

БОРИС ЛЕВ
ПАВЕЛ ГАЙДУЛЬ

КАК ПОЛУЧИТЬ ВТОРОЙ ПАСПОРТ И ВНЖ

Практическое руководство:
юрисдикция, комплаенс,
защита капитала



**Борис Лев
Павел Гайдуль**

**Как получить второй
паспорт и ВНЖ**

<https://litres.ru/74448397>

SelfPub; 2026

Аннотация

За три года рынок инвестиционной миграции изменился сильнее, чем за предыдущие двадцать. Закрылась последняя программа гражданства внутри Евросоюза. Португалия увеличила срок натурализации вдвое. Пяти карибским государствам назвали дату, к которой их программы должны прекратить существование. Турция начала ретроспективно отбирать уже выданные паспорта - в том числе у тех, кого ввёл в заблуждение посредник.

Эта книга написана практикующими юристами и устроена по принципу метода принятия решения, а не каталога программ. Она начинается с ограничений: кому куда нельзя подать, какие программы обесцениваются, сколько стоит вопрос на самом деле и что останется от вашего статуса через пять лет. Двадцать глав, полные сметы вместо рекламных порогов, налоговые последствия, банковский комплаенс и разбор отказов

- с указанием, где проверять каждую цифру перед подачей документов.

Содержание

Глава	5
Глава	6
Глава	10
Глава	11
Глава	18
Глава	35
Глава	46
Глава	52
Глава	53
Конец ознакомительного фрагмента.	60

Борис Лев, Павел Гайдуль

Как получить второй паспорт и внж

Глава

Правовая оговорка

Книга не является юридической консультацией и не заменяет её. Каждая ситуация уникальна составом семьи, структурой капитала, гражданством и налоговой историей; универсальных решений в этой области не существует. Фактические данные приведены по состоянию на 14 августа 2026 года и подлежат проверке по первоисточникам перед подачей документов — источники указаны в каждой главе.

Глава

ВВЕДЕНИЕ

Эта книга написана в августе 2026 года, и это обстоятельство важнее её содержания. За три предшествующих года рынок инвестиционной миграции изменился сильнее, чем за предыдущие двадцать. Закрылась последняя программа гражданства внутри Евросоюза. Исчез быстрый маршрут к европейскому паспорту. У одного государства безвизовый режим с ЕС отменили окончательно, пяти другим назвали дату, к которой их программы должны прекратить существование. Одна крупная страна начала ретроспективно отбирать уже выданные паспорта.

Поэтому первое, о чём следует предупредить: любая книга по этой теме устаревает за полгода. В каждой главе указано, где проверять цифры, и это часть метода, а не формальная оговорка. Изложенный здесь материал точен на дату подготовки и предназначен для того, чтобы вы понимали, какие вопросы задавать и какие ответы считать неудовлетворительными, — а не для того, чтобы заменить проверку первоисточника перед подачей документов.

Для кого написана эта книга

Для человека, который принимает решение сам, а не делегирует его посреднику. Отраслевая литература почти вся написана продавцами: она устроена как каталог, где у каж-

дой программы есть «главное преимущество», а недостатки вынесены в раздел частых вопросов. Эта книга устроена наоборот — она начинается с ограничений и лишь потом переходит к программам.

Отдельно она написана для русскоязычного читателя, и это не оформительская деталь. Значительная часть программ, описанных в отраслевых обзорах, для граждан ряда постсоветских государств закрыта, приостановлена или доступна только при усиленной проверке. Об этом почти нигде не говорится прямо, потому что это портит продажу. Здесь этому посвящена отдельная глава, и стоит она третьей, а не последней.

Как устроена книга

Порядок разделов отражает порядок принятия решения, а не привлекательность тем.

Раздел I — правила игры: чем отличаются статусы, кто и почему закрывает программы, кому какие программы доступны и как подобрать юрисдикцию под задачу.

Раздел II — деньги: полная стоимость вместо порога входа, налоговые последствия переезда, банковское прохождение платежа.

Раздел III — гражданство: Карибы и Тихий океан, Турция и Африка, а также маршрут, который следует проверять пер-

вым, — гражданство по происхождению.

Раздел IV — вид на жительство и постоянный статус за инвестиции: Евросоюз, Персидский залив, США.

Раздел V — решения без крупных инвестиций: пассивный доход, цифровые кочевники, стартап-визы, юрисдикции ближнего круга.

Раздел VI — исполнение: досье, комплаенс, семья, жизнь со статусом после его получения.

Раздел VII — кейсы из практики.

Главы можно читать выборочно, но первые четыре стоит прочесть подряд: они задают систему координат, в которой имеют смысл все остальные.

Что стоит понять до первой главы

Первое. Безвизовый режим не является вашей собственностью. Его предоставляет и отзывает принимающая страна, и держатель паспорта не является стороной этих отношений. За последние три года режим отзывался неоднократно, и ни один из пострадавших инвесторов не сделал ничего неправильного. Строить стратегию на визовой географии нельзя.

Второе. Паспорт не меняет налоги. Налоговое резидентство определяется фактическим положением дел, а не

количеством документов. Оформление статуса без переезда не даёт доступа к льготному режиму новой страны. Отъезд без оформления не прекращает обязательств перед прежней.

Третье. Заявленный порог входа — не цена вопроса. Это нижняя граница одной из семи статей расходов. Разрыв между рекламной цифрой и фактическим бюджетом семьи составляет от пятнадцати до сорока процентов, а с учётом издержек выхода бывает и больше.

Четвёртое. Получение статуса открывает режим обязательств, который длится годами. Большинство утрат приходится на срок в два-пять лет после получения: при продлении, при продаже актива, при изменении состава семьи, при ретроспективной проверке.

Даже если из книги запомнятся только эти четыре пункта, она себя оправдает.

Глава

РАЗДЕЛ I. РЫНОК И ЕГО ПРАВИЛА

Глава

ГЛАВА 1. Три статуса и в чём между ними разница

Большинство ошибок на старте происходит из-за смешения трёх правовых институтов, которые в разговорной речи описываются одним словом «документы». Временный вид на жительство, постоянный вид на жительство и гражданство различаются по своей природе: это срочное разрешение, бессрочный статус и правовая связь с государством соответственно.

1.1. Временный вид на жительство

Срочное разрешение проживать в стране, всегда привязанное к основанию: инвестиция, работа, учёба, подтверждённый доход. Выдаётся на срок от одного года до десяти лет в зависимости от программы.

Право на работу зависит от типа разрешения. Инвесторские статусы и статусы для финансово независимых лиц чаще всего запрещают наём на местном рынке, но допускают владение бизнесом и получение дивидендов.

Продление требует непрерывного выполнения условия, под которое статус выдавался. Продажа актива, закрытие компании, падение дохода ниже порога — основания для отказа.

