



НЕДВИЖИМОСТЬ В США

ВРЕМЯ РАЗУМНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

A DIFFERENT WAY FOR INVESTMENTS



"АДВЕНТЕК-ПЛЮС"
01133 Украина, Киев
бульв. Леси Украинки 34, оф. 207и 6
тел.: +38 044 537 0717
тел.: +38 044 285 69 22
info@adventecgroup.com
www.adventec.com.ua

Исторически сложилось так, что в Америке нет единой национальной системы образования. Каждый из 50 американских штатов имеет собственный департамент образования, который устанавливает образовательные нормы в штате.

Образование в США организовано на **трех** основных уровнях: начальное (включая дошкольное и начальное школьное), среднее и высшее. Оно является обязательным.

Школы подчиняются местному школьному округу, который, в свою очередь, подчиняется школьному совету.

Все школьники изучают английский язык, математику, обществоведение, физику или химию, иностранный язык и иногда физкультуру.

В конце курса по каждому предмету школьникам выставляются оценки. В США принята пятибалльная система:

A - отлично, **B** - хорошо, **C** - удовлетворительно, **D** - неудовлетворительно и **F** - провал.

Всего в США около двух с половиной тысяч колледжей с четырехлетним курсом обучения (бакалавры) и университетов. Наряду с частным высшим образованием в США существует государственная форма в виде публичных (общественных) университетов и колледжей. В каждом из 50 штатов есть как минимум один государственный университет и несколько колледжей.

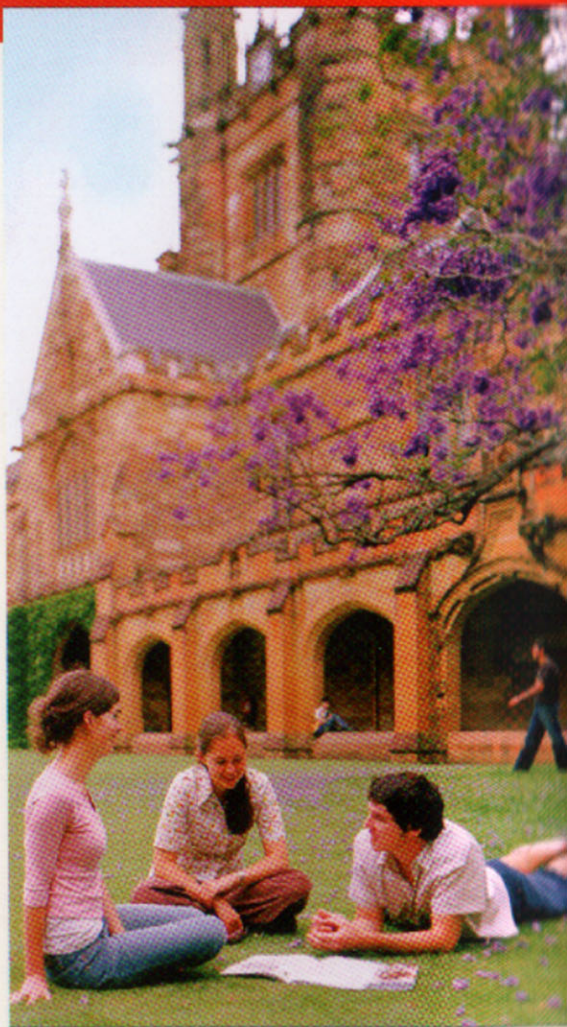
ВОДИТЕЛЬСКИЕ ПРАВА

Если вы хотите насладиться Соединенными Штатами Америки в полной мере, то вам нужно знать о машинах и водительских правах, так как это страна, где мало кто ездит на общественном транспорте.

Выдачей водительских прав в США занимается учреждение под названием DMV (Department of Motor Vehicles) или DOT (Department Of Transportation). Учреждение не является федеральным, и правила получения водительских прав устанавливаются каждым штатом в отдельности. Мы возьмем пример получения водительского удостоверения в штате Флорида.

С первого марта 2002 года изменились законы, регулирующие получение водительских права (Driver's license) во Флориде. Самое главное изменение заключается в том, что срок действия выданных Вам прав будет зависеть от срока Вашего пребывания в стране. Если Вы приезжаете в США регулярно по многократной визе, то Вам придется подтвердить это документально, чтобы получить права на более длительный срок. Для любого человека, проживающего на территории Америки и не являющегося гражданином США, для получения карточки, удостоверяющей личность (Identification Card) и водительских прав (Driver's License).

