



Davenport Lyons

ПОКУПКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ

ПРАКТИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО

Перевод и адаптация:

Русский Лондон Лтд 124 New Bond Street, London, W1S 1DX
Tel: 0207 629 7707 Fax: 0207 629 7177
office@russianlondon.com www.russianlondon.com/property

ПОКУПКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ

ПРАКТИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО

- 1 Предложение
- 1 Стадия подготовки контракта
- 3 Обмен контрактами
- 4 Завершение сделки
- 5 После завершения сделки
- 5 Расходы при совершении сделок
с недвижимостью в Великобритании
- 6 Налоги в области жилищной собственности
в Великобритании
- 11 Наши услуги

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

После того как покупатель подобрал устраивающий его вариант недвижимости, он делает предложение продавцу через агента по недвижимости. Если продавец соглашается на это предложение, то он и покупатель договариваются об условиях сделки со своими адвокатами. Принятие предложения продавцом не считается обязательным соглашением и не гарантирует фиксированную цену объекта недвижимости. Вплоть до подписания договора купли-продажи продавец может в любое время повысить цену, и любая сторона вправе отказаться от заключения сделки.

Если для покупки недвижимости требуется ипотечный кредит, то запрос в банк делается на этом этапе.

В обязанности компании Davenport Lyons кроме прочего входит обеспечение и проверка того, чтобы купленная вами недвижимость была передана вам в надлежащем виде, а также консультирование по проекту договора купли-продажи, предоставление вам информации о праве собственности на данный объект недвижимости и объяснение подробностей оформления ипотеки (если применимо).

СТАДИЯ ПОДГОТОВКИ КОНТРАКТА

После обсуждения с продавцом его адвокаты предоставляют адвокатам покупателя проект договора купли-продажи и документы, подтверждающие право собственности нынешнего владельца объекта недвижимости. Если приобретаемая недвижимость предлагается на правах долгосрочной аренды, адвокатам покупателя предоставляют также копия договора аренды и информацию об управляющей компании (если применимо), в ведении которой находится здание, в котором расположен данный объект недвижимости.

Адвокаты покупателя осуществляют различные проверки юридических документов, подтверждающих право собственности. В рамках этих проверок адвокаты покупателя также делают соответствующие запросы адвокатам продавца с целью выяснить различные технические и практические аспекты в отношении объекта недвижимости. Например, они выясняют размер коммунальных платежей за водоснабжение, отвод сточных вод, а также за стоимость расходов на содержание жилья, если это квартира. Адвокаты покупателя также делают запрос в местные органы управления для выяснения возможных планов строительства или ремонтных работ, которые могут иметь значение для будущего владельца недвижимости.

При покупке квартиры покупатель фактически приобретает право имущественного владения на правах долгосрочной аренды. При этом важно тщательно изучить условия договора долгосрочной аренды и убедиться, что квартира не потеряет своей рыночной ценности, когда покупатель соберется продать квартиру. Кроме того, могут существовать ограничения, о которых покупатель должен знать на случай, если он захочет сдавать квартиру.

На рыночную ценность приобретаемой квартиры может повлиять срок договора аренды при этом необходимо учитывать действующее законодательство, в соответствии с которым владелец квартиры, приобретенной на правах долгосрочной аренды, иногда получает право продлить срок долгосрочной аренды или совместно с другими арендаторами выкупить жилой дом в полную собственность.

Между тем необходимо провести инженерное исследование объекта недвижимости, для того, чтобы убедиться, что в нем нет конструктивных дефектов.

Собрав необходимую информацию об объекте недвижимости, адвокат покупателя сообщает ее покупателю, отмечая при этом выявленные недостатки в оформлении документов на недвижимость и способы их корректировки. Вместе с предоставлением официального отчета адвокат направляет покупателю на подпись договор купли-продажи.

Если покупатель удовлетворен результатами отчета об объекте недвижимости и заключением его адвоката, он возвращает ему подписанный договор купли-продажи и обеспечивает средства чтобы предоставить возможность адвокату выплатить 10%-ный взнос в момент обмена подписанными договорами. Иногда можно договориться о 5%-ном взносе, но это зависит исключительно от продавца.

