



иммиграция
бизнес
недвижимость

СТАТЬ БРИТАНЦЕМ™

Ваш дом в Англии

**LAW
FIRM**
LIMITED

БРИТАНСКИЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ, ПОКУПАЕМОГО В КАЧЕСТВЕ ОБЪЕКТА ИНВЕСТИЦИЙ,
ВОЗНИК В 1996 ГОДУ, С ОБРАЗОВАНИЕМ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ АССОЦИАЦИИ АГЕНТОВ.
СЕГОДНЯ ЕГО ОБЪЕМ – БОЛЕЕ 80 МИЛЛИАРДОВ ФУНТОВ.



Чаще всего недвижимость в Великобритании покупают с помощью ипотечного кредита (mortgage). Ипотеку предоставляют банки и специализированные ипотечные компании. Чтобы получить ипотечный кредит, не обязательно быть резидентом Великобритании.

В А Ш Д О М В А Н Г Л И И :

ПОШАГОВЫЙ ПЛАН ПОКУПКИ

ШАГ ПЕРВЫЙ. ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОСТЕЙ

Кредитующие организации всегда оценивают конкретные обстоятельства потенциального клиента. В общем и целом покупатели, проживающие в Великобритании в статусе постоянных резидентов (ПМЖ), могут занять до 100 процентов (а иногда и больше) от стоимости недвижимости. Резидентам, которые покупают британскую недвижимость впервые, банк даст от 90 до 95 процентов. Нерезидент может рассчитывать на 65–70 процентов от цены покупки.

Условия предоставления ипотеки чрезвычайно разнообразны (см. 13 типов ипотеки на след. стр.). На этом начальном этапе вам понадобится консультант по ипотеке.

Задачи консультанта по ипотеке – сориентировать вас:

- > какую сумму вы можете взять в долг и на каких условиях;
- > какую недвижимость вы можете себе позволить;
- > в какой местности и какого типа;
- > во что обойдется покупка в целом, с учетом всех дополнительных расходов.

ШАГ ВТОРОЙ. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Выбрав недвижимость, нужно связаться с риэлтером, действующим от имени продавца, и сделать предложение о покупке. Если оно принято, то на этом и дальнейших этапах вам понадобится юрист.

Задачи юриста:

- > оформление документов по переходу права на недвижимость (conveyancing);
- > проверка покупаемой собственности в местных органах власти, земельном кадастре, реестре банкротств и т. д.

Стоимость услуг юриста зависит от его квалификации, сложности сделки и стоимости недвижимости.

ШАГ ТРЕТИЙ. СДЕЛКА

Собственно сделка состоит из трех этапов: разработки, обмена контрактами и завершения.

Задачи юриста на этапе разработки:

- > убедиться в том, что ему досконально понятны ситуация клиента и условия покупки недвижимости;
- > рекомендовать клиенту процедуры, которые необходимо провести в отношении покупаемой собственности в его конкретной ситуации.

Когда соглашение об условиях контракта достигнуто, стороны подписывают контракты и обмениваются подписанными экземплярами. С этого момента сделка имеет юридическую силу.

Задачи юриста на этапе обмена контрактами:

- > уплата залога;
- > завершение юридических экспертиз.

Задачи юриста на этапе завершения сделки:

- > организация окончательной оплаты;
- > уплата гербового сбора;
- > отсылка в соответствующий реестр информации о новом владельце или регистрация сделки в соответствующем реестре.

После этого недвижимость становится вашей собственностью.

В А Ш Д О М В А Н Г Л И И :

13 ТИПОВ ИПОТЕКИ

1. ФИКСИРОВАННЫЙ ПРОЦЕНТ

Размер ежемесячных платежей в течение оговоренного периода не меняется, независимо от колебаний процентной ставки на рынке. Это защищает в случае роста процентной ставки, однако невыгодно, если рыночная процентная ставка падает ниже фиксированной суммы.

2. ОГРАНИЧЕННЫЙ ПРОЦЕНТ

Оговаривается максимально возможный в течение некоторого периода процент. Если рыночная процентная ставка упадет ниже оговоренного максимума, сумма ваших выплат тоже снизится.

3. ДИСКОНТИРОВАННЫЙ ПРОЦЕНТ

Сокращение платежей в течение определенного периода. Кредитор предоставляет скидку по переменной ставке. Если переменная ставка, на которой основана ваша скидка, упадет, ваши платежи также снизятся. Но если стандартная переменная ставка кредитора повысится, вам придется платить больше.

4. 100%

Вы заимствуете всю стоимость недвижимости, никакой суммы вносить не требуется. При 100%-ной ипотеке вы рискуете оказаться в минусе, если цены на дома упадут. Часто с ней связаны процент выше среднего и более высокая цена за кредит.

