



ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ИНОСТРАНЦЕВ, ЖЕЛАЮЩИХ ПРИОБРЕТАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ В ТУРЦИИ

- В Турции договора на передачу права собственности на недвижимость совершаются только в кадастровых управлениях.
- В соответствующих кадастровых управлениях необходимо проверить наличие обременений, как ипотека, арест в отношении недвижимости.
- Сведения о недвижимости можно проверить через ссылку <http://parselsorgu.tkgm.gov.tr>, указав провинцию, район, квартал/село, участок, блок. Таким образом, имеется доступ к базовым сведениям о недвижимости, включая расположение, через интернет из любой точки мира. Однако, личные данные не указываются.
- Для покупки недвижимости в Турции иностранцам не требуется вид на жительство. Кроме того, иностранцам, владеющим недвижимостью в Турции, выдается вид на жительство сроком не более одного года согласно Закону об иностранцах и международной защите номер 6458.
- В случае возникновения спора между сторонами при покупке недвижимости, необходимо обращаться в органы юстиции и подавать исковое заявление в суд по месту нахождения недвижимости.
- Главное кадастровое управление открывает зарубежные представительства для выполнения кадастровых действий турецкими гражданами, проживающими за границей, и иностранцами в стране проживания. Например, в Представительстве кадастрового управления при турецком консульстве в Берлине можно совершать кадастровые действия и купли-продажи объектов недвижимости, находящихся в Турции, через представительство в Берлине.

- Физическим или юридическим лицам, желающим приобрести недвижимость в Турции, необходимо обращаться в кадастровое управление вместе с владельцем недвижимости. Также можно записаться на прием круглосуточно без выходных через горячую линию A10 181 или на сайте <http://randevu.tkgm.gov.tr>
- Турецким компаниям с участием иностранного капитала, прежде всего, необходимо обратиться в управление планирования и координации при губернаторстве по месту нахождения объекта недвижимости, а затем обращаться в кадастровое управление с полученным положительным ответом. Эти компании также могут обращаться лично, через почту или электронную почту.
- По другим вопросам можно обращаться в посольства/консульства Турции и Главное кадастровое управление.



ИНОСТРАННЫЕ ФИЗИЧЕСКИЕ И ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА



КАДАСТРОВЕЕ УПРАВЛЕНИЕ

КОМПАНИИ С УЧАСТИЕМ ИНОСТРАННОГО КАПИТАЛА



ГУБЕРНАТОРСТВО ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



ТУРЕЦКАЯ РЕСПУБЛИКА
ОТДЕЛ ПО ДЕЛАМ ИНОСТРАНЦЕВ
ГЛАВНОГО КАДАСТРОВОГО УПРАВЛЕНИЯ ПРИ
МИНИСТЕРСТВЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ
СРЕДЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА



Главное кадастровое управление

ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ
ИНОСТРАНЦАМИ В
ТУРЦИИ



ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



ДЛЯ ИНОСТРАННЫХ ФИЗИЧЕСКИХ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

(Отдел по делам иностранцев Главного кадастрового управления при Министерстве окружающей среды и градостроительства)
Телефон: +90 312 551 42 72 / +90312 55142 56
Факс: +90 312413 68 52 Эл. почта: bilgiedinme@tkgm.gov.tr / yabanciisler@tkgm.gov.tr Веб-сайт: www.tkgm.gov.tr
Адрес: ул. Дикмен, №14, 06100 Министерства/Анкара/Турция (Dikmen Cad. No: 14 06100 Bakanlıklar/Ankara/Türkiye)

ДЛЯ ТУРЕЦКИХ КОМПАНИЙ
С УЧАСТИЕМ ИНОСТРАННОГО КАПИТАЛА

(Отдел по законодательству Главного управления по стимулированию и иностранным инвестициям при Министерстве экономики)
Телефон: +90 312 204 75 00 / Телефон: +90 312 204 85 33, Эл. почта: tasinmaz@ekonomi.gov.tr Веб-сайт: www.ekonomi.gov.tr
Адрес: Бульвар Иноню, №36, 06510 Эмек/Анкара/Турция (İnönü Bulvarı No: 36 06510 Emek/Ankara/Türkiye)





ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

При приобретении недвижимости в Турции различают 3 вида иностранцев;

- Иностранцы физические лица,
- Иностранцы юридические лица, и
- Турецкие компании с участием иностранного капитала.

