

YUR-GARANT

REAL ESTATE LEGAL SERVICES

ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ ПЕРЕЕЗДА

ВНЖ, ипотека и недвижимость в Испании

ОГ

Юрий Кузнецов — 20 лет практики в недвижимости и наследственном праве. Полный цикл: от статуса резидента до регистрации права собственности.

WhatsApp +34 656 685 510

Telegram @lurGarant



ЧТО МЫ ДЕЛАЕМ

Четыре зоны ответственности

Переезд разваливается там, где услуги разорваны между исполнителями. Мы ведём весь путь — и берёмся за любой отрезок отдельно.

01 · РЕЗИДЕНТСТВО

ВНЖ

Вид на жительство в Испании. Основная программа — Digital Nomad Visa, при необходимости подбираем альтернативу.

02 · ФИНАНСИРОВАНИЕ

Ипотека

Кредит в испанском банке, в том числе для нерезидентов ЕС — без ВНЖ и испанского дохода.

03 · ОБЪЕКТ

Недвижимость

Подбор объекта, юридическая проверка продавца и титула, сопровождение сделки до регистрации права.

04 · АКТИВ

Управление

Администрирование после покупки: аренда, платежи, налоги, отчётность, выход из актива.

Вместо визы — *карта резидента*

Виза пускает в страну на 90 дней. Резидентство даёт право в ней жить, работать и распоряжаться деньгами.



ЧТО МЕНЯЕТ СТАТУС

Виза даёт въезд.
Резидентство даёт жизнь

ЧТО ВАЖНО	ШЕНГЕНСКАЯ ВИЗА	КАРТА РЕЗИДЕНТА (ВНЖ)
Срок пребывания	90 дней в течение 180	Без ограничения, пока действует карта
Работа и доход	Запрещены	Разрешены в рамках программы
Семья	Каждый подаётся отдельно	Супруг и дети — вместе с заявителем
Банк и ипотека	Счёт нерезидента, условия хуже	Полноценный клиент банка
Перспектива	Нет	ПМЖ через 5 лет, гражданство через 10



ПАРАМЕТРЫ ПРОГРАММЫ · 2026

Условия *Digital Nomad Visa*

2 849 €

минимальный доход заявителя в месяц — 200% от SMI. На супруга +75%, на каждого следующего члена семьи +25%

20 %

предельная доля дохода от испанских компаний. Остальное — от заказчиков вне Испании

3 года

срок карты с правом продления. Через 5 лет — ПМЖ, через 10 — право на гражданство

24 %

плоская ставка НДС по режиму «закон Бекхэма» на доход до 600 000 €/год; свыше — 47%

Требуется подтверждённое коммерческое отношение с заказчиками вне Испании не менее чем за 3 месяца до подачи — ведомство проверяет историю выплат по банковским документам. SMI пересматривается ежегодно, поэтому цифры подтверждаем по актуальной норме непосредственно перед подачей.

Оформление ВНЖ

Четыре этапа. На каждом клиент знает, что происходит сейчас и что будет дальше.

01 Анализ ситуации

Разбираем доход и его источники, состав семьи, цели переезда. Если Digital Nomad не подходит — подбираем альтернативное основание.

02 Документы

Список под конкретный кейс, проверка комплекта на полноту, присяжный перевод и легализация.

03 Подача заявления

Заполнение форм, загрузка документов в систему уполномоченного органа, оплата государственной пошлины.

04 До решения

Мониторинг статуса, ответы на дозапросы ведомства, запись на сдачу отпечатков после одобрения.

ДОСЬЕ ЗАЯВИТЕЛЯ

Комплект под требования ведомства: доход, жильё, страховка, отсутствие судимости, присяжный перевод.