—
Риск утраты наиболее высок именно у этой категории, и реализуется он обычно через несколько лет, при первом или втором продлении.

1.2. Постоянный вид на жительство

Бессрочный статус, приравнивающий держателя к гражданам во всех правах, кроме избирательного и доступа к государственной службе. Пластиковая карта меняется раз в несколько лет, сам статус при этом не истекает.

Существенная оговорка: бессрочность не означает безусловность. Постоянный статус может быть утрачен при длительном отсутствии в стране, а в отдельных программах — при продаже актива, послужившего основанием. Условия сохранения нужно читать так же внимательно, как условия получения, и делать это до подачи, а не при первом продлении.

1.3. Гражданство

Устойчивая правовая связь лица с государством. Максимальная степень защиты: гражданина нельзя выслать, лишить въезда или ограничить в выборе места жительства. Право на любую деятельность и приобретение любых активов, включая те, что закрыты для иностранцев. Передаётся детям по правилам соответствующего закона.

Риск утраты близок к нулю, но не равен ему. Гражданство, полученное на основании недостоверных сведений, аннулируется, и в ряде юрисдикций такие процедуры проводятся ретроспективно, спустя годы после выдачи паспорта. Турец-

кий опыт 2026 года, разобранный в главе 9, показал, что ответственность при этом наступает даже тогда, когда заявитель ввёл в заблуждение посредник.

1.4. Свобода передвижения: где проходит граница

Здесь сосредоточено наибольшее число неточностей в русскоязычных обзорах, поэтому стоит зафиксировать точно.

Вид на жительство или постоянный статус страны Шенгенской зоны даёт право находиться в других странах зоны до 90 дней в течение каждые 180 дней — без права работать или официально проживать там.

Состав Шенгенской зоны меняется. Румыния вошла в неё по воздуху и морю с 31 марта 2024 года, а по суше — с 1 января 2025 года. Публикации, описывающие румынский статус как «ЕС, но не Шенген», устарели, и это стоит проверять по каждой стране на дату, а не по общим представлениям.

Не все страны Евросоюза входят в Шенгенскую зону. Кипр на момент подготовки книги в неё не входит: присоединение обсуждается, решение требует единогласия Совета ЕС. Кипрский статус шенгенской мобильности не даёт, и утверждения об обратном недостоверны.

Паспорт государства ЕС даёт принципиально иной объём

прав, чем любой вид на жительство: право жить, работать и учиться в любой стране союза без дополнительных разрешений.

Сила паспорта — величина переменная, и это касается не только малых государств. За двадцать лет наблюдений американский паспорт опустился с первого места по числу доступных без визы направлений примерно на десятое, и сегодня более трёх десятков стран дают своим гражданам большую свободу передвижения. Если позиции меняются у крупнейших экономик, тем более они меняются у государств, продающих гражданство.

Безвизовый доступ, который даёт паспорт третьей страны, — это право въезда, предоставляемое принимающим государством и отзываемое им же в одностороннем порядке.

Безвизовый режим с Евросоюзом перестаёт означать въезд без формальностей. Готовится система предварительного разрешения на поездку для граждан безвизовых стран: сбор 20 евро, срок действия три года или до истечения паспорта, охват — тридцать государств Шенгенской зоны плюс Исландия, Норвегия, Лихтенштейн и Швейцария; от сбора освобождаются лица до восемнадцати и старше семидесяти лет. Запуск, планировавшийся на 2027 год, в августе 2026 года отложен на неопределённый срок на фоне сбоя системы

въезда и выезда. Читателю это говорит сразу о двух вещах: закладывать эту процедуру в планирование стоит, а платить кому-либо за оформление разрешения сейчас нельзя — система не работает и заявления не принимаются.

1.5. Обязанности, о которых узнают позже

Ценз присутствия. Разброс огромен: от полного отсутствия требований в отдельных инвесторских программах до 183 дней в году в программах для финансово независимых лиц. Второе автоматически влечёт смену налогового резидентства, первое — нет. Это развилка, определяющая всю конструкцию, и выбирать её нужно осознанно.

Срок удержания актива. В программах гражданства обычно установлен законом — от трёх до семи лет в зависимости от юрисдикции и типа актива. В программах вида на жительство актив, как правило, удерживается весь срок действия статуса, а не фиксированный минимум. Разницу между этими двумя конструкциями следует выяснить до покупки.

Путь к натурализации. Получение вида на жительство не означает будущего паспорта. Требуется накопленный ценз фактического проживания, языковой экзамен, тест на знание страны, налоговая дисциплина. В отдельных юрисдикциях — отказ от первого гражданства. И ценз этот считается по дням присутствия, а не по сроку владения картой.

1.6. Сводка

Параметр
Временный ВНЖ
Постоянный статус
Гражданство

Срок
1–10 лет, требует продления
Бессрочный, карта обновляется
Пожизненно

Проживание
От нуля до 183+ дней в зависимости от программы
Обычно минимальное, но отсутствие может привести к
утрате
Не требуется

Работа
Ограничено типом разрешения
Как правило, без ограничений
Без ограничений

Передача детям
Через воссоединение семьи
Включение в заявку или воссоединение
По закону о гражданстве

Налоги

Резидентство возникает при 183+ днях или по центру жизненных интересов

Зависит от фактического проживания

Само по себе не создаёт обязанностей, кроме отдельных юрисдикций

Риск утраты

Высокий

Средний

Минимальный, но не нулевой

Разницу в цене между этими тремя статусами объясняет последняя строка — распределение риска, а не набор прав.

Глава

ГЛАВА 2. Регуляторная рамка: кто и почему закрывает программы

Инвестиционная миграция перестала быть отраслью услуг и стала предметом внешней политики. Программу, которую вы выбираете, оценивает не только принимающее государство, но и те страны, чьи привилегии к ней прилагаются. Понимание этого механизма важнее любых сравнительных таблиц: оно определяет не то, что вы получите при подаче, а то, что от вашего решения останется через пять лет.

Читатель, выбравший программу и лишь потом узнавший о регуляторном риске, уже потратил деньги. Тот, кто знает о нём заранее, выбирает иначе и обычно выбирает лучше. Поэтому разговор о правилах игры идёт раньше разговора о программах.

2.1. Чем этот риск отличается от остальных

Все прочие риски в этой книге вы можете контролировать. Плохо собранное досье — исправляется подготовкой. Завышенная цена объекта — независимой оценкой. Отказ банка — сменой маршрута платежа. Возраст ребёнка — выбором более быстрой юрисдикции.

Регуляторный риск не контролируется ничем: решение принимается в Брюсселе или Вашингтоне, вы не являетесь его стороной, о вашем существовании

там не знают и оспорить его не можете. Единственное, что в вашей власти, — выбрать программу, менее уязвимую к такому решению, и понимать, что именно вы потеряете, если оно будет принято.

