



ЧЕК-ЛИСТ · ПОКУПКА В АНГЛИИ

Покупка недвижимости в Великобритании: чек-лист от тех, кто знает изнутри

В 2026 году у покупателей больше возможностей торговаться: предложений больше, а цены в Лондоне немного ниже, чем год назад. От предложения до ключей в Англии обычно проходит 3–5 месяцев. Здесь все шаги и расходы, о которых часто забывают.

6 этапов

Для жизни и инвестиций

1 Узнайте реальную стоимость

Гербовый сбор (Stamp Duty, Англия и Северная Ирландия) считается по ступеням, как подоходный налог.

Часть цены	Стандартно	Первая покупка
До £125,000	0%	0%
£125,001 – £250,000	2%	0%
£250,001 – £300,000	5%	0%
£300,001 – £500,000	5%	5%
£500,001 – £925,000	5%	льготы нет при цене выше £500k
£925,001 – £1.5m	10%	
Выше £1.5m	12%	

- ☐ **Добавьте надбавки, которые относятся к вам:** +5% от всей цены, если у вас уже есть жильё *где угодно в мире*, и +2%, если вы не резидент UK (обычно: меньше 183 дней в стране за год до покупки).
- ☐ **Заложите остальные расходы** из таблицы ниже. Для простой сделки это примерно от £3,000 сверх Stamp Duty, для сложной — больше.
- ☐ **Спланируйте первый взнос.** Резидентам UK часто нужно 5–25%. Покупателям с иностранным доходом и инвесторам в аренду обычно 25% и больше.

Пример: квартира за £600,000

Основное жильё, резидент UK: **£20,000** Stamp Duty. Та же квартира для нерезидента: **£32,000**. Как второе жильё (резидент UK): **£50,000**.

Остальные расходы коротко (типичные суммы в Англии в 2026 году, с НДС):

Расход	Обычно	Комментарий
Юрист (conveyancing)	£1,400 – £10,000	Зависит от сложности сделки: leasehold, ипотека, покупка из-за границы или через компанию
Проверки (searches) и Land Registry	£300 – £700	Сбор Land Registry зависит от цены
Осмотр: RICS Level 2	£400 – £1,000	Большинство современных домов и квартир
Осмотр: RICS Level 3	£650 – £1,500	Старые, большие или необычные дома
Комиссия за ипотеку	£0 – £2,000	Бывают продукты без комиссии, но с более высокой ставкой
Ипотечный брокер	£0 – £1,000+	Брокеры по экспатам часто берут больше
Проверка документов и банковский перевод	£50 – £150	За сделку
Сборы по leasehold (notice fees)	£50 – £300	Платятся собственнику здания или управляющей компании после сделки
Переезд	£400 – £1,500+	Внутри UK. Международный переезд дороже
JJ Agency	Уточните у менеджера	Зависит от объекта и нужной помощи

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

Просите у каждого юриста расчёт, где отдельно указаны гонорар, НДС и **все дополнительные расходы**. Дешёвые онлайн-предложения часто потом добавляют сборы за leasehold, ипотеку или иностранного покупателя. С нашими юристами вы сразу получаете одну понятную цену.

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

Если у вас есть квартира на родине, даже доля в ней, льгота для первой покупки пропадает и добавляются 5%. Если вы купили как нерезидент, а потом провели в UK 183 дня в течение года, возможно, получится **вернуть 2%**. Уточните у юриста.

2 Подготовьтесь до просмотров

- ☐ **Предварительное одобрение ипотеки (mortgage in principle) или подтверждение средств.** Без одного из них агенты не воспринимают покупателя всерьёз.
- ☐ **Подготовьте пакет «происхождение средств».** По закону юристы обязаны проверить, откуда ваши деньги. Соберите выписки за 6–12 месяцев и подтверждения крупных сумм: продажа, наследство или подписанное письмо о дарении.
- ☐ **Переводите деньги из-за границы заранее** и так, чтобы был понятный след. Лицензированный валютный сервис обычно даёт курс лучше банка.
- ☐ **Выберите юриста до того, как делать предложение.** Мы работаем со своими юристами.

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

Обычные банки часто отказывают людям с короткой историей в UK или иностранным доходом. **Брокер, специализирующийся на экспатах и иностранцах**, найдёт банки, которые скажут «да».

