



# Покупка недвижимости в Турции/ Миграционное право



*Соответствие миграционному законодательству;  
владение недвижимостью в Турции иностранными  
гражданами.*



# Как иностранные граждане могут стать владельцами недвижимости в Турции ?

## 1. В соответствии с законодательством Турецкой республики;

\*В соответствии со ст. 35 Закона о собственности №2644 от ноября 1934 с изменениями и дополнениями от июля 2003, «иностранцы физические лица и торговые компании», образующие юридическое лицо, а также созданные за рубежом в соответствии с законодательством своей страны — обладают правом приобретать недвижимое имущество, находящееся в пределах границ Турецкой Республики на основе принципа взаимности.

\*Иностранцы граждане могут устанавливать право собственности на все виды недвижимого имущества (жилье, рабочее место, земля, поле...), при условии соблюдения законных ограничений.



## Юридические Ограничения:

\*По всей стране иностранный гражданин может приобрести не более 30 гектаров (300 000 квадратных метров) недвижимого имущества и установить ограниченные права в натуральном выражении.

\*Иностранные подданные физические лица имеют право приобретения в постоянное пользование недвижимости в центральных и основных районах, в пределах реализованного и перспективного планов застройки местности, из расчета земельных площадей до десяти процентов.

\*Юридические ограничения на недвижимое имущество не применяются в пользу торговых компаний с юридическим лицом, установленных в соответствии с их законодательством в зарубежных странах.

\*Иностранные граждане должны представить проект, который они будут разрабатывать в отношении приобретаемой им недвижимой собственности (земли, поля), на утверждение соответствующего министерства (муниципалитета, областного управления сельского хозяйства) в течение двух лет.

\*Приобретенные в нарушение положений закона; нарушение цели приобретения; проекты, не выполненные в течение срока - ведут к ликвидации недвижимого имущества.



# Приобретение недвижимого имущества иностранными юридическими лицами;

\* На основании ст. 35 Закона О праве собственности 2644 иностранным юридическим лицам закон разрешает покупать недвижимость только коммерческим организациям, а различные фонды, ассоциации, общества, кооперативы, государственные учреждения не могут приобретать недвижимость в Турции (за исключением сервитута).

\* Торговые компании, созданные в зарубежных странах, могут получить права на сервитут или использование только в соответствии со специальными положениями закона (Закон о стимулировании туризма № 2634, Закон о промышленных зонах № 4737 и т.д.).

\* Ограничения на недвижимое имущество в пользу этих торговых компаний не применяются



## 4. Приобретение недвижимости компаниями с иностранным капиталом;

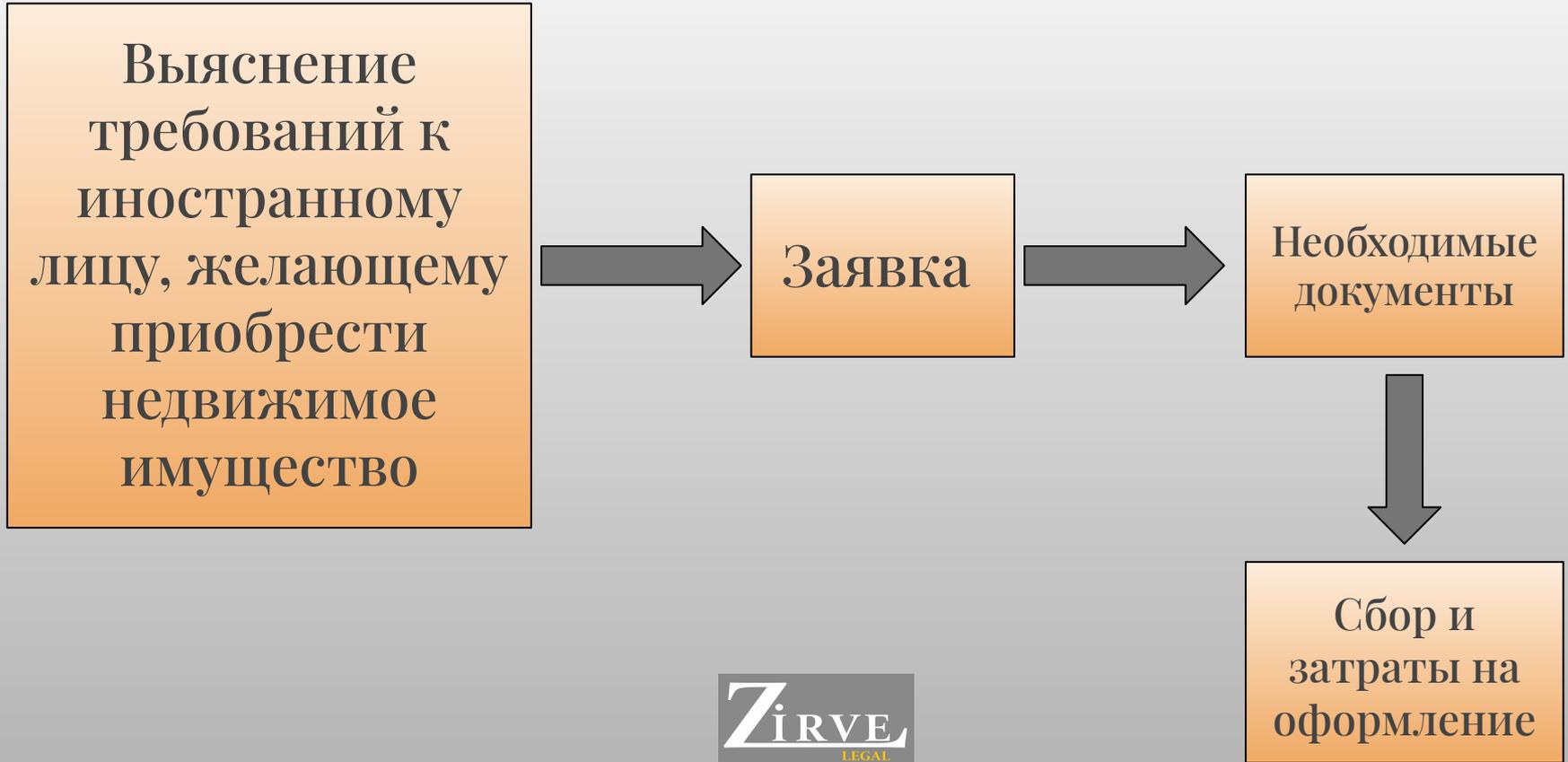
\*Компании с иностранным капиталом приобретают недвижимое имущество в Турции по 36.статье 16/08/2012 "Закон о праве собственности 2644 № 36. Положение о праве собственности на недвижимое имущество и ограниченные права в натуральной форме компаний и дочерних компаний в соответствии со статьей 4 и регулируется циркуляром 2012/13(1735).

