

СЕРГЕЙ САНДЕР

# ДОМ ЗА РУБЕЖОМ

КАК  
ВЫБРАТЬ,  
КУПИТЬ  
И ОФОРМИТЬ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
В ДРУГОЙ  
СТРАНЕ

FOR  
SALE

альпина PRO





Сергей Сандер

**Дом за рубежом. Как  
выбрать, купить и оформить  
недвижимость в другой стране**

«Альпина Диджитал»

2023

**Сандер С.**

Дом за рубежом. Как выбрать, купить и оформить недвижимость в другой стране / С. Сандер — «Альпина Диджитал», 2023

ISBN 978-5-20-600126-6

Переезд в другую страну – серьезное испытание даже для самых стрессоустойчивых людей. Чтобы не просто начать жизнь в новом месте, но и почувствовать себя комфортно, нужно разобраться в новой культуре, языке, традициях, законах и неписаных правилах, привыкнуть к климату и кухне. Тем, кто только задумывается о смене места жительства, и тем, кто уже запланировал переезд, поможет книга-путеводитель Сергея Сандера, эксперта по вопросам бизнес-эмиграции и покупки недвижимости за рубежом. Она пригодится не только предпринимателям, но и фрилансерам, IT-специалистам, молодым семьям и тем, кто хочет встретить старость в спокойствии и хорошем климате. Фрилансеров в Испании знают и признают официально. Главное, доказать, что вы действительно фрилансер с устойчивым доходом, достаточным для нормального проживания в стране. Автор в деталях рассказывает о качестве жизни в других странах, начиная с важных бытовых вопросов – хорошо ли в стране работает интернет, развиты ли транспортная система и службы доставки, имеется ли в домах отопление – и заканчивая фундаментальными темами, касающимися школьного образования, влияния религии на государство и особенностей местного законодательства и жизненного уклада. Практически вся Швейцария покрыта сетью пешеходных и велодорожек. Это обстоятельство и виды, с них открывающиеся, привели к настоящему буму прогулок, пробежек и покатушек. Народ тут реально не сидит дома, а укрепляет здоровье. Читатели, которые находятся на этапе поиска оптимальной страны для переезда, найдут в книге структурированную информацию о плюсах и минусах эмиграции в более чем 20 странах мира. Автор пишет об организации городских пространств в Испании, высоком уровне коррупции в Греции, суровых законах шариата в Дубае, перспективах предпринимательства в Германии и многом другом. Соавторами книги выступают признанные

эксперты по бизнес-миграции. Иностранные инвестиции в недвижимость Португалии не имеют никаких ограничений и всячески приветствуются. Рынок развивается, и развивается равномерно во всех сегментах. Для кого Для предпринимателей, IT-специалистов, журналистов и всех, кто задумался о жизни в другой стране.

ISBN 978-5-20-600126-6

© Сандер С., 2023

© Альпина Диджитал, 2023

# Содержание

Об экспертах	8
Об авторе	15
От автора	16
ГЛАВА 1	17
Время и акценты	18
Немного неожиданной статистики	19
Тоска по кофеварке	20
Фриланса будет много	21
Топ стран для фрилансеров	22
Конец ознакомительного фрагмента.	28

# Сергей Сандер

## Дом за рубежом: Как выбрать, купить и оформить недвижимость в другой стране

В книге упоминаются социальные сети Instagram и/или Facebook, принадлежащие компании Meta Platforms Inc., деятельность которой по реализации соответствующих продуктов на территории Российской Федерации запрещена.

Редакторы В. Иванченко, Ю. Травников, Д. Вишня

Руководитель проекта Е. Киричек

Дизайн обложки М. Грошева

Корректор С. Малиновская

Компьютерная верстка О. Щуклин

*Все права защищены. Данная электронная книга предназначена исключительно для частного использования в личных (некоммерческих) целях. Электронная книга, ее части, фрагменты и элементы, включая текст, изображения и иное, не подлежат копированию и любому другому использованию без разрешения правообладателя. В частности, запрещено такое использование, в результате которого электронная книга, ее часть, фрагмент или элемент станут доступными ограниченному или неопределенному кругу лиц, в том числе посредством сети интернет, независимо от того, будет предоставляться доступ за плату или безвозмездно.*

*Копирование, воспроизведение и иное использование электронной книги, ее частей, фрагментов и элементов, выходящее за пределы частного использования в личных (некоммерческих) целях, без согласия правообладателя является незаконным и влечет уголовную, административную и гражданскую ответственность.*

© Сергей Сандер, 2023

© Оформление. ООО «Альпина ПРО», 2023

\* \* \*

Сергей Сандер

# ДОМ ЗА РУБЕЖОМ

Как выбрать, купить и оформить  
недвижимость в другой стране



Москва  
2023

## Об экспертах

### Швейцария



Эксперт **Феликс Гарифуллин**

[f.garifouline@andermatt-swissalps.ch](mailto:f.garifouline@andermatt-swissalps.ch)

+41 76 316 04 99

<https://www.andermatt-swissalps.ch/de/immobilien-andermatt>

Феликс Гарифуллин родом из России, на протяжении многих лет живет в самом сердце Европы, в Швейцарии. Переехав туда для получения образования, Феликс решил там остаться, получил гражданство, обосновался на Женевском озере и теперь предоставляет все услуги по вопросам недвижимости интернациональным клиентам.

Работая в сфере недвижимости на крупные интернациональные компании, такие как Savills, Феликс получил обширный опыт в вопросах приобретения коммерческой и жилой недвижимости, инвестиций, финансирования, оценки, альтернативного гражданства и образования за рубежом. Сегодня он представляет интересы Andermatt Swiss Alps, компании-владельца и застройщика самого крупного проекта развития альпийского курорта в Европе.



## Израиль



Эксперт **Эли Гервиц**

[zakon@zakon.co.il](mailto:zakon@zakon.co.il)

+972 3 758 5555

<https://zakon.co.il>

Адвокат Эли (Илья) Гервиц – президент крупнейшей израильской русскоязычной адвокатской коллегии «Эли Гервиц». Кредо коллегии – bridge maintenance: «Мы поддерживаем мост между Москвой и Тель-Авивом».

Эли – член общественного совета Российского еврейского конгресса, член президиума торгово-промышленной палаты «Израиль – Россия».

## ОАЭ



Эксперт **Тургуна Масенова**

[Turguna@gmail.com](mailto:Turguna@gmail.com)

+971 50 115 9127

[www.turgunmassenova.com](http://www.turgunmassenova.com)

Свое первое агентство недвижимости Тургуна Масенова основала в Казахстане, когда ей было 23 года. Переехав в Дубай в 2008 году, всем сердцем полюбила Эмираты и стала активно развивать здесь свою компанию и команду риелторов.

Тургуна великолепно знает рынок как вторичной недвижимости, так и строящихся объектов. Она уделяет очень большое внимание юридическим аспектам сделки и предлагает своим клиентам комплексный подход к работе, включающий не просто поиск и подбор объектов, но и все хлопоты, связанные с покупкой жилья в Дубае, – от управления недвижимостью до получения вида на жительство и других сопутствующих этапов.

Последние годы Тургуна живет «между Дубаем и Парижем». Во Франции она также работает с недвижимостью, в том числе с элитными апартаментами, старинными замками и имениями, что делает ее специалистом по международной недвижимости. Однако Дубай для нее – любимый город.

## Германия



Эксперт **Ольга Мюллер**

[post@invest-in-germany.eu](mailto:post@invest-in-germany.eu)

+49 341 60 44 33 11

<https://qrco.de/bdI0Kb>

Ольга Мюллер – эксперт в области немецкой недвижимости, инвестор, управляющий партнер IIG Real Estate Group. Она член RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors, Королевского общества сертифицированных специалистов в области недвижимости), дипломированный юрист-экономист (Германия), доцент европейской академии оценщиков недвижимости eSA (Лейпциг), независимый оценщик недвижимости DIN EN ISO/IES 17024 (Европа).

Профессиональную деятельность Ольга начала в Германии в 1998 году с позиции агента по недвижимости и внештатного сотрудника в адвокатской канцелярии. Затем руководила отделом по работе с инвесторами из стран СНГ. С 2010 года она – управляющий партнер немецкой компании Invest in Germany, предоставляющей спектр услуг от подбора объекта до управления и продажи. Клиенты компании – частные и институциональные инвесторы со всего мира.

## Греция



Эксперт **Константинос Петридис**

[info@dkg-development.com](mailto:info@dkg-development.com)

+30 210 4190497

<https://dkg-development.com/ru>

Константинос Петридис, частный предприниматель, имеет греческие и русские корни. В 2019 году он основал компанию DKG Development и возглавляет ее в качестве президента и генерального директора. Занимает пост председателя Греческо-Казахстанского делового совета.

Первые профессиональные шаги Константиноса Петридиса пришлись на 2007–2009 годы: он руководил собственным бизнесом в северной Греции, занимаясь риелторскими операциями с недвижимостью. С 2009 по 2019 год был руководителем строительных и риелторских компаний в холдинге «Музенидис», а в 2013 году основал и возглавил компанию Grekodom того же холдинга: офисы компании работают по всей Греции и в 13 других странах.

DKG Development – компания, занимающаяся строительством и развитием недвижимости. Международный статус компании обусловлен ее клиентурой, поскольку она сотрудничает в основном с иностранными инвесторами для осуществления проектов в Греции. Масштаб охвата DKG в области строительства составляет 22 000 м<sup>2</sup>, за последние два года компания построила и продала недвижимости на 75 млн евро.

## Италия



Эксперт **Юлия Рива**

[yuliariva@gmail.com](mailto:yuliariva@gmail.com)

+39 347 576 6773

Юлия Рива – эксперт по трофейной недвижимости в Италии. Она говорит: «У меня своеобразный подход к real estate – мне не интересен процесс обмена квадратных метров на денежные знаки. Я подбираю уникальные объекты для людей, одержимых красотой».

