



Руководство при покупке недвижимости на территории Турецкой Республики Северного Кипра.

Согласно изменениям, внесенным в законодательство Турецкой Республики Северного Кипра (далее – ТРСК) иностранные физические лица, не являющиеся гражданами ТРСК, имеют право приобрести в собственность лишь одну единицу недвижимости на земельном участке размером не более 5 донюмов при условии, что на этом участке находится всего одна единица жилья (дом, вилла, бунгало и т.д.). Ранее иностранные физические лица имели право приобрести лишь участок (со строением на нем или без) размером не более 1 донюма; согласно закону «О приобретении недвижимости и долгосрочной аренде» №52-2008 (Immovable Property Acquisition and Long Term Lease (Aliens) Law 52-2008), в разрешении на пристройку дополнительных построек/зданий на таком участке после выдачи разрешения на покупку от Совета Министров ТРСК будет отказано. Ранее такое ограничение не превышало одного донюма на физическое лицо, однако с конца 2008 года в законодательство были внесены изменения. Необходимо отметить, что муж и жена являются одним физическим лицом. До передачи права собственности и регистрации недвижимости на ваше имя, вам необходимо получить разрешение от Совета Министров ТРСК на покупку. Подробный порядок получения разрешений описан ниже. Если вы хотите зарегистрировать более, чем одну единицу недвижимости либо недвижимость размером более 5 донюмов, советуем вам произвести такое приобретение и регистрацию на своих родственников или других доверенных лиц или же создать предприятие на территории ТРСК и осуществить такую регистрацию на имя компании.

Процедура передачи права собственности в «Наоми Мехмет и партнеры» предусматривает максимально возможную защиту ваших интересов. Первым шагом будет предварительная встреча для получения информации о выбранной вами собственности и неофициальной договоренности между вами и продавцом о цене, этапах оплаты. Этот этап также может включать подписание вами доверенности, уполномочивающей нас действовать от вашего имени на случай вашего долгосрочного отсутствия на Кипре.

Затем мы подготовим проект договора купли-продажи для защиты ваших интересов. Договор купли-продажи будет включать важные условия – такие как местонахождение земельного участка, размер земельного участка, цену, этапы оплаты, дату окончания строительства с положениями о штрафах за отставание от графика, чертежи этажей и уточнения, - для гарантирования выполнения продавцом всех строительных работ в соответствии с условиями договора.

Naomi Mehmet & Partners

Договор будет отправлен как продавцу, так и покупателю для рассмотрения. Когда обе стороны достигнут соглашения, они подписывают договор.

Новые правила, вступившие в силу со 2 января 2008 года, предусматривают обращение за регистрацией всех Договоров купли-продажи недвижимости на Северном Кипре в Районную земельную регистрационную службу в течение 21 (двадцати одного) дня с момента подписания; перед регистрацией должен быть уплачен гербовый сбор в размере 0,5% от стоимости недвижимости. Когда договор купли-продажи зарегистрирован, с этого момента покупатель защищен от продажи земельного участка третьей стороне и договор будет считаться приоритетным при любых последующих запрещениях на отчуждение данного недвижимого имущества.

Районная земельная регистрационная служба в г.Гирне взимает плату за регистрацию в размере 53,00 ТЛ за один документ на право собственности и дополнительно 16,00 ТЛ за каждый дополнительный такой документ. Плюс 7.00 ТЛ взимается дополнительно с каждого участка земли (plot). Возможно, к вашему земельному участку прилагается несколько документов на право собственности. Для регистрации договоров в Районную земельную регистрационную службу нужно предоставить оригинал и копию договора купли-продажи, планы земельного участка и его расположения, копию документа на право собственности, копию чека, подтверждающего уплату гербового сбора, и копии удостоверений личности сторон или, в случае, если продавцом выступает компания, учредительные документы компании, а также дубликат бланка заявления и соответствующий гербовый сбор.

Вы можете произвести регистрацию в земельной регистрационной службе самостоятельно или поручить это нам, за что полагается дополнительная оплата. Если регистрацию будет проводить другое лицо, вам нужно будет оформить доверенность, дающую полномочия этому лицу действовать от вашего имени.

Кроме этого, в декабре 2007 года управление электрообеспечения установило новое правило, по которому покупатели недвижимости не могут подать заявление на подключение электрического счетчика к объекту их собственности до тех пор, пока они не подтвердят оплату гербового сбора по договору купли-продажи.

