

# Как купить недвижимость на Тенерифе

## Как купить недвижимость на Тенерифе (Канарские острова)?

Год за годом все больше наших соотечественников, мечтающих купить жилье за границей, в качестве своего нового дома выбирают острова Канарского архипелага.

Повышенный интерес к этому удивительному испанскому курорту можно объяснить не только благоприятным климатом и тем, что там созданы поистине идеальные условия для райского отдыха, но и тем фактом, что это место уже давно признано одним из самых привлекательных с точки зрения инвестиций в недвижимость.

Канарские острова – это популярный курорт мирового уровня, который круглый год пользуется большой популярностью у туристов со всего мира. Расположенный в теплых водах Атлантического океана между Европой и Африкой, архипелаг взял все самое лучшее от этих двух континентов.

Прекрасные погодные условия даже в зимнее время, разнообразные и живописные ландшафты, хорошая экологическая ситуация, развитая инфраструктура, европейский уровень жизни, экономическая и политическая стабильность, низкий уровень преступности, доброжелательность местного населения – все это привлекает не только людей, которые хотят получить незабываемые впечатления от отпуска, но и тех, кто ищет наиболее подходящее место для покупки дома или квартиры.

К тому же, кроме вышперечисленных преимуществ, на островах Канарского архипелага действуют специальные государственные программы по поддержке иностранцев при покупке недвижимости, например:

- Сама процедура покупки недвижимости и оформления всей необходимой документации максимально упрощена.
- Развита программа ипотечного кредитования для платежеспособных иностранных граждан, по которой можно взять в рассрочку жилье на очень выгодных условиях.
- Низкая ставка НДС при покупке недвижимого имущества на первичном рынке, различные налоговые льготы.
- Отсутствие дополнительных налогов или каких-то комиссионных сборов для нерезидентов.
- Предоставление Шенгенской мультивизы собственнику жилья и членам его семьи сроком на полгода.
- Возможность оформления вида на жительство в Испании по упрощенной схеме.

Если у Вас уже появились мысли о покупке апартаментов, виллы или какого-либо коммерческого объекта недвижимости на Канарах, не спешите с действиями! К такому крупному и дорогостоящему приобретению надо подойти ответственно и взвешенно, только в этом случае Ваша покупка принесет Вам не только радость, но и выгоду!

## **Что нужно учесть при покупке недвижимости на Тенерифе**

### **Определитесь с агентством недвижимости**

Решите, кто будет заниматься выбором подходящего жилья и оформлением всей необходимой документации: Вы самостоятельно или опытный риэлтор. Второй вариант более реален и надежен, поскольку профессиональные маклеры владеют испанским языком, детально изучили особенности местного рынка недвижимости, разбирают во всех тонкостях сделок купли/продажи, а значит, увеличивают Ваши шансы на выгодное и быстрое приобретение желанной недвижимости.

В случае, если Вы уже выбрали агента по недвижимости, который поможет купить жилье на Канарских островах, убедитесь

насколько он соответствует следующим профессиональным требованиям:

- досконально знает международное право и все нюансы местного законодательства;
- хорошо разговаривает на официальном языке Испании;
- имеет сплоченную команду первоклассных специалистов (юристов, брокеров, консультантов и т.п.);
- имеет долгосрочный опыт работы с испанскими банками. Здесь подразумевается главным образом получение ипотечной ссуды и открытие счетов на максимально выгодных условиях;
- сотрудничает с компаниями-застройщиками;
- обладает эксклюзивной базой данных, которая отличается широким выбором и актуальностью предлагаемых объектов недвижимости;
- обеспечивает полное сопровождение сделки купли-продажи;
- предоставляет дополнительные услуги, такие как оформление страховки и послепродажное обслуживание.

## **Детально обдумайте, какая именно недвижимость, и для каких целей Вам нужна**

Выбор объектов недвижимости на архипелаге действительно огромен и разнообразен, а широкий диапазон цен представленных вариантов удовлетворит потребности покупателей с разными финансовыми возможностями. Прежде чем, рассматривать какие-либо актуальные предложения, подумайте какое именно недвижимое имущество Вам необходимо, и как Вы собираетесь его использовать в будущем. Вот главные критерии выбора:

- Цель покупки недвижимости: для проживания (дом, квартира, вилла), для коммерческого использования (отель, магазин, ресторан).
- Тип жилья: квартира-студия, коттедж, пентхаус, бунгало, вилла и т.п.
- Место расположения на острове: в каком районе курорта,

как близко к морю, в тихом городке или в шумном туристическом центре и т.д.

- Внешний и внутренний вид объекта: площадь, этаж, количество комнат, высота потолков, вид с балкона, наличие ремонта, состояние инженерных коммуникаций.
- Транспортная доступность и степень развитости инфраструктуры.
- Бюджет или возможность оформления ипотеки.

## **Пошаговое руководство осуществления процедуры покупки жилья**

Опираясь на Ваши пожелания и возможности, агентство недвижимости будет предлагать Вам актуальные, наиболее интересные и привлекательные объекты, среди которых Вы в итоге найдете тот, который максимально удовлетворит Ваши запросы.

Следующим шагом будет непосредственно совершение самой процедуры покупки данного недвижимого имущества, которая, как правило, включает в себя следующие этапы:

### **1. Составление предварительного договора купли-продажи и внесение авансового платежа.**

Выбранный Вами объект, будет зарезервирован и снят с продажи только тогда, когда Вы внесете за него залог, сумма которого обычно составляет десять процентов от общей стоимости конкретного недвижимого имущества.

