БЕСПЛАТНЫЙ ГИД · 2026

Как купить жильё во Флориде: пошаговый план

От бюджета до ключей: сколько на самом деле стоит покупка, сколько она длится и что проверить на каждом шаге.

- ☐ Все расходы на закрытии сделки, ставки налогов Флориды и кто что обычно платит
- ☐ План по неделям: от одобрения ипотеки до получения ключей
- ☐ Инспекции, страховка и homestead без канцелярита
- ☐ Как купить удалённо из Канады или другой страны
- ☐ Чек-лист на одну страницу для печати



Дэн Марусин
Агент по недвижимости во Флориде · русский и английский
LoKation Real Estate · Лицензия FL Sales Associate SL3542968
(754) 203-9632 · info@danmarusinhomes.com · danmarusinhomes.com

Информация актуальна на октябрь 2026 года. Законы, ставки и правила страховщиков меняются, перед решением проверяйте.

01

Как пользоваться этим планом

Покупка во Флориде почти всегда сложнее, чем кажется по объявлению. Страховка дома может стоить столько же, сколько налог на недвижимость. У кондо бывает спецсбор, о котором в листинге ни слова. А налог, указанный в объявлении, платит продавец, и ваш после покупки обычно будет выше.

Ниже покупка разложена по шагам в том порядке, в каком она идёт на практике: бюджет, деньги на закрытие, выбор типа жилья, оффер, инспекции, страховка, closing и homestead. После каждого шага есть короткий список того, что сделать. В конце — план по неделям и чек-лист на одну страницу.

Ставки и правила актуальны на октябрь 2026 года. Где многое зависит от округа, банка или условий контракта, я так и пишу.

> Это не юридическая и не налоговая консультация. Вопросы о том, на кого оформлять собственность (на себя, траст, LLC), наследство и налоги между странами, обсудите с юристом по недвижимости во Флориде и CPA.

02

Настоящий бюджет: сколько вы будете платить в месяц

Банк одобряет ипотеку по ежемесячному платежу, поэтому начинать стоит с него. Во Флориде этот платёж складывается не только из ипотеки.

СТАТЬЯ	ЧТО ВАЖНО ВО ФЛОРИДЕ
Ипотека (тело и проценты)	Из предварительного одобрения банка. Попросите Loan Estimate на примерную цену.
Налог на недвижимость	Считается от оценки после вашей покупки, а не по счёту продавца. После продажи оценка сбрасывается до рыночной, и льготы продавца по Save Our Homes к вам не переходят.
Страховка дома	Часто главный сюрприз. Зависит от возраста крыши, защиты от ветра (wind mitigation), расстояния до побережья и года постройки. Узнайте цену до того, как будет поздно отказаться.
Страховка от наводнения	Отдельный полис. Банк требует его в зонах высокого риска FEMA (зоны A и V), в остальных случаях по желанию, но цену стоит узнать.
Взносы HOA или кондо	В кондо взносы обычно включают страховку здания, резервы и часть коммунальных услуг. Проверьте, что именно входит.
CDD	Частое явление в новых районах. Сбор Community Development District стоит отдельной строкой в налоговом счёте и платится вместе с налогом.

ЧТО СДЕЛАТЬ

- [ ] Получите предварительное одобрение ипотеки (или подтверждение средств, если платите наличными) до серьёзных просмотров.
- [ ] Узнайте у банка одобренный платёж и вычтите из него страховку, HOA и налог. Так вы увидите реальный потолок цены.
- [ ] По каждому понравившемуся объекту я беру налоговый счёт продавца и данные оценщика округа и считаю ваш налог при вашей цене.

03

Деньги на закрытие сделки

Сумма к закрытию — это первый взнос плюс расходы на closing, минус задаток и кредиты от продавца. У Флориды свои налоги на сделку и на ипотеку, а часть расходов распределяется по местному обычаю.