Но если вы приехали во Флориду или другой штат отдохнуть или в командировку, то можете взять машину в аренду. Это не только доступно по цене, но и очень удобно. Один месяц водительские права с вашей страны действительны и территории США.



ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ США

1. Мы предлагаем инвестировать в стабильную, демократическую страну, где ваша собственность будет под защитой закона и государства.
2. Низкие налоговые ставки на собственность (2-4 % в зависимости от района).
3. Законное оформление прав собственности, при желании скрытие имени покупателя.
4. Возможность приобрести недвижимость в кредит под 8% годовых на 30 лет.
5. Гарантированная сдача жилья в аренду и получение прибыли от инвестирования в недвижимость.
6. Все апартаменты продаются готовыми «под ключ»: они полностью меблированы по последнему слову дизайнера, что Вам только остается приехать и расставить свои вещи.

ПОЧЕМУ НУЖНО ИНВЕСТИРОВАТЬ ВО ФЛОРИДУ?

1. **Экономика США находится на самом дне**, поэтому, по мнению специалистов, покупать нужно именно сегодня, так как потом будет уже дороже. И хотя в Украине, положив деньги на валютный депозит, вы получаете 13% в год, то нельзя быть на столько уверенном в стабильности данной системы, как в США при ее 3-4% в год. Чем стабильнее экономика, тем меньше процентная ставка.
2. **Флорида – штат США, который занимает первое место по количеству недвижимости, покупаемой иностранцами.** Именно в этом районе вы сможете найти представителей даже из России и Украины, но больше всего европейцев.
3. **Орландо – это место семейного отдыха.** Этот город занимает 2-е место после Лас-Вегаса в мире по посещаемости туристами. За год мировые центры развлечений Universal Studio, Disney World, Sea World принимают до 25 миллионов туристов. А богатая природа этих мест напомнит о родных краях каждому отечественному туристу.
4. **Штат Флорида – центр шоппинга, развлечений и солнечных пляжей.** Самое интересное то, что для отечественных туристов цены на товары во Флориде будут шоком и приятным сюрпризом, такими низкими они есть.
5. **Масштабное развитие туризма.** Данный район является своего рода Крымом для американских туристов, а также шикарным местом отдыха для иностранных туристов. Здесь есть возможность отдыха на солнечных пляжах океана, отправиться в круиз по Карибскому морю (Ямайка, Мексика, Каймановые острова, Багамские острова, Пуэрто-Рико и т.д.)
6. **Стабильное место для капиталовложений.** Вот уже на протяжении нескольких десятилетий Флорида получает капиталовливания из европейских стран.
7. **Возможность получения кредита – американское финансовое право** разрешает иностранным инвесторам получить кредит на 30 лет под 8% годовых.
8. **Все выставленные объекты для продажи – от самого застройщика.** Это кондоминиумы, коттеджи, виллы, апартаменты, строительство которых закончено в 2008 году.
9. **Есть возможность инвестировать не только в жилую недвижимость, но и быть совладельцем самой современной гостиницы в мире.** Проекты «Fountainsbleau» и «Mondrian» позволяют инвесторам выгодно вложить деньги в номера, стоимость которых за ночь составляет от 1000 долл США. Сами эти проекты являются работами известнейших в мире дизайнеров и архитекторов, а также славятся своей историей с 1954 года.
10. **Темпы демографического роста Флориды составляют 14 миллионов человек в год**, а по прогнозам демографов к 2030 году этот штат выйдет на второе место после Нью-Йорка. Население будет расти, а земли больше не станет. Следовательно, недвижимость будет дорожать.

ПРОЦЕСС ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ВО ФЛОРИДЕ (МАЙАМИ)

Согласно американского законодательства не существует ограничений в покупке недвижимости для нерезидентов. Существует возможность приобретения вилл, коттеджей, апартаментов, кондоминиумов, гостиничных номеров. Оформление недвижимости возможно как на юридическое, так и на физическое лицо.

Для оформления прав собственности на юридическое лицо используется форма собственности – траст.