Подход Юлии предусматривает доскональное знание территории и способность понять клиента и его мотивацию, чтобы помочь ему встретить свою «недвижимую любовь»: для кого-то важен вид из окна на фонтан Треви, а для кого-то – на старинный пруд в саду. Суть профессии она видит в том, чтобы нащупать этот триггер и найти для каждого заветное «место силы».

## Черногория



**Эксперт Софья Силина**

[ssilina@apexcap.org](mailto:ssilina@apexcap.org)

+7 903 722 48 08

[apexcap.org](http://apexcap.org)

Софья Силина – вице-президент международной иммиграционной компании Apex Capital Partners по СНГ, эксперт по программам инвестиционного гражданства и ВНЖ. Опыт консультирования – более 10 лет.

С 2013 года занимается развитием Apex Capital Partners, участвует в профессиональных мероприятиях индустрии, проводит обучающие тренинги и вебинары для партнеров и клиентов компании в разных регионах (онлайн и офлайн).

Последние 15 лет Софья занимала руководящие должности в компаниях, которые работают исключительно с HNWI (High Net Worth Individuals) и UHNWI (Ultra High Net Worth Individuals). Среди этих компаний английский консьерж-клуб Quintessentially и консьерж-служба PrimeConcept.

## **Кипр**



**Эксперт Анастасия Янни**

[ayianni@cyprus-sothebysrealty.com](mailto:ayianni@cyprus-sothebysrealty.com)

+357 99 079 202

<https://www.cyprus-sothebysrealty.com/ru/>

Анастасия Янни – управляющий директор Cyprus Sotheby's International Realty, сооснователь и CEO компании.

Имеет высшее образование в области недвижимости, опыт работы на рынке более 20 лет. Основная специализация – жилая и коммерческая недвижимость, инвестиции в крупные проекты и инвестиции для иммиграционных программ.

Анастасия прошла путь от ассистента в офисе по продажам до ведущих постов в известной кипрской компании-застройщике. Сейчас она руководит на Кипре офисами одного из самых известных брендов недвижимости в мире – Sotheby's International Realty. Компания работает по всему миру, так что Анастасию хорошо знают не только на Кипре, но и во многих других странах.



## Португалия

## Испания

## Франция



Эксперт **Иван Яринковский**

[property@proprietegenerale.com](mailto:property@proprietegenerale.com)

+351 911 015 991

<https://www.proprietegenerale.com/ru-ru>

Иван Яринковский – старший партнер и совладелец группы компаний Propriété Générale Group, с 2004 года является международным экспертом и дипломированным специалистом по вопросам инвестиций в недвижимость и бизнес-миграции.

Регулярно выступает как организатором, так и спикером на международных бизнес-конференциях, семинарах и встречах, раскрывая преимущества инвестиций, налогового резидентства и покупки недвижимости.

Propriété Générale Group – ведущая международная компания. Осуществляет транзакции с недвижимостью с 1976 года, присутствует в Португалии, Испании, Франции, Монако, Италии, Швейцарии, Бразилии, Дубае и Турции, что позволяет профессионалам Propriété Générale эффективно диверсифицировать инвестиции в недвижимость своих клиентов, помогать в получении второго гражданства и смене налогового резидентства.

## Об авторе



Сергей Сандер – эксперт по вопросам инвестиций, бизнес-миграции, недвижимости за рубежом, финансированию недвижимости, займам, девелопменту, бизнес-девелопменту, DeFi, блокчейну и маркетингу.

По образованию – юрист-международник, имеет квалификацию в области управления недвижимостью и состоянием (wealth management) в сфере международного доверительного управления. Выпускник профессиональных программ Лондонской школы экономики, Оксфордского и Корнеллского университетов. Жил и работал в Германии, Швейцарии, Великобритании, Чехии, Монако, Израиле, Португалии.

С 2006 года Сергей участвует в сделках с недвижимостью в США, ОАЭ, Великобритании, Монако, Франции, Германии, Австрии, Швейцарии, Испании, Португалии, на Кипре, в Греции, Черногории и других странах; общий объем этих сделок превышает 150 млн евро. С 2009 года он вместе с командой реализовал в Англии более 30 инвестиционных проектов стоимостью более 250 млн фунтов стерлингов.

[sergey.sander@gmail.com](mailto:sergey.sander@gmail.com)

[sander.ru](http://sander.ru)

+41 79 841 92 62

## От автора

Мир сильно изменился с 2019 года, когда вышла моя книга «Паспорт 2.0: Весь мир в кармане. Практическое руководство по жизни, работе и бизнесу в эру глобальной мобильности». Мы пережили пандемию коронавируса, закрытие границ, остановку авиаперевозок, локдаун целых стран и континентов. Многие страны проходят через сложные, порой драматические события и изменения. А впереди еще климатический кризис.

Вам это ничего не напоминает? Мне – да: фантастический сценарий фильма-катастрофы. Только, к сожалению, многие из нас поневоле стали его героями.

