

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ В ПРИОБРЕТЕНИИ НОВОГО ЖИЛЬЯ – СХЕМА HELP TO BUY

Недавно правительство Великобритании ввело в действие новую схему, нацеленную на помощь в приобретении новой недвижимости для тех, кто покупает жилье в первый раз или собирается переехать в новый дом. Схема предназначена для недвижимости стоимостью до £600 000.

Изначально планировалось ввести схему в январе 2014 года сроком действия до марта 2016 года, но затем было принято решение запустить ее на три месяца раньше, и схема начала действовать с 8 октября 2013 года.

Работает схема следующим образом: вы хотите купить недвижимость на первичном рынке жилья при бюджете до £600 000. Вам нужно будет внести минимальный депозит в размере 5% от стоимости недвижимости и взять ипотечный кредит в уполномоченном кредитном учреждении (банке или у иного ипотечного провайдера в Великобритании). Кредитное учреждение должно участвовать в правительственной схеме Help To Buy. Этот кредит вместе с взносами наличными будет составлять как минимум 80% от полной покупной стоимости жилья. Ипотечный кредит должен предполагать выплату как тела кредита, так и процентов по кредиту на протяжении всего срока кредитования.

Вы не можете взять ипотечный кредит на меньшую сумму, если с вашим совокупным семейным доходом и предполагаемым коэффициентом примерно 4,5 вы можете позволить себе кредит на большую сумму, потому что схема создана для того, чтобы государство могло дать покупателям все, что нужно (но не более того) для приобретения нового дома. При наличии ограниченных ресурсов специально созданное государственное агентство Home Buy Agent рассчитывает помочь как можно большему числу клиентов, и если клиентам будет позволено минимизировать размер их ипотечного кредита и получать максимальный государственный кредит под ликвидность актива, то это может ограничить для новых покупателей возможность участвовать в схеме.

Как и по жилищной ипотеке, вы будете обязаны выплачивать проценты за пользование государственным кредитом. Эти проценты являются комиссией по кредиту и не выплачиваются в течение первых пяти лет. В течение 6-го года комиссию в размере 1,75% от суммы нужно будет выплачивать ежегодно. Сумма комиссии фиксируется только для текущего года и каждый год будет увеличиваться в соответствии с ростом индекса розничных цен плюс 1%.

Если вы желаете участвовать в схеме Help To Buy, вы должны в первую очередь обратиться в агентство Home Buy Agent в том районе, где вы хотите приобрести жилье, чтобы ознакомиться со списком застройщиков, зарегистрированных для участия в схеме. Следует помнить, что схема применяется только к новому (первичному) жилью. Если вы желаете приобрести отремонтированное или отреставрированное жилье, предлагаемое застройщиками, то оно не проходит по новой схеме. Нужно обязательно уточнять у местных агентов, соответствует ли понравившийся вам объект критериям Help To Buy.

Объект недвижимости, который вы собираетесь приобрести, должен быть вашим единственным жильем. Схема не предназначена для тех, кто приобретает жилье для последующей сдачи в аренду или у кого после покупки жилья по данной схеме в собственности окажется какой-либо еще объект недвижимости в Великобритании.

Во-вторых, вам нужно найти банк, который сможет дать вам ипотечный кредит на сумму в размере 75% от стоимости жилья. Изначально только банки NatWest, Halifax и Bank of Scotland выразили желание участвовать в новой схеме. Несколько позже банки HSBC, Virgin Money и некоторые другие подтвердили, что присоединятся к схеме на более позднем этапе.

Приобретенное жилье будет оформлено на ваше имя. Это означает, что вы можете продать его в любой момент. Вам нужно будет полностью выплатить государственный кредит либо на момент продажи дома, либо на момент окончания срока ипотечного кредита, в зависимости от того, что произойдет раньше.

Часть государственного кредита можно выплатить и без продажи дома. Можно выплатить 10% или 20% от общей суммы при условии, что этот кредит составлял как минимум 10% от стоимости дома.

Хотим обратить особое внимание на один острый момент, о котором покупатели должны быть осведомлены до начала участия в схеме и который они должны хорошо осознавать. Если вы принимаете решение о продаже недвижимости, приобретенной по схеме Help To Buy, и сумма государственного кредита составляла 20% на момент покупки, то вернуть вы должны будете 20% от продажной цены на момент продажи. Это означает, что сумма основного долга (без учета процентов, которые вы выплачивали в течение всего времени, пока владели данной недвижимостью) будет выше, чем его изначальная величина, из-за прироста капитальной стоимости жилья на момент его продажи. Когда вы будете продавать недвижимость, независимый оценщик должен определить ее стоимость. Объект должен продаваться на открытом рынке по преобладающей рыночной цене. Если вы собираетесь продать объект по цене, превышающей рыночную, то вернуть следует 20% от реальной продажной цены. Но в случае обоснованной продажи объекта по цене, ниже рыночной, агентство не требует возврата полной суммы изначального кредита, и сумма к возврату будет меньше. Если вы продаете недвижимость по преобладающей на тот момент рыночной цене, но она в силу различных причин снизилась по сравнению с первоначальной, то 20%, подлежащие возврату, также составят меньшую сумму. До того, как начать процедуру продажи, вы должны обязательно показать, что продаете жилье не ниже преобладающей рыночной цены. Агентство Home Buy Agent, занимающееся послепродажными вопросами, должно утвердить продажу перед тем, как дать разрешение на возможность погашения меньшей суммы. Если вы выполнили все обязательства по ипотечному договору программы Help To Buy, вы не несете ответственности за уменьшение суммы государственного кредита, подлежащей выплате, если продаете недвижимость в период падения ее рыночной стоимости. Если вы не соответствовали условиям ипотечного договора, вы должны будете выплатить агентству всю необходимую сумму. До приобретения вами недвижимости по схеме Help To Buy солиситор должен разъяснить вам все положения ипотечного договора.

СПЕЦИАЛИСТЫ КОМПАНИИ **LAW FIRM LTD** ГОТОВЫ ПРЕДОСТАВИТЬ КВАЛИФИЦИРОВАННУЮ ПОМОЩЬ И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ ПО ВСЕМ ВОПРОСАМ, КАСАЮЩИМСЯ ИММИГРАЦИИ, БИЗНЕСА, НЕДВИЖИМОСТИ И ОБРАЗОВАНИЯ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ.