

**«Удивительное рядом: чем интересна  
сегодня недвижимость Эстонии для  
бизнеса, для отдыха, для проживания»**

**Генеральный директор «Finest»: Силинг Сергей**

**«Friloza Oü»: Марк Шагалл, Нелли Попова**

**X Салон зарубежной недвижимости  
Санкт-Петербург**



1. Почему Эстонию нужно рассматривать как перспективный регион для приобретения недвижимости?
2. Какую недвижимость может купить в Эстонии нерезидент и какую не может?
3. Дает ли приобретение недвижимости в Эстонии какие-либо преимущества в плане долгосрочных виз и вида на жительство?
4. Что дает регистрация бизнеса в Эстонии русским предпринимателям? Основные правила, основные выгоды. Условия аренды или покупки офисной недвижимости.
5. Покупка доходной недвижимости в Эстонии (коммерческая недвижимость + жилая для сдачи в аренду). Какие объекты наиболее интересны в плане окупаемости инвестиций?
6. Расходы на содержание недвижимости - каковы? Налоги, коммунальные и Другие платежи.
7. Общая схема покупки недвижимости в Эстонии, организация расчетов, расходы на оформление сделки.
8. Приобретение каких объектов недвижимости наиболее рискованно?
9. Кредитование нерезидентов - ипотечное и, возможно, альтернативное (включая рассрочки и ссуды от застройщиков). Основные правила, ставки, размер кредита, требования к заемщикам.
10. Примеры предлагаемой недвижимости в Эстонии.

# Почему Эстонию нужно рассматривать как перспективный регион для приобретения недвижимости?

Приобретая [недвижимость в Эстонии](#), Вы

- получаете мультивизу в эту страну и имеете возможность беспрепятственно передвигаться в Шенгенском пространстве
- реально получаете то, о чем многие только мечтают - домовладение в приморском европейском городе (или курортном месте) с отличной экологией и многовековой культурой и историей
- несомненна привлекательность расположения Эстонии - 4 часа от Петербурга или 10 часов от Москвы делают минимальными затраты на поездку и позволяют использовать [недвижимость в Эстонии](#) как место семейного отдыха на выходные, праздники или отпуск, «второе жильё», место ведения бизнеса



Кроме того:

- Низкие цены на недвижимость !
- Оптимизация налогообложения !
- Возможность льготного кредитования !

Приобретение [недвижимости в Эстонии](#) пока является одним из самых выгодных и приятных вложений денег!

# Какую недвижимость может купить в Эстонии нерезидент и какую не может?

Ограничения для нерезидентов на приобретение недвижимости:

- запрет на продажу на земли некоторых островов и приграничных зон.
- запрет на продажу иностранцам лесных угодий площадью свыше 10 га.

**Дает ли приобретение недвижимости в Эстонии какие-либо преимущества в плане долгосрочных виз и вида на жительство?**



**Владелец недвижимости в Эстонии и все члены семьи получают мультивизу в Шенгенскую зону и, следовательно, право беспрепятственное передвижение в странах Евросоюза.**

# Что дает регистрация бизнеса в Эстонии русским

## предпринимателям? Основные правила, основные выгоды.

### ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ФОРМЫ КОМПАНИЙ

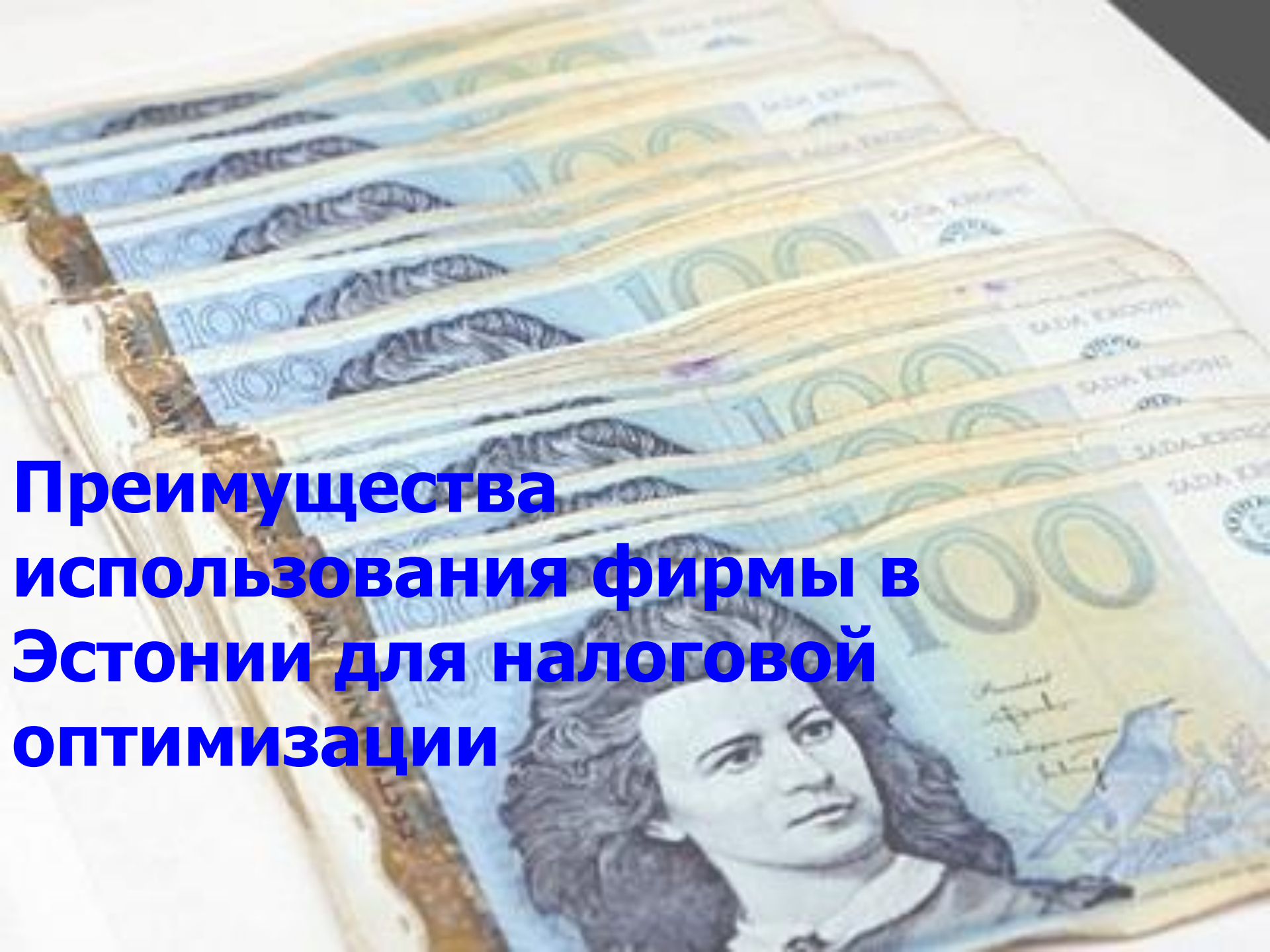
- Акционерное общество (AS)
- Товарищество с ограниченной ответственностью (OÜ)

### КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭСТОНСКОЙ КОМПАНИИ

- Устав (Põhikiri)
- В-карта (B-kaarti kooriga)
- Учредители/акционеры компании
- Уставный капитал
- Органы управления
- Коммерческий регистр

### НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ КОМПАНИЙ В ЭСТОНИИ

- Ставки основных налогов в Эстонии:
  - подоходный налог с предприятий 0%
  - социальный налог 33%
  - налог с оборота (VAT) 20%
  - подоходный налог с дивидендов 21/79
  - налог по безработице с зарплаты работника от 0.3% до 0.6% (применяется в отношении резидентов Эстонии)
  - земельный налог, налог с азартных игр, таможенный сбор, акцизы, налог на тяжеловесные транспортные средства
- Срок регистрации – около 1 месяца
- Документы компании
- Коммерческий Регистр (Äriregister)
- Акции — только с номинальной стоимостью. Акции на предъявителя запрещены.
- Валютный контроль — отсутствует
- Конфиденциальность