В это же время покупатель должен назначить дату завершения сделки, если только приобретаемая недвижимость не является незаконченным объектом строительства. К моменту завершения сделки у покупателя на руках должно быть действительное согласие банка на выдачу ипотечного кредита, если он намерен приобретать жилье по ипотеке. Если же объект недвижимости находится на стадии строительства, покупателю необходимо получить от банка подтверждение того, что к моменту предполагаемой даты завершения сделки банк выдаст документ, подтверждающий его согласие на выдачу ипотечного кредита.

Дата завершения сделки купли-продажи недвижимости на первичном рынке назначается, как правило, через несколько дней после сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию. Одним из преимуществ покупки недвижимости на первичном рынке является то, что она в течение определенного времени (обычно 10 лет) будет застрахована от значительных конструктивных дефектов в соответствии с программой Национального совета по жилищному строительству или программой Zurich Mutual.

ОБМЕН ДОГОВОРАМИ

Договор купли-продажи состоит из двух частей, одну из которых подписывает покупатель, а другую - продавец. При официальном обмене договорами в договоре купли-продажи указывается дата завершения сделки, после чего часть договора, подписанная покупателем, и чек на сумму предварительного взноса передаются адвокатам продавца, а часть договора, подписанная продавцом, передается адвокатам покупателя.

После обмена договорами обе стороны обязаны выполнить взятые на себя обязательства и завершить сделку. Поэтому важно, чтобы покупатель завершил все свои финансовые процедуры до обмена договорами.

Если приобретаемая недвижимость находится в полной собственности, в день обмена договорами должен быть оформлен полис страхования объекта недвижимости. Если же недвижимость приобретается на правах долгосрочной аренды, то дом, в котором находится покупаемая квартира, вероятно, застрахован его владельцем, и тогда страхование недвижимости для заключения сделки не требуется.

В период между обменом договорами и завершением сделки адвокаты покупателя еще раз окончательно все проверяют, а покупатель занимается финансовыми формальностями для того, чтобы перевести на счет своих адвокатов остальную часть стоимости недвижимости.

При приобретении квартиры на условиях долгосрочной аренды договор аренды этой квартиры может предусматривать получение согласия на продажу со стороны ее собственника. В этом случае собственник жилья обычно требует справки и рекомендации от банка. При этом желательно, чтобы это был британский банк.

Более того, если квартиру покупает человек, не являющийся резидентом Великобритании, или офшорная компания, собственник жилья может не дать своего согласия на продажу квартиры, пока гарантом сделки не будет выступать резидент Великобритании, или пока на счет управляющей компании собственника жилья не будет перечислен предварительный взнос за обслуживание жилья.

Если потребуется наличие британского гаранта, его попросят предоставить соответствующие рекомендации. Кроме того, гарант должен будет взять на себя обязательства по внесению платы за данный объект недвижимости и гарантировать собственнику недвижимости возмещение убытков и нанесенного ущерба в случае нарушения условий данного договора долгосрочной аренды.

Размер предварительного взноса за обслуживание жилого помещения, который может потребовать управляющая компания собственника недвижимости, может быть довольно большим: часто эта сумма в два раза превышает годовую арендную плату за землю и содержание жилого помещения. Обычно предварительный взнос зачисляется на счет управляющей компании, которая будет снимать со счета нужную сумму в случае задолженности покупателя по плате за обслуживание. Предварительный взнос, как правило, возвращают покупателю, только когда он продаст квартиру. Если же управляющая компания будет списывать со счета суммы в размере возникающей задолженности, то покупателя попросят "пополнить" счет.

Такие жесткие требования имеют своей целью обеспечить своевременное внесение платы за обслуживание. Такие меры принимаются в интересах всех жильцов квартир соответствующего дома. Были случаи, когда дому требовался капитальный ремонт, но его не могли сделать, потому что некоторые жильцы задерживали оплату на обслуживание жилья. Поэтому строгие меры призваны уменьшить риск возникновения подобной ситуации.

Владелец квартиры, приобретенной на правах долгосрочной аренды, обычно должен регулярно вносить арендную плату за землю и содержание жилого помещения. Это нужно учитывать при оценке ежегодных затрат. Кроме того, владелец таких квартир должен соблюдать установленные собственником правила в отношении использования и управления жилым домом.

