



Процедура покупки новой недвижимости

1. **Выбор объекта**
2. **Предложение продавцу** на покупку недвижимости (offer)
3. **Внесение залога** - небольшая и обычно не подлежащая возврату сумма
4. Всеми юридическими аспектами, а также оформлением документов обычно занимаются юристы. Первым делом составляется **Memorandum of Sale** – документ, в котором указаны имена и координаты обеих сторон
5. Юридическая компания проводит детальный **анализ юридической и технической стороны сделки** (legal support), целью которого служит подтверждение легальности сделки и выявление всех нежелательных моментов, которые могут повлиять на Вашу недвижимость
6. **Обмен договорами** (Exchange) Адвокат покупателя отправляет продавцу подписанный договор и депозит на 10% от стоимости объекта. Адвокат продавца отправляет подписанный им договор
7. **Завершение сделки** – последний этап операции покупки недвижимости, когда остаток стоимости объекта передается юридическим консультантам продавца, а Ваш юрист получает свидетельство о передаче прав собственности и все остальные документы. На этом этапе также передаются ключи от недвижимости
8. **Уплата налога** на приобретение недвижимости (Stamp Duty Land Tax)
9. **Регистрация контракта** в Земельном Кадастре и получение сертификата



Формы собственности

1. Владение на правах собственности (Freehold property)

Если объект недвижимости находится в собственности, это означает, что и сам объект недвижимости, и земля, на которой построено здание, подлежат продаже, и при совершении сделки часть земельного участка, относящегося к покупаемому объекту недвижимости, переходит к новому владельцу. Владение на правах собственности означает неограниченное право собственности на объект. Как правило, на продажу в собственность предлагаются частные домовладения, виллы или поместья

2. Владение на правах аренды (Leasehold property)

Если земля находится во владении на правах аренды, это означает, что только здание (но не земля) является предметом продажи. При этом владелец земли (собственник) передает новому владельцу недвижимости права аренды на землю на определенное количество лет – от 1 года до 999 лет. Продолжительность аренды влияет на стоимость объекта недвижимости

3. Долевое владение на правах собственности (commonhold)

полное право собственности двух или более лиц, где владельцы отдельных квартир/секций наделены правом управления и поддержания в порядке общего пространства. Осуществляется путем создания ассоциации жильцов, в которой владелец обязан состоять и платить взносы



Расходы, связанные с приобретением недвижимости

Налоги и другие расходы

1. Гербовый сбор (Stamp Duty Land Tax) – государственный налог, основанный на цене приобретения недвижимости:

До 120 тыс. фунтов – 0%

От 120 тыс. фунтов – до 250 тыс. – 1% от стоимости

От 250 тыс. фунтов – до 500 тыс. – 3% от стоимости

Свыше 500 тыс. – 4 % от стоимости

2. Гонорар за юридическое сопровождение сделки, как правило, составляет определенный процент от суммы сделки (обычно около 0,2 – 0,5 %).

Вознаграждение юридического консультанта облагается НДС (правительственный налог – 17,5 %)

3. Сборы, включающие в себя регистрационный сбор в земельный орган (Land Registry fee), местные сборы (Local searches), природоохранные сборы (Environmental searches), другие сборы (Other searches) – обязательные сборы, в среднем составляющие от £500 до £800 в зависимости от стоимости объекта

4. Стоимостная оценка объекта недвижимости (Valuation survey) – сбор, обычно взимаемый лицом, предоставляющим заем на покупку дома. В случае, если выплаты за ссуду прекратятся, банк / брокер должен быть уверен, что объект недвижимости в действительности стоит не менее суммы, которая была выдана в заем

5. Отчет о состоянии дома (Homebuyer's report, structural survey) – в зависимости от состояния и возраста дома требуется произвести оценку его состояния с привлечением соответствующих специалистов

6. Страхование объекта (Building's insurance, Contents' insurance) - от £20 до £200 в месяц в зависимости от объекта, его стоимости и вида страховки



Расходы, связанные с приобретением недвижимости

Расходы по содержанию апартаментов

- 1. Плата за обслуживание (Service Charge)** – устанавливается либо советом жильцов, либо управляющим агентом, следящим за состоянием объекта, и может сильно отличаться – в зависимости от объекта и предоставляемых услуг
- 2. Муниципальный налог (Council Tax)** - идет на содержание полиции, школ, уборку улиц. Может быть оплачен сразу за год, либо ежеквартально, либо ежемесячно



Ипотечное кредитование

Большинство банков и кредитных организаций готовы предоставить кредит под залог приобретаемой недвижимости.

Стандартные условия кредитования для нерезидентов:

Ипотека обычно составляет 4 раза годовую «белую» зарплату

Ипотека на срок до 25-30 лет;

Первоначальный взнос – до 30%;

Процент за пользование кредитом – 1,5-1,8%.



Визовый режим

Для получения визы необходимо предоставить:

- Заграничный паспорт, действительный не менее 6 месяцев со дня вылета,
- Старый заграничный паспорт или его ксерокопия,
- 2 фотографии (3,5+4,5),
ксерокопия всех страниц российского паспорта (даже пустых),
- Справка с работы на фирменном бланке с печатью и указанием адреса, рабочего телефона, должности и оклада (не менее 400 USD),

Для туристической поездки: Бронирование гостиницы, туристического центра, договор аренды

Для деловой поездки: Оригинал приглашения от предприятия в Великобритании на фирменном бланке с подписью приглашающего и с указанием цели поездки, времени пребывания, а также того, кто берет на себя расходы по пребыванию в Великобритании

Для частной поездки: оригинал приглашения, заверенного в Мэрии того города, где проживает приглашающий

Важно! Владение недвижимостью не дает владельцам права на постоянное проживание (резиденство) или привилегии с точки зрения британского иммиграционного законодательства. Тем не менее, владельцам недвижимости и членам их семей намного легче выдаются многократные визы на 2 – 3 года и более.