

# ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

## 1. Нужна ли виза для въезда в Болгарию?

Для граждан ЕС и США не требуется виза для пребывания до 90 дней в Болгарии.

## 2. Распространено ли в стране использование кредитных карт?

В крупных магазинах, отелях и заведениях нет проблем для оплаты посредством следующих кредитных карт - Visa, MasterCard, American Express и Diners Club. В небольших магазинах, гостиницах и заведениях оплата производится наличными.

## 3. Какой валютой можно расплачиваться в стране?

Пока только левыми (официальная валюта в стране – лев, который равен 100 стотинкам).

1 euro= 1.94 lv

## 4. Как проходит обмен валюты?

Подходят для обмена все банки и лицензированные пункты обмена валюты.

## 5. Где в стране есть международные аэропорты?

Международные аэропорты есть в Софии, Пловдиве, Варне и Бургасе. Прямые чартерные полеты осуществляются в аэропорты Варны и Бургаса в летний сезон.

## 6. Какие в стране мобильные операторы?

Виваком, Глобул, Мтел. Они обеспечивают покрытие всей территории страны. Поддерживаются сети 2G и 3G и GSM 900/1800.

## 7. Какие в Болгарии ограничения скорости транспортных средств?

- 50 км/ч в населенных пунктах;
- 90 км/ч вне населенных пунктов;
- 130 км/ч на магистралях.

## 8. Какой в стране номер экстренной помощи?

112.

## 9. В какую часовую зону входит страна?

Болгария находится в Восточноевропейской часовой зоне - +2 часа UTC.

## 10. Какое электрическое напряжение в стране?

220 V, 50 Hz.

## 11. Можно ли взять в аренду автомобиль в Болгарии?

Можно арендовать автомобиль в одной из международных фирм по предоставлению в аренду автомобилей, например: Hertz, Budget, Eurocar и других. Кроме того, уже многие отели предлагают эту услугу посредством лицензированных болгарских компаний. Можете арендовать автомобиль и через компанию Дриим Хоум.

## 12. Какой в Болгарии климат?

Климат в стране умеренно-континентальный, со средиземноморским влиянием в южных частях. В восточной части страны влияние оказывает Черное море. В стране около 2000 солнечных часов с мая по октябрь. Зимой горы прекрасно подходят для зимних видов спорта.

# ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

## 13. В какой сезон лучше всего посетить страну?

Наиболее подходящее время посещения зависит от цели поездки. Для катания на лыжах больше всего подходят месяцы декабрь, январь, февраль и март. Для посещения солнечных Черноморских пляжей – июнь, июль, август и сентябрь. А для увлеченных исследователей наиболее подходящее время – поздняя весна, начало лета и ранняя осень. Для спа-отдыха подходит любой сезон. Для приобретения недвижимости – нет определенного времени. Ждем вас в любое время!

## 14. Какие в стране самые крупные морские курорты?

Солнечный берег, Золотые пески, Албена, Дюны, Елените, Международный молодежный центр – Приморско, курорт Святых Константина и Елены и города Варна и Бургас.

## 15. Какие в стране самые крупные горные курорты?

Боровец, Пампорово, город Банско и Витоша.

## 16. Какие самые распространенные типичные ошибки совершаются клиентами при выборе недвижимости?

- покупатели видят очень низкие цены на недвижимость, которыми заполнен интернет, и стараются начать поиск именно в самом дешевом ценовом диапазоне, не замечая порой рекламного подвоха на некоторых сайтах недвижимости;
- покупатели сравнивают российское и болгарское законодательство, думая, что они полностью идентичны, невнимательно изучают клаузы болгарских законов;
- покупатели забывают про особенности плочеобразования!
- не стоит покупать недвижимость не гля-

дя! Обязательно необходимо все увидеть воочию, выбирая лучше для себя индивидуальный или групповой ознакомительный тур

- не стоит покупать недвижимость самостоятельно, в обход профессиональных агентств недвижимости — это может привести впоследствии к непоправимым ошибкам, о которых часто упоминают в СМИ

## 17. Как осуществляется обогрев помещений в холодное время года, если отсутствует центральное отопление?

В Болгарии на побережье зима достаточно мягкая и теплая. Но в холодное время, которое обычно длится не более месяца, необходимо использовать дополнительное отопление. Если на окнах установлены хорошего качества стеклопакеты, а теплоизоляция выполнена из качественных материалов и с соблюдением всех технологий, то дополнительное отопление не ляжет тяжким бременем на ваш бюджет.