**Преимущества  
использования фирмы в  
Эстонии для налоговой  
оптимизации**

# Что дает регистрация бизнеса в Эстонии русским предпринимателям?(продолжение)

- На эстонскую компанию легко открыть счет в эстонском банке
- Практически все банки предоставляют возможность удаленного управления счетом и имеют русскоговорящий персонал
- Торгово-промышленная палата заверяет прайс листы и экспортные декларации
- В эстонском законодательстве нет ограничений на какое-либо соотношение собственного и акционерного капитала (правило тонкой капитализации). Таким образом, фирма в Эстонии может получить от своего пайщика неограниченный по величине заем, что позволит ей выводить полученную прибыль в виде ежегодной выплаты процентов
- Эстония никогда не попадала в «черные списки»
- Компании-резиденты Эстонии пользуются налоговыми договорами во избежание двойного налогообложения, заключенными с целым рядом стран: Австрия, Армения, Бельгия, Белоруссия, Великобритания, Венгрия, Германия, Голландия, Дания, Ирландия, Исландия, Испания, Италия, Канада, Казахстан, Китай, Латвия, Литва, Люксембург, Мальта, Молдова, Нидерланды, Норвегия, Португалия, Польша, Румыния, Словакия, Словения, США, Турция, Украина, Финляндия, Франция, Хорватия, Чехия, Швейцария, Швеция



# Покупка доходной недвижимости в Эстонии (коммерческая недвижимость + жилая для сдачи в аренду)

В период с августа по октябрь цена аренды жилой площади выросла в среднем на 10% и составляет в:

Старом городе	7 EUR за м2
Центр и Кадриорг	6,5 EUR м2
Спальный район	5 EUR м2

Цена аренды коммерческой площади также выросла за последние два месяца существенно и составляет в центре 6,5 – 20 EUR м2

# Расходы на содержание недвижимости - каковы?

## Налоги, коммунальные и другие платежи



- Налог на жилую недвижимость отсутствует
- Налог на землю колеблется от 0,1 до 2,5 % налогооблагаемой стоимости недвижимости, размер которой зависит от места расположения и определяется местным муниципалитетом. Передача прав собственности на землю предполагает уплату гос.пошлины в размере 0,2-0,4 % стоимости сделки.
- Коммунальные платежи составляют:  
учитывая, что в стране довольно прохладно, отопление жилья станет обязательной статьей расходов. В месяц для 3-комнатной квартиры оно обойдется примерно в 80 EUR, а прочие коммунальные услуги, куда входят электроэнергия, газ, телефон и телевидение - примерно в EUR 100.

## Общая схема покупки недвижимости в Эстонии, организация расчетов, расходы на оформление сделки

Иностранные граждане приобретают недвижимость в Эстонии точно на тех же условиях, что и граждане Эстонии. Для оформления сделки необходимо присутствие продавца, покупателя и, если продавец или покупатель состоят в браке, их супругов, которые в любом случае, даже если не являются собственниками, должны дать свое согласие на сделку. Договор купли-продажи подписывается обеими сторонами у нотариуса

Нотариусы в Эстонии - высококвалифицированные юристы, именно через них проходят все сделки с недвижимостью. Нотариус сам оформляет и проверяет договор на наличие каких-либо обременений и ограничений, так как имеет свободный доступ к реестру.

На последнем этапе нотариус отправляет договор на регистрацию в Земельный реестр Эстонии. Полноправным собственником недвижимости покупатель становится только после внесения изменений в реестр, о чем он получает уведомление по почте. Регистрация обычно занимает от одного до трех месяцев.

Процедура покупки иностранцем недвижимости в Эстонии несложна и может осуществляться как напрямую покупателем, так и через посредника - риэлтора.

Вначале стороны составляют проект соглашения о купле-продаже, с которым идут к нотариусу. Нотариус проверяет договор на соответствие требованиям закона и несет впоследствии ответственность перед обеими сторонами. Все нотариальные услуги оказываются только по предварительной записи. Как правило, срок ожидания приема – от двух недель до месяца. В течение 15 дней после завершения сделки нотариус обязан сообщить о ней в Реестр зданий. Процедура заверения контракта может затянуться на несколько недель.

Все сделки осуществляются в присутствии нотариуса, который предварительно запрашивает выписку из Реестра зданий, подтверждающую права собственника на продаваемое жилье.

**Приобретение каких объектов  
недвижимости наиболее рискованно?**

**Объекты старого жилого фонда,  
находящиеся в спальных районах города.**

# Кредиты



Ипотечные кредиты выдаются под 3-5% годовых в евро на срок до 40 лет.

Но воспользоваться такими услугами местных банков иностранцам не удастся, поскольку они – только для резидентов. Выходом из ситуации может стать система лизинга. При лизинге квартира или дом принадлежат банку и переводятся в собственность покупателя только после выплаты всей суммы займа. При такой схеме банки охотнее дают ссуду и не задают лишних вопросов об уровне зарплаты и легальности доходов.