РАСХОД	СТАВКА ИЛИ БАЗА	КТО ОБЫЧНО ПЛАТИТ
Doc stamps на договор купли-продажи (deed)	$0,70 за каждые $100 цены. В Майами-Дейд $0,60, плюс $0,45 для всего, кроме отдельных домов	Продавец, почти по всей Флориде
Doc stamps на долговую расписку (note)	$0,35 за каждые $100 суммы кредита	Покупатель (только с ипотекой)
Intangible tax	0,2% суммы ипотеки	Покупатель (только с ипотекой)
Титульная страховка владельца	Тариф устанавливает штат, у всех титульных компаний он одинаковый	Покупатель в Майами-Дейд, Броварде и некоторых других округах, в остальных часто продавец. Обсуждается в контракте.
Титульная страховка банка	Оформляется вместе с полисом владельца	Покупатель (только с ипотекой)
Услуги титульной компании, проверка, регистрация	Тарифы компании или адвоката и округа	В основном покупатель, смотрите контракт
Комиссии банка, оценка (appraisal)	В вашем Loan Estimate	Покупатель

РАСХОД	СТАВКА ИЛИ БАЗА	КТО ОБЫЧНО ПЛАТИТ
Предоплаты и эскроу-счёт банка	Первый год страховки, несколько месяцев налога и страховки вперёд, проценты до конца месяца	Покупатель
Инспекции и межевание (survey)	Оплачиваются инспекторам и геодезисту	Покупатель
Сборы HOA/кондо: estoppel, перевод, рассмотрение заявки	Устанавливает ассоциация	По контракту и документам ассоциации

Пример. При покупке за $400 000 с ипотекой $320 000 doc stamps на расписку составят $1 120, intangible tax — $640. Doc stamps на сделку, которые обычно платит продавец, — $2 800. Остальные строки зависят от округа, банка и контракта, поэтому полную смету по конкретному объекту я считаю до оффера.

Налог за текущий год. Во Флориде налог на недвижимость платят в конце года, за прошедший период. На closing продавец компенсирует вам свою часть года, а весь счёт в ноябре оплачиваете вы.

ЧТО СДЕЛАТЬ

- [ ] Держите деньги на первый взнос и closing на счёте, с которого можно сделать перевод. Банк спросит, откуда пришли крупные суммы, особенно из-за рубежа.
- [ ] Попросите детальную смету расходов именно по этому объекту до подписания контракта.
- [ ] Проверьте в документах ассоциации взносы в капитал (capital contribution) или плату за переход права, которые платит покупатель.

04

Какой тип жилья выбрать и что с ним приходит

Кондо

Во многих районах вход дешевле, но здание — общий финансовый проект всех владельцев. После закона 2022 года здания от трёх жилых этажей обязаны проходить milestone-инспекции и делать исследование резервов SIRS, а владельцы больше не могут голосованием отказаться от этих резервов. В старых зданиях из-за этого выросли взносы и появились спецсборы. При покупке кондо на вторичном рынке у вас есть 7 дней (без выходных и праздников) после получения документов ассоциации, чтобы отказаться. Что читать в эти 7 дней, разобрано в моём чек-листе по кондо.

Отдельный дом (single-family)

Крыша, окна и страховка в вашем распоряжении, и платите за них тоже вы. Цену страховки определяют возраст крыши, защита от ветра и зона наводнения. Для старых домов страховщики обычно требуют инспекцию 4-point.

Таунхаус или дом в HOA

Выясните, кто что страхует. В одних таунхаусных комплексах крыши страхует ассоциация, в других каждый владелец сам. Правила HOA могут касаться заборов, парковки, лодок, цвета фасада и любых внешних изменений.

Новостройка

Новая крыша и современные строительные нормы обычно означают более дешёвую страховку. Следите за CDD, доплатами за участок и ценами на опции. Бонусы застройщика обычно привязаны к его банку. Менеджер в офисе продаж работает на застройщика; своего агента можно привести, лучше с первого визита. Делайте независимые инспекции до обшивки стен и перед closing. Покупатель кондо в новостройке может отказаться в течение 15 дней после подписания или получения документов, а задаток до 10% хранится на эскроу.

