

# Недвижимость в Греции

Гид покупателя 2022

# Содержание

- Жизнь в Греции
- Выбор региона
- Процесс покупки
- Расходы на покупку и содержание
- Виза / ВНЖ / Гражданство
- Строительство в Греции
- Вопросы и ответы
- Профиль компании





гид покупателя

# Жизнь в Греции

## Жизнь в Греции

# Кратко о Греции

Греция является одной из красивейших стран мира, ее природные ресурсы отличаются богатством и разнообразием. Необычная топография Греции с впечатляющими горными массивами, живописными долинами и роцями, побережьем общей протяженностью более 16.000 км делает отдых жителей и гостей страны незабываемым.

Множество музеев, археологических и исторических достопримечательностей, театральные, танцевальные и музыкальные представления способны удовлетворить самый взыскательный вкус. Парфенон, расположенный высоко на Афинском Акрополе, является самым ценным археологическим памятником Греции.

Летом в выходные дни все стремятся уехать на острова или направляются в горы. На материке нет такой точки, от которой расстояние до моря превышало бы 80 км.

Местные жители, привыкшие к изобилию российских туристов, здесь вполне сносно говорят на русском, в каждом отеле обязательно найдется человек, который сможет вам помочь, во многих ресторанах есть меню на русском языке, и если вы не собираетесь покидать туристическую зону – то никаких особых проблем с языковым барьером у вас не возникнет. Большинство греков хорошо говорят на английском или немецком языке.

Стоимость проживания в Греции одна из самых низких в Европе при этом качество жизни, продуктов питания и экология здесь на очень высоком уровне. Уровень преступности относительно низок, даже в больших городах.



## Жизнь в Греции

# Образование

Образование в Греции бесплатное, как для граждан Греции, так и для иностранцев. Большое количество абитуриентов из Европы и стран СНГ ежегодно поступают в греческие государственные ВУЗы, по государственным программам высшего образования Греции. Иностранцам предлагается большой выбор факультетов для обучения. В список не входят лишь факультеты, связанные с обороной страны. Все остальные, а их более 600, доступны любому абитуриенту. Льготная процедура поступления позволяет иностранному абитуриенту не сдавать вступительные экзамены, а лишь по среднему баллу аттестата пройти конкурс в ВУЗе.

Мягкий климат и безопасность пребывания тоже одно из наиболее важных преимуществ, которым не могут похвастаться самые прогрессивные Европейские страны. В Греции нет национализма и других социальных ущемлений. Греческие жители очень добродушный, гостеприимный и отзывчивый народ. В ВУЗах нет свободного доступа к наркотикам, как замечается это в других ВУЗах Европейских стран, таких как Англии, Германии и Франции.

Кроме государственных, в Греции существуют и частные учебные заведения, в том числе и с преподаванием на иностранных языках (английский, немецкий), где можно получить образование европейского образца по значительно более демократичным ценам, чем в других странах Европы. Мало кто знает, например, что в Греции есть филиал одного из лучших университетов Великобритании - Шеффилдский университет, где можно получить диплом, ничем не отличающийся от выдаваемого в Англии, но обойдется это значительно дешевле.

Университет Каподистрия в Афинах



Университет Аристотеля в Салониках



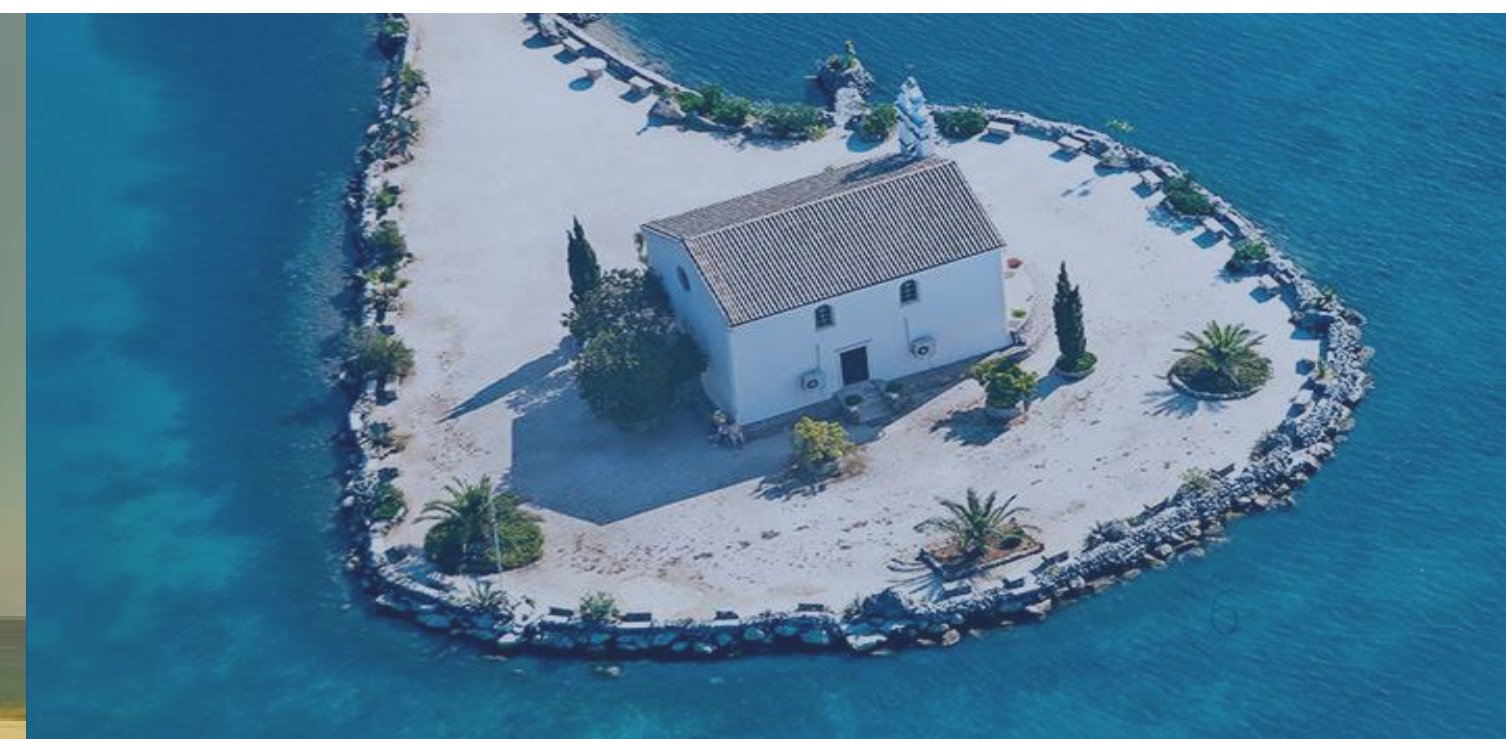
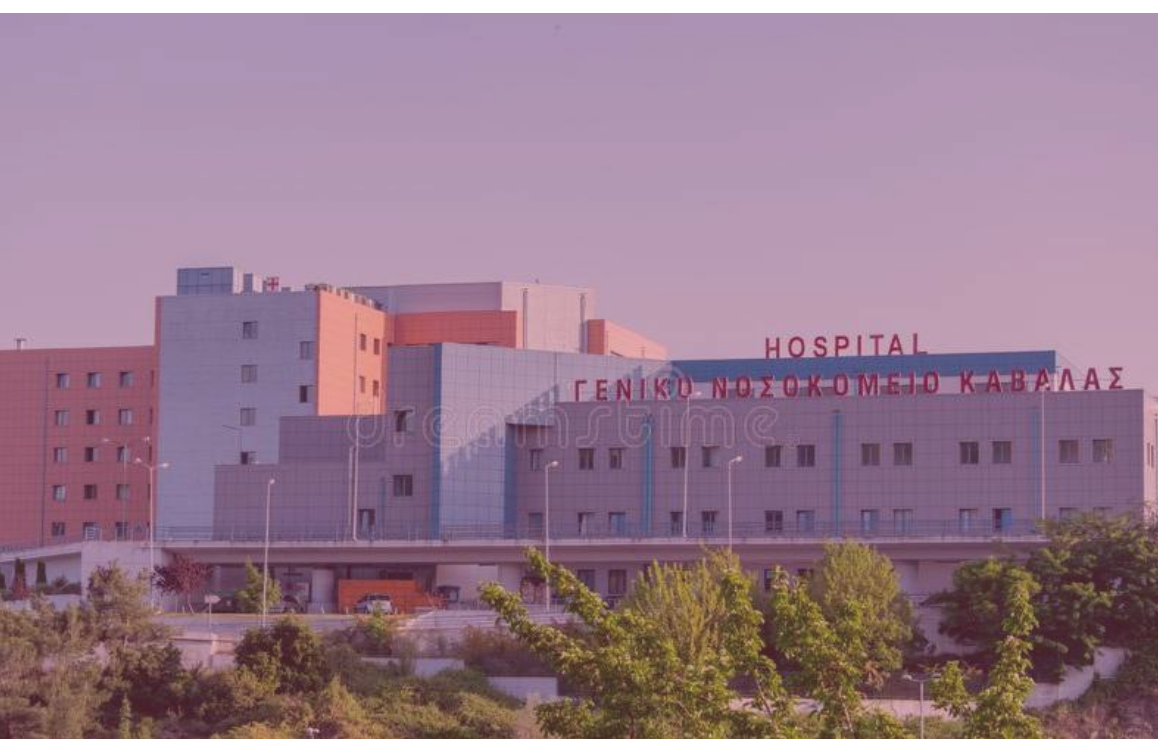
## Жизнь в Греции