WHATSAPP +34 656 685 510

TELEGRAM @IurGarant



ЧТО ВХОДИТ

Полное сопровождение

ДО ПОДАЧИ

- **Персональная консультация** — разбор кейса и выбор программы
- **Список документов** под конкретную ситуацию
- **Проверка комплекта** и присяжный перевод

ПОДАЧА

- **Заполнение анкет** и форм ведомства
- **Загрузка документов** в электронную систему
- **Оплата пошлины** по официальным тарифам

ПОСЛЕ ПОДАЧИ

- **Мониторинг статуса** заявления
- **Обработка дозапросов** ведомства
- **Запись на отпечатки** после одобрения

Клиент остаётся на связи с одним человеком на всём протяжении процедуры — вопросы не переадресуются между исполнителями.

УСЛОВИЯ

Расходы и отказ

Стоимость услуг фиксируется в договоре до начала работы. Скрытых комиссий и платежей «по ходу процедуры» нет.



Оплачивается отдельно

Государственная пошлина за подачу и сдачу отпечатков — по официальным тарифам. Присяжный перевод — по объёму. Дополнительные документы — по запросу ведомства.



Если пришёл отказ

Разбираем причины. Позицию для обжалования готовим мы, процессуальное представительство ведёт испанский abogado из партнёрской сети. При необходимости — устранение причин и переподача.

ДОКУМЕНТЫ

Каждый документ проверяется до подачи: комплектность, сроки действия, соответствие требованиям.



ЧТО ДАЁТ КАРТА

Свобода *передвижения*

Более 25 стран Шенгена без виз и погранконтроля. Билет в Париж, Рим или Лиссабон — в любой момент, без подготовки документов.

II



Аренда жилья до переезда

Не все готовы к покупке сразу. Аренду подбираем заранее — чтобы клиент въехал в готовую квартиру в день прилёта.

01

Барьер

Арендодатель в Испании обычно требует испанский счёт, трудовой договор или подтверждённый доход, депозит и часто поручителя.

02

Что берём на себя

Подбор под бюджет и цели, переговоры с арендодателем от имени клиента, подтверждение счёта и дохода, проверка договора до подписания.

03

Результат

Ключи и подписанный договор к дате прилёта. Услуга оформляется отдельно — без ВНЖ, ипотеки или покупки недвижимости.

МАДРИД · БАРСЕЛОНА · ПОБЕРЕЖЬЕ

Подбираем район под задачу: школы, транспорт, ликвидность при последующей покупке.

WHATSAPP +34 656 685 510

TELEGRAM @IurGarant



РАЗДЕЛ ВТОРОЙ

Ипотека для нерезидентов

Испанские банки кредитуют иностранцев без вида на жительство и без испанского дохода — на других условиях, чем резидентов.

III



УСЛОВИЯ РЫНКА

На что рассчитывать

60–70 %

финансирование от стоимости объекта;
первоначальный взнос — 30–40%

8–13 %

дополнительные расходы сверх цены объекта:
налоги, нотариус, реестр, оформление

NIE

идентификационный номер иностранца и счёт в
испанском банке — обязательные условия

8–12 нед.

полный цикл от подачи заявки до подписания у
нотариуса

Диапазоны отражают практику рынка: конкретная ставка, срок и доля финансирования зависят от банка, объекта и финансового профиля заёмщика.

Оформление ипотеки

Банк отказывает не объекту, а профилю заёмщика. Поэтому начинаем с профиля, а не с квартиры.

01

Финансовый профиль

Доход и его происхождение, действующие обязательства, структура средств. На этом этапе видно, какие банки реально дадут кредит.

02

Подбор банков

Сравниваем предложения по ставке, доле финансирования и требованиям к заёмщику-нерезиденту.

03

Заявка

Комплект документов под требования конкретного банка, перевод, сопровождение оценки объекта.

04

До подписания

Ведём одобрение, проверяем условия договора и закрываем сделку у notario вместе с клиентом.

ВАЛЕНСИЯ

Работаем с банками, у которых есть действующие программы для нерезидентов ЕС.

WHATSAPP +34 656 685 510

TELEGRAM @IurGarant



Недвижимость *в Испании и Европе*

Подбор объекта, юридическая проверка продавца и титула,
сопровождение сделки до регистрации права собственности.