в комплексах обычно устанавливают кондиционеры инертного типа (тепло и недорого), плата за которые примерно 50 евро в месяц в холодный сезон. Если квартира небольшая, обычно хватает одного кондиционера. Такие кондиционеры по расходам получаются даже дешевле, чем центральное отопление.

можно при желании установить в квартире камин или современное оборудование для отопления газом.

## 18. Если покупать недвижимость в г. Софии, то какие столичные районы являются самыми престижными? А в Варне?

Для приобретения апартаментов наиболее подходит центральный район г. Софии, являющийся самым привлекательным местом, далее идут такие престижные кварталы как Лозенец и Витоша. В этих районах очень часто приобретается или арендуется

# ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

коммерческая недвижимость - офисы, магазины. Для покупки домов рекомендуем кварталы Бояна, Драгалевци и Симеоново.

Самые лучшие районы для проживания в Варне - Центр, Гръцката махала, Чайка, Бриз, Траката, Винаца, Евксиноград. Для покупки дома или виллы рекомендуем районы и развитые поселки, в радиусе 25 км от Варны и моря, такие как Осеново, Генерал Кантарджиево, Звездица, Приселци, Близнецы, Аврен, Бенковски, Ален Мак, Ракитника, Зеленика, Боровец, Климентово, Калиманци и др.

## **19. На каком этапе более выгодно покупать недвижимость в Болгарии? Выгодно ли покупать квартиру на этапе начала строительства или по-болгарски на «зелено»?**

Практика показывает, что клиент может получить самую низкую цену на этапе «зелено», то есть тогда, когда строительная организация получила и имеет только разрешение на строительство и проект, а сделки осуществляются при предоставлении инвестору чертежей. В этом есть и дополнительный плюс, так как покупатель имеет возможность выбора наиболее выгодных и желаемых по характеристикам квартир: этаж, расположение по сторонам света /а иногда есть и возможность внесения некоторых коррекций/. В дальнейшем с началом копки земли стоимость будущей недвижимости начинает расти на 50 евро за кв.м. при прохождении каждого этапа строительства. Например, на объекты компании Драйм Хоум при начальной цене 1500 евро/кв.м., происходит удорожание цены 3 раза: при достижении уровня 1 этажа, при завершении грубого строительства и при введении объекта в эксплуатацию, то есть разница между первоначальной ценой

«на зелено» о цене готового объекта составляет не менее 200 евро.

## **20. Какие самые известные бальнеологические курорты и города Болгарии?**

В Болгарии известны более 600 минеральных источников, состав воды в которых конкурирует с самыми знаменитыми бальнеологическими курортами мира, такими как Баден-Баден и Виши. Все больше россиян и жителей других стран инвестируют в недвижимость в бальнеологических курортах для сочетания прекрасного отдыха с лечением. Лечебные курорты Болгарии расположены в исключительно благоприятных климатических районах страны – в горах или на море. Бальнеотерапия сочетается с лечебным климатом.

Известными бальнеологическими центрами являются: Велинград, Сандански, Хисаря, Девин, Сапарева баня, Горна баня, Овча купел, Панчарево, Баня, Костенец; Кюстендил, Благоевград, Добриниште, Рупите; Стрелча; Велинград, Наречен, Минеральные бани, Меричлери, Павел баня, Старозагорские минеральные бани; Бургасские минеральные бани, Варна, Солнечный берег, Албена, Золотые пески, Св. Константин и Елена.