\*Поскольку такие компании базируются в Турции и совершают действия от имени своего юридического лица, их статус гражданства не рассматривается. Никаких ограничений на приобретение недвижимого имущества этих компаний не существует.

\*В этом контексте, в соответствии с коэффициентом иностранного капитала и структурой партнерства компании, которая определяется разрешительными документами, которые должны быть получены в дирекциях торгового реестра.



## 5. Заявка и отслеживание:





# Страны с полной взаимностью между Турцией в дела приобретения недвижимости:

1 США 2 ГЕРМАНИЯ 3 АРГЕНТИНА 4  
АЛБАНИЯ 5 БЕЛЬГИЯ 6 БЕНИН 7  
БРАЗИЛИЯ 8 БУРКИНА-ФАСО 9  
БУРУНДИ 10 ЧАД 11 ЧЕХИЯ 12  
ДОМИНИКАНСКАЯ РЕСПУБЛИКА 13  
ЭСТОНИЯ 14 МАРОККО 15 КОТ-  
ДИВУАР 16 ФИНЛЯНДИЯ 17 ФРАНЦИЯ  
18 ГАБОН 19 ГАМБИЯ 20 ГВИНЕЯ 21  
ГВИНЕЯ 22 ЮАР 23 ГРУЗИЯ 24  
ХОРВАТИЯ 25 НИДЕРЛАНДЫ 26  
ГОНДУРАС 27 ВЕЛИКОБРИТАНИЯ 28  
ИРЛАНДИЯ 29 ИСПАНИЯ 30 ШВЕЦИЯ  
31 ИТАЛИЯ

32 ЯМАЙКА 33 ЯПОНИЯ 35 КАНАДА 36  
ЧЕРНОГОРИЯ 37 КЕНИЯ 38  
КОЛУМБИЯ 39 ЮЖНАЯ КОРЕЯ 40  
ЛАТВИЯ 41 ЛИТВА 42 ЛИВАН 43  
ЛЮКСЕМБУРГ 44 МАЛАЙЗИЯ 45  
МАЛИ 46 МОЛДОВА 47 МОНАКО 48  
НАМИБИЯ 49 НИГЕР 50 НОРВЕГИЯ 51  
ПЕРУ 52 ПОРТУГАЛИЯ 53 СЕНЕГАЛ 54  
РЕСПУБЛИКА СЕРБИЯ 55 СЛОВАКИЯ  
56 ШРИ-ЛАНКА 57 СУРИНАМ 58  
УКРАИНА 59 УРУГВАЙ 60  
ВЕНЕСУЭЛА 61 ЗЕЛЕНЫЙ МЫС  
ОСТРОВА 62 ГРЕЦИЯ



