

# ЗАМКИ! КОМУ ЗАМКИ?! НЕДОРОГО ФРАНЦУЗСКИЕ ЗАМКИ

Евгения Квитко

**На рынке жилья кризис, недвижимость продается все хуже, ипотечные кредиты подвисают. Это известные мировые реалии. Но, как ни странно, многие бизнесмены, в том числе российские, по-прежнему покупают старинные замки в Европе. Реставрируют, реконструируют или делают косметический ремонт и живут там в свое удовольствие. Объяснений тому несколько, и не последнее для российских покупателей — во вполне приличном состоянии, с обширной родословной, красивейшим интерьером и экстерьером средневековый замок во Франции может стоить дешевле трех-четырёхкомнатной квартиры в Москве.**

**О**дин знакомый немецкий бизнесмен-миллионер около десяти лет назад приобрел на морском побережье огромный замок, отреставрировал и распорядился им так: в замке поселился сам с женой и сыном, а на части прилегающей территории построил аквапарк, который несколько месяцев в году работает как коммерческое развлекательное предприятие. Немец этот — большой оригинал, но в принципе сегодня мало кто из обладателей жилых эксклюзивов не использует купленные замки в бизнес-целях. Роскошества прошлых десятилетий и тем более столетий, когда денег хватало на то, чтобы построить замок, жить в нем с семьей и челядью и оплачивать его содержание, нынешним владельцам редко доступны. Они стараются окупить приобретенную недвижимость и получить с нее дополнительный доход. И чаще всего замки или их части, не используемые хозяевами, перестраивают под отели. Практика эта в Европе сегодня настолько естественная и привычная, что существуют целые ассоциации владельцев замков, сдаваемых в аренду. Они выпускают каталоги и поддерживают интернет-порталы, где можно увидеть фото замков, и в частности сдаваемых покоев, узнать подробности о местонахождении и особенностях зданий, об условиях проживания в них и т.д. Больше всего таких отелей расположено, как можно догадаться, в местах наибольшего исторического скопления объектов: во Франции, Великобритании, Бельгии, Испании, Германии, Италии.

Купленные замки и старинные особняки иногда используют в качестве офисов крупных компаний, частных клубов, элитных гольф-клубов, интерьерных и исторических музеев. Распространена также и сезонная или другая кратковременная коммерческая эксплуатация. Замки сдаются под съемки кино, проведение свадебных и других торжественных церемоний. Последний тренд в большин-



стве европейских стран — сдача старинной недвижимости в аренду для проведения исторических реконструкций, в частности рыцарских «вечеринок» (все как в Средние века: наряды по моде тех времен, бал со специально подготовленными танцами, а если повезет с хозяином, то и трапеза на старинной посуде). Как говорят, заработать на всем этом можно неплохо, но сколько именно, сказать сложно, поскольку обычно переговоры ведутся без посредников, цены каждый раз эксклюзивны и сильно варьируются. Однако есть экспертные данные, свидетельствующие о том, что замок, превращенный в отель (особенно если он расположен в удачном с рекреационной точки зрения месте), окупается за пять-шесть лет. И доходность таких инвестиций в среднем составляет 5–12%.



О том же, сколько стоят сутки в замковых покоях, узнать очень легко. Так же легко, как и расценки в обычных гостиницах, — на сайтах турбюро, в сезонно выпускаемых каталогах и т.д. Цены зависят от местоположения и уровня известности, старинности замка и, что еще немаловажно, от легенды, которую удалось раскопать и поддерживать владельцам. Бывает, покои в таком отеле можно снять не дороже чем номер в четырех- и даже трехзвездочной европейской гостинице.

#### РАЗНИЦА КАК МЕЖДУ АЛМАЗОМ И БИЖУТЕРИЕЙ

Различие между покупкой средневекового замка и обычной, даже очень дорогой недвижимости примерно так же велико, как между приобретением редкого бриллианта и «камешков» Swarovski. На рынке бижуте-

рии и обычной недвижимости, как правило, срабатывают общие правила и законы торговли, а в случае эксклюзива они не так очевидны. Прежде всего покупка замка — это всегда очень интимный процесс, редко покупатель желает его афишировать как на подготовительной стадии, так и после оформления в собственность. Отсюда — отсутствие средних цен. Средних, «за квадратный метр», в принципе не бывает — все основывается на личных договоренностях и зависит от успешности переговоров. Однако специалисты этого сегмента называют некие приблизительные расценки. Они базируются в том числе на таких параметрах: местоположение, общее состояние здания, размер и состояние крыши, принадлежность недвижимости к историческим памятникам, сохранность оригинальной архитектуры и

