

Недвижимость США

С распадом Советского Союза много наших соотечественников эмигрировало за рубеж. И одной из самых популярных стран в этом плане стали Соединенные Штаты Америки. С течением времени бум переездов снизился, и многие жители нашей страны просто с удовольствием едут в США. На отдых, учебу, для ведения деловых переговоров. Кто-то навещает своих родственников или друзей. Рано или поздно у таких людей возникает вопрос, а как приобрести себе недвижимость в США? Ведь так приятно по приезду в другую страну остановиться не в отеле или у друзей, а в собственном доме или квартире. Процедура приобретения жилья в США четко регламентирована и безопасна. В случае если планируется полная оплата всей стоимости проблем вообще ждать не стоит. Если же нужен кредит, тогда следует очень тщательно просчитать все варианты получения ссуды.

Вся недвижимость в США делится на жилую и коммерческую. Принципы приобретения остаются неизменными, для коммерческой недвижимости зачастую добавляется вопрос согласования ее дальнейшего использования для различных видов деятельности.

Для приобретения недвижимости независимо от ее формы следует обратиться в специализированное агентство. С вами заключат договор на оказание информационных услуг. На основании этого договора сотрудники агентства будут искать объект недвижимости, который удовлетворит всем заданным параметрам. После того как выбор остановился на конкретном доме или квартире, оформляется договор и выплачивается задаток. Деньги перечисляются в размере около 10% от общей стоимости покупки на специальный депозитный счет в банке. Таким образом, они служат доказательством серьезности ваших намерений. Продавец обязан, после оформления задатка, снять продаваемый объект с продажи, и дождаться окончания сделки в установленные сроки.

С момента оформления задатка, в течение семи дней проводится комплексная техническая экспертиза, в ходе которой дом тщательно исследуется на предмет скрытых технических дефектов или изъянов. Услуги специалиста, который проведет эту экспертизу, обойдутся в сумму от 350 до 500 долларов, в зависимости от сложности объекта с точки зрения оценки. Параллельно проверяется юридическая сторона сделки. Уточняются правоустанавливающие документы, их соответствие

- ID: **365**
- Страна: **США**
- Регион: **Калифорния**
- Кол-во комнат: **3**
- Стоимость: **£300000**

 **Аренда**



обязательств и других отягчающих обстоятельств, которые могут повлиять на исход сделки. После того как все результаты готовы и они устраивают покупателя происходит заключение договора купли-продажи. Покупатель переводит всю сумму оплаты на депозитный счет и после подписания договора продавец получает доступ к деньгам. Приобретаемый объект недвижимости страхуется в период проведения сделки по покупке.

Кроме непосредственно оплаты за объект недвижимости, существуют дополнительные расходы, которые нужно быть готовым оплатить. Это услуги агентства недвижимости, которое проводило сделку. Кроме того в некоторых штатах предусмотрено, что покупатель оплачивает часть налога на покупку жилья. Эта сумма может составить порядка двух процентов от стоимости.

При выборе объекта жилой недвижимости следует помнить что квартиры и апартаменты в США - более ликвидный актив, чем дома и коттеджи. Поэтому если вы планируете, со временем, выгодно продать приобретенное жилье, и сделать это в максимально короткие сроки, то следует обратить свое внимание именно на жилье в многоквартирных домах.

Кроме расходов на проведение сделки следует не забывать и о ежемесячных выплатах, связанных с содержанием жилья. В многоквартирных домах или кондоминиумах это плата за уборку территории, вывоз мусора, ремонт и поддержание в рабочем состоянии всех коммуникаций и инженерных систем. Для коттеджных поселков это общие расходы, связанные с уборкой территорий, вывозом мусора. Индивидуальные расходы будут связаны с поддержанием в порядке придомовой территории, чисткой бассейна, подстрижкой газонов и уходом за зелеными насаждениями. Индивидуально оплачиваются и все расходы, связанные с инженерными системами и телекоммуникациями.

Раз в год, до 1 апреля все владельцы недвижимости оплачивают налог на недвижимость. Его размер становится известен в ноябре и может составлять от 0,3 до 12 процентов от стоимости недвижимости. Чем крупнее и богаче населенный пункт, в котором приобретается недвижимость, тем больше налог. Так в Нью-Йорке налог составляет 11,5 % а в штате Флорида всего 1,5%.

В связи с разразившимся экономическим кризисом, причиной которого стал в первую очередь обвал рынка недвижимости в США, цены на недвижимость существенно упали. По мнению многих экспертов именно сейчас самый оптимальный период для приобретения жилой недвижимости, ведь уже через несколько

лет цена на нее начнет расти и принесет владельцу
существенную прибыль.