При покупке недвижимости на правах долгосрочной аренды нужно быть особенно внимательным, так как она принадлежит к числу "изнашивающегося имущества", что становится особенно заметно, когда срок долгосрочной аренды подходит к концу. Арендаторы дома могут продлить период долгосрочной аренды или выкупить его в полную собственность, при условии, что они отвечают требованиям, предусмотренным соответствующими законами. Самый главный из них - это Закон о реформировании правил аренды жилья (Leasehold Reform Act) от 1967 года с последующими поправками. Арендатор квартиры в частном многоквартирном доме иногда вправе выкупить долю владения собственника вместе с другими арендаторами дома при условии, что будут соблюдены условия действующего законодательства. Если нужно, мы подготовим для вас всю необходимую информацию.

Кроме того, согласно новым поправкам к закону, жильцы также могут брать на себя управление своим домом. Такую информацию мы тоже можем подготовить для вас при необходимости.

ЗАВЕРШЕНИЕ СДЕЛКИ

На этом этапе происходит официальная смена собственника жилья. В день завершения сделки, предусмотренного в договоре купли-продажи, адвокаты покупателя выплачивают адвокатам продавца остальную часть стоимости объекта недвижимости, а также установленную сумму арендной платы за землю и содержание жилого помещения, в случае если недвижимость приобретается на условиях долгосрочной аренды. Адвокатам покупателя передаются документы о собственности и ключи от дома или квартиры. Продавец и покупатель не обязаны лично присутствовать при завершении сделки.

Если завершение сделки откладывается по вине покупателя, то, как правило, на оставшуюся часть стоимости недвижимости начисляются проценты, которые покупатель должен будет погасить. Кроме того, продавец может отправить покупателю уведомление с требованием о завершении сделки в установленные сроки. Если же и после этого покупатель не выполняет свои обязательства, продавец может расторгнуть договор купли-продажи. При этом он вправе удержать первоначальный взнос покупателя и потребовать от него возмещения понесенных затрат и убытков, которые возможны при продаже по цене ниже рыночной стоимости в результате переноса даты завершения сделки.

ПОСЛЕ ЗАВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ

При завершении сделки адвокатам покупателя будет выдан документ, устанавливающий право собственности. Адвокаты должны будут уплатить гербовый сбор земельного налога. После этого Налоговое Управление выдаст сертификат адвокатам покупателя, который нужно предъявить при регистрации сделки в Земельном кадастре. Если гербовый сбор земельного налога не будет оплачен в течение 30 дней после завершения сделки, налагается штраф в размере 100 фунтов стерлингов. Если гербовый сбор не будет оплачен в течение 3 месяцев, штраф будет составлять 200 фунтов стерлингов плюс проценты на сумму задолженности. После окончания процесса регистрации Земельный кадастр выдаст сертификат о завершении сделки, подтверждающий, что покупатель является владельцем данного объекта недвижимости.

РАСХОДЫ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ

Стоимость услуг по представлению интересов покупателя обычно рассчитывается на основании процента от стоимости приобретаемой недвижимости. Могут возникнуть дополнительные расходы в связи с оформлением ипотеки и оценкой объекта недвижимости. Если по каким-либо причинам сделка будет отложена, услуги адвокатов нужно будет оплачивать дополнительно по количеству затраченного времени. На все комиссии начисляется НДС. Покупатель также должен оплатить гербовый сбор земельного налога и сбор за регистрацию земельного участка.

Все расходы будут включены в ваш счет. При покупке недвижимости они включают в себя стоимость проверки документов на объект недвижимости, проверки его состояния, стоимость телефонных звонков, курьерской почты и т. п.

Более подробную информацию о расходах, связанных с покупкой недвижимости, можно найти в разделе "Расходы при покупке недвижимости" в конце этой брошюры.

НАЛОГИ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ

Необходимо учитывать три налога: **Налог на наследство**, **Налог на доходы от прироста капитала** и **Подходный налог**. Прежде чем приступить к рассмотрению этих налогов, хотим обратить ваше внимание на ряд аспектов, имеющих значение при определении налоговых обязательств.

В первую очередь нужно выяснить, является ли человек "**резидентом**" в Великобритании для целей налогообложения. В настоящее время в Великобритании некоторые люди могут быть резидентами, если они проводят в стране один день в году. Для других этот критический период составляет 90 дней. Некоторые же должны проживать в стране гораздо более длительное время. Поэтому этот вопрос нужно решить в первую очередь. Более подробно эта тема рассматривается в разделе "Подходный налог".

Второй вопрос, требующий рассмотрения, связан с понятием "постоянного места жительства" (домициль). Если человек является резидентом Великобритании, нужно выяснить, здесь ли находится его постоянное место жительства. Если нет, то обязательства по уплате подходного налога и налога на доходы от прироста капитала обычно относятся к доходам и капитальной прибыли, полученным в Великобритании или переведенным в Соединенное Королевство. Лица, имеющие постоянное место жительства на территории Великобритании, должны платить подходный налог и налог на доходы от прироста капитала со своих доходов и капитальной прибыли в любой стране мира, даже если они не были получены на территории Великобритании или переведены в Соединенное Королевство. Что такое "постоянное место жительства"? Это не национальность, не гражданство. Страна постоянного проживания - это та страна, которую человек считает своим постоянным домом и с которой у него наиболее тесная связь. При начислении налога на наследство считается, что человек, проживающий в Великобритании в течение семнадцати из последних двадцати финансовых лет, имеет постоянное место жительства в Великобритании. Но это не относится к налогу на доходы от прироста капитала или к подходному налогу.

В-третьих, нужно учитывать, что каждому иностранному покупателю земли в Великобритании необходимо определиться с формой собственности: будет ли она зарегистрирована на его/ее имя, принадлежать оффшорной компании или управляться посредством доверительного фонда. Для различных ситуаций предусмотрены различные варианты.

Нужно также помнить, что подходный налог начисляется на чистую прибыль, получаемую в результате аренды какой-либо недвижимости в Великобритании, независимо от налогового статуса владельца. Все расходы, связанные с недвижимостью, можно компенсировать арендной платой, в том числе проценты по кредиту на покупку или существенное улучшение этой недвижимости.

Последним и, возможно, самым главным является то, что способ использования недвижимости может повлиять не только на форму собственности и управления этой недвижимостью, но и на налоговый статус инвестора в Великобритании.

НАЛОГ НА НАСЛЕДСТВО

Налог на наследство в Великобритании взимается в случае смерти собственника или иногда при передаче капитала от одного человека к другому. Обязательство по уплате налога определяется с учетом места нахождения имущества и постоянного места жительства человека.

Налог на наследство в отношении человека, имеющего постоянное место жительства в Великобритании, начисляется на все его имущество во всех странах мира, в том числе на его акционерный капитал в оффшорных компаниях, владеющих землей в Великобритании.

Собственность, переходящая между супругами, имеющими одинаковое постоянное место жительства, не подлежит уплате налога на наследство, независимо от того, где находится их постоянное место жительства. Однако собственность, переходящая от супруга, постоянно проживающего в Великобритании, супруге, постоянно проживающей в другой стране, будет учитываться при начислении налога на наследство (налогом не облагается сумма в размере установленной необлагаемой квоты плюс дополнительные 55 тысяч фунтов стерлингов).

Налог на наследство в отношении человека, не имеющего постоянного места жительства в Великобритании, начисляется на его имущество в Великобритании, в том числе на землю, зарегистрированную на его/ее имя, или на его/ее пожизненную долю в доверительном фонде. Однако налог не распространяется на его акционерный капитал в оффшорных компаниях, владеющих землей в Великобритании.

Для человека, не проживающего постоянно в Великобритании, оффшорные компании представляют собой оптимальный вариант для уменьшения налогооблагаемой базы, но эта схема может иметь недостатки, если, например, человек проживает в данном объекте недвижимости, так как это может привести к начислению подоходного налога.

В настоящее время налог на наследство взимается по ставке 40% от общей стоимости налогооблагаемой части имущества, т. е. налог платится с суммы, превышающей 275 тыс. фунтов стерлингов. Кроме того, при начислении налога учитывается только чистая стоимость. Поэтому займы, обеспеченные недвижимостью, уменьшат его стоимость при уплате налога на наследство.

Для уменьшения риска начисления налога на наследство наиболее эффективное средство - приобретение недвижимости через оффшорную компанию. Это относится к недвижимости, покупаемой и для инвестирования, и для проживания. Однако в некоторых случаях, особенно для молодой супружеской пары, купившей недвижимость с использованием ипотечного кредита, оплатить краткосрочную страховку, которая позволила бы уплатить любой налог в случае смерти владельца, будет дешевле, чем открывать оффшорную компанию.

НАЛОГ НА ДОХОДЫ ОТ ПРИРОСТА КАПИТАЛА

Налог на доходы от прироста капитала начисляется на доходы, полученные в Великобритании лицами, являющимися резидентами Великобритании. Резидент Великобритании обязан платить налог на доходы от прироста капитала.

Человек, являющийся резидентом Великобритании и постоянно проживающий на территории Великобритании, должен платить налог на доходы от прироста капитала, полученные в любой стране мира.

Человек, являющийся резидентом Великобритании, но не проживающий постоянно на территории Великобритании, должен платить налог на доходы от прироста капитала, полученные в Великобритании, а также на доходы от прироста капитала, полученные за пределами Великобритании и переведенные в Великобританию. Если же доходы от прироста капитала, полученные за пределами Великобритании, не были переведены в Соединенное Королевство (не важно, является ли получатель доходов резидентом Великобритании или нет), то этот налог платить не нужно.

Доходы, полученные оффшорной компанией от реализации инвестиционной недвижимости в Великобритании, не облагаются налогом на доходы от прироста капитала, если эта компания основана и управляется за пределами Великобритании.

Доходы от прироста капитала, получаемые доверительным фондом, зарегистрированным в Великобритании, облагаются налогом на доходы от прироста капитала по ставке 40%.

Доходы от прироста капитала, получаемые доверительным фондом, зарегистрированным за пределами Великобритании, не облагаются налогом на доходы от прироста капитала, если только учредитель доверительного фонда не является резидентом Великобритании и не имеет здесь постоянного места жительства, так как в этом случае налог может быть начислен.

Если недвижимость используется как основное место жительства частного лица в Великобритании, то доход, получаемый этим лицом (или его доверительными собственниками), не облагается этим налогом.

Налог на доходы от прироста капитала начисляется по ставкам подоходного налога в диапазоне от 20% до 40% в зависимости от индивидуальных финансовых обстоятельств плательщика, но если недвижимость управляется через доверительный фонд, зарегистрированный в Великобритании, ставка налога составляет 40%.

В настоящее время налог на доходы от прироста капитала начисляется только на "реальные" доходы с учетом инфляции.

Если недвижимость приобретается в инвестиционных целях, то с оффшорной компании налог на доходы от прироста капитала взиматься не будет. Если приобретается жилая недвижимость, то собственность на нее лучше оформить через доверительный фонд или оффшорную компанию. Но, конечно же, ее можно оформить и на имя частного лица или нескольких лиц. Часто чтобы избежать уплаты обоих налогов, налога на наследство и налога на доходы от прироста капитала, недвижимость приобретает оффшорная компания, а управляет ею оффшорный доверительный фонд.

ПОДОХОДНЫЙ НАЛОГ

Подходный налог начисляется на доходы физических лиц, являющихся резидентами Великобритании. Резиденты Великобритании обязаны платить подходный налог.

Человек, являющийся резидентом Великобритании и имеющий здесь постоянное место жительства, обязан платить налог со своих доходов во всех странах мира.

Человек, являющийся резидентом Великобритании, вне зависимости от того, имеет ли он постоянное место жительства в Великобритании или нет, должен платить подходный налог с доходов, полученных в Великобритании (это могут быть как трудовые доходы, так и доходы от инвестиций), а также с доходов, полученных за пределами Великобритании и переведенных в Соединенное Королевство.

Человек, официально работающий за границей на штатной основе, не считается резидентом Великобритании, даже если он иногда приезжает в Соединенное Королевство по работе, до тех пор, пока он будет продолжать работать за пределами Великобритании.

Человек, работающий за границей не на штатной основе и регулярно или надолго приезжающий в Соединенное Королевство, может получить статус резидента Великобритании, что будет зависеть от длительности или цели его визитов в страну.

Наличие недвижимости в Великобритании в собственности у физического лица само по себе не делает его резидентом страны.

Для того чтобы человека посчитали резидентом в налоговых целях, будет достаточно одного полугодичного периода пребывания в Великобритании или нескольких финансовых лет, из которых по три месяца человек будет проживать в Великобритании.

Налоговое Управление одно время предлагало начислять подходный налог физическим лицам, проживающим в объектах недвижимости, принадлежащих юридическому лицу, на том основании, что этот человек может быть "теневым" директором данной компании. Необходимо проявлять осторожность, чтобы у Налогового Управления не было оснований считать такого человека директором компании.

Ставки подоходного налога варьируются от 20% до 40%.