3 Проверьте объект как следует

- ☐ **Посмотрите цены продаж** (данные HM Land Registry есть на Rightmove и Zoopla) на той же улице или в том же здании. Это ваш главный аргумент в торге.
- ☐ **Задайте агенту четыре вопроса:** Сколько объект в продаже? Снижали ли цену? Почему продают? Есть ли у продавца цепочка (chain)?

- ☐ **Квартира в leasehold?** Проверьте сколько лет осталось по договору аренды земли (lease), историю сервисных платежей, планируемые крупные работы, ground rent и правила о питомцах и сдаче в аренду.
- ☐ **Посмотрите объект дважды**, в разное время суток. Ищите сырость, трещины, узнайте возраст бойлера, проверьте связь и шум.
- ☐ **Проверьте окружение:** заявки на строительство рядом (сайт council), риск затопления, интернет и школы.

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

Если по lease осталось меньше **80 лет**, продление становится дорогим, а ипотеку получить сложнее. В зданиях выше 11 метров спросите про облицовку фасада и есть ли **форма EWS1**.

4 Сделайте сильное предложение

- ☐ **Делайте предложение письменно через агента** и укажите свою позицию: деньги на руках или одобрение ипотеки, нет цепочки, ваши сроки.
- ☐ **Когда предложение приняли, попросите снять объект с продажи.** В Англии предложение не обязывает никого до обмена контрактами.
- ☐ **Используйте результаты осмотра для торга**, если он нашёл проблемы.

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

Продавцы ценят уверенность. **Покупатель без цепочки и с готовыми деньгами** часто может получить скидку, особенно у арендодателей, которые продают жильё после Renters' Rights Act.

5 От предложения до ключей

- ☐ **Проверки юриста:** право собственности, запросы в council, по водоотведению и экологии. Для leasehold заранее запросите пакет от управляющей компании — его готовят неделями.
- ☐ **Осмотр (survey):** RICS Level 2 для большинства домов, Level 3 для старых или необычных. Оценка банка — это не осмотр.
- ☐ **Получите ипотечное предложение (mortgage offer).**
- ☐ **Обмен контрактами (exchange):** вы вносите депозит (часто 10%), и сделка становится обязательной. Если это дом, застрахуйте здание с этого дня.
- ☐ **Завершение сделки (completion):** вы получаете ключи. Stamp Duty нужно оплатить в течение 14 дней — обычно это делает ваш юрист.

6 Для инвесторов

- ☐ **Считайте чистую доходность**, а не только валовую: вычтите комиссию агента, сервисные платежи, страховку, ремонт, лицензии и месяцы простоя.
- ☐ **Проценты по ипотеке и налоги.** Если вы владеете на своё имя, проценты по ипотеке нельзя вычесть из дохода от аренды — вместо этого вы получаете налоговый кредит 20%. Посоветуйтесь с налоговым консультантом о покупке через компанию (limited company) до покупки.
- ☐ **Живёте за границей? Вступите в схему HMRC Non-Resident Landlord Scheme.** Иначе агент или арендатор обязан удерживать налог по базовой ставке из вашей аренды.
- ☐ **Знайτε правила 2026 года для арендодателей:** бессрочные договоры, никаких выселений «без причины», повышение аренды раз в год, справедливое рассмотрение просьб о питомцах, запрет торгов и максимум 1 месяц оплаты вперёд.

-
- ☐ **Энергорейтинг:** для сдачи сейчас нужен EPC не ниже E, а правительство планирует поднять требование до C к 2030 году. Заложите стоимость улучшений.
-

- ☐ **Приватизация коммунальных услуг в домах на территории**

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

Компания, которой принадлежит жильё в UK дороже £500,000, может быть обязана платить **ежегодный налог (ATED)**, даже если жильё сдаётся. Проверьте это до покупки через компанию.

Покупайте с JJ Agency

Мы ищем, смотрим, торгуемся о цене и вместе с нашими юристами доводим сделку до конца, в том числе для инвесторов. Чтобы узнать больше о том, как мы можем помочь, напишите нашему менеджеру в WhatsApp или Telegram: +44 7466 916641.

Информация для Англии по состоянию на октябрь 2026 года. В Шотландии и Уэльсе другие процессы и налоги. Налоговые ставки могут меняться с каждым бюджетом. Общая информация, не юридическая, налоговая или финансовая консультация.