## **21. Можно ли приобрести квартиру в Болгарии так, чтобы она находилась на море, но рядом с горами?**

Можно, например в городе Святой Влас, который находится у подножия горы Стара Планина. Здесь изумительный по чистоте воздух, полный фитонцидов, который сочетается в себе морской и горный воздух, особенно рекомендуем для клиентов, имеющих легочные заболевания или аллергии. В то же время до ближайшего горнолыжного курорта всего 5 часов езды на автомобиле!

# ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

## 22. В каких городах на море в Болгарии рекомендуется покупать недвижимость для круглогодичного проживания?

Для круглогодичного проживания рекомендуется приобретать квартиры в таких городах как Варна, Св.Св.Константин и Елена, Бургас, София, Бяла, Святой Влас, Несебр, Равда, Созополь.

## 23. Чем принципиально отличается северная часть, например в районе Варны, от южного побережья?

Северное побережье Болгарии отличается от южного более влажным климатом и наибольшим количеством осадков, в температурном измерении разница небольшая, всего 2-3 градуса, к югу теплее. Береговая линия Северного побережья более ровная, правильная, тогда как берег южного побережья отличается наличием небольших бухт, заливов, лиманов.

## 24. Объясните разницу, когда мы читаем «квартира в Болгарии» и «апартаменты в Болгарии». Или это одно и то же?

Квартира и апартамент в Болгарии - это одно и то же. В последнее время жилье в курортных комплексах принято называть апартаментами.

## 25. Если я покупаю квартиру в комплексе с управляющей компанией, то необходимо ежегодно оплачивать за услуги этой компании. Я знаю, что большинство болгар живут в домах без управляющей компании и не платят за обслуживание. Может лучше искать предложения недвижимости в домах без управляющей компании и сэкономить на квартплате?

Мы рекомендуем приобретать жилье в комплексах, где есть управляющая компания. Это обуславливается тем, что заботу об общих частях, а также круглогодичную охрану, поддержку ландшафта, бассейна и др. объектов инфраструктуры возьмет на

себя именно данная компания. Также вы сможете поручить служащим компании заботу о вашей квартире - оплату налогов, уборку и т.д. В квартирах городского типа как правило с каждой квартиры собирается минимальная такса для уборки подъезда или же на мелкий ремонт.

## 26. можно ли приобрести квартиру на первой линии с видом на море до 50 000 евро? Я часто вижу такие объявления в интернете и предложения от болгарских застройщиков на выставках.

При очень высокой стоимости земли на первой линии моря, хорошая квартира с 1-й спальней с видом на море на берегу стоит не меньше чем 80 000 евро. Но в некоторых комплексах можно приобрести студию, площадью 31,46 кв.м., например, за 55-60 000 евро.

## 27. Можно ли подобрать недвижимость в Болгарии не выезжая из своей страны, дистанционно, и не только подобрать, но и приобрести? Куда обратиться и кто может грамотно помочь в этом вопросе?

Не выезжая из своей страны можно без проблем приобрести недвижимость в Болгарии. В этом вам помогут консультанты агентства недвижимости Дриим Хоум, которые свяжутся с вами из любого болгарского офиса.

## 28. Существуют ли риски при покупке недвижимости в Болгарии и как их минимизировать?

Абсолютно исключить риски при покупке недвижимости в Болгарии нельзя, особенно если будете действовать самостоятельно. Минимизировать риски возможно,

# ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

обратившись в надежное агентство недвижимости, такое как Дриим Хоум. Юристы будут сопровождать вас на всем протяжении сделки, помогут разобраться во всех нюансах договоров, разъяснят все неясные моменты, а самое главное произведут проверку документов, тем самым гарантируя «чистоту сделки».

## **29. Как не ошибиться и выбрать квартиру в качественно построенном доме, чтобы можно было жить и летом и зимой? Слышали, что очень много некачественного жилья в Болгарии.**

Во время смотрового тура Вы не только увидите готовую или строящуюся квартиру своими глазами, вам так же будет представлена информация об используемых строительных материалах. Вы увидите уже построенные объекты, которые не изменили своего облика за много лет. Объекты компании Дриим Хоум строятся с использованием качественных и экологически чистых материалов. Все образцы можно увидеть воочию.

