

Процесс покупки недвижимости в Австралии

Австралийские законы предусматривают продажу недвижимости гражданам других стран, не являющимися резидентами Австралии, на следующих условиях:

- Покупка только новых квартир или домов (где никто еще не жил).
- Можно купить, как построенное жилье, так и с плана (первоначально вносится определенный депозит до начала строительства, а затем оплата производится по договоренности с компанией).
- землю под строительство с обязательным планом дома (просто землю купить в Австралии нельзя). При этом застройка должна начаться не позже, чем через 12 месяцев с момента покупки. Сметная стоимость постройки должна быть не менее 50% стоимости самого земельного участка;
- объекты с целью перестройки и увеличения продажной стоимости.

Для подписания контракта и оформления необходимых документов рекомендуется использовать юридическую компанию, которая будет представлять интересы покупателя и следить за оформлением документов и защищать их права.

Наша компания может рекомендовать австралийского адвоката и организовать прямое сотрудничество между представителями продавца и покупателя, которые проследят за оформлением контракта. Стоимость услуг адвоката в среднем \$3000, но может меняться в зависимости от сложности и количества заявленных покупателем дополнительных услуг.

Для инвестиции в бизнес или недвижимость всем иностранным гражданам необходимо получить разрешение от государственного департамента F.I.R.B. (Foreign Investment Review Board). Обычно адвокат покупателя занимается оформлением этих документов, а если покупаемая недвижимость уже имеет разрешение от вышеуказанного департамента, то получение разрешения для покупателя чисто формальный процесс, не занимающий много времени.

В основном вся недвижимость, предлагаемая нашей компанией, уже имеет разрешение на продажу иностранным гражданам.

Для покупки недвижимости на вторичном рынке, не резиденты Австралии должны иметь вид на жительство или визу сроком действия более 12 месяцев на момент подписания контракта. Не зависимо от типа визы, необходимо получить разрешение от F.I.R.B.

Покупка недвижимости автоматически не дает право для постоянного места жительства или гражданства, для этого необходимо получить визу. В Австралии есть несколько категорий временных и постоянных виз.

Наша компания может оказать содействие в получении кредита на покупку жилья. В Австралии ипотечные кредиты для нерезидентов выдаются, как правило, на 60% от стоимости жилья. Ипотечный кредит предоставляется сроком на 20-25 лет, среднегодовая процентная ставка меняется (как и везде в мире) в зависимости от ситуации на финансовом рынке, но в среднем варьируется от 6% до 9%.

Кредиты в Австралии бывают двух видов – с плавающей ставкой или с фиксированной.

Если ставка плавающая, то банк может ее изменить по своему усмотрению в любой момент, но и клиент может в любой момент погасить часть кредита или весь кредит целиком.

Фиксированная ставка в Австралийских банках выдается не больше чем на пять лет, после чего заключается новый договор по действующим на тот момент ставкам, если клиент хочет снова зафиксировать условия кредита.

Стоимость оформления ипотечного кредита оплачивается покупателем и в зависимости от финансовой организации сумма колеблется от \$1500 до \$2000.

Процесс оформления покупки недвижимости в Австралии

По завершению процесса выбора жилья и переговоров по стоимости, компания-продавец подготавливает стандартный договор купли-продажи (контракт стандартный, составлен и выдается государственным департаментом).

При подписании договора, покупатель (или адвокат, представляющий его интересы) вносит депозит в размере 10% от общей стоимости. Деньги идут на трастовый счет компании продавца. До окончательного расчета по договору депозит находится на этом счету и по закону не может быть использован его держателем.

Оплата баланса происходит через оговоренный в договоре срок (обычно 1-3 месяца со дня подписания договора), день полного расчета по договору называется Settlement.

За две недели до Settlement происходит уплата государственных налогов (налог на покупку недвижимости от 4% - 5.5%). После чего государственный департамент (Office of State Revenue) ставит печать, на заключенный договор, свидетельствуя о том, что все налоги по сделке были уплачены и может быть произведена регистрация перехода недвижимого имущества.

В назначенный день расчета по договору происходит встреча представителей обеих сторон, при которой происходит перевод денег и подписание документов на переход собственности от продавца к покупателю. Подписанные документы отправляются в государственный регистр для регистрации права собственности и покупатель становится полноправным собственником приобретенного имущества.