# Медицина

Уровень медицины в Греции соответствует среднеевропейскому уровню, как по техническому обеспечению, так и по квалификации врачей. Скорая помощь оказывается бесплатно в любом случае. Большая часть докторов практически свободно говорят по-английски или по-немецки, нередко и русскоговорящие врачи.

Аптеки можно обнаружить во всех греческих населенных пунктах. Обычно они открыты с понедельника по пятницу с 9.00-10.00 до 17.00-18.00. Но дежурные аптеки работают круглосуточно.

Планируя посетить Грецию даже на короткое время, следует позаботиться о медицинской страховке. Отсутствие страховки будет означать, что за обращение к врачу придется платить, много и сразу. Врачам здесь принято платить на месте наличными.



## Жизнь в Греции

# Религия

Официальной религией в Греции является православное христианство, которое исповедуют более 98% населения страны. Кроме того, церковь не отделена от государства и оказывает существенное влияние на политическую жизнь страны. Большинство православных святынь Греции являются одними из самых значимых в христианском мире. Среди них: храм Св. Димитрия в Салониках; 8-е чудо света Метеоры; храм Спиридона Тримифунтского на о. Корфу и, конечно же, единственная в мире монашеская республика Святой Афон.

Греция - один из признанных центров не только православия как такового, но и монастырской жизни в целом. На территории страны насчитывается порядка 800 монастырей. Священник является весьма уважаемым человеком в местном сообществе. В каждом доме обязательно висят образа, их же можно увидеть практически во всех офисах, магазинах и т.д.


## Жизнь в Греции

# Климат

Климат в Греции - мягкий, средиземноморский: теплая влажная зима (средняя температура января +10С, влажность 75%) и жаркое сухое лето (средняя температура июля +32С, влажность 55%). Купальный сезон в Греции начинается с середины мая и заканчивается в конце октября.

Апрель и май - самые красивые месяцы, когда все цветет и зеленеет. Это самое лучшее время для путешествий по историческим местам. В июне устанавливается прекрасная погода для купания и отдыха. Самые жаркие месяцы - июль и август. На островах жара переносится легче из-за близости моря, откуда дует легкий освежающий ветерок. Бархатный сезон - сентябрь и октябрь. Жара спадает, а купальный сезон еще в разгаре.

С апреля по ноябрь погода, по большей части, безоблачная, дожди редки и непродолжительны, а в июле-августе их нет совсем.

												
день	+12°	+13°	+15°	+20°	+26°	+31°	+33°	+33°	+29°	+23°	+18°	+14°
												
ночь	+5°	+5°	+6°	+9°	+13°	+18°	+20°	+22°	+18°	+13°	+9°	+6°
												
вода	+17°	+17°	+17°	+17°	+19°	+22°	+25°	+27°	+25°	+24°	+22°	+19°
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь



гид покупателя

# Выбор региона



## Выбор региона

# Материк или острова?

Выбор региона – это всегда субъективно, и каждый делает свой выбор исходя из своих представлений об идеальном доме. Вся Греция очень хороша, и вы можете путешествовать по ней годами, открывая все новые и новые живописные уголки со своей неповторимой культурой и обычаями. Но, выбирая домик у моря, нужно учитывать его территориальную доступность, чтобы можно было приезжать на неделю или даже на выходные, и дорога не отнимала у вас много сил.

Поэтому лучше предварительно уточнить наличие авиарейсов из вашего города.

Прежде всего, нужно сделать выбор между материковой Грецией и островной (в Греции 117 жилых островов из 6000 имеющихся). Материковая Греция дает вам свободу передвижения на автомобиле, на острове же вы будете зависеть от паромов или самолетов. Однако если выбрать крупный, самодостаточный остров, например Крит, то определенная изолированность не будет проблемой. Ознакомьтесь с особенностями каждого из регионов и сделайте свой выбор.

При выборе острова встает вопрос, что лучше: популярные во всем мире греческие острова, такие как Крит, Корфу или Родос с развитой туристической инфраструктурой, куда в летний сезон можно добраться прямым рейсом, или же малоизвестный остров, где нет большого потока туристов и царит тишина и покой (в Греции таких островов более 2.000).

Мы не будем рекомендовать ни один из них, дабы не вызвать наплыв покупателей на тот или иной остров и испортить тем самым идиллию и тишину, царящую там.



## Материковая Греция

# Афины

Афины – один из древнейших городов мира, столица Греции и родина демократии. Это город удивительной судьбы, за тысячи лет переживший высочайшие взлеты и падения, то становясь центром цивилизации, то отходя на обочину истории. Сегодня Афины – это современный 5-миллионный мегаполис с головокружительным темпом жизни, современный и в то же время романтичный, с оживленными улицами, площадями, яркими разноцветными витринами, укромными переулками, тихими и уединенными кварталами.

Столица Греции интересна не только любителям и знатокам истории. На небольшом расстоянии от города находится полоса роскошных пляжей, известных как «Афинская Ривьера». Большинство иностранцев предпочитают покупать недвижимость не в самих Афинах, а в его пригородах, в первую очередь в таких престижных регионах в южной части Афин как Глифада, Вулиагмени, Вула, Вари, Анависос и др. Также и на известных курортах, несколько удаленных от Афин – в Лутраки и острове Эвия.

