

Покупка жилья в Англии и Уэльсе:

ОСНОВЫ

Покупка дома в Англии и Уэльсе, и, в частности, в Лондоне по-прежнему очень популярна среди зарубежных инвесторов. Понимание процедуры может помочь Вам найти наилучшее предложение и быстро завершить сделку.

Этапы процедуры

Процедура покупки недвижимости в Англии и Уэльсе включает несколько этапов:

1. **Подготовка к покупке.** Рынок недвижимости очень динамичен. Прежде чем начать, важно организовать свои дела таким образом, чтобы Вы были готовы удовлетворить любым требованиям к устанавливаемым срокам.
2. **Поиск объекта недвижимости.** Поиск наилучшего предложения может занять довольно много времени. Существуют различные стратегии, которыми Вы можете воспользоваться, чтобы гарантировать приобретение недвижимости своей мечты.
3. **Согласование условий покупки.** После того, как Вы найдете объект недвижимости, Вам будет нужно договориться с продавцом о цене покупки и любых других принципиально важных условиях. Это соглашение не является обязательным для исполнения - ни для Вас, ни для продавца.
4. **Изучение объекта недвижимости.** Хотя объект недвижимости может на первый взгляд казаться идеальным, в нем может быть большое количество скрытых проблем. Ваши адвокат и инспектор должны изучить недвижимость для того, чтобы гарантировать, что она действительно настолько хороша, насколько это кажется. Если Вы не будете удовлетворены выявленными результатами, Вы можете отказаться от сделки.
5. **Обмен контрактами.** Это тот этап, на котором Вы берете на себя обязательства совершить покупку, а продавцу уплачивается первая сумма денег, известная как задаток.
6. **Заключительный этап.** На этом этапе уплачивается оставшаяся сумма, и продавец передает Вам право собственности на недвижимость.

Подготовка к покупке

Вы должны решить, как Вы будете финансировать и структурировать свою покупку.

Вы должны убедиться, что у Вас имеется достаточно денежных средств для финансирования задатка, который будет уплачиваться при обмене контрактами. Продавец, как правило, требует, чтобы задаток составлял 10% от покупной цены.

Если Вам нужно или Вы хотите занять деньги для финансирования части покупной цены, Вы должны как можно скорее начать переговоры с кредитором, которому Вы отдали предпочтение. В идеале, Вы должны попросить своего кредитора подтвердить, что Ваш кредит будет одобрен в принципе, так как это может способствовать заключению сделки с продавцом. Если Вам сложно найти хорошие финансовые условия для получения кредита, Вы можете воспользоваться услугами ипотечного брокера, который сравнит кредиторов, чтобы найти наилучшее предложение.

Существует несколько различных вариантов форм собственности. Когда-то популярным вариантом для иностранных инвесторов было владение недвижимостью через компанию. Недавние изменения в налоговом законодательстве Великобритании сделали владение недвижимостью посредством компании менее привлекательным, но для подобных структур все еще могут существовать налоговые льготы. Это будет зависеть от Ваших конкретных обстоятельств. В соответствии с другим вариантом, может быть, Вы пожелаете

купить недвижимость на свое имя или, возможно, совместно с Вашей женой или мужем или другими членами семьи или друзьями. Максимум, четыре человека могут объединиться для владения недвижимостью в Англии и Уэльсе. Каждый законный владелец должен быть старше 18 лет (хотя объект недвижимости может находиться в доверительном управлении в пользу детей).

Наконец, Вы должны дать поручения адвокату и инспектору. Ваш адвокат изучит правовые аспекты объекта недвижимости и будет управлять процедурой покупки от Вашего имени. Ваш инспектор изучит физическое состояние объекта недвижимости.

Поиск недвижимости

Недвижимость в Англии и Уэльсе, как правило, продаются через специализированные фирмы, известные как агентства недвижимости. Продавцы поручают этим агентствам рекламировать их недвижимость и организовывать показ недвижимости покупателям. Вы должны зарегистрироваться у как можно большего количества агентств по недвижимости и поддерживать с ними постоянный контакт с тем, чтобы они посылали Вам подробную информацию обо всех имеющихся объектах недвижимости, соответствующих Вашим требованиям.

Если у Вас есть особые требования, или Вы не уверены, с чего начать поиск недвижимости, Вы можете нанять агента по покупке недвижимости, который будет заниматься поиском и вести переговоры об условиях покупки от Вашего имени. Агенты по покупке взимают плату за свою работу, но эти расходы могут себя оправдать, особенно, если Вы находитесь за пределами Великобритании. Договор с агентом по покупке может обеспечить Вам более выгодную сделку или более желательный объект недвижимости. Агенты по покупке также знают об объектах недвижимости, предназначенных для продажи, но еще не включенных в списки агентства недвижимости, которую, в противном случае, Вам найти не удастся.