Альтернативные возможности покупки недвижимости в США посредством создания трастов

Создание компаний-трастов по инвестированию в недвижимость в США (Real Estate Investment Trust)

Учредителями таких трастов могут быть и нерезиденты США (как физические, так и юридические лица)

Траст занимается покупкой, финансированием, продажей и сдачей в аренду недвижимости и земельных участков

Учредители траста получают 90% прибыли от всех операций

10% Получает управляющая компания, которая занимается исключительно управлением текущими (операционными) затратами, уплатой необходимых платежей и т.д.

Траст – юридическое лицо, которое основано на форме *доверительной собственности* лица, владеющего такой компанией. Собственник не владеет корпоративными правами в обычном (украинском) значении этого термина, а доверяет владение и осуществление всех операционных и юридических функций своему представителю – адвокатской компании (адвокату) либо управляющей компании.

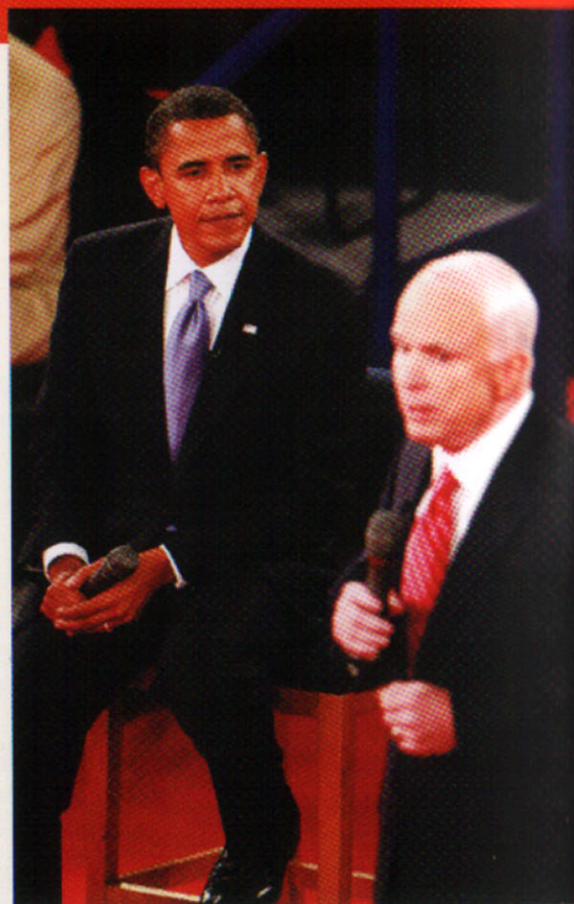
Согласно законодательству США адвокат не имеет права разглашать сведения о собственниках траста любым органам государства регистрации, поскольку исключительно он представляет собственника в отношениях с внешним миром (госорганами, налоговыми и правоохранительными органами, контрагентами).

Данная форма владения предприятием не предусмотрена украинским законодательством и поэтому формально не подпадает под действие валютного законодательства Украины в части получения индивидуальной лицензии НБУ.

Доверительная собственность означает, что собственник траста (бенефициар) полностью доверяет осуществление всех управленческих функций своему представителю, а именно – уплата налогов и сборов, осуществление работы по взиманию арендной платы с арендаторов, уплата платежей в ассоциацию (все финансовые трансакции согласовываются с собственником в части инструкций по перечислению денежных средств).

Таким образом, собственник траста полностью защищён и не фигурирует в официальных документах как собственник недвижимости.

Траст подлежит регистрации и в его пределах возникают правоотношения между тремя лицами. *Первое лицо – учредитель траста.* Он передает имущество другому лицу – *управляющему траста, trustee.* Управляющий (адвокат) записывает это имущество на свое имя и в дальнейшем считается его собственником. Однако, и это самое главное, **имуществом он управляет исключительно в интересах третьего лица – бенефициара траста.** В трастах бывает еще протектор, назначаемый учредителем с целью надзора за действиями управляющего. Соответственно, учредитель траста не может стать trustee, но вправе быть бенефициаром и (или) протектором. Управляющий, равно как и протектор, лишен возможности стать бенефициаром, и наоборот.





