

**Иностранцы возможность взять ипотеку.** Думаю, немногие знают, что купить коммерческую или жилую недвижимость в Чехии не очень сложно. Простого человека пугает стоимость недвижимости, не знание законов Чехии, не понимание языка.

А для получивших в Чехии вид на жительство, на принятие решения о приобретении недвижимости, может повлиять незнание самой процедуры оформления документов, а также сложности в выборе риэлтерской фирмы, которая предоставляет свои услуги «под ключ». В этой статье будут раскрыты некоторые ключевые моменты в процедуре оформления документов при покупке недвижимости на ипотеку, а также мы сообщим новость – предложение ипотечного кредитования для иностранцев, проживающих и не проживающих на территории Чехии.

Объявлений по эмиграции в Чехию с предложением услуг оформления вида на жительство в интернете довольно много. Можно найти и достаточное количество самой разной информации и по вопросам приобретения недвижимости.

Однако хотелось бы подчеркнуть только одну важную деталь! Иностранец, имеющий вид на жительство в Чехии может приобретать земельные участки, квартиры, дома, коммерческие объекты только на юридическое лицо, учрежденное на территории Чешской республики.

Соответственно, чтобы стать владельцем чешской недвижимости, необходимо быть владельцем (учредителем) чешской фирмы (юридического лица). При этом совладельцами фирмы могут стать партнеры по бизнесу, желающие также иметь недвижимость в Чехии, или родственники (члены семьи).

Так же совладельцами могут стать и другие юридические лица, зарегистрированные как на территории Чехии, так и за ее пределами, например, фирмы из стран СНГ. Деление процентов уставного капитала между учредителями, при регистрации юридического лица будет непосредственно отражать и их долевое участие в сделке покупки недвижимости. То есть, простыми словами, процент владения акциями юридического лица будет равен проценту рыночной стоимости недвижимости на момент её приобретения или на момент её продажи. Требования Чешских банков работающих с иностранцами по ипотечному кредитованию следующие:

1. Наличие юридического лица на территории Чехии (лучше всего нового, с нулевым балансовым отчетом)
2. Вид на жительство в Чехии (годовая или двухгодичная мульти виза № 65)
3. Доходы, подтвержденные документально из страны, где постоянно прописан иностранный гражданин (справки о доходах, трудовой договор, кассовые расходные ордера).

Документы, подтверждающие доход, получаемый на территории Чехии, не обязательны, но при рассмотрении вопроса выдачи ипотечного кредита, они могут повлиять на принятие положительного решения. Срок погашения ипотечного кредита по заключаемому с банком договору зависит от возраста учредителей фирмы, на которую оформляется недвижимость. При желании получить ипотеку сроком на 30 лет возраст учредителей не должен превышать 40 лет. Косвенно, для иностранца оформляющего ипотеку в чешском банке, будет иметь значение:

1. Наличие высшего образования, полученного на родине и подтвержденного (нострифицированного) на территории Чехии.
2. Трудовой стаж, который может быть отражен как в трудовом договоре, так и в трудовой книжке.
3. Занимаемая должность в организации, подтвердившей доходы гражданина.
4. Двухгодичная мульти виза №65

На основании полученной информации, банком принимается решение о выдаче ипотечного кредита, и в случае, если принимается положительное решение, банк определяет «процентную группу» ипотеки для юридического лица. От процентной группы зависит годовая процентная ставка, а также сумма первоначального погашения банком стоимости недвижимости. По опыту работы с подбором недвижимости и с ипотечными кредитами можно описать условия, выдачи ипотечного кредита одного из чешских банков для клиента компании «Пражский Лев». Один из примеров:

1. Общая стоимость 3-х комнатной квартиры (110 м<sup>2</sup>) включая подземный гараж – 3.650.000 чешских крон (135.185 Евро по курсу 27 кч за евро),
2. Погашение банком от стоимости недвижимости 3.000.000 чешских крон (85%) (111.111 Евро по курсу 27 кч за евро)
3. Годовая ставка 4,8%
4. Срок действия договора ипотечного кредитования 30 лет
5. Ежемесячный ипотечный платеж от 12.500 крон (450 евро)
6. Фиксированный процент годовой ставки определяется клиентом при подписании условий договора (в среднем составляет 3 года).

Новостью для иностранных граждан, желающих приобрести недвижимость в Чехии от компании «Пражский Лев», является, появившаяся возможность оформления ипотечного кредита на физическое лицо (т.е. на себя самого). Так, в случае, если Вы приняли решение о покупке недвижимости на ипотеку, то гарантом должно выступить Ваше же юридическое лицо, по которому в течение всего срока действия договора ипотечного кредита не может и не должна вестись хозяйственная деятельность.

Необходима только одна деятельность фирмы, связанная со сдачей недвижимости в аренду и, соответственно, получение от этой деятельности прибыли. Оформление всех коммунальных услуг предоставляемых для Вашей недвижимости так же на физическое лицо (т.е. на себя) позволит сэкономить от 15 до 20 % стоимости этих услуг.

Для Чехии, как в прочем и всей Европы, где коммунальные услуги очень высоки, это значительная экономия. Практически, получается так: Вы приобретаете недвижимость на свое юридическое лицо, сдаете его в аренду и суммой получаемой от сдачи в аренду погашаете Ваш ипотечный кредит.

При правильном ведении хозяйственной деятельности возможно еще и получать прибыль для себя и своего юридического лица. Компания «Пражский Лев» готова предоставить высококвалифицированных сотрудников для проведения процесса оформления необходимых документов с юридическим сопровождением.

После получения кредита и приобретения недвижимости на основании «договора о доверительном управлении» компания «Пражский Лев» предоставит услуги по ведению деятельности Вашего юридического лица, связанные с бухгалтерскими и др. отчетностями. Также, мы возьмем на себя все вопросы, связанные со сдачей Вашей недвижимости в аренду, а именно, поиск арендатора, заключение договора, оплата коммунальных услуг, спорные вопросы, отчетность перед Вами в получение прибыли, оплате налогов и соответственно перевод прибыли на Ваш счет (в случае если вы не планируете постоянно проживать в Чехии). Необходимо заметить, что условия, предоставляемые Чешскими банками для иностранных граждан, проживающих на территории всего бывшего пост советского пространства, можно назвать очень выгодными для всех и являются ярким подтверждением лояльного отношения и готовности Чешской республики к сотрудничеству с любыми представителями наций и народностей.

**Портал недвижимости Чехии, поиск, переговоры, подготовка, оформление сделок недвижимости, кадастр Чехии.**

**Компания Пражский Лев - услуги эмиграции в Чехии**