Сейчас фраза «мой дом – моя крепость» приобретает особое значение. В мире все еще есть много мест, где жизнь течет неспешно, «как раньше»: солнце светит, луга зеленеют, море теплое. Эта книга приоткроет для вас дверь в мир домов и квартир, которые находятся как раз в таких краях.

В качестве соавторов я пригласил экспертов из нескольких стран, чтобы они поделились с нами особенностями приобретения жилья и жизни в этих странах. Я буду искренне рад, если книга поможет вам изменить жизнь, найти для себя и своих близких лучшее место на земле независимо от того, работаете ли вы, занимаетесь ли бизнесом или уже вышли на пенсию.

Приятного и полезного чтения!

*Ваш Сергей Сандер*

## ГЛАВА 1

### Фрилансеры: будущее уже здесь

Кого в современном мире можно называть фрилансером? Для меня, вероятно, в силу возраста, фрилансеры долго ассоциировались с дауншифтингом. К примеру, человек сдавал квартиру в Москве, снимал дешевое жилье в Таиланде, Гоа или на Бали, по большей части предавался праздности, купался в море, по меньшей – создавал контент, ну и продавал его за некоторый прайс, добывая дополнительные бонусы. Пальмы, плавки, шезлонг, коктейль, ноутбук... У меня есть оправдание: примерно так все действительно выглядело до недавнего времени. Да и сейчас, со многими оговорками, такой взгляд вполне имеет право на существование.

«Расширение сознания» наступило сравнительно недавно, на одном из мероприятий, посвященных целям и возможностям аренды и покупки недвижимости за рубежом. Там были довольно жесткие дискуссии, очень много технических вопросов, и кто-то спросил: «Сергей, а почему вы думаете, что фрилансеры мало зарабатывают?» Собеседник оказался из IT-индустрии. «Мы работаем на крупные западные компании и очень достойно зарабатываем даже по западным меркам, – сказал он. – Мы думаем о будущем, инвестируем и сейчас просто хотим уехать в какую-нибудь страну, где будем чувствовать себя наиболее комфортно».

И таких людей оказалось немало. Айтишники, журналисты, юристы, архитекторы, дизайнеры, в общем, почти весь класс работников умственного труда, включая создателей коммерческого контента на YouTube (knowledge workers – термин, введенный ведущим теоретиком менеджмента Питером Друкером). До недавнего времени высокооплачиваемых удаленных рабочих мест было намного меньше, чем желающих поработать удаленно, что закономерно порождало жесточайшую конкуренцию на биржах фриланса. Все изменила, как вы понимаете, пандемия коронавируса.

Сегодняшний фриланс – мощно развивающийся тренд, в который, на мой взгляд, входят две категории людей: работники компаний, имеющие возможность работать удаленно, и те, кто считался фрилансерами традиционно: то есть самозанятые, работающие не по долгосрочному контракту, а по разовым договорам. И эта разница сейчас естественным образом размывается, готовясь сойти на нет.

## Время и акценты

Для иллюстрации давайте рассмотрим предпосылки, актуальную реальность и проанализируем последствия развития этого тренда.

Еще совсем недавно, до 2019 года включительно, почти никто из солидных работодателей даже не думал о возможности удаленной работы большинства своих сотрудников. В тренде были циклопические офисы, бодание «каморки против open space» и корпоративная культура под чутким присмотром руководства. А еще регулярные тимбилдинги и тренинги на корпоративную лояльность, ибо что может сподвигнуть нормального человека на подъем в шесть утра, безвозвратную потерю колоссального количества времени на дорогу туда и обратно, на ежедневное поддержание дресс-кода (джинсы только по пятницам!), на немалые затраты на тот же транспорт. Я могу долго продолжать, пока не подойду к скорбной необходимости пользоваться общими уборными.

COVID-19 разнес эту реальность навсегда. Миллионы людей оказались заперты в своих домах, офисы массово закрылись, лишь в одних США более 30 млн человек подали заявки на пособие по безработице, а над планетой замаячил крах экономики.



## Немного неожиданной статистики

Экономика, конечно, пошатнулась, но удержалась. Более того, оказалось, что удаленная работа, при действенных управленческих и технологических решениях, зачастую более эффективна, чем работа в офисе. В частности, опрос *Harvard Business Review* ([HBR.com](https://hbr.org)), проведенный в марте 2020 года, показал следующее:

- Локдаун помогает сосредоточиться на действительно важной работе. Мы тратим на 12 % меньше времени на обсуждения и на 9 % больше времени на взаимодействие с клиентами и внешними партнерами.

- Локдаун помогает нам брать на себя ответственность за собственные графики. Мы делаем на 50 % больше работы по собственному выбору (потому что считаем ее важной) и вдвое меньше той, которую мы делаем только по чьей-то просьбе.

- Во время изоляции мы считаем свою работу более стоящей. Мы ценим то, что делаем, — как для нашего работодателя, так и для нас самих. Количество задач, оцениваемых как утомительные, снизилось с 27 % до 12 %, а количество задач, которые мы могли бы перекладывать на других сотрудников, снизилось с 41 % до 27 %.