05

Оффер, который вас защищает

Во Флориде почти все сделки с жильём идут по одному из двух типовых контрактов Florida Realtors/Florida Bar: стандартному или «AS IS». По контракту «AS IS» продавец не обязуется ничего ремонтировать, но вы всё равно можете провести инспекции и выйти из сделки в инспекционный период по любой причине. Главное вписывается в контракт вручную:

- ☐ **Цена и задаток (escrow deposit).** Задаток переводится на эскроу-счёт титульной компании или адвоката к сроку из контракта. Пропуск срока может означать нарушение договора.
- ☐ **Инспекционный период.** Сколько дней у вас на инспекции, расчёт страховки и отказ. Все инспекции и запрос страховки нужно уместить в эти дни.
- ☐ **Условие о финансировании.** Сколько времени на одобрение ипотеки и что будет с задатком, если банк откажет.
- ☐ **Оценка (appraisal).** Можно ли выйти или пересмотреть цену, если оценка окажется ниже.
- ☐ **Дата closing.** Сделка с ипотекой обычно занимает 30–45 дней. За наличные можно быстрее, когда готовы титульная проверка и одобрение ассоциации.
- ☐ **Кто платит титульную страховку владельца** и кто выбирает титульную компанию.
- ☐ **Одобрение ассоциации**, если кондо или HOA утверждает покупателей, и сколько оно длится.

С 2024 года покупатель подписывает письменное соглашение со своим агентом до просмотров. В нём указано, как агенту платят. Продавец может взять оплату агента покупателя на себя, и это часто часть переговоров.

06

Инспекции: всё в пределах инспекционного периода

Инспекционный период короткий, поэтому инспекторов бронируют в день подписания контракта. Вот что чаще всего нужно покупателю во Флориде:

ИНСПЕКЦИЯ	ЗАЧЕМ ОНА
Общая инспекция дома	Конструкция, крыша, сантехника, электрика, кондиционер, техника, следы протечек. Инспекторы во Флориде лицензируются.
Wind mitigation	Фиксирует форму крыши, крепление настила и крыши к стенам, защиту окон и дверей. Даёт скидки на ветровую часть страховки. Спросите, нет ли у продавца свежего отчёта.
4-point	Крыша, электрика, сантехника, кондиционер. Для старых домов страховщики обычно требуют её до выдачи полиса.
WDO (термиты)	Термиты и гниль древесины. Часто требует банк.
Инспекция крыши	Если крыша немолодая или к ней есть вопросы у инспектора. Оценка оставшегося срока службы может понадобиться страховщику.
Септик, скважина, бассейн, канализация	Если они есть. Септики обычны там, где нет городской канализации.
Проверка разрешений (permits)	Пристройки, застеклённые патио или замена крыши без разрешения создают проблемы со страховкой и при продаже.

В кондо инспекция квартиры важна меньше, чем документы ассоциации. Прочитайте отчёт milestone-инспекции, SIRS и бюджет до того, как платить инспекторам.

ЧТО СДЕЛАТЬ

- [ ] Закажите общую инспекцию, wind mitigation и 4-point в первые дни инспекционного периода.
- [ ] Сразу отправьте отчёты wind mitigation и 4-point двум-трём страховым агентам.
- [ ] До конца периода решите: продолжать, просить ремонт или скидку, или выходить из сделки.

07

Страховка: до того, как станет поздно отказаться

Банк не выдаст кредит без оформленного полиса на дом, а в зоне высокого риска ещё и без полиса от наводнения. Покупатель за наличные страховаться не обязан, но риск у него тот же.

- **Берите реальные котировки в инспекционный период** по готовым отчётам инспекций. Цена по телефону без них — это догадка.
- **Ураганная франшиза.** У полисов во Флориде отдельная франшиза на ураган, в процентах от страховой суммы дома (обычно 2%, 5% или 10%). Она применяется один раз за календарный год. При страховой сумме $400 000 франшиза 2% — это $8 000.
- **Наводнение.** Обычный полис на дом наводнение не покрывает. Полис NFIP обычно начинает действовать через 30 дней после покупки, но если его оформляют вместе с новой ипотекой на closing, он действует с даты closing.
- **Citizens.** Citizens Property Insurance — государственный страховщик последней инстанции. С 1 января 2026 года Citizens требует страховку от наводнения для домов со страховой суммой от $400 000, а с 1 января 2027 года — для всех своих полисов на дом с покрытием от ветра. В зонах высокого риска это требование уже действует.
- **Сезон ураганов** длится с 1 июня по 30 ноября. Когда приближается шторм с именем, страховщики перестают оформлять новые полисы в опасном районе, пока он не пройдёт. Оформите полис заранее, чтобы шторм не сдвинул closing.

