

Кто может быть владельцем недвижимости в штате Мэриленд?

Недвижимость в штате Мэриленд может быть приобретена как на частное, так и на юридическое лицо. Иностранные граждане и компании, зарегистрированные в других странах, могут приобретать жилую и коммерческую недвижимость без всяких ограничений. Право владения надежно защищено законом. Продать недвижимость по законам штата Мэриленд может только ее владелец или специально уполномоченный владельцем представитель. Средства полученные после продажи недвижимости могут быть переведены на банковский счет владельца в любую страну мира.

Какие существуют формы оформления недвижимости в собственность?

Для конфиденциальности покупки, удобства передачи недвижимости по наследству или по другим причинам имеющимся у покупателей, возможно оформление собственности на частное или юридическое лицо. В зависимости от индивидуальных ситуаций это может быть: компания с ограниченной ответственностью - Maryland LLC (Limited Liability Company), доверительный траст – Maryland Land Trust, корпорация - Maryland Corporation и другие. Мы оказываем полный комплекс услуг по созданию, регистраций любых юридических лиц и созданию доверительных трастов в штате Мэриленд.

Как удостоверяется право собственности на недвижимость?

Любой вид недвижимости должен быть зарегистрирован в реестре недвижимости (property public records) административного округа (county) по месту расположения недвижимости. Из этого реестра можно получить полную информацию о том, кто является владельцем недвижимости, дате приобретения, цене покупки, точной площади, а также о наличии возможной задолженности владельца. На имя владельца оформляется официальный документ, гарантирующий полное право собственности - **Warranty Deed**

, которому присваивается уникальный номер регистрации.

Какова схема покупки недвижимости в штате Мэриленд и ее оформления в собственность?

- Юридические аспекты сделки

Заключение Договора покупки-продажи – важная юридическая процедура. В большинстве случаев, при покупке-продаже жилой недвижимости, нами используются формы контрактов совместно разработанные и утвержденные ассоциациями риэлторов и адвокатов штата Мэриленд . По желанию, мы предоставим услуги профессиональных юристов, имеющих значительный опыт работы в сфере элитной недвижимости, которые грамотно составят текст договора, соблюдая Ваши интересы. Независимо от формы договора, мы включим в него все необходимые пункты, определим права и обязанности сторон, а также порядок их исполнения. Наши специалисты знают все профессиональные тонкости в решении юридических вопросов связанных с приобретением недвижимости в штате Мэриленд .

- Ипотечное кредитование

Мы поможем Вам получить финансирование покупки даже если у Вас имеется только туристическая виза и Вы не имеете постоянного места жительства в штате Мэриленд и в США. Список документов, необходимых для оформления кредита, будет представлен Вам после предварительной консультации с нашими финансовыми специалистами. Для оформления и получения кредита Вам не обязательно лично находиться в штате Мэриленд и даже в США. Мы подготовим все необходимые документы и вышлем их Вам, вместе с подробными инструкциями для подписания, в любую точку мира.

- Завершение сделки

Весь процесс приобретения недвижимости обычно занимает от одного до двух месяцев. Оформление недвижимости в собственность осуществляется через специализированное агентство - Title Company. Это компания контролирует всю сделку, проверяет документы, хранит депозиты и после внесения покупателем полной суммы денег, вручает покупателю документы о передачи права собственности, а также страховой полис на титул на недвижимость (title insurance). Вы вступаете в права собственности

после полной оплаты покупаемой Вами недвижимости (с учетом ипотечного кредита) и всех связанных с данным приобретением расходов. Это происходит во время юридической процедуры - **closing**.

Какие требования при получении ипотечного кредитования в штате Мэриленд ?

Как правило, для получения ипотечного кредита иностранному покупателю-заемщику нужно оплатить 20-30% от общей стоимости недвижимости. Оставшаяся сумма (70-80%) кредитуются под залог приобретаемой недвижимости американскими банками или финансовыми компаниями. Существует множество ипотечных программ различающихся по срокам, виду и способу погашению кредита, виду процентной ставки и пр.

Какие документы необходимы для получения ипотечного кредитования в штате Мэриленд ?

В большинстве случаев, процедура получения кредита не сложна. Например, для оформления кредита гражданину России будет достаточно заграничного паспорта и визы. В зависимости от вида ипотечной программы и размера кредита, банками могут быть запрошены дополнительные документы. Специалисты по финансированию помогут Вам на всех этапах оформления кредита начиная с подачи заявления на кредит, подготовки необходимых документов и заканчивая подписанием кредитных документов без необходимости приезда в США.

Какие существуют дополнительные расходы при покупке недвижимости?

При приобретении недвижимости в штате Мэриленд, покупателем оплачивается часть обязательных расходов по оформлению недвижимости в собственность (closing cost). Эти расходы обычно составляют от 1.0% от общей стоимости недвижимости (в зависимости от вида недвижимости, административного округа где она расположена, привлечения финансирования и пр.). В эти расходы входят оплата в различные государственные инстанции по оформлению собственности, плата за определение юридической чистоты сделки, услуги адвокатов, страховка и пр.

Какой размер налога на недвижимость и когда он платиться?

Размер налога на недвижимость в различных административных округах может отличаться и в среднем равен 1.2% в год. Базой этого налога является так называемое assessed value – специальная оценочная стоимость устанавливаемая

профессиональным оценщиком по поручению местной администрации. Это значение может быть ниже реальной рыночной стоимости недвижимости т. к. данная оценка проводится не часто. Налог платится раз в год (до 1 апреля следующего года) и сумма налога становится известна 1 ноября каждого года.

Каковы расходы по содержанию недвижимости?

В некоторых жилых комплексах существуют обязательные ежемесячные расходы по содержанию недвижимости. В домах- кондоминиумах это *maintenance fees*, а в клубных поселках - *homeowners association fees*. Расходы по обслуживанию недвижимости включают помимо совокупности платежей за содержания жилого комплекса также страховку, платежи за пользование услугами: парковка, бассейн, охрана, благоустройство территории и пр.

Что обычно включено в стоимость жилья (квартиры, дома, таунхауса)?

Стоимость жилья рассчитывается по метражу жилой площади. В стоимость обычно входит: полностью укомплектованная кухня (мебель, встроенная бытовая техника); ванные и туалетные комнаты оборудованные сантехникой и аксессуарами от ведущих производителей; системы кондиционирования и отопления; балкон, веранда или терраса; гараж или парковка на 1-2 машины.

Существуют ли возможности по оптимизации налогообложения?

Связанные с недвижимостью налоговые законы штата Мэриленд и США многочисленны и сложны. При правильном оформлении недвижимость в собственность, грамотном ведении учета доходов и расходов связанных с недвижимостью, существуют легальные варианты оптимизации налогов. По желанию, Риэлтор Сергей Корсаков предоставляет услуги адвокатов, бухгалтеров и аудиторов которые могут помочь Вам избежать ошибок в налогообложении.

Если Вы заинтересованы в получении подробной информации о наших услугах, об инвестициях и недвижимости в штате Мэриленд , пожалуйста свяжитесь с нашим офисом или заполните форму индивидуального запроса, и наши специалисты предоставят Вам необходимые консультации.