Стандартная форма лизинга в Эстонии:

- не менее 20% собственных средств на первоначальный взнос,
- срок погашения долга – 5–30 лет,
- проценты – 7-9%,
- если у нерезидента есть поручитель резидент Эстонии с действующими доходами наличие, которых он может подтвердить в банк.

# Примеры предлагаемой недвижимости в Эстонии

## 1. Покупка недвижимости для отдыха

Здесь возможны варианты, исходя из предпочтений покупателя

### А) Хутора

Вариант для тех, кто не ставит задачу отдыхать обязательно рядом с морем, кому тесно на шести сотках, мы предлагаем варианты хуторов. Можно купить подобный хутор в трех часах езды от Питера с полутора гектарами земли, домом, хозяйственными пристройками, баней и отсутствием ограничений для ваших строительных фантазий по ценам от 20 тыс.евро

Примеры:

Название объекта	Площадь земельного участка	Площадь дома	Общая цена ЕВРО	Краткое описание
хутор	1200	85	25 850	Количество комнат: 3 Двухэтажный кирпичный дом зимнего проживания, утепленный, ТВ, удобное месторасположение, на участке красивые сосны.

## **Б) Дачу, коттедж, таунхаус в Нарве-Йысу**

(столь же близко находящуюся к Питеру, то есть, те же три часа дороги). Цены здесь могут быть порядка 30 000 евро за квартиру в таунхаусе (В Эстонии их называют рядный дом) в сотнях метров от морского пляжа и берегов реки Нарва.

## **В) Дачу, коттедж в более престижных, но и находящихся дальше от Питера курортных городах, например Пярну.**

Пярну это множество уютных кафе и ресторанов, теннисных кортов и всевозможных развлечений. Танцевальные залы с живой музыкой и дискотеки на берегу моря. Прекрасный пляж и чистое море. Но и зимой Пярну представляет собой идеальное место для отдыха. Закрытый аквапарк, фитнес-центры.



Этаж: 3/3, количество комнат: 1.  
Общая площадь: 36,8 кв.м.,  
центральное отопление, душ,  
балкон, охранная дверь, подъезд  
запирается, квартирная  
собственность  
30 850 ЕВРО



Общая площадь: 51 кв.м.  
Комнат: 2.  
печное отопление  
31 200 ЕВРО



## 2. Второе жилье



**КВАРТИРА г.Нарва.**  
Этаж:1. Комнат: 3, площадь:  
73,8 кв.м. Подвал, паркет,  
Интернет, металлическая  
дверь, Запираемый подъезд,  
ванна, центральное  
отопление, Кабельное  
телевидение, баня.

**64 717 ЕВРО**



**ШИКАРНАЯ КВАРТИРА** в  
центре г.Нарва - старый фонд  
с высокими потолками.  
Этаж:4. Комнат: 3, площадь:  
50 кв.м.  
Продуманный интерьер,  
современный дизайн.

**35 892 ЕВРО**



**КВАРТИРА в Таллинне.**  
Этаж:2. Комнат: 2, площадь:  
44,9 кв.м.  
Возможность мебелировки,  
балкон, телевизор, паркет,  
душ, кладовка, металлическая  
дверь, Запираемый подъезд,  
электрическое отопление,  
холодильник, бойлер,  
Кабельное телевидение.

**67 593 ЕВРО**



**КВАРТИРА в Пюсси. В**  
многоэтажном доме.  
Комнат: 3 Площадь: 59 кв.м.  
Этаж: 3. В хорошем состоянии.  
До побережья Финского залива  
9 км. 80 км до границы с РФ  
(Нарва). Хорошее транспортное  
сообщение: местные автобусы,  
междугородные автобусы,  
электричка Таллинн-Нарва

**4 200 ЕВРО!!!**

## 3. Коммерческая недвижимость



A close-up photograph of two hands shaking in a firm grip. The hands are positioned in the center of the frame, with the fingers interlocked. The background is a blurred world map, showing continents in various colors (green, yellow, brown) against a blue ocean. The lighting is soft, highlighting the texture of the skin and the fabric of the suits. The overall tone is professional and positive, symbolizing agreement or partnership.

**Большое спасибо за внимание!**

**«FINEST»**

**Генеральный директор – Силинг Сергей**

**«Friloza Oü»**

**Марк Шагалл, Нелли Попова**