1. Встреча в аэропорту представителем компании во Флориде.
2. Ознакомительный тур по объектам недвижимости.
3. Организация встречи с юристом, который будет управлять сделкой и передачей объекта недвижимости в собственность. Заключение договора купли-продажи на английском и украинском языках.
4. Подписание договора с управляющей компанией-брокером, которая будет заниматься менеджментом объекта (сдачей в аренду, уплатой всех налогов и коммунальных платежей).
5. Возвращение клиента в Украину. Тут из украинского банковского счета на счет юриста в США переводится депозит по сделке – 15% от стоимости объекта.
6. Копии всех украинских документов о перечислении денег и заверенный договор с украинской стороны посылается юристу в США.
7. Организация траста американским юристом (без присутствия клиента, но с его письменного разрешения) для совершения всех сделок на имя траста. Уплата для окончательного заключения сделки юристу 2-4% от стоимости объекта.
7. После организационных моментов клиенту в Украину высылается счет на оплату оставшейся суммы, а также все нотариально заверенные документы с американской стороны для утверждения клиентом.
9. Во Флориде представитель брокерской компании будет окончательно закрывать сделку вместе с юристом траста от имени клиента.
10. Застройщик высылает покупателю в Украину оригиналы всех документов, подтверждающих владение объектом, включая ключи. Копии документов будут находиться у брокера во Флориде. С этого момента сделка юридически считается заключенной и официальной.

ПРОЦЕСС ПОЛУЧЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА В США

Нерезидентам США можно получить кредит на приобретения любого объекта недвижимости – участок земли, апартаменты, коттеджи и кондоминиумы.

Основные характеристики финансирования:

Срок выдачи кредита – до 30 лет

Процентная ставка в год – от 7.5% до 9% (для нерезидентов)

Оплата кредита – ежемесячно

Максимальный размер кредита – без ограничений

Валюта кредитования – доллар США

Ставка кредитования – фиксированная

Возраст заемщика – от 25 до 70 лет

Страхование – входит в сумму кредита

Первоначальный взнос – 50% от стоимости объекта

Система начисления платежей по выплате кредита.

Выплата кредита в банки США происходит следующим способом: сначала начисляются больше проценты, но меньше тело кредита. Через некоторое время части тела кредита и процентов уравниваются, а еще через время – растет часть выплаты тела кредита и уменьшается сам процент за пользование кредитом. Но во всех случаях размер ежемесячного платежа остается равным.

Для получения кредита клиент заполняет необходимую анкету и через 30 дней со всеми процедурами получает решение по финансированию покупки.



ЕЖЕГОДНЫЕ РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В США (ФЛОРИДА)



1. После покупки недвижимости уплачивается **единовременная сумма по заключению договора** приобретения недвижимости, которая составляет около 2-4% от сумм сделки и платится юристу, который оформлял сделку и оплачивал все муниципальные сборы.

2. Основным ежегодным налогом, который оплачивается в ноябре каждого года, есть **налог на недвижимость**, который составляет – 2% от стоимости объекта. Это налог в муниципалитет для поддержания дорог, освещения, водоснабжения в городе

3. Ежегодные взносы на **содержание инфраструктуры комплекса:**

- для коттеджей – 200 долл США
- для кондоминиумов – 5 долл США за 1 кв.м

В эту плату входят уборка территорий, чистка бассейнов, парковка, освещение теннисных кортов, услуги консьержа, охрана, услуги носильщика.

4. **Страховка имущества**, которая в год составляет 1,5 % от стоимости объекта. Если приобретается кондоминиум, то страховка уже включена в стоимость взносов на поддержание инфраструктуры комплекса

5. **Коммунальные расходы:**

- Электричество - около 200 долл США в полгода или 5 месяцев (в зависимости от объекта)
- Вода – 100 – 150 долл США в месяц

Если объект был приобретен в кредит, то к общим расходам добавляется ежемесячный платеж.

ВИЛЛЫ И КОТТЕДЖИ В ОРЛАНДО

В наличие есть несколько коттеджных городков: REGAL OAKS (www.superiorUS.com), TUSCANY PRESERVE (www.tuscanypreserve.com) и т.д.. Расположены на озере Марион. Комплексы занимают около 1500 га. В комплекс входят бассейны, детские площадки, водные горки, фитнес-центры, территории для проведения вечеринок, сауны, частные пристани на озере для рыбалки. Коттеджи меблированные и в среднем составляют 140 кв.м. Расстояние до океана 1 час езды на машине, 40 мин до парков развлечений и центра Орландо. Это места для семейного отдыха с детьми.

Коттеджный город "TUSCANY PRESERVE".

Цена на 01.10.2008:

- 1 спальня - от \$139000 за 60 кв.м.
- 2 спальни - от \$179000 за 80 кв.м.
- 3 спальни - от \$199000 за 120 кв.м.