## Тоска по кофеварке

На момент написания книги, в середине 2022 года, большинство крупных компаний США и Западной Европы (да и России тоже) предлагают три вида рабочего графика: полностью очная работа, частично офисная работа, полная удаленка. Подробные данные о крупнейших мировых компаниях можно найти на <https://buildremote.co/companies/>. Причины возвращения сотрудников в непосредственную корпоративную среду объясняются следующим образом: человек – существо социальное, при удаленке многие перестают видеть общую картину работы предприятия, давит нехватка ответной реакции от коллег, не хватает банального общения «у кофеварки». Отсюда вытекает утрата вовлеченности в корпоративную атмосферу, понижение ощущения собственной значимости для компании и коллег, эмоциональное выгорание, спады настроения вплоть до депрессии, а значит и снижение качества работы. К тому же не у всех имеется чисто физическая возможность организации нормального удаленного рабочего места. Ну и, кроме того, не зря же строили циклопические офисы!

Определенная логика в этом, безусловно, имеется, однако актуальные данные несколько ей противоречат. Американский институт общественного мнения Гэллапа ([gallup.com](https://www.gallup.com)) приводит следующие данные: в марте 2020 года недовольных переводом на удаленку было около 60 % респондентов. Год спустя это количество вроде бы должно было возрасти, однако в действительности снизилось до 43 %. Первоначальный шок от локдауна был связан со стремительностью событий, ломающих привычный жизненный уклад, с общей неготовностью к удаленному сотрудничеству как работников, так и работодателей. Всего лишь за год и те и другие сумели адаптироваться. 50 % опрошенных заявили, что при возможности выбора так и остались бы работать на дому, потому что «нам это нравится». Процент эмоционального выгорания и депрессий за год абсолютно не изменился и составляет 22 %. Как с этим справляться, я обязательно расскажу ниже.

## **Фриланса будет много**

Существенный слом сознания произошел и у большинства корпораций. Известно, что со временем практически любое крупное предприятие превращается в неповоротливую бюрократическую машину, которая весьма нервно относится к любым нововведениям, в том числе и к фрилансерам. Немногими исключениями традиционно являлись относительно молодые IT-компании, независимые СМИ – они на момент локдауна уже работали с фрилансерами со всего света и в результате перешли на удаленку быстрее всех и с минимальными потерями. Но ведь остальным тоже пришлось перестроиться.

И вот этот факт крайне важен для развития фриланса. Потому что предприятия перестроились, и большинству из них это понравилось. По данным того же института Гэллапа, более 70 % крупных компаний планируют со временем перевести на удаленное сотрудничество большую часть своих офисных работников. Это выгодно для предприятий (содержание офиса обходится недешево), это выгодно для инфраструктуры (разгрузка транспортных сетей и т. п.), но главное: если не принуждать сотрудников каждый день отмечаться на проходной, открывается возможность работы с лучшими специалистами со всего мира. Предприятия уже готовы работать с фрилансерами, где бы они ни находились географически. Эффект от этого явления растет и будет расти лавинообразно.

Обещал ведь рассказать, как справляться с эмоциональным выгоранием, депрессией и снижением качества работы, – держу слово. Со всеми этими бедами помогут справиться высокое качество жизни, здоровая эмоциональная среда, крепкий тыл и социальная защищенность.

## Топ стран для фрилансеров

С моей точки зрения, «традиционные», пляжные регионы Юго-Восточной Азии или того же Гоа для серьезного фриланса подходят мало, и на то есть множество причин. Во-первых, часовые пояса. Если вы работаете на европейские компании, будет очень непросто общаться с другими сотрудниками в режиме реального времени. Во-вторых, климат. Температуры за 40 °С при крайне высокой влажности отнюдь не способствуют умственной деятельности и эффективному труду. Третье, самое главное, это невозможность интеграции в местное общество. Для коренных жителей вы навсегда «фаранг<sup>1</sup>», и этого никак не исправить. Отсюда вытекают социальная незащищенность, необходимость соблюдения (без всякой гарантии чего бы то ни было) иногда очень странных законов, невозможность толком пристроить детей и прочую родню, высочайшие языковой и культурный барьеры и остальные радости дауншифтинга. И вообще инвестиции в недвижимость нестабильных в политическом аспекте регионов представляются мне не очень дальновидными. Сегодня там король, завтра военная хунта, послезавтра безумный диктатор – и отключили интернет...

Давайте лучше познакомимся с теми странами, которые, на мой взгляд, превосходно подходят для фрилансеров, в том числе с точки зрения переезда на постоянное жительство на долгий срок и приобретения недвижимости.

### ЧЕРНОГОРИЯ

Черногория сегодня – одна из наиболее привлекательных стран для фрилансера. Это обусловлено несколькими факторами: самая дешевая в мире и крайне простая легализация экспатов из России, Беларуси и Украины, невысокие цены на проживание, прекрасная природа и экология, 300 км пляжей на западе и юго-западе, горнолыжные курорты на севере и северо-западе, высочайшая социальная защищенность для всех членов семьи, практически полное отсутствие преступности и еще масса преимуществ, о которых я расскажу ниже.