экстерьера. И конечно, тот же фактор, который влияет затем и на возможных будущих арендаторов покоев-номеров в замках-отелях, — реальное историческое прошлое и исторические байки и легенды, связанные с этим жильем. Как и при покупке любой недвижимости, учитывают уровень развития инфраструктуры: иностранцы обычно обращают внимание на удаленность от аэропортов и других транспортных узлов, от крупных городов. Расположение рядом с известным курортным городом обычно повышает цену, рядом с индустриальным — снижает.

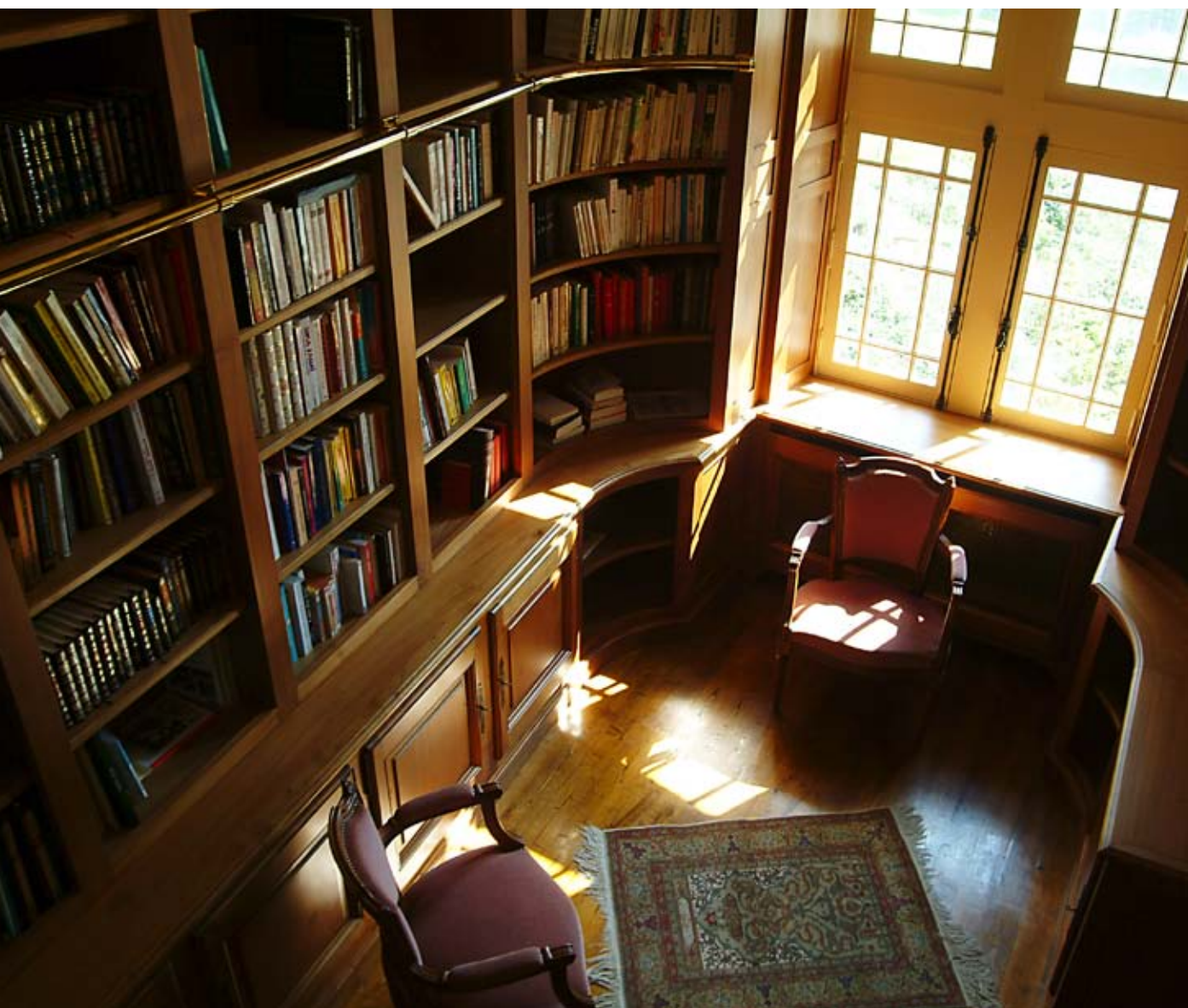
Одно из самых популярных сегодня «направлений» покупки замков — французское. Возможно, по той причине, что их там просто очень много — несколько десятков тысяч, из которых на продажу ежегодно выставляется несколько сотен. Кроме того, французское законодательство весьма либерально по отношению к иностранцам, желающим купить замок, и даже при некоторых

обстоятельствах помогает покупателю налоговыми льготами.

