

### *Часто задаваемые вопросы по ипотеке (машканта) в Израиле.*

Иностранцы граждане, не граждане Израиля, не зависимо евреи или нет, могут взять в Израильском банке ипотечную ссуду (машканту) при предоставлении соответствующих документов и гарантии.

Размер ссуды на приобретения жилой недвижимости – максимально 60% от стоимости квартиры. Следует отметить, что когда покупатель получает машканту (ипотеку) – банк является, совладельцем на его квартиру, до момента выплаты. Он осуществляет так называемый «ибуд», совместное владение.

#### *1. Какие шаги нужно предпринять россиянину (без гражданства и без открытого счета в банке Израиля) для получения ипотеки?*

В первую очередь нужно получить разрешение банка на ипотеку при предоставлении следующих документов. Документы должны быть или на иврите или на английском. Заверены у нотариуса (справки). При подаче документов присутствие покупателя квартиры не обязательно.

1 - паспорт покупателя и если женат – паспорт жены (мужа). Копии всех страниц. Если покупатель хочет записать недвижимость на себя и если он женат, то жена (муж) фигурируют как гаранты, поэтому все ниже перечисленные документы должны быть для обоих.

2 - документ – справка из налоговой инспекции о годовом доходе за 2008, 2007 годы (два последних года).

3 - для наемных работников, кроме этой справки нужно представить справки о зарплате за последние 5 месяцев. 2НДФЛ

4 - распечатки из банка клиента о состоянии текущего счета за последние 5 месяцев

5 - декларацию о наличии собственности (недвижимости) или другого капитала – вклады в Швейцарских банках и т.д.

6 - при подаче документов на разрешение банком машканты (ипотеки), желательно представить информацию о покупаемом жилье.

7 – при получении окончательного утверждения машканты (ипотеки), после подписания договора и при окончательной подаче документов банк требует предоставления страхового полиса.

#### *2. Если нужно открыть счет в израильском банке, то в какой валюте должен быть счет (платежи из России идут в долларах)? Есть ли ограничение по времени открытия счета? Нужно ли иметь какую-либо сумму на нем?*

Счет в банке может быть открыт только самим покупателем.

Это можно сделать в то же время, когда он приезжает подписывать договор. Счет открывается после подписания договора о покупке квартиры с одновременным окончательным оформлением машканти. Размер суммы первоначального вклада не имеет значения.

Для банка важно, чтобы на этом счету ежемесячно было достаточно денег для погашения ипотечного кредита.

Счет открывается в шекелях и в дальнейшем по интернет-сайту покупатель может отслеживать состояние остатка машканти- (ипотеки).

3. *Каков процесс подачи документов на ипотеку? Сначала предоставляют документы в банк на рассмотрение или сначала подписывают договор Купли-Продажи?*

Сначала все перечисленные документы предоставляются на получения принципиального разрешения от банка и страховой компании ЕМІ.

Компания ЕМІ – монополия страховая компания, утверждающая вместе с банками машканти. За свое участие она берет 4% премию от суммы машканти.

Она дает гарантии банку.

4. *Можно ли без подписания договора отдать документы на рассмотрение ипотеки?*

Да можно, но желательно дать полную информацию о покупаемом объекте.

5. *Каков список документов на получение ипотеки? Должен ли быть перевод справок и документов и на какой язык? Нужно ли нотариальное заверение документов?*

См. Пункт 1 да нотариальное заверение необходимо. Все документы должны быть переведены на английский или иврит.

6. *Сколько времени занимает процесс рассмотрения документов? Можно ли его как-то ускорить?*

Процесс рассмотрения документов занимает приблизительно о 2х до 3х недель. Ускорить процесс нельзя.

7. *На каком этапе отпадает необходимость в присутствии покупателя в Израиле, т.е. в какой момент он может назначить доверенное лицо?*

Банки требуют подписи покупателя в договоре на покупку квартиры, поэтому весь процесс подписания договора, открытия счета в банке и окончательного разрешения машканти идет только в присутствии покупателя.

Окончательное разрешение – дополнительные документы от продавца и конечно договор на покупку – все это подается опять и занимает около недели на полное утверждение. При окончательном утверждении банк еще требует СТРАХОВОЙ ПОЛИС ЖИЗНИ.

8. *Каков процесс и временной график платежей по возврату ипотеки?*

Ипотека утверждается на 25 лет (или меньше по желанию покупателя), но имеет место фактор возраста. До 50-60 лет – возможно на 25 лет, выше – 15 лет.  
Примеры выплат, когда 5% - процент, без привязки к индексу цен.  
Данные только для индикации.

За 100,000 шек. Месячная сумма выплаты составляет 585 шекелеи в месяц + 4% (EMI)  
За 1,000,000 шек – месячная сумма выплаты составляет 5,860 шекелеи в месяц +4% (EMI)

9. *На какую реальную ставку в % и на сколько лет может рассчитывать россиянин?*

Существует много программ. Но на сегодняшний день наиболее часто используемая ПРАИМ (ставка рефинансирования) + 2% – 3.5%.

10. *Какой процесс погашения ипотечного кредита и перевода денег?*

Деньги снимаются банком с открытого в Израиле счета.

11. *Что если покупатель не является евреем? Существуют ли какие то ограничения?*

Нет, ограничений не существуют.

12. *Актуальные процентные ставки предоставляемые банком своим клиентам и не своим.*

Банк конечно предоставляет ссуду не клиентам банка на менее выгодных условиях. В среднем – на 2% выше, чем своим клиентам, которые имеют счета в данном банке на протяжении многих лет.

13. *Существует ли штраф за досрочное погашение ипотеки и если да, то какой.*

Есть вариант ипотечной программы, что нет никакого штрафа и можно погасить раньше.

14. *Должен ли клиент лично присутствовать при открытии счета/получении машиканы или это может быть юридическое доверенное лицо*

Клиент как сказано выше должен присутствовать при открытии счета и получения машиканы.

15. *Если смысл до приезда людей подавать документы на машиканту (ипотеку)?*

См. Пункт 1.– перечисленные документы подаются без него при получении нотариально заверенных переводов по почте, чтобы покупатели приезжали предметно – только для подписания договора о купле и открытия счета и окончательного оформления машканты.

*16. Перерасчет машканты на более выгодные условия.*

Банк предпочитает с этим не связываться, особенно для иностранцев. Ответ – нет.

*17. Ипотека при приобретении коммерческой недвижимости.*

Нет возможности получить машканту на коммерческую недвижимость, только на жилье.

*18. Финансируют ли израильские банки покупку недвижимости за границей гражданам Израиля?*

Нет.

**За дополнительной информацией просьба обращаться:**

+7(495) 220-28-27, Ксения Дыскина

**О компании:**

*Агентство недвижимости Gordon Rock специализируется на продаже зарубежной недвижимости (Чехия, Англия, Израиль, Кипр, Черногория, Румыния, Германия, Болгария, Испания, Португалия, Албания, США).*

*Gordon Rock является официальным представителем ведущих девелоперов и предлагает россиянам полный комплекс услуг по покупке недвижимости.*