ПОКУПКА В ЕС

Два режима

Вид на жительство и право покупки — юридически не связанные вещи. Испанский ВНЖ не открывает доступ к рынкам, закрытым в других странах.

СВОБОДНО

Без ограничений для иностранцев

Франция, Германия, Италия, Португалия, Нидерланды, Бельгия, Ирландия, Чехия, Швеция и ряд других стран ЕС. Иностраный покупатель имеет те же права, что и местный житель — ВНЖ для покупки не требуется.

С РАЗРЕШЕНИЕМ

Особый режим

Дания, Польша, Венгрия, Мальта, Кипр, Швейцария, Австрия — требуется разрешение местных властей либо покупка через юридическое лицо. Болгария: здание приобретается свободно, земельный участок гражданам вне ЕС напрямую не продаётся.

Режим и перечень стран проверяем по актуальному законодательству перед каждой сделкой — правила меняются, и цена ошибки здесь равна стоимости объекта.

СДЕЛКА

Работа по объекту

Проверка объекта — то, за что клиент платит юристу.
Всё остальное умеет и риелтор.

01

Анализ рынка и подбор

Под конкретную задачу: для жизни, под инвестицию или под сдачу в аренду. Бюджет, район, тип объекта, прогноз ликвидности.

02

Юридическая проверка

Титул и история собственности, обременения и долги по объекту, полномочия продавца, соответствие документации фактическому состоянию.

03

Сопровождение сделки

От просмотра и задатка до подписания у нотариуса и регистрации права в Registro de la Propiedad.

ОБЪЕКТ

Выезд на объект и проверка продавца до внесения задатка, а не после.



Управление активом

Объект в другой стране требует присутствия. Мы заменяем это присутствие — собственник получает результат, а не задачи.

01

Аренда

Поиск арендаторов, договоры, заселение, решение текущих вопросов по объекту.

02

Платежи и налоги

Контроль коммунальных платежей, взносов сообщества собственников, налоговых сроков.

03

Отчётность

Регулярный отчёт собственнику: поступления, расходы, состояние объекта.

04

Выход из актива

Подготовка объекта к продаже, сопровождение сделки, репатриация средств.

ДОХОД С ОБЪЕКТА

Краткосрочная и долгосрочная аренда: считаем, что выгоднее с учётом налогов и местных ограничений.

WHATSAPP

+34 656 685 510

TELEGRAM

@IurGarant



ПОЧЕМУ К НАМ

Что стоит за подписью

ОПЫТ

Двадцать лет в сложных делах

Недвижимость и наследственное право: судебные споры, восстановление прав, ситуации, из которых клиенты приходили уже после отказа других юристов.

КЛИЕНТ

Русскоязычный профиль

Допустимость сделки и происхождение средств проверяем по действующим ограничениям ЕС до начала работы — а не после внесения задатка.

УСЛОВИЯ

Прозрачная стоимость

Цена фиксируется в договоре до старта. Что оплачивается отдельно — названо заранее. Скрытых комиссий нет.

ФОРМАТ

Целиком или частями

Полное сопровождение переезда или одна услуга — аренда, ипотека, проверка объекта. Клиент берёт нужный отрезок.

YUR-GARANT

СВЯЗАТЬСЯ

От договора — *до ключей*

Начинаем с консультации: разбираем вашу ситуацию и говорим прямо, что реально сделать и в какие сроки.

19

WHATSAPP

+34 656 685 510

TELEGRAM

@IurGarant

ОТВЕТСТВЕННЫЙ

Юрий Кузнецов

Материал носит информационный характер и не является публичной офертой. Услуги, требующие статуса abogado — процессуальное представительство в судах и государственных органах Испании, — оказываются партнёрами, внесёнными в соответствующий Colegio de Abogados. Приведённые параметры программ и рыночные диапазоны действительны на 2026 год и подтверждаются по актуальным источникам перед подачей документов.