## **30. Часто вижу предложения недвижимости в Болгарии, в частности квартир, с большими скидками - 10, 20, а то и 30%? Почему такие большие скидки? Очень заманчиво?**

Компания Дриим Хоум предоставляет самые большие скидки участникам массовых мероприятий - семинаров, выставок, групповых поездок. Только за участие в них каждый клиент получает 5 %, если бронирует недвижимость в объектах, где Дриим Хоум является застройщиком. Скидки даются также в зависимости от схемы оплаты и от количества бронированных на массовых мероприятиях квартир. Постоянно появляются акционные апартаменты, список которых есть у каждого консультанта компании. На сайте компании есть и срочная распродажа, когда действительно

цена объекта ниже рыночной стоимости на 20-30 %.

## **31. Все говорят: «Мы надёжные застройщики». А как понять, действительно ли это так и какие критерии надёжности?**

Один из важных критериев - использует ли компания банковские кредиты для строительства или есть ли ипотека. На объекты компании Дриим Хоум нет ипотек и других обременений, компания строит на свои собственные средства, без использования заемных!

## **32. Хочу купить недвижимость в Болгарии недорого. Сколько нужно денег чтобы купить хорошую квартиру в Болгарии? Каков ценовой диапазон для различных видов жилья?**

Хорошую однокомнатную квартиру-студию в Болгарии можно купить за 35-40 тысяч евро, например в комплексе "Вилла Астория", квартиру с 1 спальней от 65-70 000 евро, например, в комплексе "Солнце и Море", а квартиру с 2 спальнями от 80-90 000 евро, например в комплексе Каскадас Равда.

## **33. У меня есть 55 000 евро. Что я могу купить за эти деньги? Предлагают купить большую студию, но хочется квартиру побольше, с одной спальней? Какие есть варианты?**

За такую сумму вы сможете приобрести в рассрочку на 2 года квартиру с 1 спальней, площадью 53,23 кв.м., например в комплексе "Ботаник Гардън" в Варне на начальном этапе строительства по цене 90 000 евро или же готовое студио в великолепном комплексе Каскадас в Солнечном берегу площадью 35,17 кв.м., стоимостью 55 000 евро.

## **34. Много предложений квартир на Солнечном берегу. Знакомые отговаривают и говорят, что там нельзя жить круглогодично. Это так?**

# ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

Как и на любом курорте в межсезонье жизнь на Солнечном берегу практически останавливается. Не многие комплексы которые строит Дрийм Хоум там обслуживаются круглый год, например Каскадас, Солнце и Море, а на Золотых песках - Аргишт Партез.

## **35. Имеет ли значение в какое время года покупать недвижимость в Болгарии? Есть ли сезонность и возможность купить квартиру по более низкой цене или со скидкой, например, зимой?**

На стоимость недвижимости в Болгарии сезонность не сказывается. Мы рекомендуем приобретать квартиры зимой, чтобы к лету уладить все вопросы по оформлению и получить визы, а так же чтобы познаться с зимним болгарским климатом, особенно если квартира приобретается для круглогодичного проживания.

## **36. Как заверить доверенность?**

Для удостоверения доверенности или заверения подписи под заявлениями необходимо лично явиться в консульский отдел Посольства Болгарии в Москве, имея при себе действительный загранпаспорт. Настоятельно рекомендуем до обращения в консульский отдел получить в организации или учреждении, куда будет подаваться доверенность или заявление, наиболее подробный образец этих документов, поскольку требования к ним в разных инстанциях могут различаться. Консульский отдел не несет ответственности за возможные случаи отказа в приеме оформленных им доверенностей и заявлений, составленных по образцам, которые были предоставлены гражданами.

В оформляемых документах по желанию заявителя могут быть также указаны данные его внутреннего паспорта. Кроме этого, для оформления доверенности не-

обходимо знать полные паспортные данные лица, на чье имя оформляется доверенность (фамилия, имя, отчество, место и дата рождения, точный адрес регистрации, номер паспорта, кем и когда выдан паспорт). По желанию заявителя, в тексте доверенности возможно указать, что полномочия по ней могут быть переданы третьему лицу.

**ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ НА ТО, ЧТО ВСЕ ДОКУМЕНТЫ ДОЛЖНЫ БЫТЬ СОСТАВЛЕНЫ НА БОЛГАРСКОМ ЯЗЫКЕ!**

## **37. Ситуация такая: у моей подруги (не родственница) есть недвижимость в Болгарии. Она готова предоставить ее мне для проживания на время моего отпуска (примерно 2 недели, август). Какой документ, подтверждающий, что у меня есть жилье на время отпуска, мне нужно будет предоставить?**

Ведь это не гостиница, и я не могу предоставить оплаченную броню. Также я не являюсь родственницей собственника жилья (собственница жилья является гражданкой РФ).

Вашей знакомой необходимо составить нотариально заверенное согласие об использовании Вами ее недвижимости на указанный срок. Согласие не обязательно должно быть переведено на болгарский язык. Все остальные документы Вы можете найти на сайте Посольства Болгарии.

## **38. Я являюсь директором российской фирмы, хотел бы открыть представительство своей фирмы в Болгарии с последующим получением визы «D» для своего сотрудника, в качестве представителя фирмы. Хотелось бы знать какие документы будут необходимы для подачи на визу «D», из Болгарии и из Рос-**

# ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

сии. В какое консульство или посольство мне стоит обратиться, пожалуйста сообщите контактную информацию информационной службы нужного мне консульства или посольства (телефон, e-mail).

Все необходимые документы для получения визы «Д» Вы можете найти в разделе «визовая информация» на сайте Посольства. Подача документов и получение визы осуществляется лично в Консульских службах Республики Болгарии в Москве или Санкт Петербурге. Нет необходимости предварительно записываться на подачу документов. Юристы компании Дрийм Хоум подготовят для вас весь пакет документов в краткий срок!

**39. Интересно, если куплю недвижимость в Болгарии, то как она будет наследоваться моими детьми? Есть ли подводные камни с Болгарским законодательством?**

По болгарскому законодательству Ваши дети автоматически становятся наследниками, даже если они НЕ вписаны в акте собственности.

**40. Стоит ли идти на риск и покупать апартаменты с ипотекой, с обременением? И как правильно совершить сделку? Приехали на сделку, а квартира оказалась под залогом у банка. Как правильно поступить?**

Если апартаменты заложены в банке, находятся под ипотекой, то наши юристы Вам помогут составить правильные договор купли-продажи, где будут оговорены все условия. То, что продавец обязуется снять ипотеку после определенной оплаты апартаментов, и что обязуется передать Вам их в собственность без каких-либо тяжестей. Доверьтесь нашим юристам.

**41. Скажите, когда в Болгарии строится многоквартирный дом, кому принадлежит земля под ним? Право собственности потом оформляется только на квартиру, или земельный участок тоже распределяется между всеми собственниками в равных долях? Как это описывается в документах?**

Когда выдается разрешение и начинается строительство дома, земля под домом перестает быть «участком земли», который можно продать. Когда дом будет построен и собственность на квартиры оформлена, каждый собственник квартиры получит часть участка земли, на котором построен дом в форме части «права на строительство». В нотариальном акте это будет записано так: «... вместе с соответствующими апартаменту идеальными частями от права на строительство».

**42. Смогу ли я сдавать свою квартиру в аренду?**

Да, Вы можете сдавать свои апартаменты либо студию в аренду. Для этого Вам необходимо будет заключить договор с управляющей компанией комплекса, в котором расположена Ваша квартира, либо с независимой управляющей компанией, которых в Болгарии много, тем самым обеспечив аренду квартиры круглый год.

**43. Могу ли я лишиться имущества в Болгарии по каким-то причинам?**

Болгария - это страна без политических потрясений, поэтому оснований для беспокойства нет. Каждый объект имеет юридическую чистоту, а право Вашей собственности защищается законом. Вы имеете равные с болгарскими права по отношению к собственному объекту недвижимости и можете распоряжаться своей недвижимостью как Вам будет удобно.