Второе отличие: этот риск реализуется в течение всего срока действия вашего статуса, а не только при подаче. Программа, безупречная на дату оплаты взноса, может стать предметом международной процедуры через год.

2.2. Евросоюз: внутри союза вопрос закрыт

29 апреля 2025 года Суд Европейского союза вынес решение по делу C-181/23 — о мальтийской программе инвестиционного гражданства. Логика решения: предоставление гражданства в обмен на заранее определённые платежи, при отсутствии действительной связи лица с государством, превращает гражданство государства-члена, а значит и гражданство союза, в коммерческую сделку. Это несовместимо с правом ЕС.

В течение трёх месяцев Мальта закрыла программу. Это была последняя программа гражданства за инвестиции внутри Евросоюза.

Отсюда простое правило: программ, дающих гражданство государства — члена ЕС в обмен на инвестиции, сегодня не существует. Ни одной. Любое предложение «паспорт Евросоюза за инвестиции» является либо добросовестным заблуждением продавца, отставшего на год, либо обманом. Проверять здесь нечего — правильный ответ известен зара-

нее.

Оговорка, без которой этот вывод становится уязвимым. Существуют две конструкции, которые с программами инвестиционного гражданства соседствуют, но ими не являются, и которые вам обязательно предложат. Первая — австрийская натурализация за исключительные заслуги перед государством, где заявитель либо вносит существенный экономический вклад, либо демонстрирует выдающиеся достижения. Вторая — мальтийская натурализация на основании заслуг, введённая после закрытия прежней программы. Общее у них то, что фиксированного порога нет, решение полностью дискреционное, а сроки и критерии не публикуются. Крупнейшие игроки отрасли формулируют это аккуратно — «страна не имеет программы гражданства, но предусматривает правовую рамку натурализации за заслуги», — а посредники поменьше продают то же самое как золотой паспорт. Разница между рамкой и программой здесь принципиальная, и разобрана она в главах 11 и 18.

Программы вида на жительство за инвестиции решением не затронуты и продолжают работать. Разница между гражданством и видом на жительство, разобранный в главе 1, здесь приобретает практический смысл: первое в ЕС купить нельзя, второе можно.

2.3. Евросоюз: за пределами союза действует визовый рычаг

Ко всем прочим государствам применяется другой ин-

струмент — механизм приостановки безвизового режима. В конце декабря 2025 года вступила в силу его пересмотренная редакция — Регламент (ЕС) 2025/2441, и для читателя этой книги она важнее решения по Мальте.

Регламент был одобрен Европарламентом в первом чтении 7 октября 2025 года и принят Советом 17 ноября 2025 года. Изменения затрагивают четыре вещи.

Новые основания для приостановки. Прямо названо, в числе прочих: функционирование программы инвестиционного гражданства, при которой гражданство предоставляется в обмен на заранее определённые платежи или инвестиции без наличия у лица действительной связи с этим государством. Наличие такой программы стало самостоятельным основанием. Норма права, а не риторика.

Пониженный порог срабатывания. Установлены два разных показателя: рост превышений срока пребывания и тяжких преступлений на 30 процентов и доля отклонённых заявлений об убежище на уровне 20 процентов. Комиссия при этом вправе отступать от порога в обоснованных случаях, оценивая ситуацию индивидуально, — арифметического автоматизма нет.

Увеличенный срок приостановки. Первоначальная приостановка — 12 месяцев вместо прежних девяти, с возможностью продления до 24 месяцев; для срочных случаев введена ускоренная процедура.

Адресная приостановка. Появилась возможность при-

остановить безвизовый режим не для всего населения страны, а адресно — в отношении должностных лиц, ответственных за соответствующие нарушения. Распространяется ли этот инструмент на держателей инвестиционных паспортов, из доступных материалов не следует; это авторское предположение, требующее проверки по тексту регламента.

Последний пункт заслуживает отдельного внимания. До 2025 года защитой служило соображение, что Евросоюз не станет наказывать население целой страны из-за нескольких тысяч инвесторов. Теперь это соображение больше не работает: инструмент позволяет действовать точно.

2.4. Прецедент уже есть

Механизм давно перестал быть теоретическим — Вануату прошло весь путь: сначала безвизовый режим был приостановлен, затем регламентом, принятым в декабре 2024 года, отменён окончательно — для всех паспортов, независимо от даты их выдачи.

Последняя оговорка — самая важная фраза этой главы. Отмена не делает исключения для тех, кто получил паспорт до её принятия. Инвестор, оплативший программу в 2019 году ради европейской мобильности и добросовестно прошедший все проверки, потерял ровно то, за чем приходил, и никакой защиты у него не было.

2.5. Карибский регион: открытая процедура и её сроки

Пять государств Восточно-Карибского бассейна — Анти-

гуа и Барбуда, Доминика, Гренада, Сент-Китс и Невис, Сент-Люсия — находятся в открытой процедуре.

В восьмом докладе по механизму приостановки безвизового режима, опубликованном 19 декабря 2025 года, Комиссия зафиксировала позицию: функционирование программ инвестиционного гражданства государствами, пользующимися безвизовым режимом с ЕС, представляет серьёзную угрозу безопасности и является потенциальным основанием для приостановки по пересмотренному механизму.

Письмами от 25 июня 2026 года Еврокомиссия предложила этим пяти государствам свернуть программы к 1 июня 2028 года. До сентября 2026 года от них ожидается исключение подсанкционных лиц и усиление проверки заявителей всех национальностей.

Как это следует читать. Это не отмена безвизового режима и не автоматическая дата: процедура предполагает оценку ответных мер и решение по её итогам. Но горизонт планирования по карибскому паспорту сегодня измеряется сроком до следующего доклада Комиссии.

2.6. США: визовая политика как отдельный инструмент

Американское давление действует по двум каналам, и они устроены иначе европейского.

Первый — прямое соглашение. Карибские государства подписали с Минфином США документ, известный как «Шесть принципов»: обмен отказами между юрисдикциями,

обязательные интервью, ограничения по национальностям заявителей, отказ от практики скидок. Часть ограничений, с которыми читатель столкнётся в главе 3, — прямое следствие этого соглашения, а не самостоятельное решение островных правительств.

Второй — собственная визовая политика. Прокламацией от 16 декабря 2025 года с 1 января 2026 года введены ограничения по ряду визовых категорий для граждан Антигуа и Барбуды и Доминики. В феврале 2026 года срок действия визы В-1/В-2 для граждан этих стран понижен с десяти лет и неограниченного числа въездов до трёх месяцев и одного въезда. Обе страны включены в программу визовых залогов с суммой от десяти до двадцати тысяч долларов. В январе 2026 года приостановлено рассмотрение иммиграционных виз для 75 стран, среди которых все пять карибских юрисдикций.

