

**Моша Юрий**

Основатель компании «Русская Америка»  
адрес электронной почты – [yurymosha@gmail.com](mailto:yurymosha@gmail.com)

## **КАК ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ США И НЕ ПОТЕРЯТЬ ВСЕ ДЕНЬГИ**

**Аннотация.** В настоящей статье приведена пошаговая инструкция, которая позволит инвестировать средства в недвижимость США с минимальными рисками и потенциальным доходом 4-6% годовых.

**Ключевые слова:** инвестиции, недвижимость, США, договор купли-продажи, нерезидент.

**Mosha Y.**

*Russian America Inc., Founder*

*e-mail – yurymosha@gmail.com*

## **HOW TO INVEST IN US REAL ESTATE AND NOT TO LOSE THE MONEY**

**Annotation.** This article discusses the step-by-step instruction which would help to invest money in US real estate with minimal risks and potential annual income of 4-6%.

**Keywords:** investment, real estate, USA, contract of sale, non-resident.

## КАК ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ США И НЕ ПОТЕРЯТЬ ВСЕ ДЕНЬГИ

За последние 3 года в мире резко возрос интерес к инвестициям в недвижимость США. Среди российских граждан в том числе, ведь российскую экономику лихорадит, и даже «гарантированные» вложения могут прогореть.

США в плане инвестиций намного привлекательнее, ведь политическая и экономическая ситуация в штатах куда стабильнее. А это позволяет делать более точные расчеты по окупаемости и прибыльности инвестиций.

Недвижимость — одна из самых стабильных сфер для инвестирования. Стоимость недвижимости стабильно растет до 4% в год, а если превратить ее в источник пассивного дохода — сдавать ее в аренду, — то можно получать до 6% годовой прибыли. Все зависит от вариантов заработка, который вы выберете. Давайте разберемся с ними подробнее.

### Разновидности доходов от недвижимости

Для начала стоит определить, какую недвижимость можно покупать. Варианты вполне стандартные и ничем не отличаются от России:

- жилые квартиры и дома;
- коммерческая недвижимость;
- земельные участки.

Наиболее простой вариант для нерезидента — жилая недвижимость, потому что она предоставляет больше возможностей для получения дохода. Вот наиболее распространенные способы:

- мгновенная прибыль по способу «Купил дешевле — продал дороже»;
- повышение стоимости помещения с помощью ремонта;
- краткосрочная аренда жилья;
- долгосрочная аренда жилья с возможностью выкупа или без нее.

Примечательно, что приобрести недвижимость в США может гражданин любой страны. Сделку можно оформить через посредника, получать прибыль, вести бухгалтерию и платить налоги тоже через нее. О брокерах и процедуре покупки недвижимости мы сейчас и поговорим.

### Как приобрести недвижимость в США

Ограничений на приобретение недвижимости в США нет, поэтому совершить покупку может гражданин любой страны. Главное — доказать легальность средств, на которые совершается сделка.

Нерезиденты не имеют ограничений в приобретении недвижимости. Здесь они пользуются абсолютно теми же правами, что и граждане США.

Сам процесс покупки с нуля до подписания договора длится примерно 30-45 дней и состоит он из нескольких этапов.

### 1. Поиск брокера или посредника

Конечно, вы можете найти продавца и заключить сделку самостоятельно. Но это не слишком безопасно, ведь из-за незнания законодательства США вы можете допустить ошибку, которая может привести вплоть до потери всей суммы инвестиции.

Брокера можно выбрать из США или из России — разницы практически нет. Компании, которые прицельно занимаются инвестированием в недвижимость обычно хорошо знают рынок и законы, поэтому сделки проходят безопасно как для инвестора, так и для продавца.

### 2. Поиск недвижимости

Сначала вы обсуждаете все детали сделки со своим брокером, исходя из суммы инвестиции. На этом этапе нужно выбрать, какой тип дохода вы собираетесь получать: прибыль от перепродажи, ремонт и продажа обновленной недвижимости или аренда. От этого зависит район и особенность приобретения.

Затем брокер подыскивает возможные варианты в пределах вашего бюджета, рассказывает об их преимуществах и особенностях. А вы выбираете наиболее приглянувшиеся.

**Важно!** Нерезиденту сложно получить кредит или ипотеку в банках США, поэтому рассчитывайте только на ту сумму, которую реально можете вложить.

Если же вы рассматриваете покупку недвижимости только как инвестицию, можно доверить выбор самому агентству. Но при этом стоит обязательно контролировать все аспекты.

### 3. Предложение о покупке

Когда объект выбран, посредник отправляет предложение о покупке к продавцу или его агенту.

Часто агентства запрашивают, чтобы предложение прислали в виде типового документа. В таком случае процесс занимает определенное количество времени.

Если же ваш агент напрямую договаривается с владельцем имущества, то зачастую хватает обычного телефонного звонка и устного соглашения.

### 4. Создание гарантийного депозита

Когда обе стороны выразили заинтересованность в сделке, брокер создает специальный гарантийный счет, на который покупатель переводит определенную сумму.

В разных штатах она отличается. К примеру, в Калифорнии вполне достаточно положить на эскроу-счет 3% от суммы покупки. А в Нью-Йорке эта цифра составляет 10-20%.

Сроки создания счета тоже отличаются — от 3 до 10 дней.

Обратите внимание, что снять деньги со счета покупатель в процессе обсуждения сделки не может. Поэтому нужно заранее обсуждать порядок снятия средств в случае, если сделка не состоится.

## **5. Проверка юридической чистоты**

Важный момент, чтобы вы могли убедиться в легальности сделки со стороны продавца.

Процедура не обязательна и проводится по запросу покупателя, но мы рекомендуем проводить ее в любом случае. Это поможет избежать юридических проблем с приобретенным имуществом.