[Одним из важных преимуществ](#) Афин является транспортная доступность. Из Москвы, Санкт-Петербурга, Киева и других крупных городов круглый год осуществляются прямые авиарейсы в Афинский международный аэропорт «Элефтериос Венизелос», расположенный в 28 км от центра города.

[Недвижимость в Афинах](#) пользуется спросом у тех, кто любит сочетать отдых и активную деятельность, кого с Грецией связывает не только отдых, но и бизнес.



## Материковая Греция

# Халкидики

Полуостров Халкидики расположен в северной материковой части Греции в 50 км. от города Салоники. Он вдается в воды Эгейского моря, образуя так называемый трезубец Посейдона в виде трех отдельных полуостровов – Кассандра, Ситония и Афон.

Халкидики, без преувеличения, это один из райских уголков земли, который по прогнозам специалистов в недалеком будущем может стать греческой Ривьерой и на данный момент является самым популярным направлением, как среди греческих, так и среди иностранных покупателей недвижимости. Природа создала здесь идеальные условия для летнего отдыха: чистейшие воды Эгейского моря, почти 500 км непрерывных пляжей с мелким золотистым песком, сосновые леса. Ближайший международный аэропорт расположен в Салониках. Из России и Украины круглый год осуществляются перелеты регулярных и чартерных авиакомпаний.

[Недвижимость в Халкидиках подходит всем без исключения.](#) Здесь есть все, что нужно для комфортного отдыха. Рынок недвижимости полуострова представлен большим кол-вом объектов недвижимости от недорогих апартаментов и таунхаусов до роскошных вилл и современных коттеджных комплексов.

Посмотрите наше видео про Халкидики: [Видео Халкидики, Кассандра](#)

## Материковая Греция

# Салоники

Второй по величине город и культурный центр Греции с населением свыше 1 млн. человек. Северная столица – так этот город называют сами греки. Город был основан в 315 году до н.э., имеет богатое историческое прошлое и, благодаря своему расположению, играет важную роль в жизни всего Балканского полуострова.

Салоники считался вторым после Константинополя городом Византийской Империи. Именно в ту пору были возведены великолепные церкви и монастыри – памятники византийской эпохи, многие из которых и поныне украшают город. Сочетание прошлого и настоящего - делают этот город привлекательным для сотен тысяч туристов.

Салоники привлекает туристов и возможностью прекрасно отдохнуть летом на побережье Термического залива в пригородах Переа, Агия Триада, Неи Эпиватес. Море здесь чистое, многие пляжи отмечены голубыми флагами ЕС. Развит в Северной Греции и зимний отдых. Из Салоник начинается большинство маршрутов в известные лыжные курорты: Сели, Трия-Пенте Пигадыя, Каймакцалан и др.

Международный аэропорт «Македония» (второй по размеру в Греции) ежедневно осуществляет десятки рейсов, в том числе в Россию и на Украину. В 2021 году был открыт новый терминал, увеличивший в 2 раза пропускную способность аэропорта. В ближайшие годы в Салониках будет завершено строительство метро.

**Недвижимость в Салониках** подходит для тех, кто хочет приобрести в Греции не просто домик у моря, а недвижимость для постоянного проживания и отдыха. Также Салоники подходят для обучения детей, здесь есть престижные английские школы и университеты. Посмотрите наше видео про Салоники: [Видео Салоники](#)





## Материковая Греция

# Олимпийская Ривьера (Пиерия)

Олимпийская ривьера (Пиерия) – безмятежный и очаровательный уголок Греции, который находится на юге Македонии, у подножья величественной горы Олимп. Удобное географическое положение региона вдоль одной из важнейших магистралей страны, связывающей столицу Греции – Афины с северной столицей – г. Салоники, позволяет быстро добираться до основных регионов Греции. Ближайший международный аэропорт расположен в г. Салоники в 70 км. от Катерини.

Всего в области Пиерия проживает около 130.000 человек, из которых 56.000 – в столице области г. Катерини. Основные населенные пункты: Катерини, Литохоро, Лептокария, Платамонас, Старый Пантелеймонас, Новый Пантелеймонас, Неи Пори, Олимпиаки Акти, Скотина, Макриялос, Мефони, Грица и др.

Сегодня Пиерия привлекает десятки тысяч туристов своим богатым историческим и культурным наследием. Нетронутая временем девственная природа Олимпа, песчаные пляжи побережья Олимпийской Ривьеры и развитая инфраструктура делает этот регион удобным как для постоянного проживания так и для летнего отдыха.

В основном, среди покупателей недвижимости, пользуются спросом недорогие квартиры у моря, преимущественно в районе Паралия Катерини. Покупатели коттеджей и вилл, предпочитают полуостров Халкидики т.к. традиционно Олимпийская Ривьера, является бюджетным туристическим направлением, с соответствующей инфраструктурой.



## Материковая Греция

# Пелопоннес

Полуостров Пелопоннес – самая южная область материковой Греции, один из немногих нетронутых уголков оставшихся в Греции, место, где жизнь течет в былом неспешном ритме, где каждая частица земли воскрешает в нашем сознании мифы и великие исторические события.

Пелопоннес до сих пор сохранил свою самобытность: отсутствие промышленных производств, уединенные горные поселки, пастбища, старинные византийские городки, великолепная природа и чистое море передают ему особую прелесть. Курорты Пелопоннеса еще не испорчены массовым туризмом, только в последние годы здесь были построены новые роскошные курортные комплексы и отели клубного типа.

Несколько лет назад была разработана специальная государственная программа по развитию транспортного сообщения между Аттикой и Пелопоннесом, в рамках которой уже проложены современные автомобильные трассы и скоростная железнодорожная ветвь, позволяющая добраться от Афин до Пелопоннеса за 40 минут. С 2010 г. в аэропорт г. Каламаты летают еженедельные авиарейсы из Мюнхена, Франкфурта, Ганновера, Милана и дополнительно летние чартерные авиарейсы из Голландии, Чехии, Англии, Скандинавских стран и России.

Безусловно, Пелопоннес – достойный выбор для [покупки недвижимости](#), однако, нужно помнить, что инфраструктура полуострова еще совсем не развита, готовой недвижимости на продажу крайне мало, т.к. здесь не ведется активной застройки. Ну, а самое главное – большая удаленность от Афинского аэропорта.