располагает следующими преимуществами для его жителей: удобное месторасположение относительно основных достопримечательностей Флориды (Диснейленд, автодром, где проходят знаменитые гонки Nascar, космический центр им. Джона Кеннеди, Океанский центр, прекрасные пляжи Атлантического океана и Мексиканского залива, столица развлечений полуострова – Майами).

В самом коттеджном городке вы найдете разнообразные проекты домов, таун-хаусов, вилл, а на территории городка расположены бассейн, живописное озеро на 1500 га и другие сервисы.

Так как компания-застройщик имеет многолетний опыт работы на рынке, все дома построены с соблюдением норм и современных технологий строительства. Стены – железобетонные, высота потолков – 2.80 м, материал кровли - черепица. Внутренние помещения находятся полностью в законченном виде: установлена бытовая техника, мебель; материалы отделки: керамическая плитка, плюшевые ковры, мрамор. Все дома оснащены современными системами кондиционирования и противопожарной безопасности.



Milano

Tuscany Preserve



Air Conditioned Space 1335 Square Feet
Floor 1335 Square Feet
Total Area 1000 0 Square Feet



ВИЛЛЫ И КОТТЕДЖИ В ОРЛАНДО



REGAL OAKS

(www.superiorus.com)

Цена на 01.10.2008 - от \$239000

Все владельцы коттеджей в REGAL OAKS имеют неограниченный доступ к новому частному клубу и развлечениям. Клубный дом включает в себя ресторан, бар, игровую комнату и разнообразные услуги для гостей, включая 24-часовой ресепшн, центр поддержки клиентов. Частная территория включает очень большой тропический бассейнный комплекс с двумя подогреваемыми бассейнами, водную горку, центральный остров, тапчаны, зона игр для детей и теннисные корты.

REGAL OAKS представляют высокий уровень проживания, который ассоциируется с центром для отдыхающих класса «Superior» и является самым востребованным городком в районе парка Диснея. Это выгодный выбор для покупателя, так как здесь представлено разнообразие кортов для гольфа, магазинов, супермаркетов, баров и ресторанов.

Весь комплекс представлен двухэтажными 3-4 спальными коттеджными домиками, которые имеют полностью готовую кухню с мебелью и утварью. У каждого дома есть гостиная, столовая, спальни и частные ванные. Есть также балкон и терраса.

Павильон для плавания в REGAL OAKS был разработан для любителей поплавать. Вокруг бассейна находятся террасы для загара, где вы можете расслабиться, лежа на флоридском солнышке. А если вам надо охладиться, вы найдете благоприятное расслабление в постоянно фильтрованной и контролируемой температуры воде. Так как вода очень популярна среди детей, то в этом комплексе находить также игровая зона.

Целью работы этого комплекса есть также обеспечение гостей теплом и релаксацией. Хорошее самочувствие и вид гостей всегда будет приоритетом для владельцев комплекса.

С помощью профессионального призвания и командной работы для гостей комплекса предоставляются услуги СПА. Гости получают самый лучший комплекс услуг по технике и продукту в этой сфере. Откройте для себя то, что здоровье, расслабленность и ясность ума приносить вам уверенность.



FIRST FLOOR



SECOND FLOOR

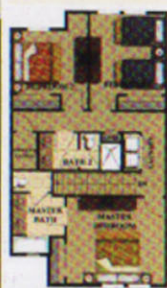


PARADISE PALMS

O R L A N D O



Sabal Palm



Beach Palm



Royale Palm



Paradise Palms Home Owners Association

\$199.88 monthly

All Lawn Maintenance, Irrigation, Landscape, Fertilization, Pest Control and Annual Mulching of Home Lots, entrance and common areas. Maintenance and Management of Exterior walls, Guard Gate, Video Surveillance, Card Readers and Auxiliary Electric Gates. 24 hour Manned Entrance. Maintenance and Reserves for Interior Roadways, Sidewalks and Lighting. Townhome Exterior Painting and Roof Replacement Reserves. Bi Weekly Trash Removal. Maintenance and Upkeep of Interior Ponds, Fountains and Entrance Features.

