

ОТВЕЧАЕТ ЭКСПЕРТ

Формы собственности недвижимости в Великобритании



Егор Шишковский

Владелец риелторской компании LondonDom.com. Живет в Лондоне постоянно с 1993 г. Создал компанию в 2004 г. для консалтинговой поддержки в приобретении недвижимости в Великобритании, подборе объектов и решении всех вопросов, связанных с использованием недвижимости (сдача внаем, налогообложение, управление и обслуживание, дизайн и строительные работы), и вопросов иммиграции и релокации.



Адрес: 21 Bentinck Street, Marylebone, London W1
Тел: +44 (845) 430 9197 (Лондон), +7 (495) 651 6190 (Москва)
Web: www.londondom.com
E-mail: info@londondom.com

На правах рекламы

В чем принципиальная разница между формами собственности freehold и leasehold?

Если говорить кратко, то freehold – это дома, а leasehold – квартиры. Freehold – это полное право собственности, когда дом и участок земли под ним принадлежат одному владельцу. Другая ситуация с квартирами. Англичане считают, что нельзя поделить землю под многоквартирным домом, у нее должен быть один собственник. Leasehold – это, по сути, договор долгосрочной аренды с полной оплатой вперед за весь период пользования. Владельцы квартир арендуют право собственности у владельца земли и здания (фрихолдера) на определенное количество лет. Максимум – 999 лет, но даже многие новостройки имеют leasehold 125 лет.

Можно ли продлить срок leasehold?

Да, можно, но только если нынешний срок leasehold составляет менее 90 лет и владелец квартиры был официальным владельцем этого leasehold последние два года. Продление можно выкупить еще на 90 лет, и чем дольше срок действующего leasehold, тем дешевле стоит продление. Стоимость продления определяется различными рыночными условиями, и фрихолдер не может

называть вам любую цену. Мы можем порекомендовать своим клиентам профессиональных оценщиков рыночной стоимости продления leasehold, а также нотариусов, которые могут провести юридическое сопровождение данного процесса.

В каких районах Лондона более распространена та или иная форма?

Если речь идет о квартирах, то, будь то в самом центре или на периферии, они всегда будут продаваться на правах leasehold. Freehold на квартиры не существует (за исключением share of freehold). Если же речь идет о домах, то это почти всегда freehold. Поэтому там, где больше квартир, преобладает leasehold (центр, Canary Wharf, новостройки), в то время как за городом преобладает freehold. Бывают редкие исключения, например, некоторые дома и таунхаусы в престижном лондонском районе Ридженс Парк, где земля принадлежит английскому монарху. Монарх является единственным землевладельцем в стране, который не обязан продавать freehold, если к нему поступает такая заявка. Вокруг Ридженс Парка есть много домов стоимостью от 2 до 15 млн фунтов, которые продаются на «правах аренды» сроком не более 150 лет, а в большинстве случаев всего на 50-60 лет.

Можно ли сказать, что недвижимость на правах freehold дороже, чем на правах leasehold?

Если срок leasehold свыше 70-80 лет, то это никоим образом не влияет на ценообразование. Это происходит потому, что продлевать срок leasehold нельзя, если он составляет менее 90 лет. Цена начинает падать, лишь когда срок аренды составляет менее 60-70 лет. Если срок leasehold менее 40 лет, то это уже серьезно влияет на ценообразование, так как продление «аренды» будет стоить значительно дороже.

Какие промежуточные формы собственности существуют?

Есть понятие «share of freehold» то есть доля владения. Владельцы квартир собираются вместе и выкупают здание и землю под ним, затем они делят этот freehold на доли, пропорциональные размеру каждой квартиры. Владельцем freehold становится компания, а акционерами в ней являются владельцы квартир. При этом lease все равно остается, но теперь вы арендуете квартиру, по сути, у самих себя и можете продлевать лизинг бесплатно до 999 лет. Это привлекательная форма собственности, так как владелец квартиры является полноправным совладельцем и здания. **no**

Вопросы экспертам Homes Overseas направляйте в редакцию журнала по электронной почте: s.rymov@imedia.ru (с пометкой «Отвечает эксперт»).