## Материковая Греция

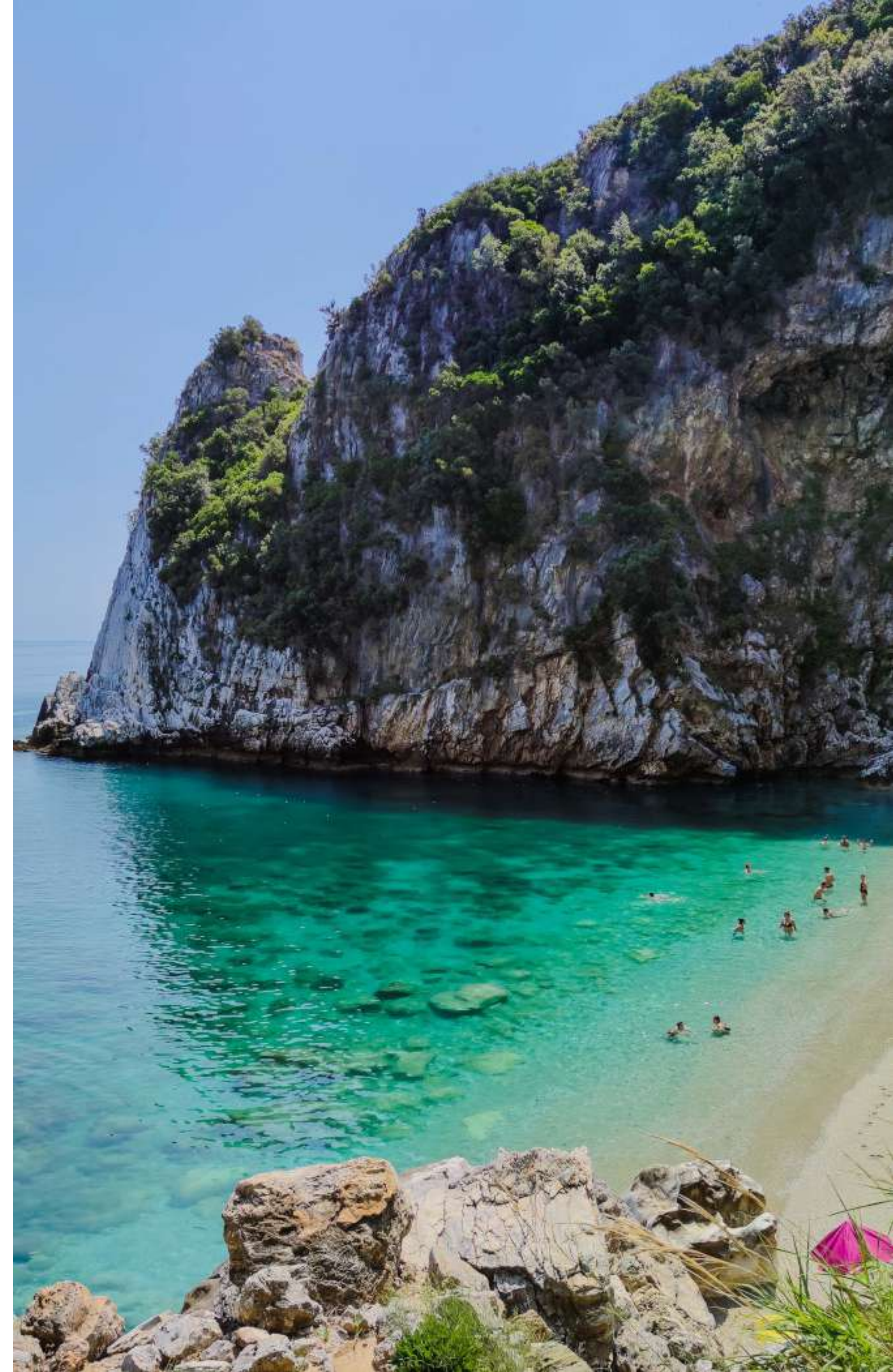
# Волос, Пелион

Волос – четвертый по величине греческий город, расположенный в центре материковой Греции примерно в 320 км к северу от Афин, 215 км к югу от Салоник. Волос – красивейший современный город с населением 130.000 человек – является крупным торговым и туристическим центром страны. На набережной находятся множество таверн, баров и прославленных на всю страну «ципурадика» со средиземноморскими закусками из морепродуктов.

К северо-востоку от Волоса возвышается величественная, утопающая в зелени гора Пелион. Согласно древнегреческим мифам, лесистые склоны Пелиона были излюбленным пристанищем кентавров и нимф. И даже боги Олимпа, согласно легендам, построили свои летние резиденции именно здесь. Многие звезды кино и эстрады, министры и депутаты греческого парламента, банкиры и все, кому кошелек и хороший вкус позволяют отдыхать, уже последовали примеру богов и построили здесь свои резиденции. Также Пелион обожают европейцы.

Граждан бывшего СНГ в Пелионе пока нет, этот регион им неизвестен из-за отсутствия прямых авиарейсов и отельной базы. Расположенный в пригородах Волоса аэропорт «Анхиалос» принимает рейсы со всех стран Евросоюза. Для прямых рейсов из России и Украины самый удобный аэропорт находится в Салониках – аэропорт «Македония». Расстояние от аэропорта до Пелиона 250 км (2,5-3 часа) по скоростной трассе Эгнатия Одос.

[Недвижимость в Пелионе](#) подходит людям, которые ценят природу и предпочитают уединенный, спокойный отдых вдали от соотечественников.





## Островная Греция

# Крит

Крит – самый крупный остров в Греции, расположенный на границах Эгейского и Средиземного морей. Площадь острова - 8,3 тыс. кв. км. Население - около 600 тыс. человек. Протяженность с запада на восток – 250 км. Крит – одно из самых популярных направлений у иностранных покупателей недвижимости. Привлекает своей природой, развитой инфраструктурой, культурным наследием и большим инвестиционным потенциалом.

Крит – остров богов и людей! Здесь невозможно привыкнуть к игре цвета и впечатляющим пейзажам. Непроступность скалистого ущелья сменяется зеленой долиной, яркими цветами и тропическими финиками. Это земля Зевса, который покровительствует острову. На Крите родилась первая европейская цивилизация, его прошлое оживает в многочисленных археологических раскопках, музеях, произведениях искусства и в сердцах жителей Крита. Танец, песни, музыка, хорошее вино и богатое застолье воспитывают многие поколения критян. Время почти не изменило размеренного уклада жизни островитян и бережно хранимых ими традиций. Широко известное критское гостеприимство всегда было неотъемлемой чертой характера этих людей.

На Крите 3 международных аэропорта: в Ираклионе, Ханье и Ситии. Из России и Украины в летний сезон осуществляют прямые перелеты чартерные авиакомпании.





## Островная Греция

# Корфу

Остров Корфу (или по-гречески, Керкира) расположен в северо-западной части Ионического моря. Длина острова – 120 км, ширина острова – от 4 до 40 км, протяженность береговой линии – 217 км. Неповторимый ландшафт острова сочетает горы и равнины, уединенные бухты и протяженные пляжи, памятники старинной и современной архитектуры.

Остров Корфу, утопающий в зелени, с изрезанными, словно кружева, берегами заливов, очаровал многих деятелей культуры, которые воспели его красоту в литературных и музыкальных произведениях, запечатлели его в картинах, скульптурах и гравюрах. Такие мастера как Гете, Оскар Уайлд, Джеральд и Лоренс Дареллы, художники Альфред Сислей и Эдвард Лир, увековечили неповторимую прелесть Корфу. Великий Наполеон также был потрясен его красотой.

Корфу считается элитным курортом, поэтому большинство отелей на Корфу – категории Deluxe. Отдых на Корфу спокойный и респектабельный.

Развлечений здесь хватает, как в отелях, так и за их пределами: гольф-клубы и теннисные корты, центры верховой езды и дайвинг-центры, всевозможные пляжные развлечения, фитнес-клубы и салоны красоты, детские клубы и площадки, аквапарк, кабаре и казино, бары и рестораны.

[Недвижимость на Корфу](#) идеально подходит для любителей спокойного семейного отдыха. В основном на острове строятся элитные виллы.