В этих мерах есть асимметрия, и она диагностична. Ограничения коснулись Антигуа и Доминики, но не Сент-Китса, Сент-Люсии и Гренады. Значит, предметом претензий являются конкретные параметры программы — прежде всего отсутствие требования физического присутствия и качество проверки. Отсюда следует, что программа, ужесточившая процедуру, действительно снижает свой риск, а не просто демонстрирует готовность к диалогу.

2.7. Международные стандарты

Третий слой давления не имеет прямых санкций, но формирует рамку, в которой действуют первые два.

ОЭСР рассматривает программы, дающие резидентство или гражданство без реального присутствия, как потенциальный инструмент обхода автоматического обмена финансовой информацией. Практическое последствие для вас — повышенное внимание банков к клиентам, чьё заявленное налоговое резидентство получено таким путём. Механизм разобран в главе 6.

ФАТФ оценивает качество проверки благонадёжности в юрисдикциях с такими программами. Попадание страны в списки повышенного внимания отражается на банковском обслуживании её граждан — то есть ровно на том, ради чего паспорт часто и приобретается.

Отраслевые перечни и рейтинги, которые публикуют консультанты, регуляторной силы не имеют и на решения ЕС и США не влияют. Ссылаться на них при выборе не следует.

2.8. Как отвечает отрасль

Ответ карибских государств на давление состоит из четырёх элементов, и каждый прямо меняет условия для заявителя.

Унификация минимального взноса на уровне 200 000 долларов для одного заявителя и 250 000 для семьи из четырёх

человек, с запретом скидок, рассрочек и любых форм возврата части средств.

Создание регионального регулятора — Восточнокарибского управления по регулированию гражданства за инвестиции, с полномочиями вести единые реестры заявителей и агентов, налагать штрафы до 250 000 долларов и отзываться лицензии. Соглашение подписано 23 сентября 2025 года; к работе орган ещё не приступил.

Обязательные интервью для заявителей старше шестнадцати лет и обмен отказами между юрисдикциями.

Движение к требованию физического присутствия — обсуждается срок порядка тридцати дней.

Гренадский законопроект показывает это в деталях. Гренадский законопроект о поправках 2026 года вводит два обязательства для подтверждения действительной связи: тридцать дней присутствия, распределяемых на первые пять лет после получения гражданства, при условии что основной заявитель и каждый член семьи лично проведут в стране не менее пяти дней в первые двенадцать месяцев, и прохождение программы интеграции — изучение законов, истории и конституционных принципов, культурная ориентация или общественная работа, с отдельным интервью и подтверждающим сертификатом. Отдельно предусмотрено, что заявление лица, которому отказала другая страна региона, не может быть принято без письменного разрешения регионального регулятора, а также создание общей базы биогра-

фических и биометрических данных, сведений о происхождении средств и результатов проверок после одобрения. Для самой Гренады вводится ежегодный независимый финансовый аудит.

И главное для планирования: законопроект допускает распространение новых требований на заявления, поданные до их введения, — такое решение вправе принять профильный министр. На уже получивших гражданство нормы прямо не распространяются. Это второй после итальянского случай ретроактивности в отрасли за два года, и он подтверждает вывод параграфа 2.11: дата подачи не гарантирует применения прежних правил, если закон прямо не установил обратного.

С точки зрения покупателя это плохая новость в краткосрочном плане: процедура дороже, дольше и строже. И хорошая в долгосрочном: программа, прошедшая ужесточение, имеет больше шансов пережить следующий цикл давления, чем программа, которая его избежала. Дешёвая программа сегодня — это, как правило, программа, к которой ещё не предъявили требований.

2.9. Что происходит с уже полученным статусом

Вопрос, который задают чаще всего и на который отвечают неточно. Нужно различать три разные вещи.

Что

Кто решает

Что реально происходит

Гражданство

Государство, его предоставившее

При закрытии программы сохраняется. Пять карибских правительств прямо заявили, что уже предоставленные статусы затронуты не будут

Привилегии — безвизовый въезд, визовые категории

Третьи страны

Отзываются без вашего участия и без исключений для ранее выданных паспортов. Прецедент Вануату это подтвердил

Гражданство, полученное с пороком

Государство, его предоставившее

Аннулируется ретроспективно, как правило без срока давности. Подробно — глава 9 на турецком материале

Отсюда практический критерий выбора, который стоит держать в голове при чтении всех последующих глав. Оценивайте юрисдикцию по тому, что она даёт независимо от воли третьих стран: право проживания и работы, возможность вести бизнес и открывать счета, доступ к визовым категориям по двустороннему договору, налоговый режим, передачу статуса детям. Визовая география — приятное дополнение, которое может исчезнуть, и строить на ней

стратегию нельзя.

2.10. Как оценивать устойчивость программы

Эти вопросы дают о программе больше, чем её описание. Задавать их следует до сравнения цен.

Требует ли программа действительной связи с государством — присутствия, проживания, экономической деятельности? Программы без такого требования являются первыми кандидатами на внешнее давление, поскольку именно отсутствие связи названо в европейской норме.

Является ли программа сейчас предметом действующей процедуры со стороны ЕС, США или международных организаций? Ответ на этот вопрос публичен и проверяется за пятнадцать минут.

На чём построена основная ценность программы — на визовой географии или на правах, предоставляемых самим государством? Первое отзывается извне, второе нет.

Как программа вела себя при предыдущих ужесточениях: закрывалась, приостанавливалась, поднимала пороги, вводила новые проверки? Поведение в прошлом — лучший доступный предиктор поведения в будущем.

Что произойдёт с вашим статусом, если программу закроют завтра? Ответ «гражданство сохранится, а привилегии — как решат третьи страны» является нормальным. Ответ «такого не может быть» означает, что вам продают, а не консультируют.

2.11. Если правила меняются во время рассмотре-

ния

Сценарий не гипотетический: за последние два года он реализовался в Португалии, Италии и на Карибах. Что делать.

Проверить переходные положения. Как правило, закон устанавливает дату отсечки — по заявлениям, поданным до неё, применяются прежние правила. Ключевой вопрос: отсечка привязана к дате подачи заявления, к дате получения статуса или к дате какого-то промежуточного действия. Формулировки различаются, и от них зависит всё.

Зафиксировать доказательство даты подачи. Отметка о принятии, номер дела, подтверждение платежа. При массовом пересмотре именно это становится единственным аргументом.

Не подавать дополнительных заявлений и не отзывать поданное до получения консультации. Отзыв заявления с целью подать заново по новым правилам иногда лишает переходной защиты.

Оценить, что происходит с внесёнными средствами. Взнос, сборы за проверку и гонорары не возвращаются; средства на эскроу-счёте возвращаются по условиям договора. Это следует знать до, а не после.