В статье 35 Закона о земельном кадастре номер 2644 указаны положения о приобретении недвижимости иностранными физическими и юридическими лицами, а статья 36 содержит положения о компаниях с участием иностранного капитала.

Кабинет министров определяет страны, чьи граждане вправе приобретать недвижимость в Турции. При этом Кабинет министров также может предусмотреть особые условия приобретения.

1 -ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ ИНОСТРАННЫМИ ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦА

Иностранцы физические лица, имеющие право на приобретение могут приобретать недвижимость любой категории, где допускается частная собственность (жилье, нежилое помещение, земельный участок, земля, и т.д.).

Если на приобретенной недвижимости отсутствует сооружение, то иностранному собственнику требуется обратиться в соответствующий государственный орган для разработки проекта на ней в течение двух лет.

Иностранное физическое лицо вправе приобретать недвижимость до 30 гектаров и ограниченные вещные права по всей стране. Кабинет министров вправе увеличить данную площадь вдвое.

Иностранцы физические лица не имеют право приобретать и арендовать объекты недвижимости, находящиеся в закрытых военных районах и военных зонах безопасности. А объекты недвижимости, находящиеся в особых зонах безопасности, могут быть приобретены и арендованы с разрешения губернатора.

Общая площадь недвижимости, приобретенной иностранными физическими лицами, не может превышать десяти процентов площади определенного района, где допускается частная собственность. Иностранцы не могут приобретать недвижимость в районе, где указанная квота исчерпана.

1.1 .ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

- ✓ Объекты недвижимости, приобретенные вопреки указанным выше условиям,
- ✓ Объекты недвижимости, в отношении которых установлены факты использования не по назначению приобретения, по которым не поступило заявление в соответствующее министерство в установленный срок или на которых не был разработан соответствующий проект,



✓ Объекты недвижимости и ограниченные вещные права, приобретенные путем наследования с превышением установленной квоты должны быть отчуждены собственниками в течение срока не более одного года, предоставленного Министерством финансов. В противном случае объект недвижимости ликвидируется, реализуется и его стоимость уплачивается правообладателю.

2-ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ ИНОСТРАННЫМИ ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.

Только коммерческие компании, имеющие статус юридического лица согласно закону страны, где они были учреждены, имеют право приобретать недвижимость и ограниченные вещные права в Турции в качестве иностранного юридического лица. Юридические лица (фонды, ассоциации, и т.д.), кроме указанных коммерческих компаний, не имеют право приобретать недвижимость и ограниченные вещные права.

Приобретение недвижимости коммерческими компаниями со статусом юридического лица согласно законом зарубежных стран, где они были учреждены, является исключительным случаем, предусматриваемым международными соглашениями или особыми законами. Закон Турции о нефти номер 6491, Закон о стимулировании туризма номер 2634, Закон о промышленных зонах номер 4737 являются некоторыми из подобных особых законов, содержащих положения в данной сфере.

ПРИМЕЧАНИЕ: В случае ипотеки предусмотрен особое положение. В отношении ипотеки в пользу иностранных физических и юридических лиц не установлены какие-либо ограничения.

3-ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ КОМПАНИЯМИ С УЧАСТИЕМ ИНОСТРАННОГО КАПИТАЛА, УЧРЕЖДЕННЫМИ В ТУРЦИИ

Компании, учрежденные в Турции со статусом юридического лица, в которых иностранные инвесторы;

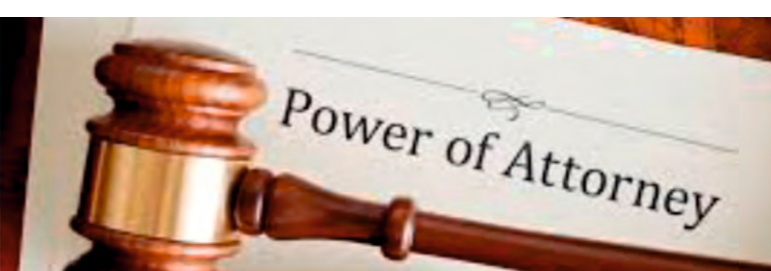
- обладают 50 процентов или более долями, или;
- имеют право назначать и снимать с должности большинства управляющих, считаются компаниями с участием иностранного капитала.

Эти компании вправе приобретать недвижимость и ограниченные вещные права для ведения уставной деятельности.

Для этого, прежде всего, нужно обращаться в губернаторство места, где расположен объект недвижимости.