Французское агентство Mercure, специализирующееся на продаже исторических замков, старинных особняков, дворцов, охотничьих угодий, классифицировало варианты продажи замков и соответствующие им примерные цены. Можно купить, во-первых, уже отреставрированный замок. Во-вторых, замок, требующий реставрации. В-третьих, замок, требующий полной реконструкции.

В первом варианте речь идет чаще всего о вторичном рынке: владельцы замков, купившие их в последние 10–20 лет, отреставрировали и привели в соответствие со всеми современными требованиями, вплоть до подогрева полов и установки домофонов, и теперь желают продать. Такое жилье — самое дорогое на рынке, цены начинаются от 4 млн евро.

Во втором варианте предполагается, что новый хозяин возьмет на себя множество ре-



монтажных и реставрационных работ. И при этом он, конечно, понимает, что реставрировать замок — это вам не завозить новомодные изыски со строительного рынка для московской новостройки. Для реконструкции и ремонта исторической недвижимости позволено использовать только старинные материалы и технологии. Ряд строительных и дизайнерских компаний на европейских рынках специализируются на таких работах, но задача эта в любом случае необычайно сложная и дорогая для покупателя. Зато стоимость самой покупки существенно ниже — можно уложиться в сумму от 800 тыс. до 2 млн евро. Именно на эти суммы мы опирались, когда утверждали, что замок может стоить дешевле московской квартиры. Даже сейчас, в кризис, четырехкомнатная квартира в новом элитном доме в популярном районе Москвы стоит от 1 млн долл. и выше.

Третий вариант — самый затратный и наименее прогнозируемый с точки зрения цен и отдачи от инвестиции. Бывает, что требующий полной реконструкции объект выставляется за символический один евро. А стоимость строительных и реставрационных работ в итоге может составить несколько миллионов, то есть фактически обойтись в ту же сумму, что и покупка отреставрированного здания. Так зачем же покупают? Очевидно, для реализации своей творческой энергии и строительного азарта. Кроме того, важна окружающая действительность: кому-то интереснее поближе к лесам и полям, кому-то к виноградникам. А замок, не требующий дополнительных вложений, не всегда расположен именно там, где хотелось бы.

Реконструкция не только дорога, но и очень трудна: как правило, к ней привлекают археологов и ученых для восстановления исторической правды, архитектора, специализирующегося на определенном историческом периоде, соответствующие строительные и дизайнерские компании. И еще один нюанс: важно наличие официального согласия французских властей на частичную или полную реконструкцию старинного здания. Его отсутствие чревато самыми печальными последствиями для нового владельца. Если же согласие получено, то власти будут содействовать проведению работ, в частности с помощью налоговых льгот и других финансовых инструментов. Замок может быть внесен в официальный реестр памятников архитектуры Франции, тогда его владелец полностью освобождается от уплаты налогов на период реставрации, а французское правительство на 50% компенсирует его финансовые затраты. Еще одно фискальное послабление: при передаче недвижимости по наследству размер соответствующего налога может быть уменьшен в два раза, а все антикварные предметы в замке полностью





освобождаются от уплаты налога на сверхдоходы. Если же хозяин владения согласится как минимум на 40 дней в году открывать двери своего дома для посещения туристами (в определенное государством время), то его могут и полностью освободить от налогов. Есть, правда, и несколько «но» при покупке памятника архитектуры: все строи-

#### ГДЕ КУПИТЬ ЗАМОК?

В центральной части Франции — регионы Бургундия, Солонь, Овернь — самые красивые поля для гольфа. Здесь же — множество средневековых поместий с собственными гольф-полями.

Регионы Бордо и Пуату-Шарант славятся замками с прилегающими к ним виноградниками и винодельнями, а также лесами, где собирают трюфели.

Солонь и Пикардия известны охотничьими угодьями и лесами.