Для иностранного инвестора подоходный налог - самая сложная налоговая проблема. Если недвижимость планируется исключительно сдавать, то в данном случае самым оптимальным в плане налогов будет регистрация собственности на оффшорную компанию. Если будущий владелец недвижимости планирует в ней жить, то для него в использовании оффшорной компании есть некоторые риски, и ему лучше регистрировать собственность на доверительный фонд или непосредственно на свое имя (или на несколько человек).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Из приведенной выше информации следует, что при регистрации собственности на недвижимость в Великобритании необходимо учитывать ряд важных налоговых аспектов. Выбор в пользу того или иного решения при покупке недвижимости будет в основном зависеть от целей использования недвижимости. Если недвижимость приобретается исключительно в инвестиционных целях, то в данном случае лучше использовать оффшорную компанию. При этом нужно брать банковский кредит на погашение налогов на прибыль, получаемую в качестве арендной платы. Есть много банков, которые предлагают специальные схемы для иностранных инвесторов. Если же недвижимость будет использоваться владельцем для проживания в ней, то традиционный вариант с оффшорной компанией связан с некоторыми рисками со стороны Налогового Управления, и в настоящее время многие предпочитают регистрировать недвижимость на себя или управлять ею через доверительный фонд.

НАШИ УСЛУГИ

Общие положения

Все юридические документы мы готовим в ходе совместной работы с адвокатами другой стороны.

Мы предоставляем официальный отчет обо всех аспектах в отношении права собственности на рассматриваемый объект недвижимости или договора долгосрочной аренды, если объект недвижимости продается на правах долгосрочной аренды.

Мы делаем полную проверку всех документов на недвижимость и делаем все необходимые запросы в соответствующие инстанции.

Мы обеспечиваем соответствие всем законам и требованиям, как на уровне страны, так и на уровне органов местного управления.

Мы доводим до конца все специальные процедуры в рамках совершения сделки купли-продажи.

Мы сообщаем клиенту всю информацию о ходе сделки, информируя его в письмах, по факсу или по электронной почте.

Агенты по работе с недвижимостью

Мы можем познакомить вас с агентами, которые предложат вам подходящие варианты недвижимости или займутся поисками недвижимости в соответствии с вашими требованиями. Если вы продаете недвижимость, мы можем порекомендовать вам агентов, занимающихся подобной недвижимостью в вашем районе.

Финансовые операции

Потенциальному покупателю недвижимости мы можем порекомендовать соответствующий банк или брокерскую компанию, которые могут выдать ипотечный кредит. Мы также тесно сотрудничаем с некоторыми банками, предлагающими специальные схемы для иностранных покупателей недвижимости.

Оценка недвижимости

По возможности совместно с банком мы можем организовать оценку состояния вашей недвижимости для уменьшения расходов при оформлении ипотеки.

Консультирование о способах приобретения недвижимости

Мы порекомендуем вам, каким образом вам лучше покупать недвижимость - лично или через оффшорную компанию или доверительный фонд с учетом реальных затрат в каждой конкретной ситуации. При необходимости мы можем помочь с созданием оффшорной компании или доверительного фонда.

Страхование

Если недвижимость находится в полной собственности, мы застрахуем ее к моменту обмена договорами.

Сдача недвижимости в аренду

При необходимости мы можем познакомить вас с агентами, специализирующимися на аренде недвижимости. Мы также беремся за решение вопросов, связанных с юридическими аспектами сдачи недвижимости в аренду. В частности, мы следим за тем, чтобы агенты знали о том, когда требуется получение согласия собственника жилья.

РАСХОДЫ ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Комиссия Davenport Lyons за консультирование в рамках осуществления сделки купли-продажи недвижимости, реализуемой на правах долгосрочной аренды или с безусловным правом собственности, обычно не превышает 0,5% от стоимости недвижимости, но составляет минимум 995 фунтов стерлингов. Увеличение стоимости услуг компании возможно при возникновении непредвиденных сложностей, о которых вас своевременно уведомят.

Дополнительные расходы могут быть связаны с оформлением ипотечного кредита.

На указанные выше комиссии начисляется НДС, ставка которого в настоящее время составляет 17,5%.

Стоимость услуг по проверке документов и размещению запросов в соответствующих инстанциях может быть разной в зависимости от района, в котором расположен объект недвижимости, но обычно она варьируется от 200 до 250 фунтов стерлингов. Иногда возникает необходимость проведения личных проверок, что связано с дополнительными расходами.

В случае незавершенных сделок плата за услуги компании будет взиматься на повременной основе, но с минимальной комиссией 495 фунтов стерлингов плюс НДС и понесенные компанией расходы при работе в рамках данной сделки.

