

О недвижимости в Турции

Основной правовой базой в отношении недвижимого имущества является Закон №2644 о Земельном Кадастре с изменениями, внесенными Законом №6302 (который вступил в силу 18 мая 2012 года).

О недвижимости в Турции

Согласно турецкому законодательству о недвижимости, существует ограничение на страны, чьи граждане могут приобретать недвижимость в Турции.

Как Связаться с Нами:

Astoria Kempinski, Tower A, Floors 8-10
Büyükdere Street Nr.: 127
34394 Esentepe Şişli Istanbul | Turkey

Тел.: +90 212 277 4 111
Email: cis@tr.kilicandpartners.com

Вместе с реформой 2012 года, Турция значительно упростила и расширила количество таких стран - с 53 до 129. Кроме того, закон предусматривает также перечень 52 стран, чьи граждане могут приобретать недвижимость с ограничениями. Так, граждане Китая, Дании или Израиль могут купить одну резиденцию. Граждане Иордании, например, могут приобрести две резиденции и одно коммерческое предприятие. Гражданам Армении, Кубы, Нигерии, Северной Кореи, Сирии и Йемена не разрешается покупать недвижимость в Турции. В дополнение к ограничению по гражданству, существуют ограничения относительно размера и типа имущества (см. в п. «Ограничения»).

Иностранец, приобретающий недвижимость в Турции, не обязан иметь вид на жительство, так как это не является обязательным условием для осуществления приобретения. Однако, приобретение недвижимости не дает автоматически вид на жительство такому покупателю.

Ограничения

- a) Лица с иностранным гражданством могут приобрести максимум 30 гектаров недвижимости в Турции и с ограниченным вещным правом;
- b) Лицам с иностранным гражданством запрещено приобретать или арендовать недвижимость в пределах военных зон и зон безопасности;
- c) Лица с иностранным гражданством могут приобрести имущество или ограниченное вещное право в

- районе/городе до десяти процентов от общей площади соответствующего района/города;
- d) Юридические ограничения не распространяются на ипотеки для физических или юридических лиц, созданных в зарубежных странах;
 - e) Право на недвижимость прекращается в случае, если:
 - 1. Недвижимость приобретена с нарушением законодательства;
 - 2. Соответствующие министерства и администраторы определили, что недвижимость используется не по назначению;
 - 3. В случае, когда имущество приобретается с обязательством построить проект, и иностранец не подал заявку в соответствующее министерство в установленные сроки;
 - 4. Проекты не материализовались во времени.

Приобретение иностранными юридическими лицами

Закон №2644 о Земельном Кадастре регулирует вопросы приобретения недвижимости иностранными юридическими лицами, зарегистрированными в Турции (статья 35):

- a) Иностранные коммерческие компании могут приобретать недвижимость и ограниченное вещное право в соответствии со специальными законами: Закон № 6326 о нефти, Закон № 2634 о поощрении туризма и Закон № 4737 о промышленных зонах.
- b) Не существует ипотечных ограничений в отношении этих компаний;
- c) Другие иностранные корпорации, такие как фонды или ассоциации, не могут приобретать недвижимость и ограниченное вещное право.

Приобретение недвижимости предприятиями с иностранным капиталом

Компании с иностранным капиталом, в которых:

- a) иностранные инвесторы владеют, индивидуально или коллективно, 50% или более акциями указанной компании,
- b) иностранные инвесторы, хотя и не владеют долей в указанной компании, но имеют право назначать или увольнять менеджеров указанных компаний (при условии, что данная компания имеет статус юридического лица в Турции),

имеют право приобретать недвижимость в Турции в соответствии со статьей 36 Закона №2644 и Декретом о приобретении имущества и ограниченных вещных прав компаниями и корпорациями в контексте статьи 36 Закона №2644 (16.08.2012).

Вопросы, которые необходимо принять во внимание перед покупкой

Потенциальный покупатель - не гражданин Турции, должен выяснить, не ограничивается ли продажа недвижимости из-за существующей ипотеки, наложенных арестов, либо любых других препятствий.