В это же время осуществляется проверка юридической безопасности и прозрачности недвижимости на предмет наличия долгов по коммунальным платежам или наличия у нее других возможных хозяев.

После того, как риэлтор гарантирует Вам чистоту сделки, оформляется авансовый договор на срок до девяноста дней, во время которого Вы должны будете перевести оставшуюся сумму денежных средств или получить ссуду в банке.

## **2. Открытие счета в испанском банке**

Для того, чтобы можно было быстро и просто оплатить объект недвижимого имущества по договору купли-продажи, необходимо открыть в любом банке Испании счет, с которого Вы сможете осуществить перевод денег в любое удобное для Вас время.

Для этого необходимо предоставить банку справку с места работы (в ней должны быть указаны такие сведения, как Ваш стаж, размер шести последних зарплат, занимаемая Вами должность), а также декларацию о доходах.

## **3. Получение идентификационного номера иностранца. (NIE – Numerode Identidadde Extranjero).**

Этот уникальный личный номер, состоящий из семи цифр и двух букв, в обязательном порядке выдается всем иностранцам, имеющим какие либо отношения с Испанией (профессиональные, экономические, социальные и другие).

NIE необходим для Вашей идентификации и подтверждает легальность Вашего пребывания в стране. Оформить заявку на получение номера можно в полицейском комиссариате Испании или побеспокоиться об этом еще в России, обратившись в консульский отдел испанского посольства.

Потребуется предоставить следующие документы: загранпаспорт и копии всех его страниц, предварительный договор купли-продажи, заявление от Вас на получение личного номера в двух экземплярах.

## **4. Перевод денежных средств на новый счет, открытый в банке Испании**

Банковский перевод на Ваш счет в Испанском банке.

## **5. Подписание Купчей**

Купчая представляет собой акт приобретения в собственность недвижимого имущества, который подписывает покупатель и

продавец. Она оформляется в нотариальной конторе и должна содержать такие сведения, как подробное описание объекта купли-продажи, личные данные продавца и покупателя, информацию о других совладельцах, если таковые есть.

В том случае, если покупка недвижимости осуществляется посредством ипотечного кредита, то для подписания этого документа потребуются присутствие представителя банка. Также одной из сторон может понадобиться переводчик.

Подписание Купчей – это завершающий этап сделки купли-продажи, во время которого производится окончательная оплата недвижимого имущества (чаще всего путем банковского перевода или банковского чека).

После этого Вы получаете ключи от Вашего нового дома, а приобретенный Вами объект регистрируется в Реестре Собственности (в среднем это занимает от одного до трех месяцев).

Как только данные нового собственника имущества поступят в регистр, сделка будет официально считаться совершенной. Далее Вам нужно будет переоформить все контракты на получение коммунальных услуг на свое имя и привязать платежи к Вашему номеру счета.

## **Перечень документов, необходимых предоставить банку для оформления ипотечного кредита**

В настоящее время любой иностранный гражданин, который способен подтвердить свою платежеспособность, без труда может получить кредит на ипотеку в испанских банках.

Стандартные требования, предъявляемые банками к документам, необходимым для получения ссуды под залог недвижимости, довольно просты – все бумаги должны быть переведены на государственный язык Испании и заверены нотариусом. Что

касается оригиналов документов, то если они написаны на любом другом иностранном языке, то их следует заверить в стране их выдачи апостилом.

## **Итак, перечень документов:**

- Паспорт гражданина (оригинал) и копии всех его страниц (если ипотеку берет семейная пара, то оба супруга должны предоставить свои документы).
- Загранпаспорт (оригинал) и копия его первой страницы.
- Свидетельство о заключении брака (в том случае, если ипотечный кредит берет супружеская пара).
- Контракт от Вашего работодателя, который представлен на официальном бланке компании и обязательно содержит печать предприятия.
- Справку с работы, которая содержит такие сведения, как Ваше фактическое место работы, занимаемая должность, стаж, а также зарплата за последние полгода. Эта информация подтверждается выпиской с вашего банковского счёта и так же, как и предыдущий документ, должна быть представлена на официальном бланке с печатью предприятия.
- Справка о доходах физических лиц формы 2 НДФЛ за последние двадцать четыре месяца. Данный документ Вам может предоставить либо налоговый инспектор, либо предприятие, с которым у Вас заключен трудовой контракт.
- Данные из банка о Вашей кредитной истории (Ваша характеристика, как заемщика, сведения обо всех прошлых кредитах и их погашении, номер Вашего валютного счета, точная сумма денег, которая в данный момент находится на этом счету.)
- Официальные свидетельства, подтверждающие факт наличия у Вас любого недвижимого имущества в другой стране (патент, участок земли, жилье и т.п.)
- Официальный документ, с помощью которого Вы можете подтвердить любой дополнительный заработок (например, это может быть контракт на сдачу Вашего недвижимого

имущества в аренду).

- В том случае, если Вы являетесь хозяином какой-либо фирмы или компании, банк на Тенерифе попросит у Вас предоставить официальную информацию об этом предприятии (вид осуществляемой деятельности, ИНН, сведения об учредителях и т.д.), а также показать баланс предприятия.