Итак, время в Черногории – как в Париже (минус один час от Москвы, плюс один час от Лондона). Крайне удобно для фрилансеров, имеющих основной доход от предприятий в Западной Европе или, скажем, в европейской России.

Черногорский язык понятен русскоязычному приезжему процентов на 30, украинцам и белорусам где-то наполовину. Учится легко, если приложить старание (а лучше языковые курсы плюс старание), на бытовом уровне осваивается за пару месяцев. Старшее поколение в Черногории владеет русским языком повсеместно (учили в школе), в туристических регионах тоже переводчики не нужны. В современных школах учат английский и итальянский.

Вишенка на торте: в Черногории необычайно просто проживать легально.

Если вы не претендуете на местный ВНЖ (вид на жительство), вполне подходит знакомый каждому дауншифтеру виза-ран. Хотя виза для прибытия из России и не нужна, с каждого приезжего собирается туристический налог один евро в сутки, и увильнуть от уплаты я крайне не советую. Туристу из РФ разрешено находиться в Черногории не более 30 дней подряд (летом – 90 дней). В общем, ничто не мешает раз в месяц выбираться на денек куда-нибудь в Хорватию и весь следующий месяц снова легально жить в Черногории. Многие так живут годами.

ВНЖ дает право проживать в Черногории постоянно, но ВНЖ ВНЖ рознь. Если вы не собираетесь учиться в местном университете, сочетаться браком с гражданином Черногории (причем сочетаться придется именно в Черногории), если у вас нет подтвержденного местным

---

<sup>1</sup> Фарангами в Тайланде называют всех светлокотжих иностранцев. – Прим. ред.

работодателем годового контракта на наемный труд, научную или исследовательскую деятельность, то реально действующих методов получения вида на жительство два: покупка недвижимости или открытие бизнеса.

Программа «ВНЖ за недвижимость» работает с 2015 года. Вы можете получить вид на жительство, если приобретете любую жилую или коммерческую недвижимость в Черногории, лишь бы она была внесена в кадастр, не входила в ипотеку и не была обременена долгами. Подчеркиваю, *любую* недвижимость, нижнего ценового предела нет.

Кроме несомненных плюсов, ВНЖ за покупку недвижимости имеет определенные ограничения. Он не подразумевает права на бесплатное дошкольное образование и бесплатную медицинскую помощь. Кроме того, ВНЖ за недвижимость не позволяет через пять лет получить постоянный вид на жительство («стальни боровак») и подавать на гражданство через десять лет проживания в стране.

Очень интересный феномен Черногории – программа «ВНЖ за бизнес». Вы просто открываете в стране общество с ограниченной ответственностью (ООО) с уставным капиталом один евро, назначаете себя любимого директором и... отправляетесь получать ВНЖ. При этом вообще никого не волнует, работает реально ваша фирма или нет. Главное – регулярно предоставлять бухгалтерскую отчетность и платить ежемесячный налог 35 евро. Этот метод поставлен в Черногории на поток, оформляется со всеми необходимыми для полиции бумагами недели за две-три. Интересно, что при таком способе получения ВНЖ вы получаете право на бесплатное дошкольное образование и медицину, а также возможность получить «стальни боровак» и гражданство.

Еще можно рассчитывать на ВНЖ Черногории, будучи владельцем яхты, но я, с вашего позволения, не буду заострять внимания на этом вопросе.

В Черногории можно сразу получить гражданство. С 2019 года в стране работает программа «Гражданство за инвестиции». Если вы в состоянии вложить в инфраструктуру Черногории довольно серьезные деньги (от 450 000 евро в южной курортной части или от 250 000 евро на севере и в горных районах), гражданство вы получите моментально. Впрочем, эта тема явно не для главы о фрилансерах.

Самые низкие цены на комфортное городское проживание для фрилансера – в столице Черногории. Подгорица – промышленный и транспортный узел, международный аэропорт, место, где проживает четверть коренного населения страны (около 150 000 человек). Здесь сосредоточена практически вся деловая жизнь Черногории без учета туризма. При этом до моря около 30 км, до горнолыжных курортов – чуть больше, так что город менее всего подвержен сезонным колебаниям цен. Минус имеется: летом в Подгорице температура нередко переваливает за 40°, город считается самым жарким в Черногории. Однако все не так страшно. Высокая температура переносится гораздо легче, чем в Юго-Восточной Азии, потому что в центральном регионе страны сухой воздух. Добавим сюда часовую доступность моря даже в самый высокий пляжный сезон, смешаем с прохладой кондиционера (который обязан у вас быть, и непременно с функцией обогрева: центрального отопления в стране нет, а зимой бывает прохладно), взболтаем и получим весьма комфортное и очень недорогое место для проживания.

Жилье: аренда или покупка? Вопрос всегда неоднозначный. Скажу так: в краткосрочной перспективе аренда, конечно, удобна и не очень затратна. Однако в стратегическом плане покупка намного предпочтительнее. Черногория идет в Евросоюз, вопрос должен решиться до 2025 года, собственное жилье в ЕС в цене поднимется невероятно. Но даже если не принимать во внимание вступление в ЕС, жилье в Черногории еще долго будет растущим в цене высоколиквидным активом из-за постоянного притока желающих поселиться здесь.