Подробнее о крышах, wind mitigation и наводнениях — в моём чек-листе об ураганах и страховке.

08

Титул, межевание и перевод денег

Титульная компания или адвокат проверяет публичные реестры: залоги, незакрытые разрешения, неоплаченные сборы, проблемы в цепочке владельцев. Затем оформляется титульная страховка. Survey показывает границы участка, заборы, сервитуты и заступы на соседний участок. Для домов банк его часто требует, для кондо обычно не нужен.

> **МОШЕННИЧЕСТВО С ПЕРЕВОДАМИ**
>
> Мошенники присылают поддельные реквизиты, похожие на письмо титульной компании. Перед любым переводом позвоните в титульную компанию по номеру, который нашли сами, а не из письма, и подтвердите реквизиты голосом. Реквизиты не меняются письмом в последний момент.

09

Closing и ключи

- **Финальный осмотр** за день-два до closing: дом в оговорённом состоянии, ремонт сделан, техника работает.
- **Closing Disclosure.** Банк присылает его до сделки. Сверьте с Loan Estimate и спросите о каждом изменении.
- **Подписание.** В офисе титульной компании, по почте (mail-away) или онлайн у удалённого нотариуса. Во Флориде разрешена удалённая онлайн-нотаризация, поэтому многие покупатели вообще не прилетают.
- **Финансирование и регистрация.** Когда банк перевёл деньги и сделка зарегистрирована, дом ваш. Дальше ключи, пульты от гаража, брелоки и ключ от почтового ящика.

10

После покупки: homestead и первый налоговый счёт

Если дом — ваше постоянное место жительства во Флориде, подайте заявление на homestead оценщику недвижимости округа. На 1 января вы должны владеть домом и жить в нём, а заявление подаётся до 1 марта того же года.

- В 2026 году льгота снижает оценочную стоимость до $51 411: $25 000 по всем налогам и ещё до $26 411 по налогам, кроме школьных.
- Дальше Save Our Homes ограничивает рост оценки вашего homestead тремя процентами в год или ростом CPI, если он ниже.
- Для второго дома и для канадцев без постоянного проживания во Флориде homestead нет. Рост их оценки по нешкольным налогам ограничен 10% в год.
- Поправка 3 об изменении налогов для homestead и не-homestead вынесена на голосование 3 ноября 2026 года, ей нужно 60% голосов. На момент написания результат неизвестен.
- Налоговые счета приходят в ноябре. За раннюю оплату дают скидку, полная сумма — до 31 марта.

Сохраните итоговый расчёт по сделке (closing statement). Он понадобится для налогов, страховки и когда-нибудь для продажи.

11

Покупка из другого штата, Канады или другой страны

Многие покупатели во Флориде впервые видят дом вживую уже после closing. Это работает, если процесс изначально выстроен под удалённую сделку.

- **Просмотры по видео в реальном времени**: я хожу по дому, открываю шкафы и показываю то, что вы просите.

- **Электронная подпись** контракта и большинства документов; для closing — удалённый нотариус или пакет по почте.
- **Деньги переводом** на эскроу-счёт титульной компании, с подтверждением реквизитов по телефону.
- **Гражданство и вид на жительство не нужны.** Покупка жилья не даёт визы или грин-карты. EB-5 — отдельная программа: инвестиция $800 000 (в целевой зоне занятости) или $1 050 000 в бизнес, создающий рабочие места.
- **Закон Флориды 2023 года (SB 264)** ограничивает покупку недвижимости рядом с военными объектами и критической инфраструктурой для людей с постоянным местом жительства в Китае, на Кубе, в Иране, КНДР, России, Сирии и Венесуэле, для Китая ограничения шире. Если закон может касаться вас, проверьте конкретный объект с юристом до подписания.
- **Ипотека для иностранцев** обычно требует первого взноса 30–40%. Есть кредиты под ITIN для тех, у кого нет номера социального страхования.
- **Когда будете продавать:** по FIRPTA покупатель у иностранного владельца обычно удерживает для IRS 15% цены; для некоторых покупок под собственное жильё дешевле $1 млн или $300 тыс. — 10% или 0%.
- **Канадцы** обычно могут находиться в США до шести месяцев в году как туристы. Налоговое резидентство в США считают по тесту substantial presence (взвешенная формула 183 дней); форма 8840 позволяет многим сноубёрдам заявить о более тесной связи с Канадой. Правила провинциальной медстраховки различаются. Проверьте свою ситуацию у консультанта по налогам двух стран.