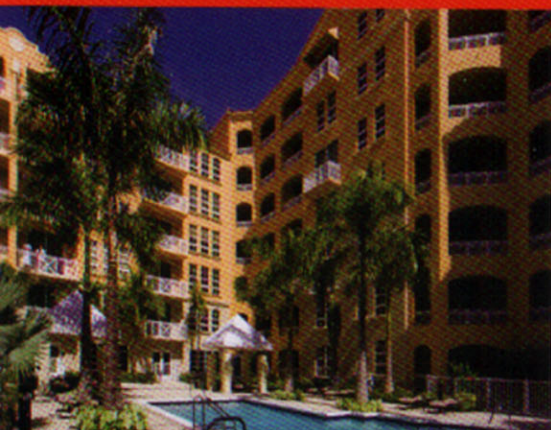
Paradise Palms Resort Club Membership

\$238 monthly

Management and Maintenance of Resort Clubhouse including, Movie Theater, Game Room, Sauna, Fitness Center, Tiki Bar and Grill, Convenience store, TV/Card room, Internet lounge, Business Center, Concierge and Check in counters. Resort Staff, Tennis courts, Basketball courts, Playgrounds, Volleyball, Resort Pool, Spas and Tot Pool. Resort wide services including Premium Interactive Digital Cable, Hospitality Pbx Phone Service, High Speed Internet with Wireless Clubhouse, Pool and Tiki bar WiFi. Resort Folio and Point of Sale Server.



КОНДОМИНИУМЫ И АПАРТАМЕНТЫ В МАЙАМИ



Alaqua
Aventura, Florida



UNIT C2
LIVING: 1000 sq. ft.
BEDROOM: 200 sq. ft.
BATH: 100 sq. ft.
TOTAL: 1300 sq. ft.

UNIT C2



Эти объекты находятся в жилых комплексах, в которые входят лобби, паркинг, бассейны, фитнес-центры, сауны, кинотеатры, барбекю, залы для проведения вечеринок. В основном объекты находятся в районах прибрежной зоны (Hallandale Beach, Sunny Isles, Miami Beach, Hollywood, Fort Lauderdale, South Beach) – это самые престижные районы. Виды из окна апартаментов, кондоминиумов выходят на океан, залив, поля для гольфов и пляжи. Рядом находятся самые знаменитые шоппинг-центры, дискотеки, ночные клубы. Купив апартаменты за 200 000 долл. США у вас есть возможность жить через дорогу с миллионерами.

Средняя стоимость сдачи в аренду данного объекта – от 1800 до 2000 долл. США в месяц в зависимости от расстояния до океана и площади.

Кондоминиумы ALAQUA - Средняя площадь: 151 кв.м.

Самая шикарная прибрежная недвижимость расположена на севере Майямы (Авентура, Флорида). Резиденциями в Alaqua являются кондоминиумы с видом на море. Жилье в Alaqua выглядит сногшибательно благодаря архитектурным деталям, которые навевают, так называемый старинный шарм. Резиденты могут наслаждаться романтическими прогулками по променадам, расположенных на территории комплекса.

Кондо-отель Alaqua предоставляет свои резиденции полными великолепия и богатства, совмещая все это с первоклассным шопингом, ресторанами и развлечениями, которые есть в Авентуре. Alaqua – это прибрежная недвижимость, которая строилась под влиянием дизайнера Мицнера (именно он был дизайнером символа Авентура).

Просматривая планы этажей кондоминиумов в Alaqua, вы можете убедиться в том, с каким чувством дизайна, утонченного стиля и использованием большого количества пространства все это сделано. Потрясающие десятифутовые потолки, гранитные барные стойки, пронизательные элементы дизайна – всего этого в избытке в Alaqua. А когда заходишь внутрь, то открывается такой вид, о котором можно только мечтать. Кондоминиумы, о которых мы говорим, облегчат возможность всегда быть в форме, благодаря фитнес-центру, бассейну на берегу моря и теплоте сна.

В мире кондоминиумов Флориды, абсолютно лишнего простоты, Авентура это высота высот. Именно здесь вы найдете шопинг-центры мирового класса, роскошные рестораны и много других развлекательных программ, которые ждут вас прямо во дворе. Завидное место и сама конструкция кондоминиумов – идеальные для уединения или развлечения.

Особенностями резиденций Alaqua являются: доступный вид на море и вид во двор, шикарно огражденная терраса вокруг всего дома, детально обдуманные планы квартир могут удовлетворить индивидуальные потребности каждого инвестора, отполированные столы на кухнях, яркое и шикарное освещение и многое-многое другое.