаче в аренду
- отчетность по доходу с аренды
- систему управления услугами ReLux Estates онлайн — инновационное решение по управлению, отчетности и контролю на объектах недвижимости наших клиентов

Подписав контракт на управление недвижимостью с нашей компанией, владелец получает гарантию того, что его недвижимость содержится не только в надлежащем состоянии, но и получает возможность извлечения прибыли.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

ReLux Estates — является частью динамично развивающейся группы компаний Orpheus Group. Проявляя заботу о наших клиентах, мы с каждым годом расширяем перечень дополнительных услуг для того, чтобы наши клиенты могли получать качественный сервис в кратчайшие сроки и за разумную плату.

Команда высококлассных специалистов всегда рада помочь в предоставлении любой из нижеперечисленных услуг:

- групповые и индивидуальные экскурсии по Кипру
- круизы по Кипру, в Израиль и на Греческие острова
- однодневные экскурсии в Израиль
- аренда автомобилей любой категории, услуги русскоязычного автосервиса
- аренда яхт, организация морских прогулок и рыбалки на яхтах
- вертолетные экскурсии и уроки пилотирования
- обзорные экскурсии на самолете по Кипру
- частные перелеты в Ливан, Израиль, Египет и на Греческие острова
- организация торжеств и свадеб на Кипре
- услуги профессионального фотографа
- съемки фильмов, клипов, видеороликов и другие услуги Orpheus Production
- организация корпоративных поездок и мероприятий, направленных на сплочение коллектива
- запись на курсы английского языка для детей и взрослых, международный детский лагерь, школы-пансионы, университеты и колледжи, и другие обучающие программы на Кипре
- содействие в открытии банковских счетов на Кипре для личных, инвестиционных и коммерческих целей
- консалтинговые услуги по оказанию визовой поддержки иностранным гражданам на Кипре
- страхование транспортных средств, имущества, пассажиров (туристов) и здоровья





124, Amathountas Avenue,
Athina Court B,
Agios Tychonas, 4532,
Limassol, Cyprus
Tel: + 357 25 351 888
Fax: + 357 25 10 09 90
E-mail: mail@reluxestates.com

www.reluxestates.com

Part of

