



Израиль

Справочник покупателя недвижимости

Процедура покупки новой недвижимости

1. Выбор объекта

2. Заключение предварительного договора (Заявка/запрос на приобретение недвижимости).

Предварительный взнос в размере от 1 до 5% от стоимости недвижимости.

Проверка и согласование контракта с застройщиком

3. Подписание Договора Купли-Продажи

В течение 30 дней со дня подписания Заявки на приобретение недвижимости.

Доплата до 10-15% от стоимости недвижимости.

Согласование системы платежей. (Как правило, платежи осуществляются раз в три месяца.

Платежи привязаны к индексу цен; если клиент желает зафиксировать стоимость объекта сразу, то он может в первые 60 дней со дня заключения договора купли-продажи оплатить 80% стоимости недвижимости)

4. Оплата налога на приобретение недвижимости

В течение 50 дней со дня подписания Заявки на приобретение недвижимости

Процедура покупки готовой (вторичной) недвижимости

1. Выбор объекта

2. Заключение предварительного договора

- Юридическая экспертиза документов, удостоверяющих права на недвижимость
- Составление договора купли-продажи
- Получение, в случае необходимости, согласований органов государственной власти или органов местного самоуправления

3. Подписание Договора Купли-Продажи, Приобретение квартиры

4. Государственная регистрация недвижимости в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав собственности на недвижимость

Нет никаких ограничений в правах неевреев и нерезидентов в приобретении земли или недвижимости в Израиле. Недвижимость может быть приобретена как на частное, так и на юридическое лицо



Расходы, связанные с приобретением недвижимости

Сколько в итоге будет стоить квартира

При принятии довольно важного решения о приобретении недвижимости за рубежом, стоит заранее подсчитать, во сколько в конечном итоге обойдется новоприобретенное жилье. Будьте готовы к тому, что к цене, указанной в Договоре Купли - Продажи, придется прибавить еще некоторую сумму

В Израиле к стоимости квартиры прибавляются следующие расходы:

- Налог на приобретение недвижимости
- Оплата юридического сопровождения сделки
- Регистрация жилья, госпошлины
- Обеспечение защиты капиталовложений (банковская гарантия) при приобретении недвижимости в строящемся объекте
- Подключение воды, электричества и газа (первичная недвижимость)
- В случае ипотеки добавятся расходы на ее получение, на оценку стоимости недвижимости, на страхование жизни и недвижимости

Налог на приобретение недвижимости

(указанные ниже суммы привязаны к индексу цен и меняются раз в году в январе)

Первая квартира	Стоимость квартиры Шекели	Налог на приобретение недвижимости
	до 1 026 600	нет налога
	от 1 026 600 до 1 442 870	3,5%
	от 1 442 870	5%
Вторая (и более) квартира		
	до 873 500	3,5%
	от 873 500	5%



Расходы, связанные с приобретением недвижимости

Оплата юридического сопровождения сделки

При приобретении недвижимости за рубежом, GR советует **всегда** пользоваться услугами адвоката

В Израиле гонорар адвоката, сопровождающего сделку по приобретению недвижимости, колеблется между 0.5% — 2% от стоимости сделки

Юридическое сопровождение включает в себя:

- юридическую экспертизу документов, удостоверяющих права на недвижимость;
- составление договоров купли-продажи
- получение, в случае необходимости, согласований органов государственной власти или органов местного самоуправления
- государственная регистрация недвижимости в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав собственности на недвижимость

На рынке первичной недвижимости в Договоре Купли-Продажи обычно уже присутствует пункт, согласно которому покупатель обязуется уплатить адвокату подрядчика 1%-1,5% от стоимости квартиры за услуги, которые он окажет для перевода или записи права собственности на квартиру на имя покупателя

Следует учитывать, что оплата услуг адвоката от подрядчика не говорит о том, что этот адвокат будет защищать исключительно Ваши интересы. Соответственно, вам желательно будет воспользоваться услугами собственного адвоката



Расходы, связанные с приобретением недвижимости

Регистрация жилья и госпошлины

Не самая серьезная статья расходов – около 1000 шекелей

Обеспечение защиты капиталовложений

Согласно закону, продавец (строящейся недвижимости) обязан предоставить покупателю банковские гарантии на каждый взнос, производимый покупателем в счет квартиры. В случае банкротства продавца и непредоставления квартиры покупателю, можно реализовать такую гарантию и тем самым вернуть затраты. Эти гарантии должны быть переданы продавцом в ведение покупателя, и оставаться в его ведении до завершения процесса перевода права собственности на имя покупателя в государственном реестре или в сопроводительной компании.

Все платежи производятся путем перевода денег на специальный банковский счет строящегося проекта, открытый в банке, который сопровождает строительство. Окончательная сумма будет передана застройщику только в момент завершения строительства

Банковская гарантия составляет порядка 0.8% годовых от стоимости квартиры и в некоторых случаях уже включена в стоимость



Ипотечное кредитование

Возможность приобретения недвижимости в Израиле в кредит – немаловажный фактор при принятии решения о покупке квартиры

Кредит на покупку квартиры предоставляется как гражданам Израиля, так и иностранцам. Сумма кредитования как правило не превышает 60% от стоимости недвижимости. Оценка недвижимости производится банком, предоставляющим ипотеку. Форма погашения ипотеки – ежемесячная

Для того, чтобы банк принял на рассмотрение запрос на предоставление ипотеки, покупатель обязан предоставить в банк, как правило, следующие документы:

- Форма НДФЛ с места работы и справки о заработной плате за несколько месяцев
- Выписка с банковского счета за последние полгода-год
- Паспорт

Как правило, условия предоставления ипотеки и список необходимых документов уточняется непосредственно у менеджера банка, т.к. в разных банках условия предоставления кредита отличаются друг от друга



Расходы на содержание недвижимости

Содержание квартиры

Выплаты на содержание дома

Размер ежемесячных выплат на содержание дома зависит от множества факторов. Чем больше дополнительных услуг предлагает вам здание (бассейн, лифт, гольф-клуб, винный погреб, спа-салон и т.д.), в котором вы собираетесь приобрести квартиру, тем стоимость содержания дома выше. Чем в здании меньше этажей, квартир и дополнительных услуг, тем стоимость содержания дома ниже.

Стоимость варьируется в пределах от 0,5 до 4 долларов за квадратный метр

Муниципальный налог

Муниципальный налог выплачивается городской казне раз в 2 месяца.

Размер муниципального налога изменяется в зависимости от города, района, наличия льгот и прочих факторов. В среднем размер налога, выплачиваемый раз в 2 месяца, может варьироваться от 150 до 400 долларов

Содержание частного дома, виллы

Муниципальный налог

Муниципальный налог выплачивается городской казне раз в 2 месяца.

Размер муниципального налога изменяется в зависимости от города, района, наличия льгот и прочих факторов. В среднем размер налога, выплачиваемый раз в 2 месяца, может варьироваться от 150 до 400 долларов

Содержание дома/виллы

Зависит от пожеланий и потребностей владельца



Визовый режим

С сентября 2008 года российским гражданам больше не требуются визы для посещения Израиля

Израильское законодательство позволяет иностранным жителям приобретать недвижимость в Израиле на равных условиях с гражданами Израиля. При этом владение недвижимостью не дает какого-либо права на получение гражданства или вида на жительство
