

ОТВЕЧАЕТ ЭКСПЕРТ

Покупка в Великобритании. Юридические аспекты

Егор ШИШКОВСКИЙ, управляющий директор LondonDom.com.

Основатель и управляющий директор британской компании LondonDom.com. По образованию журналист и маркетолог. С 1993 года живет в Лондоне, где успешно реализовывал авторские проекты на радио и в прессе. В качестве хобби помогал друзьям и знакомым приобрести британскую недвижимость, а пять лет назад занялся консалтинговой деятельностью профессионально.



Телефон в Лондоне: +44 7970 200142
Телефон в Москве: +7 (495) 796 6742
www.LondonDom.com



Необходимо ли при покупке британской недвижимости иметь документы о «происхождении денег»?

Каждый юрист в Великобритании обязан соблюдать закон о противодействии легализации преступных доходов. Он должен удостоверить личность покупателя и его место жительства или проверить уставные документы компании, совершающей покупку. Денежные переводы должны совершаться только с личного счета покупателя или с расчетного счета компании, а не со счета третьего лица. Можно использовать счет как в России, так и в другой стране. Юрист также может задать вопросы о происхождении денег на покупку собственности. Если у него возникают подозрения, юрист обязан известить компетентные инстанции, иначе может потерять свой профессиональный статус, и даже быть привлеченным к уголовной ответственности. В нашей практике таких ситуаций не возникало.

Стоит ли покупать недвижимость для студента, получающего образование в Великобритании, или же ограничиться арендой?

Если студент приезжает лишь на один учебный год, то аренда вполне оправдана. Если же учеба продлится 2-3 года и более, то стоит рассмотреть возможность покупки жилья. В начале каждого учебного года спрос на аренду недвижимости увеличивается, а стоимость найма возрастает. При

некотором везении квартиру с одной спальней в хорошем районе Лондона можно снять от 300 фунтов в неделю, что в год составит почти 16 000 фунтов, не считая коммунальных платежей. Даже без учета растущей стоимости найма за три года набегит около 50 000 фунтов.

Не забывайте, что, арендатор должен использовать предоставленную хозяином мебель, не имеет возможности вносить изменения в интерьер и рискует потерять гарантийный депозит из-за случайного пятна на ковре. Сделав не только экономическую, но и эмоциональную оценку вопроса, многие решают купить недвижимость для детей-студентов, планируя ее перепродажу по окончании учебы. С учетом постоянного роста цен и спроса на жилье такое решение связано с минимумом риска, и наша компания могла бы посоветовать наиболее перспективные варианты.

Реально ли российскому гражданину получить кредит в английском банке?

Да, реально. Даже состоятельные российские клиенты все чаще прибегают к ипотеке. Процентные ставки в Великобритании стабильны и низки, они основываются на базовой ставке, устанавливаемой Банком Англии, на протяжении последнего года составляющей 4.5%. Банки добавляют примерно 1-1.5%, так что реальная ипотечная ставка составляет 5.5-6%. Кредит обычно выдается на 25 лет. Иностран-

ные граждане должны внести 30% депозит, однако для тех, кто постоянно проживает в Великобритании, могут получить кредит на всю сумму покупки.

Наша компания может организовать консультацию с независимым ипотечным брокером, который посоветует оптимальный вариант кредитования. Единственный камень преткновения – необходимость счета в британском банке, через который должны проходить выплаты кредита. Иностранцу, не имеющему подтверждения адреса в Великобритании, почти нереально открыть такой счет, однако наша компания может дать консультации также и по этому вопросу.

Насколько велики ежегодные налоги на владение недвижимостью в Англии?

В отличие от других стран, в Великобритании нет налога на владение собственностью. Тем не менее, владельцу и даже арендатору недвижимости надо платить муниципальный налог (Council Tax), который идет на содержание полиции, школ, уборку улиц. Сумма устанавливается муниципалитетом и может резко отличаться даже в пределах одного города – от 200 до 2 500 фунтов в год. Владельцам почти всех квартир необходимо платить за обслуживание здания (Service Charge), это более высокие расходы, – от 1000 до 10 000 фунтов в год. При покупке нужно сразу уточнить размер этого платежа, который полностью идет на эксплуатацию недвижимости. 