Страна Басков и самый ее знаменитый курорт Биарриц хороши для любителей серфинга и богемной жизни. Здесь, на побережье Атлантического океана, отдыхают состоятельные люди со всего мира.

На севере Франции — в Бретани и в Нормандии — преобладают строения нормандской готики.

Долина Луары известна во всем мире благодаря дворцам и замкам французских королей и дворян, которые строились здесь столетиями.

На юге Франции, в Провансе, более «домашняя», без помпезности, архитектура.

тельные работы, включая дизайн интерьеров, придется согласовывать с Минкультом Франции и обязательно информировать государство о движении собственности — дарении, наследовании, продаже.

Так что, возможно, проще купить замок, не обремененный громким титулом памятника архитектуры, и тем самым слегка развязать себе руки. Хотя нужно понимать, что во Франции все равно придется при реконструкции соблюдать много жестких условий — здесь не получится, как в Подмоскowie или в Ленинградской области, дать взятку чиновнику и строить себе на доброе здоровье дикие и уродливые башенки и казематы. В любом случае владелец замка, особняка или дворца во Франции следует требованиям муниципалитетов, а они достаточно жесткие. И тем не менее муниципалитет — не Министерство культуры и предоставляет владельцам исторической недвижимости, не внесенной в реестр памятников архитектуры, намного больше свободы действий при реконструкции владения.

#### ИНСТРУКЦИЯ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ

Оформление сделки по покупке замка во Франции проходит три основных этапа. Первый — официальное соглашение между продавцом и покупателем (Compromis



de vente), оформляемое через французского нотариуса (нотариус во Франции не играет на стороне какого-либо из участников сделки, а представляет интересы государства). В соглашении описывают условия продажи, цену, возможные кредиты и т.д., и его подписывают обе стороны. Сразу после этого объект снимается с продажи, а покупатель обязуется в течение семи дней перечислить на специальный банковский счет нотариуса задаток. Он составляет обычно 7–10% от стоимости и будет храниться на этом счету до завершения расчетов при закрытии сделки. Задаток может быть возвращен, а договор аннулирован, если покупатель откажется от покупки недвижимости в течение этих семи дней. Как уточняют эксперты Meurice, после этого договор можно аннулировать без потери задатка, только если продавцом не выполняется одно из условий соглашения. Собственно, в этом условии нет ничего особенного для любого, кто хоть раз купал недвижимость.

На втором этапе — он длится 30–90 дней — нотариус проверяет юридическую чистоту сделки и состояние недвижимости (при выявлении несоответствия реальности с описанием продаваемого объекта продавец по идее должен выявленные недостатки устранить). За это же время покупатель обязан

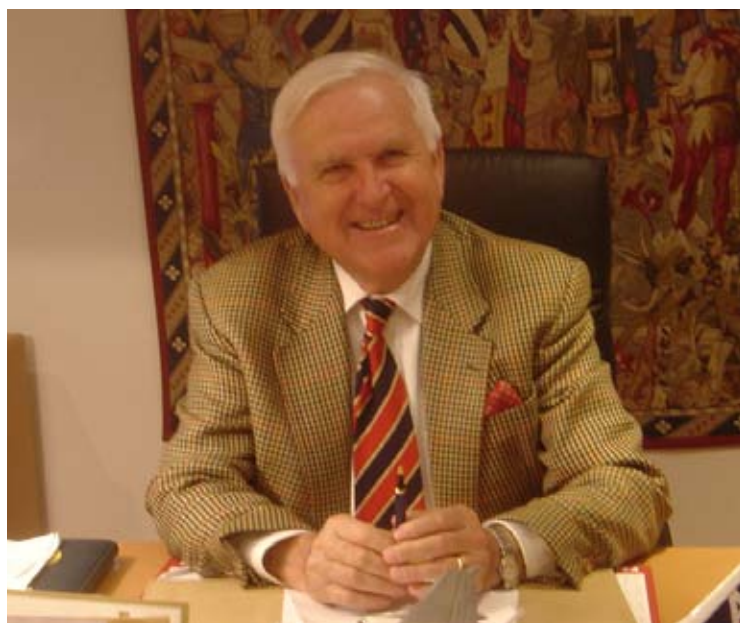
перевести оставшуюся сумму (за вычетом задатка, внесенного на счет нотариуса) и оплатить услуги нотариуса, госпошлину и регистрационные налоги (около 7–8% от стоимости недвижимости).