Пересчитать проект целиком. Изменение сроков натурализации меняет не только горизонт, но и возраст детей на дату решения, стоимость замороженного капитала и налоговую конфигурацию.

2.12. Календарь наблюдения

Регуляторные события в этой области происходят по расписанию. Внести в календарь стоит следующее.

Что

Зачем следить

Доклады Еврокомиссии по механизму приостановки безвизового режима

Основной документ, в котором фиксируется позиция по конкретным юрисдикциям и объявляются намерения

Решения Совета ЕС по регламенту о визовых режимах

Именно им оформляется фактическая приостановка или отмена

Решения Суда ЕС по делам о гражданстве

Определяют, что вообще допустимо внутри союза

Прокламации и схемы взаимности Госдепартамента США

Сроки действия виз и категории меняются без предупреждения

Публикации региональных регуляторов и правительственные газеты

Пороги, тарифы и перечни ограниченных национальностей

Отчёты ФАТФ и материалы ОЭСР

Ранний индикатор проблем с банковским обслуживанием

Проверять это имеет смысл дважды: перед подачей и перед каждым продлением статуса. Между этими датами следить за новостями отрасли не обязательно — большинство публикаций в этой сфере пишутся продавцами.

2.13. Разбор дела

До марта 2025 года цепочка передачи итальянского гражданства могла начинаться с 1861 года — даты провозглашения Королевства Италия. Ограничений по числу поколений не существовало, и на этом строился целый рынок услуг по восстановлению родословных.

Декрет от 28 марта 2025 года, преобразованный в Закон № 74 от 23 мая 2025 года, ввёл в Закон о гражданстве статью 3-bis: рождённые за рубежом и имеющие другое гражданство более не приобретают итальянское автоматически. Право сохраняется в двух случаях — если в Италии родился хотя бы один из родителей либо дед или бабушка, или если родитель прожил в Италии не менее двух лет непрерывно по-

сле приобретения гражданства и до рождения ребёнка.

Отсечка была установлена на 27 марта 2025 года. В часы, предшествовавшие полуночи, консульства и суды приняли вал заявлений: разница между двумя соседними датами подачи определила исход тысяч дел. Конституционный суд решением № 63/2026 подтвердил конституционность ограничения, отдельно разграничив уже подтверждённый и ещё не подтверждённый статус: признанное гражданство реформой не отбирается, сокращена возможность будущего признания.

Вывод для читателя: горизонт планирования в этой отрасли измеряется не годами, а сроком до ближайшего изменения нормы. Если основание для подачи есть сегодня, откладывать его на следующий сезон — самостоятельное решение с ценой.

2.14. Где проверять

Доклады по механизму приостановки безвизового режима и сопутствующие рабочие документы Еврокомиссии — публикуются на портале документов ЕС.

Тексты решений Суда ЕС — по вопросам совместимости программ с правом союза.

Пресс-релизы и заключения Совета ЕС — по фактическим решениям о приостановке.

—

Прокламации Белого дома и схемы взаимности Госдепартамента США — по визовым ограничениям, срокам и категориям.

—

Материалы ФАТФ и ОЭСР — по стандартам проверки и по рискам обхода обмена информацией.

Общее правило для этой главы: любое утверждение о регуляторной ситуации проверяется по документу учреждения, которое принимает решение, а не по обзору того, кто продаёт программу. Расхождение между этими двумя источниками — само по себе информация о продавце.

Глава

ГЛАВА 3. Первый фильтр: кого куда пускают

Эта глава стоит третьей, а не пятнадцатой, по одной причине: значительная часть читателей этой книги не сможет подать заявление в половину описанных в ней программ. Обсуждать бюджет, доходность и сроки имеет смысл только после того, как проверено, принимается ли ваше заявление в принципе.

Отраслевая литература обходит эту тему стороной, потому что она портит продажу. Но заявитель, который узнаёт об ограничении после оплаты услуг посредника, теряет не только время.

3.1. Три независимых фильтра

Ограничение по гражданству заявителя работает на трёх уровнях, и каждый следующий не отменяет предыдущего.

Правовой фильтр. Норма права прямо исключает граждан определённых государств. Пример — Сент-Китс и Невис: Citizenship by Investment (Exclusion) Order, SRO 27 of 2023. Это не позиция подразделения, которую можно обсудить, а подзаконный акт, закрывший в том числе прежние обходные схемы через вид на жительство в западных странах.

Административный фильтр. Формального запрета нет, но действует приостановка приёма, режим усиленной

проверки или неформальная практика отказов. Юридически подать можно; вероятность одобрения при этом определяется внутренней инструкцией, а не законом. Именно здесь находится большинство европейских программ.

Банковский фильтр. Работает полностью независимо от двух первых. Миграционная служба может одобрить заявителя, а банк-отправитель откажется провести платёж, либо банк-получатель откажется его принять. На практике сделки срываются здесь чаще, чем на стадии проверки благонадёжности.

Проверять нужно все три. Согласие агента и наличие правового основания ничего не говорят о том, пройдёт ли платёж. Вопрос «проведёт ли мой банк перевод такого назначения в эту юрисдикцию» задаётся банку письменно и до подписания договора с агентом, а не после.

3.2. Карта доступа для граждан России и Беларуси

Ниже — состояние на август 2026 года. Оговорка, без которой таблица опасна: открытые источники по этому вопросу противоречат друг другу, а практика меняется быстрее публикаций. Таблицу следует использовать как отправную точку для запроса, а не как основание для решения.

Юрисдикция

Статус

Основание и комментарий

Сент-Китс и Невис

Закрыто

SRO 27 of 2023 — прямое исключение на уровне подзаконного акта

Сент-Люсия

Закрыто

Приостановка с 15.02.2023 в рамках «Шести принципов», согласованных с Минфином США

Гренада, Антигуа и Барбуда

Индивидуально

Прямой запрет снят, заменён режимом усиленной проверки с отсевом подсанкционных лиц

Доминика

Индивидуально

Действует собственный перечень ограниченных национальностей, пересматривался в 2026 году

Науру

Индивидуально

Регламент об изменениях от 29.01.2026 (Gazette No. 114/2026): переведены из запрещённых в ограниченные

Вануату

Открыто

Комиссия по гражданству подтвердила приемлемость при стандартной проверке происхождения средств

Турция

Открыто

Ограничений по гражданству нет; основное препятствие — банковское, а не миграционное

ОАЭ

Открыто

Ограничений нет; действует стандартный комплаенс банков и застройщиков

Испания

Закрыто для всех

Программа «золотой визы» прекращена в апреле 2025 года

Португалия

Спорно

После судебных решений 2024 года рассмотрение возобновлено, но фактически ведётся индивидуально; отдельная проблема — очередь рассмотрения около 40 месяцев

Греция

Ограничено

Приём заявлений приостанавливался; статус требует прямого подтверждения в миграционной службе

Кипр

Индивидуально

Формального запрета нет, действует усиленная проверка

Мальта

Ограничено

Программа гражданства закрыта решением Суда ЕС; по MPRP действуют ограничения

Венгрия

Открыто

Программа гостевых инвесторов не содержит ограничений по гражданству

Латвия, Литва, Эстония

Закрыто

Выдача видов на жительство ограничена вне зависимости от объёма инвестиций

Сербия, Черногория

Открыто

Ограничений нет; не входят в ЕС и Шенген

Из таблицы следует практический вывод, который не совпадает с логикой рекламы. Самые дешёвые и быстрые карибские программы для этой категории заявителей закрыты либо доступны условно, а фактически открытыми остаются более дорогие и менее раскрученные направления — Турция, Венгрия, Вануату, Персидский залив и Балканы.