Вы можете получить копию нашего Руководства по налогам на операции с недвижимостью с более подробной информацией о налогах.

Следующим шагом будет рассмотрение документов о праве собственности на предмет наличия доказательств того, что продавец является зарегистрированным независимым собственником земли, и что на эту собственность нет никаких арестов, запретов или иных препятствий. Проверяется также получение надлежащего разрешения

на строительство.

Во время рассмотрения вашего заявления о разрешении на покупку, Совет Министров пошлет запросы в земельную регистрационную службу, к военным и иммиграционным властям, и при условии положительных ответов, разрешение будет дано. Процесс получения разрешения может занять долгое время; на данный момент предполагаемый срок – около 2 лет. Однако, это не послужит препятствием для переезда в объект недвижимости, сдачи ее в аренду или даже ее продажи, - всегда есть возможность договориться с продавцом о включении в договор положения, позволяющего вам продать недвижимость до получения документа на право собственности. Следует заметить, что Правительство ТРСК высказывается за то, что всем покупателям следует получить разрешение на покупку от Совета Министров до покупки недвижимости, т.к. существует риск того, что в получении разрешения на покупку может быть отказано. Поэтому с целью защиты покупателей Правительство советует получить разрешение на покупку до осуществления оплаты. Однако, учитывая время рассмотрения документов на получение разрешения, покупатели считают этот совет нереальным. Практически невозможно найти продавца, готового ждать получения покупателем разрешения на покупку до заключения договора купли-продажи. Поэтому покупатели, следующие этим путем, должны учесть риск покупки без получения предварительного разрешения от Совета Министров, а также небольшую вероятность отказа в получении разрешения на покупку. Вы можете снизить этот риск, удостоверившись, что собственность, которую вы желаете приобрести, не соседствует с территориями воинских частей; также следует учитывать, что вам нужно будет доказать Совету Министров отсутствие судимостей в прошлом. В случае, если вам отказано в получении разрешения, вы можете указать другое лицо для получения документа на право собственности на его имя. Мы можем оказать помощь в составлении такой доверенности. По вашему желанию возможна договоренность с продавцом о включении в договор положения, предусматривающего возврат уплаченных вами денег в случае отказа в получении разрешения на покупку.

О разрешении на покупку вы будете извещены. При отсутствии ваших возражений мы сразу приступим к работе о переводе документа на право собственности на ваше имя. Для этого необходимо заполнить земельные регистрационные бланки заявлений об оценке собственности. Затем будут уплачены налоги на передачу права собственности, и право собственности будет зарегистрировано на ваше имя (см. наше Руководство по налогам для более полной информации о налогах). Если вы предварительно оформили доверенность, все это может быть сделано без вашего присутствия, и вам не придется приезжать в ТРСК. Затем доверенное лицо получит документы на право собственности и будет хранить их, пока вы их не истребуете.

Необходимо отметить, что каждый, желающий приобрести недвижимость на Северном Кипре должен понимать, что может столкнуться с некоторыми проблемами такими, как и в других странах. Например, бывали случаи введения в заблуждение посредством рекламы, нарушение контракта со стороны подрядчика/строителя,

неоконченное или «запоздалое» строительство, или неверное толкование сумм налогов и порядка их оплаты. Процесс достижения правовой помощи на Кипре может быть в большей мере защищен сравнивая с Великобританией. Вы также должны помнить, что правовая система Кипра немного отличается от правовой системы Великобритании.

Споры о том, кто является владельцем недвижимого имущества на острове ведутся еще с 1960х-1970х гг. В данном случае необходимо заявить, что такое может произойти и в будущем. Переговоры по урегулированию спорного вопроса о землях обеих частей острова еще продолжаются, и пока переговоры не окончатся и урегулирование вопроса не будет одобрено обеими сторонами, не может быть и речи об окончательных выводах и ответах на данный вопрос. Покупатели должны понимать, что имеет место риск столкнуться с судебным процессом в судах Республики Кипр так же, как и с попыткой применения судебных постановлений других судов Европейского Сообщества (кроме граждан государств, не членов ЕС), включая Великобританию, хотя пока не было ни одного окончательного судебного решения, вступившего в силу по этому поводу. Потенциальные покупатели должны понимать, что будущее урегулирование вопроса может иметь последствия для недвижимости, которую они приобретают на Кипре. Согласно закону Республики Кипр, покупка, продажа, аренда, рекламирование или заклад под ипотеку недвижимого имущества, принадлежавшего греку-киприоту до 1974г. является уголовным преступлением. Документы, относящиеся к покупке недвижимости на Северном Кипре могут быть конфискованы, при прохождении зеленой линии (Green Line).