## Островная Греция

# Родос

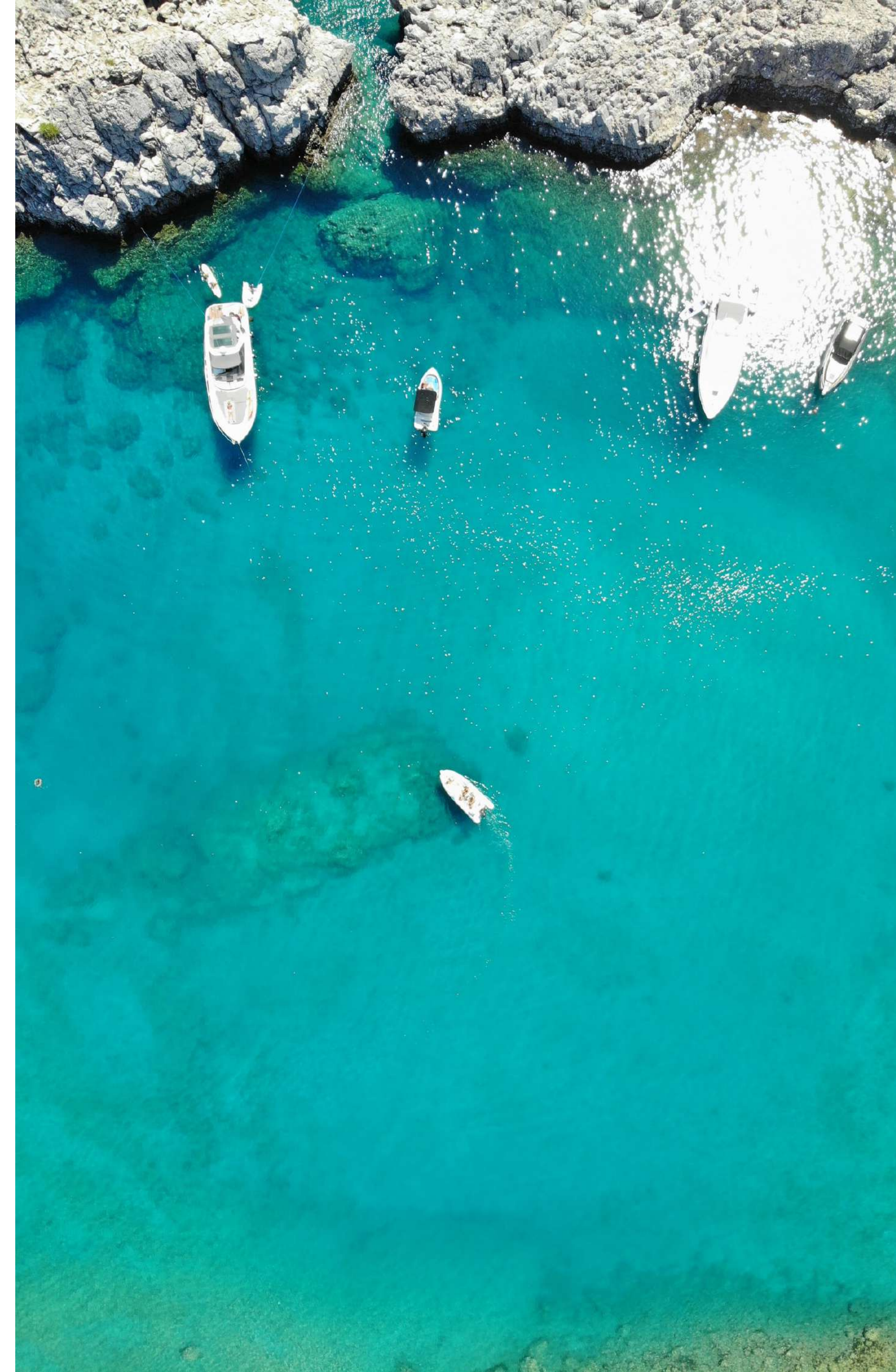
Остров в Эгейском море у побережья Малой Азии, самый крупный в группе островов Южные Спорады (площадь – 1.404 кв. км). Один из самых популярных в Средиземноморье центров международного туризма, славящийся множеством пляжей и бухт, обилием исторических памятников, мягким климатом и теплым морем.

Благодаря большому количеству солнечных дней, отдыхать здесь можно практически круглый год. На острове множество заведений, от роскошных ресторанов до простых таверн, где можно приятно провести время и отведать блюда европейской, греческой, кипрской, китайской кухни. Разнообразна и ночная жизнь: кроме большого казино, работают клубы, кафе и пиано бары с разнообразными фольклорными и музыкальными программами.

Международный аэропорт расположен в 16 км от столицы острова города Родос. Он связан чартерными рейсами со многими странами, в том числе и с Россией (в курортный сезон).

В связи с близостью Родоса к границе Турции, остров является приграничной зоной, а это означает, что для покупки недвижимости на Родосе не гражданами ЕС, необходимо получить специальное разрешение от министерства обороны. Оформление подобного разрешения занимает 3-6 месяцев и это значительно усложняет процесс покупки, поэтому не гражданам ЕС лучше выбирать другие, не приграничные, регионы для покупки.

[Недвижимость на Родосе](#) идеально подходит людям светским, ценящим роскошь и изысканные удовольствия.

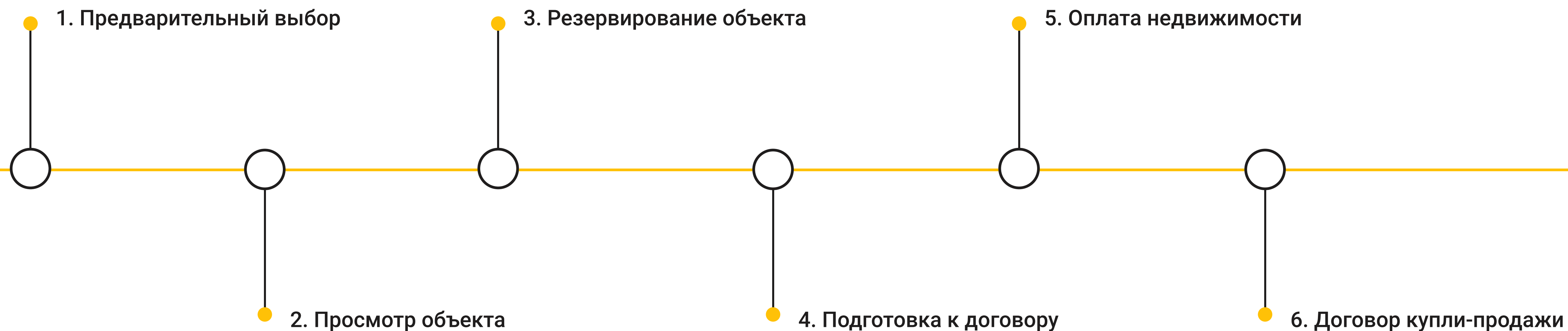


гид покупателя

# Процесс покупки

# Этапы покупки

Процедуру приобретения недвижимости в Греции можно условно разделить на **6 основных этапов**. Индивидуальные особенности сделки могут потребовать прохождения дополнительных процедур.



## Процесс покупки

# 1. Предварительный выбор

Вы можете ознакомиться с подробной информацией об объектах недвижимости на нашем сайте [www.greece-invest.ru](http://www.greece-invest.ru).

Наша компания располагает самой крупной базой качественной недвижимости в Греции. Мы тщательно отбираем объекты и не берем в продажу неликвидные варианты.

Заполните форму заявки на нашем сайте или свяжитесь с нами по телефону/ в мессенджерах.

По вашему запросу мы подберем и направим на рассмотрение все подходящие вам варианты. Наш менеджер ответит на все ваши вопросы по объектам недвижимости, при необходимости предоставит дополнительную информацию, ознакомит с процессом приобретения недвижимости в Греции, налогами, законами, уровнем цен на рынке и т.д.