Согласование условий покупки

После того, как Вы найдете объект недвижимости, который Вы хотите приобрести, Вам нужно будет согласовать условия с продавцом. Вы согласуете цену покупки и другие основные условия, такие как график платежей и любая мебель, которую Вы хотите включить в сделку. За исключением тех ситуаций, когда Вы покупаете новое жилье, Вы должны сделать свое предложение на основании тщательного изучения Вашим инспектором физического состояния объекта недвижимости. Как правило, Ваше предложение будет представлено продавцу не непосредственно, а через его агентство недвижимости.

Такая предварительная договоренность не имеет обязательной силы ни для Вас, ни для продавца. Вы, также как и продавец, имеете право отказаться от сделки в любой момент времени до тех пор, пока не произойдет обмен контрактами. Тем не менее, Вы все равно должны попытаться с самого начала договориться обо всех важных условиях, так как впоследствии это сократит круг оспариваемых вопросов. Вы также можете согласовать период эксклюзивности, в течение которого продавец не будет рекламировать недвижимость или договариваться с кем-либо еще.

Изучение объекта недвижимости.

Изучение объекта недвижимости Вашими адвокатом и инспектором является наиболее важным и, зачастую, самым продолжительным этапом процедуры.

После того, как условия покупки будут согласованы, агентство недвижимости, действующее от имени продавца, свяжет Вашего адвоката с адвокатом продавца. Адвокат продавца направит Вашему адвокату пакет документов, который будет включать в себя проект контракта, информацию о праве собственности, ответы продавца на стандартные вопросы и любую сопроводительную информацию. Ваш адвокат изучит документы, представленные адвокатом продавца, и также направит запросы в различные государственные органы для получения дополнительной информации об объекте недвижимости. Ваш адвокат попросит адвоката продавца решить любые вопросы, которые возникнут в результате расследования.

Ваш адвокат сообщит Вам о результатах своего расследования и передаст ответы на все вопросы и информацию, предоставленную продавцом. Ваш адвокат также обсудит условия контракта и убедится, что Вы довольны этими условиями.

Ваш инспектор осмотрит недвижимость и отчитается перед Вами о физическом состоянии объекта недвижимости.

Обмен контрактами

После того, как Вы получите консультацию своего адвоката и инспектора и будете готовы продолжить, Вы должны будете подписать контракт и передать задаток своему адвокату.

Вам нужно будет согласовать с продавцом дату завершения сделки. Как правило, период между обменом контрактами и завершением сделки составляет около 4 - 6 недель, но этот период может быть гораздо длиннее или короче. Вы можете договориться о любой дате с продавцом. Если Вы покупаете недвижимость, которая еще не построена, датой завершения сделки может быть дата, отстоящая на много месяцев (или даже лет) вперед.

Затем Ваш адвокат и адвокат продавца обменяются контрактами и определяют дату завершения сделки. Адвокату продавца будет уплачен задаток. После того, как произойдет обмен контрактами, Вы приняли на себя обязательство по покупке и должны уплатить остальную часть покупной цены на выбранную Вами дату завершения сделки.

Если Вы занимаете деньги, Вы и Ваш адвокат также должны убедиться в том, что Вашего кредитора все устраивает и что все кредитные договоры и другие документы были подписаны в преддверии завершения сделки.

Завершение сделки

До даты завершения сделки Вы должны убедиться, что Вашему адвокату переведена сумма, представляющая собой разницу между покупной ценой и уплаченным задатком. Ваш адвокат также запросит любые другие суммы, уплата которых причитается по завершении сделки, например, гербовый сбор по сделкам с недвижимостью, который должен быть уплачен при завершении сделки.

Опять же, завершающим этапом занимаются адвокаты. Ваш адвокат перечислит деньги адвокату продавца на дату завершения сделки. После того, как деньги поступают адвокату продавца, он свяжется с Вашим адвокатом и подтвердит, что Вы - счастливый обладатель новой недвижимости!

Если Вам потребуется дополнительная информация по любому вопросу, рассматриваемому в этой информационной справке, Вы можете обратиться к Лори Хорвуду (Laurie Horwood) (laurie.horwood@farrer.co.uk; 020 3375 7193), Аннабель Янгер (Annabel Dean) (annabel.dean@farrer.co.uk; 020 3375 7206) или Лауре Кондуит (Laura Conduit) (laura.conduit@farrer.co.uk; 020 3375 7161) или к Вашему обычному лицу для контактов в фирме по тел. 020 3375 7000. Дополнительную информацию можно также найти на страничке [Недвижимость](#) на нашем веб-сайте.

Настоящая публикация представляет собой краткое изложение закона. Она не предназначена для замены юридической консультации, которая учит Ваши конкретные обстоятельства.

© Farrer & Co LLP, September 2018.