3.3. Обмен отказами: почему нельзя подавать «куда возьмут»

Пять карибских юрисдикций обмениваются информацией об отказах. Отказ в одной автоматически закрывает остальные, а сведения об отказе остаются в системе бессрочно. Это означает, что порядок подачи нужно определить до первого заявления, а пробные подачи «чтобы проверить, пройдем ли» недопустимы.

То же касается сокрытия прошлых визовых отказов. Отказ в визе Шенгена, Великобритании, США или Канады, не раскрытый в анкете, выявляется на стадии проверки благонадёжности почти всегда, а при ретроспективном аудите — и через несколько лет после получения статуса. Последствие непропорционально причине: сам по себе давний визовый отказ редко является препятствием, а его сокрытие квалифицируется как предоставление недостоверных сведений и ведёт к аннулированию без возврата вноса.

3.4. Стратегия «мостового гражданства» и её пределы

Распространённый совет: получить сначала быстрое гражданство третьей страны, а затем подавать на европейский вид на жительство уже с новым паспортом. Схема работает, но не так, как её продают, и о её ограничениях следует знать до, а не после.

Скрыть первое гражданство нельзя. Анкеты требуют раскрытия всех имеющихся гражданств; сокрытие — самостоятельное основание для аннулирования статуса. Место рождения указано в паспорте, а налоговое резидентство раскрывается банком по стандарту CRS.

Новое гражданство не отменяет комплаенс по происхождению средств. Капитал по-прежнему заработан там, где заработан, и цепочка документов остаётся прежней.

Банк оценивает совокупность признаков: место рождения, налоговый номер, фактический адрес, историю счетов, структуру бизнеса. Смена документа сама по себе не меняет профиль риска.

Мостовое гражданство добавляет к бюджету от 130 тысяч долларов и от двух месяцев, а к рискам — устойчивость самой мостовой программы. Вануату как мост в Европу больше не работает: безвизовый режим с ЕС отменён окончательно.

Льготный порядок для «своих» может не распространяться на натурализованных. Показательна схема, появившаяся на рынке в 2026 году: гражданство Сан-Томе как вход в упрощённую натурализацию в Бразилии по линии португальскоязычного сообщества. Разбор показывает три обрыва. Гражданам сообщества в Бразилии положено лишь временное резидентство на два года, и период пребывания по нему в льготный срок натурализации не засчитывается. Бразильская конституция говорит о льготах для происходящих из португальскоязычных стран, а не для приобретших их гражданство за инвестиции. И у самого Сан-Томе действует лимит на число гражданств для натурализованных лиц. Налоговое резидентство Бразилии при этом возникает на 184-й день пребывания, задолго до любого статуса.

Схема имеет смысл в узком наборе ситуаций и требует расчёта на пять-семь лет вперёд. Она не является обходом ограничений и не должна так продаваться.

3.5. Что выяснить до первого платежа

Принимает ли подразделение или консульство заявления от граждан вашей страны сегодня — по письменному ответу, а не со слов посредника.

Подавались ли вы или члены семьи ранее в другие программы и не получали ли отказ.

—
Все ли визовые отказы за последние десять лет вы готовы раскрыть.

—
Проведёт ли ваш банк платёж этого назначения и в эту юрисдикцию.

—
Лицензирован ли агент в реестре соответствующего государства — работа с нелицензированным посредником сама по себе является основанием для отказа.

3.6. Паспорт и убежище: неочевидное взаимодействие

Отдельный вопрос, который почти не обсуждается при выборе программы, но становится решающим в той ситуации, ради которой паспорт и приобретался.

Логика убежища устроена так: защиту предоставляют тому, кто не может получить её нигде больше. Наличие у заявителя гражданства другого государства, где он может безопасно жить, является основанием для отказа — с предложением воспользоваться этим статусом. Практикующие юристы отмечают, что этот принцип распространяется и на обладателей вида на жительство в третьей стране: заявителю указывают на то, что у него уже есть легальное основание для проживания.

Отсюда следствие, которое переворачивает привычную иерархию паспортов. В отношении небольших

островных государств аргумент о том, что реальную защиту там получить невозможно, как правило, принимается, и убежище предоставляется. То есть «слабый» паспорт в этом конкретном сценарии оказывается менее обременительным, чем «сильный».

Это не рекомендация выбирать слабые документы и не совет строить план вокруг убежища. Это указание на то, что разные инструменты решают разные задачи и могут конфликтовать между собой:

—

Паспорт как инструмент мобильности и банковского обслуживания — чем сильнее, тем лучше.

—

Паспорт как инструмент защиты от уголовного преследования — важнее поведение государства при внешних запросах, чем визовая география.

—

Возможность претендовать на международную защиту — наличие альтернативного безопасного гражданства эту возможность сужает.

Вывод отсюда такой: если приобретение статуса связано именно с рисками преследования, конфигурацию следует обсуждать не только с миграционным агентом, но и с юристом, специализирующимся на экстрадиционном праве и международной защите. Эти две компетенции редко совмещаются в одном лице, а решения, оптимальные с точки

зрения каждой из них по отдельности, могут оказаться взаимоисключающими.

Смежное обстоятельство того же порядка: розыск в ряде юрисдикций ведётся с использованием биометрических данных, поэтому наличие нескольких документов с различающимися написаниями имени не меняет ситуации. Кроме того, в ряде стран задержание возможно по обращению правоохранительных органов напрямую, без процедур международной организации уголовной полиции. Наличие второго гражданства само по себе от этого не защищает — значение имеет география пребывания, а не количество паспортов.

Глава

ГЛАВА 4. Матрица подбора: от задачи к юрисдикции

Главная причина неудачных решений — попытка подстроить свою жизненную задачу под понравившуюся программу вместо обратного. Универсальных юрисдикций не существует: страна с идеальным расположением требует проживания, страна без налогов не имеет пути к гражданству, а самая дешёвая программа не принимает заявления от граждан вашей страны.