## Процесс покупки

# 2. Просмотр объектов

Приступить к непосредственному выбору объектов недвижимости вы сможете во время запланированной поездки. В аэропорту вас встретит наш сотрудник и доставит в отель.

Начать осмотр объектов вы можете со дня прибытия в Грецию при условии приезда в дневное время суток. Из отобранных ранее объектов к показу готовятся 10-20 наиболее привлекательных, близких по критериям предложений.

Первичный просмотр объектов обычно занимает 2 дня. Еще один день требуется на повторное посещение наиболее понравившихся объектов для более внимательного осмотра, сравнения, а также переговоров с владельцем относительно окончательной цены, условий оплаты и других деталей будущей сделки.

## Процесс покупки

# 3. Резервирование объекта

Первичное резервирование объекта обычно осуществляется суммой в 1-10 тысяч евро, в зависимости от стоимости объекта.

# 4. Подготовка к договору

После резервирования объекта необходимо выполнить некоторые формальности:

[Открыть ИНН](#) (идентификационный налоговый номер), для чего необходим только загранпаспорт. В случае оформления недвижимости на обоих супругов также необходимо свидетельство о браке с апостилем.

[Открыть счет в греческом банке](#), он понадобится вам для перевода денежных средств в Грецию. Для открытия счета требуется:

- 1) Загранпаспорт с действующей визой
- 2) Копия внутреннего паспорта (1-ая страница с фотографией и страница с пропиской)
- 3) Справка с места работы

- Для работающих и служащих:

Справка с работы, на фирменном бланке компании, включающем реквизиты компании, с указанием должности, годовой или месячной зарплаты, а также даты начала работы



- Для предпринимателей:

Свидетельство о регистрации компании из регистрационной палаты (торговой палаты)

- Для пенсионеров:

Пенсионное удостоверение и справка о выплате пенсии (запрашивается в СОБЕСе).

Обязательно указать юридический адрес и телефон СОБЕСа.

4) Справка о доходах физического лица за 3 последних года (из налоговой инспекции).

Если справки о доходах не покрывают всю сумму покупки, необходимо предоставить дополнительные документы (продажа недвижимого имущества, дарственную и т.д.)

5) Счет или справка от оператора мобильной связи на ваше имя из страны проживания, с указанием номера телефона, на который будет оформлен интернет банкинг.

Все справки предоставляются на русском языке. Заверенные переводы мы делаем сами в Греции.

Далее вы можете вернуться домой и перевести необходимую сумму на ваш греческий банковский счет. Тем временем наш адвокат осуществит проверку юридической «чистоты» выбранной недвижимости. Это занимает 1-7 дней. В случае обнаружения юридических проблем, по законодательству Греции продавец обязан вернуть покупателю сумму предоплаты.

Нотариус совместно с нашим адвокатом подготовит договор купли-продажи. Кроме этого, до подписания договора купли-продажи необходимо оплатить налог на передачу собственности (3,09% от стоимости). Обычно это делается через онлайн банкинг или по карте.



## Процесс покупки

# 5. Оплата недвижимости

Чаще всего оплата производится непосредственно во время подписания договора купли-продажи.

В этом случае покупатель предварительно открывает счет в греческом банке, переводит на него деньги, непосредственно перед подписанием договора оформляет банковский чек и передает его продавцу в присутствии нотариуса.

Допускается также оплата прямым банковским платежом со счета покупателя (из банка любой страны) на счет продавца. В случае, если вы по каким-либо причинам не хотите использовать один из вышеперечисленных способов, наши специалисты подберут для вас наиболее приемлемый способ оплаты.

## Процесс покупки

# 6. Подписание договора купли-продажи

После выполнения всех формальностей подписывается договор купли-продажи, и производится оплата оставшейся суммы (возможна рассрочка платежа). С этого момента объект недвижимости и земельный участок, которому он принадлежит, переходят во владение покупателя.

После подписания договор регистрируется в соответствующем реестре Регистрационной Палаты. Регистрация договора обычно занимает 3 недели и является формальной процедурой.

[Подтверждением права собственности](#) являются 2 документа:

- 1) Договор купли-продажи
- 2) Свидетельство о регистрации договора в реестре недвижимости.





гид покупателя

# Расходы

## Расходы

# Расходы на покупку

Расходы покупателя на приобретение недвижимости составляют примерно 8-10% от стоимости объекта и складываются из:

### Налог на передачу недвижимости

Налог на передачу недвижимости с 01.01.2014 г. составляет 3,09%.

### Расходы на нотариуса

Услуги нотариуса составляют примерно 2% от стоимости.

### Регистрационный сбор

0,5% + НДС (24%) от стоимости.

### Расходы на адвоката

Примерно 1-1,5% от стоимости объекта.

### Услуги риэлторской компании

2% от стоимости + НДС (24%)

### Услуги переводчика

100 евро



## Расходы

# Расходы на содержание

### Электроснабжение

Расходы на электроснабжение определяются:

- суммой муниципальных сборов (зависит от района и площади)
- количеством расходуемой электроэнергии.

Пример: для дома в 100 кв. м. оплата муниципальных сборов составляет ≈23 € в месяц плюс 0,11 € за 1кВт расходуемой электроэнергии.

### Водоснабжение

Обеспечение водоснабжения – 26 € в год.

Стоимость 1м<sup>3</sup> воды зависит от количества расходуемых в год кубометров и составляет:

- 0 - 10 м<sup>3</sup> – 0,42€
- 11 - 30 – 0,612€
- 31 - 60 – 0,714€
- 61 - 120 – 1,224€
- 121-180 – 3,672€
- 181 и более – 4,488€

Пример: площадь дома – 150 кв. м., сада – 500 кв. м., расходы – до 400 € в год.

Некоторые объекты имеют альтернативное водоснабжение из артезианской скважины.

### Канализация

Система канализации может быть центральной или индивидуальной. Оплата центральной канализации включена в счета за воду. Индивидуальная канализация может быть двух видов: канализационная яма с био-очистителем или без него. Единоразовый выгреб ямы стоит примерно 60 €. Обслуживание ямы с био-очистителем обходится дешевле.

### Телефон и интернет

Абонентская плата за стационарную телефонную линию и ADSL интернет (безлимитный трафик) составляет от 24€ в месяц.

Существуют отдаленные регионы, где нет телефонных линий, в этом случае мы рекомендуем воспользоваться возможностью мобильного интернета. Мобильный трафик стоит около 1€ / 1GB. В большинстве районов Греции поддерживается 4G, а в некоторых регионах уже запущена сеть пятого поколения – 5G.

## Расходы

# Расходы на содержание

### Ежегодный налог на недвижимость

На основании закона, введенного в действие с 01.01.2014 года, вся недвижимость в Греции облагается ежегодным налогом, который состоит из двух частей: основной и дополнительной. Основной налог зависит от вида объекта, его площади, местонахождения и множества других параметров и коэффициентов. В среднем основной налог на жилые строения в курортных зонах составляет 3-5 € за кв. м. Дополнительным налогом облагаются физические лица, имеющие в собственности недвижимость суммарной кадастровой стоимостью более 300 000 евро, и составляет 0,1%-1% от этой стоимости. Юридические лица облагаются дополнительным налогом на всю недвижимость по ставке 0,5% при условии, что объекты не используются для собственных нужд.