5. С СОБСТВЕННЫМ ПОДТВЕРЖДЕНИЕМ

Эта ипотека очень доступна, особенно полезна для работников по контракту и лиц, занимающихся индивидуальной трудовой деятельностью. Кредитор не требует от заемщика доказательства всей заявленной им суммы доходов.

6. С ПЕРЕМЕННЫМ ПРОЦЕНТОМ

Сумма выплат увеличивается или уменьшается в зависимости от изменения процентной ставки.

7. «КУПИТЬ, ЧТОБЫ СДАВАТЬ»

Покупка недвижимости для сдачи внаем в частном порядке.

8. «СДАВАТЬ, ЧТОБЫ КУПИТЬ»

Купить новый дом и сдавать старый. Как правило, по этой схеме покупатель вносит из собственных средств только 5–10%, что меньше, чем при ипотеке «купить, чтобы сдавать».

9. ПРАВО НА ПОКУПКУ

Ипотека для арендаторов муниципального жилья, желающих купить свое собственное.

10. ТЕКУЩИЙ СЧЕТ И ИПОТЕКА СО СМЕЩЕНИЕМ

Ипотекой можно управлять через текущий счет. Метод позволяет сохранять процент, в то время как приток денежных средств будет изменять остаток счета. Ипотека со смещением позволяет вам независимо вести счета, например, ипотеку, сбережения, текущий счет и т. д., но все остатки будут смещаться относительно друг друга, давая, таким образом, возможность сокращать выплачиваемый процент.

11. НА ОСНОВЕ БАЗОВОЙ СТАВКИ

Выплачиваемая сумма колеблется в соответствии с колебанием базовой ставки Банка Англии.

12. С ВОЗВРАЩЕНИЕМ НАЛИЧНЫХ

Скидка в наличных при завершении покупки может помочь вам покрыть некоторые расходы по обустройству нового дома. Однако этот бонус часто подлежит высоким ставкам и может включать пени за выплату с опережением.

13. ГИБКАЯ ИПОТЕКА

Возможность делать дополнительные платежи, когда у вас есть дополнительные деньги.

В А Ш Д О М В А Н Г Л И И :

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

При покупке недвижимости важна квалифицированная экспертиза. Степень тщательности оценки может быть разной, в зависимости от ее назначения. Соответственно варьирует ее стоимость.

ОБЩАЯ ОЦЕНКА

Проводится только в целях ипотеки. В виде отчета ее предоставляют кредиторам, чтобы получить ссуду на приобретение недвижимости. Осмотр носит достаточно общий характер и может выявить только крупные дефекты.

ОСМОТР ПРИ ПОКУПКЕ ДОМА

Осмотр при покупке дома, также известный под названием Отчет покупателя дома, чаще всего применяется при покупке стандартной недвижимости, построенной не раньше 150 лет назад и находящейся в приемлемом состоянии. Он не подходит для недвижимости, требующей ремонта, или если вы планируете капитально перестраивать дом.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОСМОТР

Это детальный осмотр недвижимости. Ему полезно подвергнуть любую недвижимость. Особенно мы рекомендуем его в отношении собственности, построенной до 1920 года, а также для значительно перестроенных или перепрофилированных зданий.

НЕОБХОДИМЫЕ ИЗДЕРЖКИ ПРИ ПОКУПКЕ

ЗАЛОГ

Вносится вашим юристом при обмене контрактами. Сумма залога обычно от 5% до 10% цены покупки.

ОЦЕНКА / ОСМОТР

Оценщик предоставляющей ипотеку стороны должен осмотреть и оценить недвижимость.

ЮРИДИЧЕСКИЕ ИЗДЕРЖКИ

Необходимо выбрать юриста или лицензированного специалиста по передаче прав на недвижимость.

СПРАВКИ В МЕСТНОМ ОРГАНЕ ВЛАСТИ

Ваш юридический советник должен узнать, нет ли планов будущей застройки, которые могут повлиять на стоимость выбранной недвижимости.

РЕГИСТРАЦИЯ ЗЕМЛИ

Проверяется законность собственности и регистрируется собственник по данному адресу

ГЕРБОВЫЙ СБОР:	От £ 0 до £ 125 000	ничего
	£ 125 001 – £ 250 000	1% от стоимости покупки
	£ 250 001 – £ 500 000	3% от стоимости покупки
	£ 500 001 +	4% от стоимости покупки

ПЛАТА ЗА СДЕЛКУ

Большинство кредиторов берут плату за сделку по ипотеке.