4.1. Что фиксируется до выбора страны

Гражданство заявителя и всех совершеннолетних членов семьи. Это первый фильтр, а не пятый — см. главу 3.

Бюджет проекта — полная смета по методике главы 5, а не порог входа.

Готовность к физическому проживанию: переезд с 183 днями в году либо полностью дистанционный статус. Промежуточных вариантов меньше, чем кажется.

Состав семьи с возрастaми: супруг, дети с указанием возраста на предполагаемую дату решения, родители, братья и сёстры.

Налоговая позиция: готовность менять налоговое резидентство или требование его не менять.

Пока эти пять пунктов не зафиксированы письменно, раз-

говор о конкретных странах преждевременен. Консультант, начинающий с описания программ, а не с этих вопросов, продаёт, а не консультирует.

4.2. Сценарий А: запасной вариант без проживания

Профиль: собственник бизнеса, который продолжает жить и работать в своей стране, но хочет иметь юридически защищённое решение для семьи на случай непредвиденных обстоятельств.

Критерии: отсутствие ценза присутствия, скорость, отсутствие автоматических налоговых последствий. Решения: программы Карибского бассейна и Тихоокеанского региона — глава 8, Турция и африканские программы — глава 9, Персидский залив — глава 12.

Ограничение, о котором нужно знать заранее:

именно этот сценарий наиболее уязвим к регуляторному риску. Программы без требования связи с государством — первые в очереди на внешнее давление, а ценность паспорта, купленного ради визовой географии, может исчезнуть без вашего участия. Для этого сценария выбор в пользу юрисдикции с реальными правами — проживания, бизнеса, доступа к визе Е-2 — рациональнее выбора в пользу максимального числа безвизовых стран.

4.3. Сценарий Б: переезд семьи

Профиль: семья, планирующая фактическую релокацию ради качества жизни, медицины и образования детей.

Критерии: инфраструктура, понятные условия перехода

к постоянному статусу, предсказуемость правовой системы. Решения: Евросоюз — глава 11, при ограниченном бюджете — программы для финансово независимых лиц, глава 14.

Что изменилось: быстрый путь к паспорту ЕС исчез. Португальская реформа, вступившая в силу 19 мая 2026 года, увеличила срок натурализации до десяти лет для большинства заявителей и семи — для граждан ЕС и стран португалоязычного сообщества. Расчёты, построенные на пятилетнем горизонте, недействительны. Для этого сценария сегодня выбирают между скоростью получения статуса — Венгрия, Кипр — и качеством жизни в конкретной стране, а не между сроками до паспорта.

4.4. Сценарий В: бизнес и выход на рынки

Профиль: предприниматель, которому нужен инструмент для международной торговли, банковского обслуживания и возможной работы в США.

Критерии: наличие двустороннего договора с США для визы E-2, признание юрисдикции банками, лояльное корпоративное право. Решения: Гренада — глава 8, Турция — глава 9, Парагвай — глава 16, прямой маршрут EB-5 — глава 13.

Существенно: ценность здесь создаёт конкретный двусторонний договор. Его наличие проверяется по актуальному перечню Госдепартамента, а не по описанию программы у посредника, и перечень этот меняется.

4.5. Сценарий Г: ограниченный бюджет

Профиль: специалисты, предприниматели и финансово независимые лица, не готовые замораживать сотни тысяч.

Решения: программы для финансово независимых лиц и цифровых кочевников — главы 14 и 15, юрисдикции ближнего круга — глава 16, и, что следует проверить первым, гражданство по происхождению — глава 10.

Проверка происхождения стоит нескольких месяцев архивной работы и не требует капитала. Если основание обнаружится, оно закрывает вопрос полностью и даёт больше, чем любая инвестиционная программа: полноценное гражданство вместо статуса с обязательствами. Именно поэтому она стоит первой в порядке действий, а не последней.

4.6. Сводная матрица

Сценарий

Куда смотреть

Порядок бюджета

Сроки

Главный риск

Запасной вариант

Карибы, Тихий океан, Турция, Африка, ОАЭ

от \$95 000

2–10 месяцев

Регуляторный: отзыв привилегий третьими странами; ре-

перспективные аннулирования

Переезд семьи

Греция, Кипр, Венгрия, Италия, Португалия

от €250 000

2–40 месяцев

Сроки рассмотрения и возраст детей

Бизнес и США

Гренада, Турция, Парагвай, EB-5

от \$235 000

6 мес. — 3 года

Изменение условий двусторонних договоров; утрата капитала в проекте

Ограниченный бюджет

Пассивный доход, цифровые кочевники, ближний круг, происхождение

от нуля до \$150 000

2–12 месяцев

Требование фактического проживания и налоговое резидентство

Матрица не заменяет расчёта. Она указывает, какие главы читать внимательно, а какие можно пролистать.

4.7. Комбинированные стратегии

Опытные заявители редко выбирают одно решение. Три сочетания, которые встречаются чаще прочих.

Быстрый статус ближнего круга плюс параллельная работа над европейским направлением. Первый снимает срочность и даёт легальное основание для проживания, пока второй рассматривается годами.

Гражданство третьей страны плюс виза E-2 в США. Расчёт приведён в главе 13; конструкция имеет смысл при определённом соотношении бюджета и горизонта.

Проверка происхождения параллельно с инвестиционным маршрутом. Архивная работа не мешает подаче и в случае успеха делает инвестицию ненужной.

Общее правило комбинирования: параллельные маршруты допустимы, последовательные пробные подачи — нет. Отказ в одной юрисдикции раскрывается во всех последующих процедурах, а в ряде регионов автоматически закрывает соседние программы. Порядок подачи определяется до первого заявления.

Глава

РАЗДЕЛ II. ДЕНЬГИ

Глава

ГЛАВА 5. Полная стоимость: из чего складывается реальный чек

Вся отраслевая реклама построена на одном числе — минимальном пороге входа. «Гражданство от 200 000 долларов», «европейский вид на жительство от 250 000 евро». Это число не является ценой. Оно является нижней границей одной из семи статей расходов, и разрыв между ним и фактическим бюджетом составляет от пятнадцати до сорока процентов.

Задача этой главы — дать методику расчёта, применимую к любой программе из книги, чтобы читатель мог составить собственную смету и сверять по ней предложения посредников.

5.1. Из чего складывается стоимость

1. Капитал. Взнос в государственный фонд, стоимость недвижимости, паи фонда, депозит. Единственная статья, которую называют вслух. Делится на две принципиально разные категории: безвозвратную (дотация) и потенциально возвратную (актив). Разница между ними в том, что вы получите обратно через пять лет и на каких условиях.