Третий этап — подписание заключительного договора (Acte de vente) в присутствии нотариуса. После этого имущество переходит к новому владельцу, продавец отдает ключи покупателю, а нотариус перечисляет деньги продавцу и комиссионные риелтору. В течение нескольких дней после подписания акта нотариус регистрирует нового собственника в регистрационном бюро. Специалисты считают, что лучше сразу же оформить и все наследственные документы. А что касается страхования недвижимости, то здесь вариантов нет — это должно быть сделано обязательно.

Содержание старинного замка обходится ежегодно примерно в 1–3% от его стоимости. Статьи расходов примерно те же, что и у владельца любой недвижимости: налог на недвижимость и жилищный налог, затраты на обслуживание дома, сада, бассейна, на страховку дома, сигнализацию и коммунальные услуги (отопление, электричество, воду, телефон, Интернет, кабельное телевидение, налог на пользование телеантенной, на транспорт и т.д.). ■

# ДОБРЫЙ СТАРЫЙ КАМЕНЬ ВСЕ ЕЩЕ В ЦЕНЕ

Евгения Квитко



**Владелец и президент группы Mercure, специализирующейся на продаже исторических объектов, крупный французский землевладелец Пьер Шассень раскрывает «ББ» секреты французского рынка эксклюзивной недвижимости.**

**Г-н Шассень, позволяет ли французское законодательство купить замок и землю с ним иностранцу? Какие существуют ограничения?**

Иностранец может купить замок во Франции, особенно это легко сделать европейцу. Нужно лишь иметь действующий паспорт и подтвердить легальность доходов.

**Во сколько могут обойтись затраты на реставрацию и реконструкцию замка?**

Затраты на реставрацию варьируются в зависимости от состояния замка на момент продажи. Они могут колебаться в пределах 30–100% от стоимости объекта. Кроме того, при покупке оплачиваются услуги по оформлению сделки в размере 6–7% от стоимости. И затем ежегодно: земельный налог, налог на жилье (в случае если замок становится основным местом проживания), налог на собственность, стоимость которой превышает 780 тыс. евро.

**Что охотнее покупают сегодня — замки, готовые к проживанию, или требующие реконструкции и капитального ремонта?**

Иностранцы предпочитают покупать замки XVII–XIX веков в хорошем состоянии. Цены на них колеблются между 2 и 4 млн евро, бывает и больше.

**Насколько часто к вам обращаются россияне?**

Бывает, но пока нечасто. Мы считаем, появление версии нашего сайта на русском языке должно активизировать спрос. Франция благодаря своей истории, культуре, разнообразию ландшафта и архитек-

туры, а также стабильности очень привлекает иностранцев. На них приходится около 30% наших продаж.

**Какие регионы Франции сегодня наиболее востребованы с точки зрения продаж элитной и старинной недвижимости?**

Это юго-запад Франции, центральный район, в частности Иль-де-Франс, Бретань, юго-восток страны. Регионы очень разные, но каждый по-своему красив.

**Расскажите, пожалуйста, о наиболее интересных сделках последнего времени.**

Прежде всего хотелось бы упомянуть интересную сделку в Кальвадосе (Нормандия) — замок был куплен для личного проживания. Еще один особняк был продан на юге Франции, недалеко от средневекового города Каркассон. Средний бюджет этих покупок составил 1–2 млн евро. Также интересный пример — замок Ле-Миланд, в прошлом принадлежавший Жозефине Бейкер и приобретенный через наше агентство в качестве коммерческого проекта. Сейчас это дом-музей американской знаменитости.

Мы владеем правом на продажу нескольких исключительных объектов: замка на Лазурном побережье — последней резиденции Кристиана Диора (он лично участвовал в проекте реконструкции и обустройства замка) и замка, принадлежавшего бывшему президенту Франции Валери Жискар д'Эстену. Среди клиентов агентства — звезды шоу-бизнеса, в том числе Майкл Джексон, лично участвовавший в выборе дома во Франции несколько лет назад.

**Можно ли считать, что этот сектор недвижимости — торговля замками и другими историческими объектами — сегодня, несмотря ни на что, успешен?**

Кризис на рынке недвижимости, который мы сейчас наблюдаем в мире, и в частности во Франции, касается в большей мере современного строительства, бетона (то есть объектов, возводимых из современных материалов). Добрый старый камень, встречающийся все реже, мало или совершенно не затронут кризисом. Если говорить об удачно расположенных добротных зданиях без серьезных недостатков, то это надежное вложение, и в этом сегменте спрос превышает предложение. ■