12

Сделка с ипотекой по неделям

КОГДА	ЧТО ПРОИСХОДИТ	ВАША ЗАДАЧА
До поиска	Одобрение ипотеки или подтверждение средств; бюджет с налогом, страховкой и взносами	Собрать документы о доходах, активах и личности
Поиск	Просмотры вживую или по видео; смета по каждому объекту	Заранее спрашивать о HOA, налоге, страховке и документах кондо
День 0	Контракт подписан обеими сторонами (effective date)	Прочитать все сроки в контракте
Первые дни	Задаток; заказ инспекций; заявка на ипотеку	Перевести задаток после звонка в титульную компанию

КОГДА	ЧТО ПРОИСХОДИТ	ВАША ЗАДАЧА
Инспекционный период	Инспекции, страховка, документы кондо, переговоры о ремонте	Решить: продолжать, пересматривать цену или выходить
Недели 2–4	Оценка, андеррайтинг, титульная проверка, survey, одобрение ассоциации	Отвечать на запросы банка в тот же день
Неделя до closing	Полис оформлен; Closing Disclosure; итоговые цифры от титульной компании	Подтвердить реквизиты по телефону
Closing (часто день 30–45)	Финальный осмотр, подписание, перевод денег, регистрация	Документ с фото; получить ключи
До 1 марта	Заявление на homestead, если это постоянное жильё	Подать оценщику округа

13

Чек-лист на одну страницу

Бюджет

- [ ] Одобрение ипотеки или подтверждение средств
- [ ] Платёж в месяц посчитан с налогом при моей цене, страховкой, наводнением, HOA/CDD
- [ ] Сумма к closing посчитана вместе с предоплатами
- [ ] Отложены деньги на ремонт и ураганную франшизу

До оффера

- [ ] Налоговый счёт продавца и данные оценщика проверены
- [ ] Зона FEMA для адреса проверена
- [ ] Спросили возраст крыши и разрешения
- [ ] Взносы HOA/кондо, что в них входит, есть ли спецсборы
- [ ] Правила и сроки одобрения ассоциацией
- [ ] Соглашение с агентом подписано, оплата понятна

Контракт

- [ ] Сумма и срок задатка
- [ ] Инспекционного периода хватает на все инспекции и страховку
- [ ] Условия по ипотеке и оценке
- [ ] Кто платит титульную страховку владельца
- [ ] Дата closing подходит банку и ассоциации

Инспекционный период

- [ ] Общая инспекция
- [ ] Wind mitigation и 4-point
- [ ] WDO (термиты); крыша, септик, бассейн при необходимости
- [ ] Проверка разрешений
- [ ] Две и больше котировки страховки по отчётам
- [ ] Котировка от наводнения, даже вне зоны риска
- [ ] Кондо: бюджет, SIRS, milestone, протоколы, страховка прочитаны за 7 дней
- [ ] Решение принято до дедлайна

До closing

- [ ] Условия банка закрыты быстро
- [ ] Полис на дом (и от наводнения) оформлен
- [ ] Closing Disclosure сверен с Loan Estimate
- [ ] Реквизиты подтверждены по телефону
- [ ] Финальный осмотр сделан

После closing

- [ ] Homestead подан до 1 марта (постоянное жильё)
- [ ] Closing statement сохранён
- [ ] Дата продления страховки в календаре
- [ ] План на ураган: ставни, документы, фото дома



Дэн Марусин · LoKation Real Estate · лицензия FL Sales Associate SL3542968
Работаю на русском и английском. По каждому объекту считаю полную стоимость владения, читаю с вами документы кондо и могу провести всю покупку удалённо.
(754) 203-9632 (звонок, SMS, WhatsApp) · info@danmarusinhomes.com · danmarusinhomes.com