### Страховка

При желании вы можете застраховать свою недвижимость от землетрясений, пожаров, наводнений и др. повреждений. В среднем такая страховка обойдется вам в 0,1% в год от стоимости строения (без учета стоимости земельного участка). Например: страховка дома 100 кв. м. обойдется вам примерно в 250 € в год.

### Охрана

Несмотря на то, что Греция считается одной из наименее криминальных стран Европы, мы рекомендуем поставить систему безопасности включающую датчик дыма и влажности. В среднем охрана с немедленным выездом и ежедневным патрулированием обходится в курортных регионах 500 € в год. В крупных городах как Афины или Салоники - дешевле.

Вы можете поставить GSM-систему сигнализации, которая в случае проникновения отправляет SMS на ваш телефон и полностью контролируется с мобильного телефона. В этом случае вам не придется платить абонентскую плату. Современные системы сигнализации дают полный контроль через удобное приложение.

### Содержание общей территории

Если вы приобрели коттедж на территории комплекса или апартаменты в многоквартирном доме, то, скорее всего вам придется платить за обслуживание общей территории. Это может быть уборка, уход за газоном и освещение территории, либо дополнительные сервисы, такие как охрана, обслуживание бассейна и т.д. В среднем расходы на обслуживание апартаментов составляют около 100 - 300 € в год, коттеджей – 300 - 1.000 € в год, вилл – от 1.000 €.



гид покупателя

# ВИЗА / ВНЖ

## Виза

Иностранцам, которые владеют недвижимостью в Греции, не требуется приглашение и подтверждение о бронировании номера в гостинице.

Они должны документально подтвердить [факт владения недвижимостью в Греции](#).

Мультивиза открывается на 1-2 года с максимальным сроком пребывания 90 дней в течение 180 дней. Если же вы хотите находиться на территории Греции более длительный срок, то вам необходимо будет оформить вид на жительство (ВНЖ).

## ВНЖ при покупке недвижимости



От 250.000 €



Супругам, детям и родителям



На 5 лет

При покупке недвижимости стоимостью от 250.000 € вы [можете оформить вид на жительство](#). С 18 апреля 2013 года по закону № 4146/2013 «О создании благоприятной среды для стратегических и частных инвестиций» гражданин третьей страны (вне ЕС), купивший в Греции недвижимость суммарной [стоимостью от 250 000 €](#), имеет право на получение 5-летнего вида на жительство. Закон распространяется и на покупку недвижимости юридическими лицами. В этом случае ВНЖ выдается непосредственному владельцу компании.

Вид на жительство могут получить [также супруг\(а\) и несовершеннолетние дети](#) до 21 года владельца вышеуказанной недвижимости, а также родители обоих супругов.

При наличии в семье инвалидов ВНЖ выдается и обслуживающему персоналу.

После окончания 5-летнего срока вид на жительство может быть продлен на следующие 5 лет при условии сохранения вышеупомянутой недвижимости в собственности соискателя.

Данный ВНЖ, однако, не дает права на работу, но [дает право на открытие компании и ведение предпринимательской деятельности](#). Время проживания по данному ВНЖ учитывается в стаже, необходимом для получения греческого гражданства. Через 7 лет легального проживания в стране вы сможете претендовать на ПМЖ в Греции.

# ВНЖ для финансово независимых



От 2.000 €  
в месяц



Супругам и детям



На 1 год

Данный ВНЖ выдается иностранным гражданам, [имеющим достаточно средств для проживания](#) в Греции и не претендующим на вакантные рабочие места на основании закона №3386/2005.

[Минимальная сумма дохода](#), которой должен располагать претендент, составляет 2.000 € на 1 человека в месяц. При желании получить ВНЖ на членов своей семьи эта сумма увеличивается из расчета +20% на супруга(у) и +15% на каждого несовершеннолетнего ребенка.

Доказательством наличия дохода могут послужить: ежегодная налоговая декларация, справка с места работы или с места получения дохода (форма 2 НДФЛ), а также документы, подтверждающие наличие недвижимости в стране проживания и Греции (если имеется).

Данные условия определены циркуляром МИДа Греции № 4415/2006 (код публикации ФЕК В 398/3.4.2006). Греческое посольство/консульство может попросить предоставить и другие документы по своему усмотрению (для определения уровня благосостояния заявителя).

Законодательство Греции позволяет [ежегодно пролонгировать ВНЖ](#). Для этого достаточно предоставить выписку из греческого банка с минимально необходимой на год суммой и продлить страховку. Срок проживания в Греции и количество продлений законом не ограничен.

# Гражданство

Заявление на гражданство можно подавать через [7 лет с момента получения ВНЖ](#), при условии проживания в Греции более 183 дней в каждом году на протяжении этих 7 лет. Гражданство выдается по результатам тестов и собеседования, которое проводится на греческом языке. При рассмотрении учитывается срок проживания в Греции, знание греческого языка, культурной и социальной жизни Греции.



гид покупателя

# Строительство



# Строительство в Греции



Стоимость под ключ:  
От 1.400 до 2.000 € за 1 кв.м.



Сроки строительства:  
8-12 месяцев



Весь комплекс работ,  
начиная с подбора участка

Вы можете приобрести у нас готовую виллу или заказать строительство дома «под ключ» по проекту, сделанному нашим архитектором специально для вас. Таким образом, вы получаете возможность построить дом в соответствии с вашими личными пожеланиями.

Сроки строительства: 8-12 месяцев. Получение разрешения на строительство и подключение коммуникаций в Греции выполняется в короткие сроки без бюрократических проволочек.

### Стоимость строительства

Стоимость проектирования и строительства домов «под ключ» с полной внутренней отделкой, кухонной мебелью и сантехникой зависит от выбранных материалов и обычно варьируется от 1.400 до 2.000 € за 1 кв.м.

### Наши услуги

Строительство домов и элитных вилл – одно из основных направлений деятельности нашей компании. Мы берем на себя заботы не только по проектированию дома, но и по всему комплексу работ:

- Подбор земельного участка и содействие в его оформлении
- Разработка проектной документации
- Строительство «под ключ»
- Внутренняя отделка
- Ландшафтное проектирование, озеленение и благоустройство участков
- Монтаж инженерных систем

# Строительство в Греции

### Выбор земельного участка

При выборе земельного участка необходимо учитывать коэффициент застройки, который зависит от типа участка.

В Греции земельные участки могут быть двух типов:

1) «Икопедо» - Земельный участок, входящий в план населенного пункта.

Коэффициент застройки «Икопедо» варьируется в зависимости от региона и может составлять от 0,3 до 2,4 (может быть и большим в виде исключения). Точный коэффициент необходимо узнавать в соответствующих органах для каждого, конкретного участка.

2) «Агротемахио» - Земельный участок сельскохозяйственного назначения.

Если земельный участок характеризуется как «Агротемахио», то строительство на нем возможно только в случае, если его площадь превышает 4.000 кв. м. Исключением являются участки, примыкающие к дороге.

Для «Агротемахио» площадью 4.000 кв. м. площадь застройки составляет 200 кв. м.

Для «Агротемахио» площадью от 4.000 до 8.000 кв. м. площадь застройки составляет 200 кв. м. + оставшаяся квадратура умножается на коэффициент 0,02.

Для «Агротемахио» площадью свыше 8.000 кв. м. площадь застройки составляет 280 кв.м. + оставшаяся квадратура умножается на коэффициент 0,01.