Если приобретаемая недвижимость находится в закрытом военном районе или военной зоне безопасности, то приобретение возможно с разрешения Главнокомандующего вооруженными силами, а если находится в особой зоне безопасности, с разрешения губернатора по месту расположения недвижимости.

В случае удовлетворения заявления о приобретении недвижимости губернаторство письменно уведомит компанию/дочернее предприятие и кадастровое управление для совершения действий по регистрации.



Действия, для которых разрешение губернаторства не требуется

- Обременение ипотекой,
- Приобретение недвижимости бенефициаром в рамках получения денег по ипотеке,
- Право собственности на недвижимость, возникшее в результате слияния и разделения компаний, и перевод вещного права,
- Приобретение в организованных промышленных зонах, промышленных парках, зонах развития технологий и свободных зонах,
- Приобретение в результате кредитных операций в рамках банковского законодательства или с целью взыскания задолженности. В этих случаях заявление в кадастровое управление подается напрямую без получения разрешения.

НАСЛЕДСТВО

В нашей стране право наследования иностранцев находится под защитой. Недвижимость, приобретенная иностранцем, в случае его смерти переходит наследникам. Если наследник имеет право на приобретение недвижимости (согласно условиям ограничения по гражданстве, квоте), то он унаследует недвижимость. В противном случае, он обязан немедленно отчуждать эту недвижимость. Если отчуждение не происходит добровольно, Министерство финансов выставит недвижимость на продажу и выплатит владельцу ее стоимость.

ПРАВО ПОЛУЧЕНИЯ ТУРЕЦКОГО ГРАЖДАНСТВА ПУТЕМ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Иностранцам физическим лицам, купившим недвижимость стоимостью в один миллион долларов и более, предоставляется право получить турецкое гражданство в исключительном порядке.

Для этого установлены следующие условия;

- Покупка недвижимости стоимостью не менее одного миллиона долларов за раз,
- В заявлении на покупку нужно указать, что недвижимость приобретается с этой целью, принятие обязательства не продавать недвижимость в течение трех лет.
- После завершения регистрации в кадастровом управлении, владельцу выдается подробная выписка из кадастрового реестра, с которой можно подавать заявление в соответствующие органы для получения вида на жительства или гражданства.¹

1 Инструкция Отдела по делам иностранцев Главного кадастрового управления номер 1172999 от 25/05/2017.

(https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/turk_v_atandasligi_kanununun_uygulanmasi_hk.pdf)

НЕОБХОДИМЫЕ ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

- a)** Свидетельство о праве собственности или сведения о селе/квартале, участке, блоке, здании, отдельной секции,



b) Удостоверение личности или паспорт, выданный государством, гражданином которого является иностранец, (на удостоверение личности или паспорт, выданный не в латинском алфавите, требуется нотариально заверенный перевод.)

c) Доверенность (решение об опеке, справка о полномочиях, и т.д.), если действия выполняются представителем,

d) Справка о рыночной стоимости недвижимости, выданная соответствующим муниципалитетом,

e) Полис обязательного страхования от землетрясений для зданий,

f) Одна фотография продавца, две фотографии покупателя (сделанные за последние шесть месяцев, размер 6X4)

g) Официальный переводчик, если одна из сторон не говорит на турецком языке,

ДОВЕРЕННОСТИ, ВЫДАННЫЕ ЗА ГРАНИЦЕЙ

Если действия будут выполнены лицом согласно доверенности, выданной за границей; то доверенность должна содержать полномочия по указанным действиям и;

- Должна быть оформлена турецкими консульствами согласно условиям распоряжения недвижимостью

или;

- Должна быть оформлена за границей органами, уполномоченными на выдачу доверенности

- ✓ В государственном языке страны выдачи документа
- ✓ С фотографией (с печатью, а в исключительных случаях с подписью на фотографии)^{2,3}

Кроме того, если доверенность оформлена;

- ✓ В стране, являющейся участницей гаагской конвенции, требуется апостиль,
- ✓ В стране, не являющейся участницей гаагской конвенции, требуется заверение турецким консульством подписи и печати официального органа.

В заявлении требуется представить нотариально заверенный турецкий перевод доверенности, оформленной согласно указанным выше условиям.

2 Циркуляр номер 1767 (2015/5) от 11/08/2015.

(https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/mevzuat/2015-5_sayili_genelge_0.pdf)

3 Инструкция Отдела по делам иностранцев Главного кадастрового управления номер 1022012 от 02/05/2016

(https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/yabanci_vekaletname.pdf)