Кроме того, как я рассказывал выше, покупка недвижимости позволяет сразу же получить вид на жительство. Аренда такой возможности не дает.



Живя в Черногории, за хороший интернет придется побороться. Здесь неплохой охват мобильной связи с вполне разумными расценками: порядка 30 евро за 30 ГБ трафика на высокой скорости. Большинству экспатов этой опции вполне достаточно, однако речь у нас сейчас идет о фрилансе, и тут возникают тонкости. Мобильный интернет часто нестабилен, особенно в горной местности или при обильных осадках, которые в Черногории, прямо скажем, бывают. Программистам, копирайтерам, журналистам, веб-дизайнерам и многим другим специалистам постоянное наличие стабильной Сети по большей части необязательно. Но если ваш бизнес завязан на телеконференциях или, скажем, на работе с удаленным рабочим столом в корпоративном сегменте, стоит поискать жилье со стационарным интернетом. Благо он в Черногории есть – WiMAX, ADSL, «оптика». И при наличии ВНЖ вполне доступен.

Главное, чтобы стационарный интернет был в арендуемой или приобретаемой вами недвижимости и был прописан в договоре. С «первичкой» проще, абсолютное большинство нового жилья в той же Подгорице уже оборудовано «оптикой». Во «вторичке» стационарный интернет или есть, или нет, и на это стоит обратить самое пристальное внимание. Проводить интернет в жилье, где его изначально не было, в Черногории может быть непросто, потому что «полако». «Полако» – местный колорит, философия жизни черногорцев. Происходит от «лако», по-сербски «легко». Большинство действий в Черногории происходит по принципу полако, то есть не спеша, не напрягаясь, потихоньку-помаленьку. Обещанное «завтра» может запросто вылиться в дни, недели, а то и месяцы ожидания. Касается это, разумеется, не только подключения интернета, но и ожидания сантехника, ремонтников и т. п. Черногория – страна неторопливая. Причем неторопливая во всех аспектах. Отзывы о стране чаще всего находятся в границах от «иногда скучновато» до «в Черногории жизни нет». «Движ» на курортах только в сезон, в несезон почти вся страна замирает, и жизнь продолжается только в столице. В Подгорице с драйвом все хорошо круглый год и круглые сутки.

Все остальное в стране тихо, неторопливо, я бы даже сказал, пасторально. В общем, если вы по натуре убежденный тусовщик, для вас есть отдельная глава – Vibrant cities.

Но если вы действительно приехали работать, в окружающей пасторальности я вижу только плюсы. От работы ничего не отвлекает, а если хочется отвлечься, то все есть в Подгорице; а в часе езды на машине Албания, Сербия, Хорватия, Босния и Герцеговина, еще полчаса на пароме – и вы в Италии. Но и пасторальная Черногория способна предоставить вам невероятное количество интересных мест. Тут куда ни поедешь, обязательно наткнешься на старую крепость, замок, водопад, живописное ущелье или горнолыжный курорт. Природа прекрасная, в стране действуют жесткие экологические законы, да и почти полностью отсутствует промышленность.

Для тех, кто предпочитает разделять дом и работу. С коворкингами в Черногории не все так хорошо, как в странах Евросоюза, но тренд местные бизнесмены явно уловили. Пару лет назад коворкингов в Черногории была... тоже всего пара. Сегодня сервис [Coworker.com](https://www.coworker.com) насчитывает уже девять коворкинговых центров (в Подгорице, Будве, Которе, Никшиче, Тивате и Херцег-Нови). Суточная аренда рабочих мест – от одного до 30 евро. Неплохим выбором также может стать аренда небольшой квартиры-студии с хорошим интернетом в шаговой доступности от основного жилья. Ваш собственный уютный офис...

Теперь о самом важном, о семье. Если у вас есть ВНЖ, члены вашей семьи тоже имеют право на ВНЖ. С малышами и подростками в Черногории проблем никаких. Детей здесь любят, постоянно стараются приласкать, угостить и вообще всячески балуют.

В стране прекрасная государственная система обязательного образования. Нет абсолютно никаких сложностей для определения ребенка в детский сад или школу. Никаких очередей и взяток. Старший ребенок экспатов пойдет в садик или школу по месту проживания, младшие дети могут посещать то же учебное заведение, даже если регистрация сменилась.

Обучение бесплатное, однако в детском саду необходимо платить 40–50 евро в месяц на содержание ребенка.

Образование Черногории (Болонская система) в Европе высоко котируется. После профессионального (среднего или высшего специального) или высшего академического обучения ваши дети без всяких дополнительных телодвижений могут получить работу по всему Евросоюзу.

Если вы планируете для детей получение высшего образования в России, в Черногории имеется три частных школы с подготовкой к российскому ЕГЭ: две в Будве и одна в Свети-Стефане. Интересно, что подготовка к ЕГЭ никак не влияет на весь остальной процесс обучения. Дети получают стандартное западноевропейское образование, подготовка к ЕГЭ – своеобразный бонус.

