

Руководство при покупке недвижимости на территории Турецкой Республики Северного Кипра.

Согласно изменениям, внесенным в законодательство Турецкой Республики Северного Кипра (далее – ТРСК), а именно согласно закона «О приобретении недвижимости и долгосрочной аренде» №52-2008 (Immovable Property Acquisition and Long Term Lease (Aliens) Law 52-2008) 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 такие лица имели право приобрести лишь участок размером не более 1 донюма. Также в разрешении на пристройку дополнительных построек/зданий на таком участке после выдачи разрешения на покупку от Совета Министров ТРСК будет отказано. Необходимо отметить, что муж и жена являются одним физическим лицом. До передачи права собственности и регистрации недвижимости на ваше имя, вам необходимо получить разрешение на покупку от Совета Министров ТРСК. 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 доверенных лиц или же создать компанию на территории ТРСК.

Процедура передачи права собственности в «Наоми Мехмет и партнеры» предусматривает максимальную возможность защиты 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 и дополнительных опциях. 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
Advocates and Legal Advisors

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 обязательство по регистрации всех Договоров купли-продажи недвижимости на Северном Кипре в Районной земельной регистрационной службе 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 59,00 турецких лир, Районная земельная регистрационная служба города Фамагуста взимает плату за регистрацию в размере 58,00 т.лир за один документ на право собственности и дополнительно 10,00 т.лир за каждый дополнительный такой документ. Такое рассчитывается в случае, если 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 на такое лицо доверенность.

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, запрещений или иных препятствий. Проверяется также получение надлежащего разрешения на строительство. Затем мы подготовим ходатайство в Совет Министров от вашего имени на разрешение покупки недвижимости. Во время рассмотрения вашего заявления, Совет Министров запросит сведения в земельной регистрационной службе, военном и иммиграционном ведомствах, и, при условии положительных ответов, разрешение будет предоставлено. 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 его в аренду или даже перепродажи, и, как показывает наша практика, мы всегда стараемся 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, а следовательно и произвести перевод титула на свое имя на момент совершения оплаты. Следует понимать, что существует риск отказа в получении разрешения, также как и риски, связанные с выплатой цены продажи, пока титул зарегистрирован на имя продавца. Поэтому с целью защиты покупателей Правительство советует получить разрешение на покупку до осуществления всех оплат. Однако, учитывая время рассмотрения документов на получение разрешения, покупатели считают этот совет нереальным, также как практически невозможно найти продавца, готового ждать получения покупателем разрешения на покупку до заключения сделки. 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 находится в непосредственной близости 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 титула на его имя. Мы можем оказать помощь в составлении необходимого трастового соглашения. 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. Если вы пожелаете, мы сразу приступим к работе по переводу титула 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 оформите доверенность, все это может быть сделано без вашего присутствия, и вам не придется приезжать в ТРСК. Затем мы получим документы на право собственности и будем 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 защиты на Кипре может быть более длительным по

сравнению с Великобританией. Вы также должны помнить, что правовая система Кипра отличается от правовой системы Великобритании.

Споры о том, кто является владельцем недвижимого имущества на острове, ведутся еще со времен межобщинной борьбы в 1960х-1970х гг. В данном случае отметим, что невозможно определить наверняка что может произойти 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 исполнения судебных постановлений таких судов в Европейском Сообществе, 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, принадлежавшее греку-киприоту до 1974г. является уголовно наказуемым 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 советуем 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 трастовых соглашениях 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 возможных рисках.

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

Это зависит от условий вашего договора купли-продажи. В «Наоми Мехмет и партнерах» практикуются переговоры о договоренности с продавцом о включении в договор положения, позволяющего продать недвижимость до получения разрешения на покупку. В таком случае мы просто подготовим договор уступки прав, который должен быть подписан вами, продавцом и новыми покупателями, по условиям которого все права и обязательства будут переданы 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 по оформлению права собственности на ваше имя. Однако некоторые продавцы требуют уплаты НДС от цены продажи в день передачи недвижимости. Для более подробной информации по этому вопросу смотрите наше Руководство по налогам. Ставки налогов определяются на момент их фактической оплаты. На данный момент размеры налогов следующие:

- Переводный комиссионный сбор – 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%

Руководство подготовлено Адвокатом Наоми Мехмет из «Наоми Мехмет и партнеры». За дополнительной информацией вы можете обратиться к Наоми по контактной информации:

Электронная почта: naomi@nmplegal.com

Телефон: 0090 392 816 0440

Факс: 0090 392 815 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 исключает ответственность в случае потерь или ущерба, причиненных любому лицу, использовавшему данную информацию любым способом.