Коэффициент застройки для коммерческой недвижимости (отель, офисная недвижимость и т.д.) равен 0,2 для всего участка.

Примеры:

4.000 = 200 кв.м.

6.000 = 200 + (6.000 - 4.000) \* 0,02 = 240 кв.м.

8.000 = 280 кв.м.

10.000 = 280 + (10.000 - 8.000) \* 0,01 = 300 кв.м.

На «Агротемахио» разрешено строительство не более 2-х этажей + подвальный этаж. Площадь подвального этажа не считается, но она не может выступать за периметр дома.

Для увеличения коэффициента застройки крупные участки чаще всего делят на несколько участков по 4.000 кв. м. каждый.

Например, участок в 20.000 кв. м. можно разделить на 5 участков, по 4.000 кв. м. каждый, и получить разрешение на строительство 200 кв. м. на каждом участке, т.е. 5 \* 200 = 1.000 кв. м.

Для сравнения, на цельном участке 20.000 кв.м. можно построить всего 400 кв.м. Однако, по новому закону разделить можно не любой участок, а только непосредственно прилегающий к дороге.

# Строительство в Греции

**В своей работе мы руководствуемся следующими основными принципами:**

- индивидуальный подход к клиенту
- неизменная цена после заключения договора
- соблюдение сроков, оговоренных в договоре
- поэтапная оплата
- возможность выбрать удобную схему работы
- использование только качественных материалов
- гарантия на все виды работ
- скидки на материалы и оборудование

Если вы хотите, чтобы **ваш дом был построен грамотно** и долгие годы радовал вас теплом и уютом, обращайтесь к специалистам компании [Greece Invest](#). При этом вам не нужно искать того, кто проведет геологические работы, пробурит скважину, осуществит ландшафтные работы, построит бассейн. Мы выполняем полный комплекс работ от подбора участка до последующего обслуживания.



гид покупателя

# Вопросы и ответы

# Вопросы и ответы

### **Какова роль адвоката в процессе оформления недвижимости?**

Присутствие адвоката при заключении сделки купли-продажи недвижимости обязательно для покупателя, если сумма сделки превышает 80.000 €.

Адвокат является гарантом юридической чистоты сделки. Он должен убедиться, что продавец действительно является полноправным собственником продаваемого объекта недвижимости, а также убедиться, что недвижимость ничем не обременена (не заложена, и т.д.) и свободна от претензий. Далее адвокат должен выяснить, имеются ли законные разрешения на произведенные строительные работы, и оплачены ли продавцом все причитающиеся налоги на недвижимость за прошедшие и текущий годы.

### **Могу ли я нанять своего адвоката?**

Конечно. Но необходимо учитывать, что адвокат должен иметь лицензию на осуществление адвокатской деятельности в Греции.

### **Плачу ли я вам как покупатель комиссионное вознаграждение?**

Да, наше комиссионное вознаграждение составляет 2% от стоимости недвижимости + НДС. Вознаграждение выплачивается только в случае заключения сделки.

### **Можно ли купить недвижимость в Греции по доверенности?**

Подписание договора купли-продажи, как и вся процедура оформления покупки в Греции, возможна по нотариальной доверенности. Могут быть использованы следующие доверенности:

- 1) доверенность, оформленная у нотариуса в Греции
- 2) доверенность, оформленная в консульстве Греции (по месту проживания)
- 3) доверенность, оформленная у нотариуса по месту проживания, с апостилем и официальным переводом на греческий язык.

### **Возможно ли приобретение недвижимости в совместную собственность нескольких лиц?**

Да, возможно. Степень родства значения не имеет. Количество лиц не ограничено.

### **Возможно ли оформление недвижимости на несовершеннолетнего ребёнка?**

Возможно, но для этого требуется получение специального разрешения.

# Вопросы и ответы

### Как оплачиваются коммунальные платежи?

Оптимальным решением для оплаты счета за электричество является автоматическое списание средств с вашего банковского счета в Греции. Эта услуга предоставляется в любом греческом банке бесплатно.

Для оплаты счета за воду такая услуга в данный момент не предусмотрена, поэтому вы можете оплачивать счета самостоятельно или поручить это отделу послепродажного обслуживания Greece Invest. Счета за воду приходят 1-2 раза в год в зависимости от региона.

### Что обычно включено в стоимость недвижимости?

В Греции, обычно, в цену первичной недвижимости включаются: отделка, кухонный гарнитур без электроприборов, сантехника, встроенный шкаф в спальне, подводка системы отопления и сигнализации.

Если вы приобретаете недвижимость на этапе строительства, то можете выбрать отделочные материалы по своему вкусу. Если стоимость выбранных вами материалов превышает стоимость запланированную застройщиком, вы просто доплачиваете разницу.

### Что обычно не включено в стоимость недвижимости?

Обычно застройщики не включают в стоимость недвижимости:

1) Бойлер для нагрева воды. В среднем бойлер стоит 150 - 300 € в зависимости от модели и объема резервуара.

2) Счетчики воды и электричества, а также государственную пошлину за подключение покупатель оплачивает самостоятельно в соответствующие органы. Обычно расходы составляют 700 - 1.000 € в зависимости от региона и площади недвижимости. Для вторичной недвижимости перед подключением происходит бесплатно.

3) В курортных регионах система отопления обычно не входит в стоимость и устанавливается по желанию клиента за отдельную плату, в среднем дизельная система отопления обойдется вам в 3.000 €.

гид покупателя

# Профиль компании

## О компании

Greece Invest — подразделение группы компаний Aktis Group, одной из ведущих компаний в сфере курортной недвижимости в Греции. Компания была зарегистрирована в 2002 году. Центральный офис расположен в городе Салоники (Греция), имеются представительства в Афинах и на Крите, а также широкая партнёрская сеть в странах Европы и СНГ.

Мы предоставляем полный комплекс услуг по приобретению недвижимости на территории Греции, от подбора вариантов до заключения договора купли-продажи, а также дальнейшее обслуживание объекта (управление и сдача в аренду).

В структуру компании также входит строительное подразделение, которое занимается строительством вилл высокого качества под заказ.

Внимательно подходим к выбору регионов, предлагая недвижимость только в лучших, наиболее перспективных курортах Греции. Самые популярные из них — полуостров Халкидики, Афины, Пелопоннес, Салоники и остров Крит, кроме этого в нашей базе представлены объекты в Олимпийской Ривьере, на островах Корфу, Закинф, Родос, Тасос и др.



**Вадим Дольменидис**

Генеральный директор



гид покупателя

# Наши контакты

 <https://greece-invest.ru>

 <https://aktis.group>

 [greeceinvest](https://www.facebook.com/greeceinvest)

 [info@greece-invest.ru](mailto:info@greece-invest.ru)

 [greeceinvest](https://www.telegram.com/greeceinvest)

## Телефоны:

Греция: +30 (2310) 486-405

Мобильный: +30 697 8181319   

Москва: (495) 651-61-75

Санкт-Петербург: (812) 309-05-45

Киев: (044) 393-42-40

## Офис в Салониках

Греция, Салоники, 54248, И. Полеми 37

Тел./факс: +30 (2310) 48-64-05

E-mail: [info@greece-invest.ru](mailto:info@greece-invest.ru)

## Офис в Афинах:

Греция, Афины, 17122, Кундуриоту 7

Другие проекты Aktis Group



[Аренда курортных вилл](#)



[Индивидуальные трансферы](#)



[Аренда авто в Салониках](#)



[Экскурсии и трэвел блог](#)