2. Государственные пошлины. Сборы за рассмотрение, обработку форм, интервью, выдачу сертификата натурализации, изготовление паспортов и карт. По отдельности неболь-

шие, в сумме на семью из четырёх человек — несколько тысяч. В части программ существует крупная отдельная пошлина, привязанная к маршруту: например, при выборе недвижимости вместо дотации она может добавлять к бюджету семьи сумму, сопоставимую с половиной взноса.

3. Проверка благонадёжности. Взимается за каждого заявителя старше определённого возраста, обычно шестнадцати лет, и не возвращается при отказе. Порядок сумм — от четырёх до десяти тысяч долларов на человека. Для семьи с двумя студентами это отдельная строка в двадцать-тридцать тысяч, о которой обычно вспоминают на этапе подписания.

4. Профессиональные гонорары. Лицензированный агент, юрист, налоговый консультант. Диапазон широкий, и он должен быть широким: сопровождение простого дела и дела с распределённой структурой источников средств — разная работа. Настораживает здесь фиксированная низкая цена при обещании «под ключ без лишних вопросов».

5. Налоги и сборы на приобретение актива. Налог на переход права, НДС на первичную недвижимость, гербовые сборы, нотариус, регистрация, комиссия агента по недвижимости. В отдельных юрисдикциях НДС на новостройку достигает девятнадцати процентов, если не применена льготная ставка. На объекте за 300 000 евро это до 57 000 сверх цены.

6. Содержание. Ежегодные налоги на имущество, коммунальные платежи, управляющая компания, страхование,

обязательная медицинская страховка на всю семью, комиссия за управление фондом (полтора-два с половиной процента в год), бухгалтерское сопровождение, продление карт, повторные апостили и переводы при каждом продлении.

7. Выход. Налог на прирост капитала при продаже, комиссия при продаже, потери на разнице между ценой покупки с иммиграционной наценкой и рыночной ценой, возможный налог на выход из налоговой юрисдикции. Эту статью не обсуждают вообще никогда, хотя по величине она часто крупнее всех предыдущих, кроме первой.

5.2. Восьмая статья: время

Стоимость времени в этих расчётах не учитывается почти никогда, хотя измерить её просто. Пятьсот тысяч евро, заблокированные в фонде на шесть-десять лет, — это не только пятьсот тысяч евро, но и упущенная доходность за весь период. При консервативной альтернативной ставке в пять процентов годовых блокировка на семь лет стоит порядка двухсот тысяч в терминах упущенного дохода.

Из этого следует практическое правило: сравнивая дотацию и возвратный актив, нужно сопоставлять безвозвратную сумму против суммы, включающей стоимость денег за срок блокировки, издержки владения и вероятную потерю на выходе. После такого пересчёта дотация нередко оказывается дешевле возвратного варианта.

5.3. Шаблон расчёта

Форма, которую следует заполнить до подписания любого

договора. Пустые строки в правой колонке — это признак того, что решение принимать рано.

Статья

Сумма и источник данных

Капитал: взнос или стоимость актива

Государственные пошлины: рассмотрение, формы, интервью, сертификат, паспорта

Проверка благонадёжности: за каждого участника от 16 лет

Гонорар лицензированного агента

Юридическое и налоговое сопровождение

Налоги и сборы при приобретении актива (включая НДС)

Легализация, апостили, переводы, медицинские справки

Перелёты, проживание, биометрия, присяга

Содержание за 5 лет: налоги, страховки, управление, комиссии фонда

Продления: пошлины, повторные документы

Стоимость блокировки капитала за срок удержания

Издержки выхода: налог на прирост, комиссии, дисконт при продаже

ИТОГО за 5 лет

Заявленный порог входа

Разница

5.4. Наценка за иммиграционный статус

Отдельного разбора заслуживает механизм, из-за которого недвижимость в программах инвестиционной миграции систематически дороже рынка.

Объект, подпадающий под условия программы, продаётся как средство получения статуса, а не как недвижимость. Покупатель, как правило, не живёт в стране, не знает местного рынка, ограничен в сроках и обязан уложиться в порог. Продавец знает всё перечисленное. Результат предсказуем: объекты, попадающие в пороговый коридор, торгуются с наценкой порядка двадцати-сорока процентов, а сам порог программы работает как ориентир для ценообразования — квартира с рыночной ценой 180 000 евро получает ценник

250 000, потому что это минимум программы.

Отдельно — о встречных предложениях, которыми компенсируют завышенную цену. Возврат части брокерской комиссии покупателю, кэшбэк, «бонус» или участие в прибыли выглядят как способ вернуть переплату, но правовая их природа иная. Кассационный суд Дубая решением от 9 июля 2026 года рассмотрел соглашение, по которому покупатель обязался приобретать инвестиционную недвижимость исключительно через определённого брокера в обмен на половину его комиссии. Суд исходил из экономического содержания договора: такая конструкция означает участие в брокерской деятельности, а истец лицензии не имел и в реестре брокеров не значился. Поскольку лицензионные требования отнесены к публичному порядку, нелицензированный участник не может взыскать ни комиссию, ни компенсацию, ни понесённые расходы — иск был отклонён полностью.

Кассационная практика Абу-Даби идёт дальше. В одном деле физическому лицу отказали во взыскании 1,98 миллиона дирхамов и обязали вернуть полученные 666 тысяч. В другом позднее полученная лицензия не исправила первоначального нарушения, и 3,2 миллиона были присуждены к возврату клиенту. В третьем суд разделил два самостоятельных препятствия — отсутствие лицензии и несоблюдение обязательной формы договора с регистрацией, отметив, что даже лицензированный брокер может остаться без ко-

миссии.

Практический вывод шире одной юрисдикции. Выплата, рассчитанная как доля брокерской комиссии и связанная с заключением сделки, может быть квалифицирована как регулируемое посредничество независимо от того, как её называли в договоре. До подписания подобных соглашений следует выяснить, кто фактически посредничает, имел ли он лицензию в момент оказания услуг, зарегистрирован ли как брокер и соблюдены ли требования к форме. Это та же логика, по которой карибские программы запрещают дисконтирование взноса.

Сама наценка проверяется тремя действиями, каждое из которых стоит несопоставимо меньше потери на выходе:

Заказать независимую оценку у местного оценщика, не связанного с застройщиком и агентом. В ряде юрисдикций государственный оценочный отчёт обязателен, и расхождение между договорной и оценочной стоимостью блокирует подачу — это дополнительный повод получить оценку заранее.

Посмотреть цены на сопоставимые объекты в том же районе, не подпадающие под программу. Разрыв и есть наценка.

Спросить у продавца историю объекта: не использовался ли он ранее для получения статуса другим инвестором. В части программ повторное использование одного объекта запрещено, и покупатель узнаёт об этом уже после сделки.

5.5. Разбор дела

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.