В случае отклонения заявки в Земельном управлении, дело может быть обжаловано в соответствующий региональный офис Управления Земельного Кадастра. В случае возникновения спора, дело может быть передано в турецкий суд.

Процедура

Передача права собственности на недвижимость в Турции возможна только с получением официального титульного листа (ТАПУ), который подлежит регистрации в Земельном Кадастре. Владелец имущества (или его/ее уполномоченный представитель) должен сделать предварительную заявку в Земельный Кадастр с подачей обязательной документации.

Необходимо подписать Договор о купле-продаже недвижимости в присутствии нотариуса; однако, право собственности не переходит, основываясь только на этом Договоре, необходима процедура регистрации в Земельном Кадастре.

Турецкие военные органы дают разрешение на приобретение всех видов недвижимости в Турции иностранными гражданами для того, чтобы убедиться, что имущество не находится в запретной зоне.

Расходы

И продавец, и покупатель должны оплатить сбор в размере от 2-3% от сделки (цены приобретения). При этом, цена не может быть меньше, чем указано в документе о стоимости недвижимости, выданном соответствующим муниципалитетом. Кроме того, должна быть оплачена также плата на капитал, которая определяется локально. Также, на этапе, когда Земельный Кадастр делает запрос, не находится ли недвижимость в военной или специальной зоне, плата на капитал должна быть оплачена.

KILIC & Partners является бизнес-ориентированной юридической фирмой с высококвалифицированной командой специалистов, предоставляющих широкий спектр юридических услуг как в Турции, так и зарубежом. Наша международная команда юристов состоит из представителей международных юрисдикций со знанием нескольких языков, имеющих многолетний опыт работы в сфере коммерческого права. Мы гордимся тем, что можем найти индивидуальные правовые решения для наших многонациональных клиентов со всего мира в любой сфере права.

Департамент СНГ - Международная Юридическая группа юристов из стран СНГ и Турции

Департамент СНГ работает на протяжении многих лет, занимаясь международно-правовыми вопросами, связанными с деятельностью ведущих компаний в странах СНГ и Турции. Наша многонациональная и многоязычная команда фокусируется на юридическом консультировании компаний в таких сферах деятельности, как производство и распределение энергии, коммерческие контракты, трансграничные операции по слияниям и поглощениям, корпоративное финансирование и финансовые рынки.

Департамент СНГ получил широкое признание за свой опыт в предоставлении юридических консультаций ведущим компаниям из государств-членов СНГ (Армения, Азербайджан, Беларусь, Казахстан, Кыргызстан, Молдова, Россия, Таджикистан и Узбекистан, в том числе Туркменистан и Украина в качестве де-факто государств-членов) по их бизнес-деятельности в Турции.

Департамент СНГ также регулярно консультирует турецкие компании по правовым вопросам, касающимся проектов в государствах-членах СНГ.

Департамент СНГ включает юристов, получивших квалификацию в ведущих ВУЗах государств-членов СНГ и Европы, имеют яркий международный опыт, включая значительный опыт работы с государственными регуляторными органами в странах СНГ и Турции. Мы активно сотрудничаем с надежной сетью юридических фирм, которые обладают отличной репутацией в СНГ.

Все это позволяет нам понять национальные особенности ведения бизнеса в регионе и предоставлять нашим клиентам профессиональные юридические услуги на высоком уровне.

Для получения дополнительной информации о KILIC & Partners, пожалуйста, [Напишите нам](#).

Корпоративный e-каталог в русскоязычной версии: [KILIC & Partners e-Каталог](#).

Отслеживайте последние изменения в законодательстве [на LinkedIn](#)

Авторские права: Данное руководство разработано KILIC & Partners с целью информирования его пользователей, а не с целью рекламы, в соответствии с требованиями Коллегии Адвокатов Стамбула.

Информация не является юридической консультацией и не гарантирует соответствие последним изменениям в законодательстве.

Бизнес-руководство является интеллектуальной собственностью KILIC & Partners, не может быть скопировано, воспроизведено либо использовано без письменного разрешения KILIC & Partners.