# Страны, не имеющие взаимности с Турцией в делах приобретения недвижимости:

1 Афганистан 2 Азербайджан 3  
Объединенные Арабские Эмираты  
(Абу-Даби, Аджман, Дубай, Эль-  
Фуджайра, Расюль-Хайме, Шерче,  
Уммюль-Кайвейн) 4 Бангладеш 5  
Беларусь 6 Бруней Даруссалам 7  
Болгария 8 Бутан 9 Доминика 10  
Эритрея 11 Эфиопия 12 Филиппины 13  
Гана 14 Гаити 15 Ирак 16 Иран 17  
Камбоджа 18 Катар 19 Конго 20  
Северная Корея 21 Косово 22 Кувейт  
23 Куба

24 Лаос 25 Ливия 26 Мальдивы 27  
Микронезия 28 Монголия 29 Мьянма  
43 30 Непал 31 Нигерия 32 Палау 33  
Румыния 34 Сьерра-Леоне 35  
Сомали 36 Сент.Люсия 37 Сирия 38  
Саудовская Аравия 39 Таджикистан  
40 Танзания 41 Тонга 42 Тувалу 43  
Туркменистан 44 Уганда 45 Оман 46  
Вьетнам 47 Йемен



# Граждане стран, свободные к приобретению недвижимого имущества

1 Княжество Андорра (размер не более 1000 м2) 2 Австралия 3 Австрия 4 Багамы 5 Бахрейн 6 Барбадос 7 Босния и Герцеговина (наличие действительного вида на жительство 6 месяцев) 8 Алжир 9 Палестина 10 Гватемала 11 Индия (наличие действительного вида на жительство 6 месяцев) 12 Мальта (только 1 жилье с регистрацией действительного вида на жительство 5 лет) 13 Киргизия (только жилье или рабочее место) 14 Лихтенштейн (10 лет непрерывного вида на жительство) 15 Венгрия 16 Македония 17 Исландия

18 Мексика ( 6 месяцев нахождения действительного вида на жительство) 19 Египет ( 6 месяцев нахождения действительного вида на жительство) 20 Пакистан 21 Польша 22 Сейшельские острова 23 Сингапур ( 1 жилье при условии наличия действительного вида на жительство 6 месяцев) 24 Словения 25 того (6 месяцев действительного вида на жительство 26 Тунис 28 Иордания (только 2 жилья и 1 рабочее место) 28 Новая Зеландия (6 месяцев действительного вида на жительство)



## Страны, граждане которых могут приобретать недвижимое имущество в условиях наличия действительного вида на жительство;

1 КИТАЙСКАЯ НАРОДНАЯ РЕСП. (1 место жительства с действительным видом на жительство 1 год, в соответствии с законом № 634) 2 ДАНИЯ (1 место жительства с действительным видом на жительство 6 месяцев) 3 ИНДОНЕЗИЯ (1 место жительства с действительным видом на жительство 6 месяцев) 4 ИЗРАИЛЬ (1 место жительства с действительным видом на жительство 1 год в соответствии с законом № 634) 5 ШВЕЙЦАРИЯ (6 месяцев действительного вида на жительство, любое недвижимое имущество не запрашивается) 6 КАЗАХСТАН (только одно место жительства / рабочее место предоставило вид на жительство сроком действия в течение 5 лет).

7 Республика Конго (наличие действительного вида на жительство в течение 6 месяцев не запрашивается) 8 Узбекистан (жилье или рабочее место при условии наличия действительного вида на жительство в течение 6 месяцев не запрашивается) 9 Российская Федерация (жилье или рабочее место при условии наличия действительного вида на жительство в течение 6 месяцев не запрашивается) 10 Чили (наличие действительного вида на жительство в течение 6 месяцев, все виды недвижимого имущества не запрашивается) 11 Таиланд (только жилье при условии наличия действительного вида на жительство в течение 6 месяцев, в соответствии с законом 634, не запрашивается).



## Формление

\*Владелец недвижимости или его уполномоченный представитель должен подать предварительную заявку в Земельный реестр недвижимого имущества.

(Предварительные заявки подаются путем получения номера в дирекции Земельного реестра).

\*В случае недостатка каких-либо документов заявка удерживается до момента их досдачи.



## Сборы и прочие затраты

а) Сбор за правоустанавливающие документы оплачивается как покупателем, так и продавцом по цене продажи, не ниже, чем «Справедливая стоимость недвижимости», полученная от соответствующего муниципалитета. (Уровень, определенный в соответствии с Законом № 492 о пошлинах, составляет 2%).

б) Выплачивается плата за возвращаемый капитал, установленная на местном уровне. (Максимум 157 x 2,5 доллара за 2019 год).