Пенсия родителей-пенсионеров придет на российскую карточку. С супругами сложнее. В Черногории высокий уровень безработицы, экспату можно устроиться разве что в сферы туризма и обслуживания (в основном сезонные заработки) или недвижимости. И то по хорошему знакомству. Другой работы попросту нет, так как в стране практически отсутствует промышленность, IT и прочий хай-тек. В идеале все работоспособные члены семьи могут озаботиться удаленной работой, благо предложений в этом формате более чем достаточно.

Цены в Черногории вполне демократичные, с резкими подъемами в высокий сезон, но это касается только туристических регионов. «Продуктовая корзина» сравнима с московской, при этом, будьте уверены, в корзине действительно продукты, а не конструкторы из пальмы, сои, рогов и копыт. Существенный минус – в продаже почти нигде нет пельменей. Существенный плюс – всегда есть из чего их налепить.

Цены на одежду буквально бросовые, тем более что зимняя одежда в Черногории вовсе не нужна, из-за полного отсутствия собственно зимы. Трудности возникают с высокотехнологичным оборудованием (топовые фотоаппараты, сложная бытовая и компьютерная техника), потому что такие вещи не пользуются местным спросом. Обычная оргтехника (мониторы, мышки) вполне доступна.

Интернет-магазины внутри страны не очень популярны. Покупки из-за рубежа дороже 75 евро облагаются таможенными пошлинами. Если вы не полностью оборвали контакты с родиной, некоторые товары проще и дешевле попросту провозить багажом. В общем, все проблемы решаемы.

## ГРЕЦИЯ

Греция – рай для туризма и отдыха, колыбель западной цивилизации, три моря на выбор: Ионическое, Средиземное и Эгейское, огромное количество островов самого разного калибра, 545 пляжей с Голубым флагом<sup>2</sup>. По этому показателю Греция занимает второе место в мире, на первом – Испания (данные за 2021 год).

Чистейший воздух, великолепный климат, недорогое жилье, доброжелательные соседи, дешевые продукты и... новая IT-Мекка в недалекой перспективе. Вообще о преимуществах Греции можно рассказывать много и долго (а какой там Парфенон!), но для фрилансеров-специалистов, неплохо зарабатывающих по европейским меркам, полагаю, наиболее интересными будут самая лояльная иммиграционная политика и самая низкая стоимость вида на жительство и полноценного гражданства в Евросоюзе.

Греция – член ЕС с 1981 года, и к нелегалам тут относятся предельно серьезно. За незаконное пребывание на территории страны положен штраф: 600 евро за срок менее месяца и

---

<sup>2</sup> Голубой флаг – международная награда, вручаемая пляжам и причалам, где вода отвечает высоким стандартам качества и пригодна для безопасного купания.

1200 евро за более чем тридцатидневное проживание без надлежащих документов. В общем, это не наш путь, и рассматривать его я не буду.



**Объект. Греция**  
**Delta Condos**

*Объект Delta Condos расположен в одном из самых престижных мест Афин. Это необыкновенно красивый комплекс, включающий 19 обслуживаемых квартир премиум-класса. Безупречно меблированные студии площадью от 16 до 62 м<sup>2</sup> построены в соответствии с высокими техническими требованиями, с вниманием к деталям и окружающей среде.*

*Проект обещает значительную окупаемость инвестиций.*

Для легализации фрилансера в Греции (а значит, и в ЕС) есть две наиболее перспективные программы. Первая и самая денежно доступная – получение ВНЖ для финансово независимых лиц. Ваша задача – еще до выезда из РФ доказать в греческом консульстве, что вы имеете годовой доход не менее 24 000 евро на себя, плюс 20 % на супруга и 10 % на несовер-

шеннолетних (до 21 года) детей. Собственно, нужна банковская выписка, подтверждающая, что эти деньги у вас есть. Приложив еще ряд документов (список легко ищется в интернете), получаете визу D, отправляетесь в Грецию, арендуете или покупаете любое жилье, подаете запрос на ВНЖ и получаете его в течение двух-четырех недель.

*Примечание:* на сайте греческого консульства сегодня значится начальная сумма 48 000 евро, при этом ВНЖ вы получаете сразу на два года. Но вопрос вполне решаем.

По этой программе вы можете свободно проживать в Греции, при условии, что не покидаете ее больше чем на полгода. Дальше все просто. Арендуете или покупаете жилье. Проживаете, подтягиваете семью, продлеваете ВНЖ по определенным государством срокам, покупаете медстраховки, путешествуете по более чем шести десяткам стран и пользуетесь большинством прав гражданина ЕС.

Вторая программа – «золотая виза». Она крайне интересна для всех, у кого есть изначальный капитал, или для фрилансеров, зарабатывающих действительно серьезные суммы и живущих не только настоящим. В общем, для всех, кому нужно обдуманное просчитанное безопасное будущее для всех членов семьи.

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.