Проверку проводит специальная компания (title company). Она ищет различные аресты, запреты или любые другие проблемы, связанные с имуществом или личностью продавца.

Если компания не обнаружила проблем, можно сразу переходить к следующему пункту.

В случае, если вопросы все-таки есть, продавец получает официальное оповещение и четкие сроки, к которым нужно их разрешить.

Из-за наличия любых проблем покупатель может потребовать снизить цену или устранить недостатки. А в большинстве штатах неудовлетворительные результаты инспекции служат достаточным

основанием, чтобы аннулировать сделку и забрать гарантийный депозит в полном объеме.

Будьте внимательны, чтобы провести инспекцию, у вас есть только 10 дней после создания гарантийного депозита. По истечении этого срока считается, что у вас нет претензий к продавцу.

## **6. Получение разрешений кондоминиума или кооператива**

Очень хитрый пункт, к которому нужно подготовиться заранее. Если вы приняли решение купить недвижимость в кондоминиуме, кооперативе или других зданиях с подобным типом собственности, то нужно получить одобрение совета здания.

В разных штатах процедуры отличаются, но покупателю придется предоставить совету информацию о себе, своих финансовых активах, а также рекомендательные письма.

Во многие кооперативы не принимают нерезидентов, поэтому этот вопрос нужно уточнять еще на стадии предварительных соглашений с продавцом.

Если же вы покупаете квартиру в обычном жилом здании или частный дом, то переходим сразу к следующему пункту.

## **7. Подписание договора купли-продажи**

Перед закрытием сделки следует проверить состояние недвижимости лично. В нашем случае этим занимается брокер.

Если все хорошо, заключается договор купли-продажи. В каждом штате типовые договоры купли-продажи несколько отличаются, поэтому важно, чтобы договор был составлен правильно.

Обратите внимание, до подписания договора вы должны перечислить всю сумму на гарантийный счет. А после успешного завершения сделки деньги отправляют продавцу.

## 8. Передача прав собственности

Когда продавец подтверждает оплату и поступление средств на его счет, он передает вам документы на право собственности.

Учтите, что в некоторых штатах нужно дополнительно регистрировать документы в окружном суде. В противном случае они будут недействительными.

После того, как вы прошли эти 8 шагов, вы можете считать себя полноправным хозяином приобретенной недвижимости.

Но будьте внимательны, в некоторых штатах новому хозяину недвижимости нужно приобрести специальную страховку владельца и перезаключить договоры о предоставлении коммунальных услуг.

Какие сборы и налоги нужно заплатить во время приобретения недвижимости.

### 1. Регистрация недвижимости.

Денежный взнос 0,1-0,5% от стоимости. Платит покупатель.

2. **Услуги агента или брокера по недвижимости** — от 3 до 5% от стоимости объекта. Иногда фиксированная почасовая оплата. Оплачивает покупатель.

3. **Услуги юристов**, которые представляют интересы сторон. Размер оплаты сильно варьируется от уровня специалиста. Каждая сторона оплачивает услуги своего юриста самостоятельно.

4. **Открытие и обслуживание гарантийного счета** («экспроу-счет»). Стоимость открытия примерно 1000 долларов. Оплачивают обе стороны пополам.

5. **Юридическая инспекция.** Сумма зависит от размера недвижимости. В среднем это 500-800 долларов. Оплачивает покупатель.

Права и обязанности нерезидента после покупки недвижимости в США

Приобретение недвижимости в США, к сожалению, не дает права на получения вида на жительство. Но при этом оно при определенных условиях дает возможность получить бизнес-визу EB5 или L1.

Конечно, вложения в американскую экономику должны быть значительными. Для визы EB5 нужно приобрести недвижимости на сумму не менее 1 млн долларов. Но помимо этого нужно еще

обеспечить работой 10 или больше человек.

Для визы L1 можно вложить меньшую сумму, но при этом нужно обязательно было владельцем компании на территории США и дать работу 5 или больше специалистам. Но важное условия для получения виз EB5 и L1 — ваша недвижимость должна работать как бизнес. То есть, просто сдавать в аренду жилье — недостаточно. Но вот если вы приобретете небольшой отель или ресторан и будете им управлять, это уже будет подспорьем для получения визы.

Обязанностей владельца недвижимости не слишком много — всего лишь исправно платить налоги с доходов, которые приносит эта самая недвижимость, и вовремя оплачивать коммунальные услуги.

Важно, что у гражданина РФ при приобретении недвижимости в США появляются обязательства перед российской налоговой. Потому что резидент РФ обязан уведомлять налоговые органы при открытии юридических лиц или банковских счетов за границей. Если утаить факт покупки, у российской налоговой могут возникнуть вопросы.

Можно ли провести сделку купли-продажи полностью удаленно?

Да, такое вполне возможно. Для проведения сделки вам совсем

необязательно открывать визу и лететь в США. Достаточно лишь оформить доверенность на своего юридического представителя.

Оформлять документ нужно в посольстве США. Обратите внимание, для работы представителю потребуются оригиналы бумаг, поэтому их нужно пересылать только почтой.

Но есть и более простой способ, ведь современные технологии вполне позволяют подписать договор купли-продажи через интернет. Виртуальная копия будет обладать полной юридической силой.

Если вы пользуетесь услугами квалифицированного специалиста или компании, то риски при оформлении договоров практически отсутствуют.

Но помните, чтобы сделка прошла успешно, нужно грамотно выбрать посредника. Не рискуйте проводить сделки самостоятельно или с помощью сомнительных контор. Всегда проверяйте сертификаты и оценивайте отзывы компаний, с которыми вы собираетесь работать. Только тогда вы сможете быть уверенными, что договор купли-продажи будет заключен правильно, а недвижимость станет приносить стабильный доход.