ПЛАТА ЗА КОНСУЛЬТАЦИЮ ПО ИПОТЕКЕ

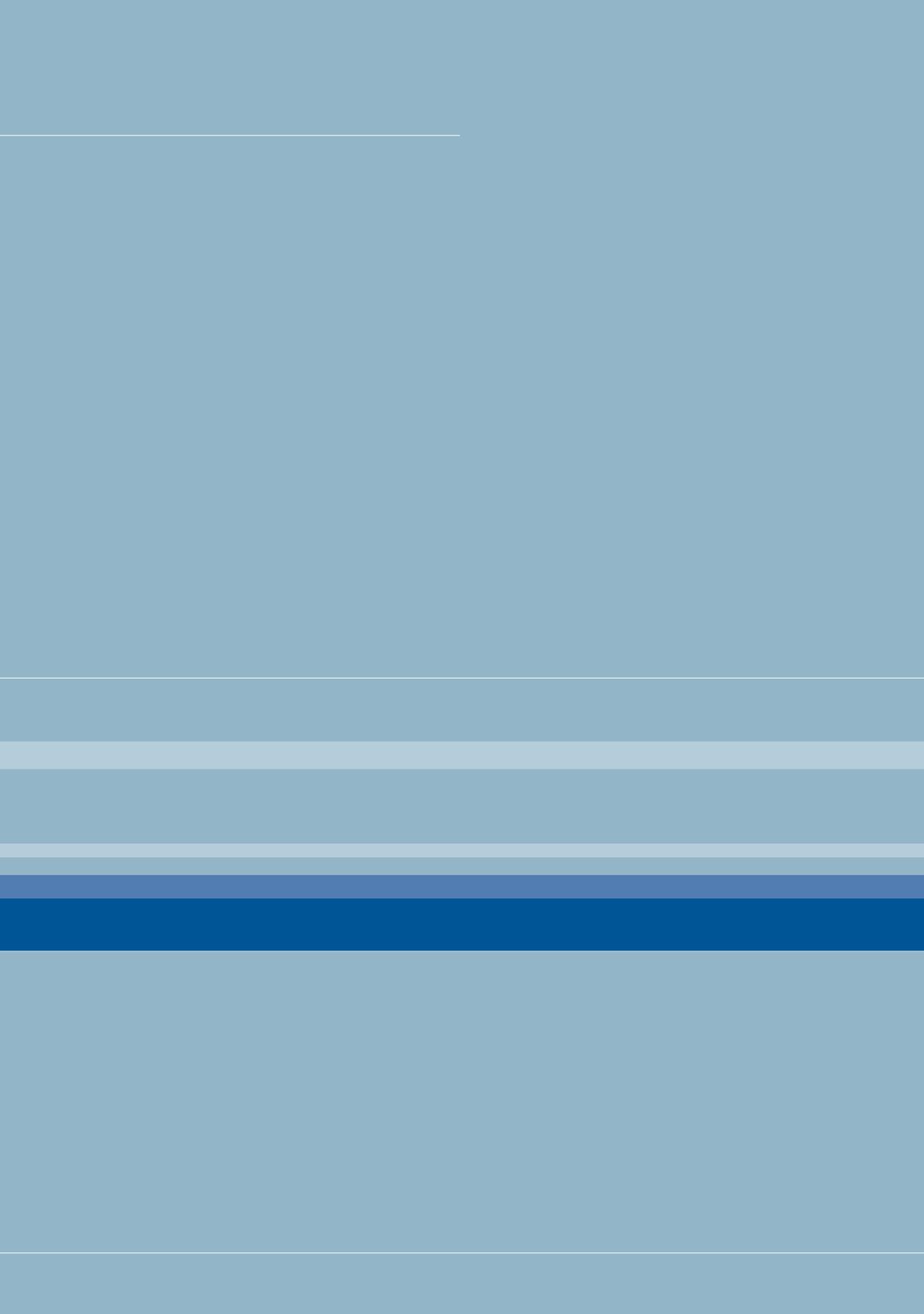
Убедитесь, что профессиональный консультант по ипотеке имеет доступ «ко всему рынку» кредитов. Не все консультанты требуют плату за такие консультации.

БОЛЕЕ ВЫСОКАЯ СТОИМОСТЬ КРЕДИТА

Это страховой полис, задача которого – защитить кредитора от потерь. Страховка общепринята в случае больших кредитов и если цена недвижимости ненамного превышает запрашиваемую сумму займа. Страховка делается в интересах кредитора, но платит за нее заемщик.

СТРАХОВКА

Кредиторы настаивают на том, чтобы недвижимость была адекватно застрахована соответствующим полисом на здание, охватывающим обычные риски. Кроме того, вы должны иметь специальную страховку, покрывающую кражу, пожар, ущерб и т.д. Другая форма защиты – план защиты ипотеки, цель которого – компенсировать последствия на случай безработицы, болезни и увольнения по сокращению. Иногда необходимо страхование жизни.





**LAW
FIRM**
LIMITED

www.lawfirm ltd.com