Мы советуем покупателям принять в рассмотрение советы, даваемые Министерствами и Ведомствами иностранных дел в странах их проживания/резиденции, а также в Консульствах/Посольствах на Кипре. Для граждан Великобритании уместно было посетить сайт <http://ukincyprus.fco.gov.uk/>. Также советуем просматривать сайт ТРСК пресс-офиса на наличие изменений в процессе покупки недвижимости Северного Кипра. Адрес <http://www.trncinfo.com/TANITMADAIRESI/index.htm#>.

Покупка собственности в ТРСК: часто задаваемые вопросы.

Если я не являюсь гражданином Северного Кипра, но хочу приобрести два объекта недвижимости в ТРСК, как мне это сделать?

Вы можете подписать договор купли-продажи двух объектов недвижимости на свое имя, однако можете подать документы о разрешении на покупку и получить право собственности только на один объект недвижимости. Поэтому вам нужно будет найти доверенное лицо (это может быть друг, родственник или кто-то, кого вы знаете и кому доверяете), чтобы получить право собственности на недвижимость и управлять ею от вашего имени, или вам нужно будет основать компанию в ТРСК. У нас вы можете получить более подробную информацию о доверенностях и регистрации компании.

Может ли мой/моя супруг/а и я приобрести по одному объекту недвижимости на каждого?

Нет. Муж и жена считаются одним физическим лицом, а согласно законам ТРСК— одно физическое лицо имеет право владения лишь одним объектом недвижимости.

Сколько времени занимает процедура получения разрешения на покупку, и что она в себя включает?

Эта процедура занимает некоторое время:— до двух лет. Она включает в себя запросы в земельную регистрационную, иммиграционные службы и военные ведомства.

Нужно ли ждать получения разрешения на покупку до переезда в объект собственности?

Нет. Как только объект недвижимости готов к заселению, вы сможете переехать на правах владельца. Однако, смотрите вышеприведенную информацию о решениях Совета Министров и возможном риске.

Могу ли я продать свою недвижимость до получения разрешения на покупку?

Это зависит от условий вашего договора купли-продажи. В «Наоми Мехмет и партнерах» практикуется договоренность с продавцом о включении в договор положения, позволяющего продать недвижимость до получения разрешения на покупку. В таком случае мы просто подготовим документ о правопреемстве договора, который должен быть подписан вами, продавцом и новыми покупателями и передавать все права и обязательства по условиям договора новым покупателям.

Какие налоги на покупку нужно платить и когда?

За исключением гербового сбора, который нужно уплатить в течение 21 дня после подписания договора, налоги обычно платятся после получения разрешения на покупку и оформления права собственности на ваше имя. Однако некоторые продавцы требуют уплаты НДС на цену продажи в день передачи недвижимости. Для более подробной информации по этому вопросу смотрите наше Руководство по налогам. Размеры налогов следующие:

Регистрационный налог на покупку земли – 6%. Однако каждый человек имеет право на снижение этого налога до 3%, этим правом можно воспользоваться только один раз. Если вы решите воспользоваться этим правом, то заплатите 3%.

НДС – 5%

Гербовый сбор – 0,5%



Naomi Mehmet & Partners

Руководство подготовлено Адвокатом Наоми Мехмет из «Наоми Мехмет и партнеры». За дополнительной информацией вы можете обратиться к адвокату Наоми Мехмет.

Контактная информация:

Электронная почта: naomi@nmplegal.com

Телефон: 0090 392 0440

Факс: 0090 392 0702

Адрес в Интернете: www.nmplegal.com

Это руководство предназначено исключительно для общей информации и не представляет собой юридического или практического совета. «Наоми Мехмет и партнеры» не несет и преднамеренно исключает ответственность в случае потерь или ущерба, причиненных любому лицу, использовавшему данную информацию любым способом.