

# НЕДВИЖИМОСТЬ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ. ИПОТЕКА

После принятия решения о приобретении недвижимости в Великобритании у большинства будущих владельцев возникает множество вопросов по процедуре сделки, оформлению ипотечного кредита и т. п. Предлагаем вашему вниманию краткое описание процедуры оформления сделки по недвижимости в Великобритании и привлечения ипотечного кредита. Более подробная информация по всем вопросам, связанным с недвижимостью и ипотекой, приведена на нашем сайте [www.lawfirmuk.net](http://www.lawfirmuk.net)

Все сделки, связанные с покупкой недвижимости, происходят при участии адвокатов, которые представляют каждую из сторон, участвующих в сделке. Все денежные средства, предназначенные для покупки недвижимости и уплаты гербового сбора, проходят через клиентские счета адвокатов. В процессе работы над сделкой адвокаты производят необходимые проверки недвижимости, а также продавца, покупателя, источника происхождения средств на покупку.

По правилам, адвокат должен обладать полной информацией о своем клиенте, а именно: получить заверенный паспорт покупателя, уточнить место работы, источник происхождения средств, место жительства. Эта информация нужна для проведения проверки по предотвращению отмывания денег.

Сделка состоит из трех основных этапов, два из которых проходят в обязательном порядке через адвокатов. Опишем все этапы и обязанности сторон более подробно.

1. Самый важный этап, говорящий о том, что вы нашли ту недвижимость, которую искали, и она отвечает всем вашим потребностям: вы делаете предложение продавцу о покупке и других условиях сделки. Если продавец принял условия, вы обмениваетесь с ним сведениями об адвокатах, которые будут представлять интересы покупателя и продавца. После этого происходит общение между адвокатами.
2. Обмен контрактами. Он наступает, как правило, на 28-й день после первого этапа в случае с вторичным рынком и на 21-й день в случае покупки новостройки. Разница в сроках во многом связана с готовностью всех необходимых документов со стороны продавца. В этот момент покупатель оплачивает 10% от стоимости недвижимости (если иное не оговаривалось на первом этапе). После обмена контрактами ни одна из сторон не может выйти из сделки без каких-либо потерь. В этот момент вы становитесь юридическим владельцем недвижимости.
3. Завершение сделки. Как правило, этот этап назначается на 28-й день после обмена контрактами. В этот момент необходимо оплатить оставшуюся часть стоимости недвижимости. После этого вы получаете ключи от квартиры и становитесь физическим владельцем недвижимости. Далее сделка должна быть зарегистрирована в Регистрационной палате, и этот процесс может занять до нескольких месяцев.

Гражданин любой страны имеет право приобрести недвижимость в Великобритании и оформить под эту недвижимость ипотечное кредитование.

Ставки банков ориентированы на ставку Банка Англии, которая на настоящий момент составляет 0,5%. Существует множество типов ипотеки, например:

- фиксированная ставка на определенное время, в течение которого она не будет зависеть от колебаний ставки Банка Англии;
- ипотека с плавающей процентной ставкой, в этом случае процент будет зависеть от ставки Банка Англии;
- ипотека с выплатой только интереса банка, в этом случае тело кредита не выплачивается, а подлежит оплате после срока, на который выдавалась ипотека;
- ипотека с выплатой как процентов по кредиту, так и тела кредита;
- ипотека для покупки недвижимости, которая потом будет сдаваться. В этом случае ипотеку получить проще, т. к. будет учитываться доход от сдачи квартиры в аренду. Но такая ставка наиболее высока;
- ипотека через офшорные банки. Такая схема применяется в основном при покупке недвижимости на юридическое лицо.

Это несколько разновидностей ипотеки, которые применяются чаще всего, но существуют также и другие варианты.

В некоторых случаях удобнее брать ипотеку под уже купленную недвижимость.

При принятии решения о выдаче ипотечного кредита финансовые институты ориентируются на выбранную или имеющуюся недвижимость, доход заявителя за последние три года, потенциал заявителя. В процессе работы над заявлением банк проводит оценку недвижимости, которая, скорее всего, будет ниже заявленной стоимости.

Как правило, банк предоставляет 60% от стоимости недвижимости, но в зависимости от потенциала клиента этот процент может быть увеличен. Размер ипотечного кредита зависит от доходов заявителя. Обычно берется коэффициент в размере 4-5 годовых доходов до уплаты налогов.

СПЕЦИАЛИСТЫ КОМПАНИИ LAW FIRM LIMITED ПОМОГУТ РЕШИТЬ ВСЕ ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПОДБОРОМ ПОДХОДЯЩИХ ВАРИАНТОВ, ИХ ПОКУПКОЙ, ЮРИДИЧЕСКИМ ОФОРМЛЕНИЕМ, ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. МЫ ТАКЖЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕМ ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ВАШЕЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ПОДГОТОВКУ НАЛОГОВЫХ ДЕКЛАРАЦИЙ ПО ИТОГАМ ФИНАНСОВОГО ГОДА (В СЛУЧАЕ СДАЧИ КВАРТИР В АРЕНДУ). ВЫ ВСЕГДА МОЖЕТЕ ОБРАТИТЬСЯ К НАМ ЗА ОБЩЕЙ КОНСУЛЬТАЦИЕЙ, ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ВЕЛИКОБРИТАНИИ НА ДАННЫЙ МОМЕНТ