Стоимость консультирования по вопросам налогового законодательства основана на почасовой оплате по действующим в данное время тарифам. На эту сумму НДС не начисляется.

Гербовый сбор земельного налога

Покупатель недвижимости должен уплатить государственный гербовый сбор сразу же после завершения сделки купли-продажи.

Тарифы гербового сбора:

| Цена недвижимости | Гербовый сбор |
|---|---------------|
| менее £ 120 тыс. фунтов стерлингов | отсутствует |
| до £ 250 тыс. фунтов стерлингов включительно | 1% |
| от £ 250 до £ 500 тыс. фунтов стерлингов включительно | 3% |
| свыше £ 500 тыс. фунтов стерлингов | 4% |

При покупке недвижимости на условиях долгосрочной аренды взимается дополнительный сбор с арендной платы.

Комиссия регистрации в Земельном кадастре.

При регистрации права собственности покупателя взимается также комиссия за регистрацию в земельном кадастре.

| Стоимость объекта недвижимости | Комиссия |
|---|-------------------------|
| £ 100 001 - £ 200 000 фунтов стерлингов | £ 150 фунтов стерлингов |
| £ 200 001 - £ 500 000 фунтов стерлингов | £ 220 фунтов стерлингов |
| £ 500 001 - £ 1 000 000 фунтов стерлингов | £ 420 фунтов стерлингов |
| £ 1 000 000 и более | £ 700 фунтов стерлингов |

В случае приобретения дополнительной аренды, например, места для парковки, взимается дополнительная комиссия.

Стоимость оценки технического состояния объекта недвижимости

Стоимость оценки технического состояния объекта недвижимости, как правило, зависит от размера объекта недвижимости. Мы обычно рекомендуем запрашивать стоимость работ до размещения заказа на их выполнение.

Стоимость оформления ипотеки

При покупке недвижимости с помощью ипотечного кредита, нужно будет оплатить соответствующие услуги банка и оценщика недвижимости. Эту информацию можно получить непосредственно в банке или в кредитной организации.

Контактная информация для консультаций по любым вопросам жилищного законодательства:

| | | |
|----------------------|---------------------|----------------------------|
| Peter Aldis | +44(0) 207 468 2658 | paldis@davenportlyons.com |
| Tom Flatau | +44(0) 207 468 2676 | tflatau@devenportlyons.com |
| Belinda Jones | +44(0) 207 468 1628 | bjones@devenportlyons.com |

Davenport Lyons 2005. Все права защищены.
Перевод и адаптация: Русский Лондон Лтд. 2006 Все права защищены.

Настоящее практическое руководство не является исчерпывающим, и в нем не даются рекомендации для каких-либо конкретных ситуаций. Обязательно проконсультируйтесь со специалистом, прежде чем принимать решение на основании представленной в данном руководстве информации.



НЕДВИЖИМОСТЬ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ

Поиск. Оформление. Обслуживание и Управление.

ПОИСК ▾

Услуги поиска, покупки и аренды элитной недвижимости в Великобритании. Информация от ведущих агентств по недвижимости и эксклюзивные предложения частных лиц. Организация бизнес туров по объектам недвижимости и проведение консультаций по всем вопросам, связанным с рынком недвижимости в Великобритании. Полное сопровождение во время Вашей поездки с целью приобретения недвижимости или ознакомления с данным рынком в Великобритании.

ОФОРМЛЕНИЕ ▾

Предоставление полного юридического обслуживания и консультаций ведущих юристов по покупке недвижимости, специалистов по налогообложению и ипотечным кредитам в Великобритании. Весь спектр услуг от организации просмотра объектов недвижимости до заключительной стадии передачи недвижимости в Вашу собственность.

ОБСЛУЖИВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ ▾

Решение всех Ваших жилищных проблем в Великобритании. Услуги поиска, найма и управления персоналом для Вашей недвижимости. Управление жилищной собственностью для отсутствующих владельцев в Великобритании. Взаимодействие и решение споров с соседями и местными органами управления. Все виды услуг, связанных с арендой Вашего объекта недвижимости.

Для Вас бесплатное практическое руководство «Покупка жилой недвижимости в Великобритании» по адресу <http://www.russianlondon.com/doc/property.pdf>

Более подробная информация по адресу <http://www.russianlondon.com/property>

ГАРАНТИРУЕМ
КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ
И ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ
ПОДХОД