с) В соответствии с 35-й статьей Закона о Земельном реестре под номером 2644 плата за обслуживание взимается отделом земельного кадастра во время транзакции и в дополнение к оборотным средствам, определенным для транзакции (для 2019 года: 733,25 TL).



# Необходимые документы



- a) Свидетельство о праве собственности на недвижимость или информация о деревне/районе, острове, посылке, здании, независимом отделе,
- b) Удостоверение личности или паспорт (при необходимости с переводом),
- c) Получение "свидетельства о стоимости недвижимости" от соответствующего муниципалитета,
- d) Отчет об оценке недвижимого имущества,
- e) Для зданий (жилье, рабочее место... и т.д.) обязательный полис страхования от землетрясений,
- f) 1 фото продавца, 2 фото покупателя (за последние 6 месяцев, размер 6x4).
- g) Присяжный переводчик, если есть сторона, не знающая турецкий язык,
- h) В случае сделки с доверенностью, оформленной за рубежом, оригинал или утвержденный образец доверенности с ее переводом.

Особенности доверенности, организованной за рубежом:

- Доверенность, оформленная послом или консульством Турецкой Республики.
- Доверенность, выданная иностранными нотариусами, в том числе и фотография соответствующего лица на языке страны, утверждается в соответствии с Гаагской конвенцией от 5 октября 1961 года, а свидетельство сопровождается такими документами, как «Апостиль (Convention de La Haye du Octobre 1961)». В соответствии с такой доверенностью и переводом на турецкий язык одобрение консульства Турции в этом случае не запрашивается.
- Кроме того, консульство Турции в этом месте утверждает подпись и печать нотариуса на доверенности, подписанные нотариусами иностранных государств для стран, которые не являются участниками Гаагской конвенции от 5 октября 1961 года, включая утвержденную фотографию соответствующего лица.



# Требования к форме документов



\*В соответствии с действующим законодательством в Турции, передача недвижимого имущества сопровождается официальным актом регистрации в Земельном реестре недвижимого имущества

\*В присутствии нотариуса возможно подписание “договора купли-продажи”. Но приобретение недвижимого имущества должно быть с учетом всех требований.



## Другие детали, на которые нужно обратить внимание



\*Существуют ли ограничения в виде ипотеки, взысканий и т.д. на недвижимое имущество или любая другая ситуация, препятствующая продаже – следует проверить в Земельном реестре недвижимого имущества.

\*В случае отклонения заявки на недвижимое имущество, апелляция может быть подана в региональную дирекцию, в которой находится дирекция Земельного реестра недвижимого имущества.

\*Проверка наличия требования вида на жительство в Турции для иностранцев.

\*В случае возникновения споров между сторонами о приобретении недвижимого имущества необходимо подать иск в суды Турецкой Республики.

\*Рекомендуется не иметь дело с ненадежными компаниями.



- С поправкой, внесенной в статью 35 Закона о собственности, условие взаимности было отменено. За исключением Сирии, граждане 183-стран могут приобретать недвижимость в Турции.
  - Иностранец получил право на приобретение до 30 гектаров на человека.
  - Обязательно разработать проект и представить его в министерство в течение 10 лет после приобретения земли. В противном случае на землю могут распространяться положения о ликвидации.
- Общая площадь недвижимости не может превышать 10% от площади, подлежащей частной собственности в округе..
  - Предварительная заявка подается в соответствующее управление земельного реестра. Необходимые выше документы должны быть собраны, и заявка должна быть составлена правильным образом.
  - В случае, если провинция, в которой находится недвижимое имущество, находится в одной из 10 провинций, где есть военные запреты, необходимо получить разрешение на приобретение там недвижимого имущества. При подаче предварительного заявления в военные органы решают, возможна ли продажа недвижимого имущества иностранному лицу. Ожидание ответа может занять от 1 до 3 месяцев.
  - Договор оформляется в Земельном реестре недвижимого имущества.





За подробной информации и консультацией;

Офис в Стамбуле : Topkapı Mh. Millet Cd. No:168/8 A Blok Murat Apt.  
34093 Fatih / İSTANBUL ( Zirve Legal Hukuk Bürosu )

Телефон для связи: +90 530 348 8787   

+90 533 716 1573  

Сайт: [www.zirvelegal.com](http://www.zirvelegal.com)



Офис в Анкаре: Mebusevleri Mah. Döğol Cad. 37/5 Çankaya/  
Ankara (Papila Hukuk Bürosu)



[www.papilahukuk.com](http://www.papilahukuk.com)

Телефон для связи: +90 532 526 1899



PAPILA



Сайт: [www.turetskiyadvokat.ru](http://www.turetskiyadvokat.ru)

Офис в Анталии: Pınarbaşı Mah. Atatürk Cd. Tabular Sit. B blok No:28/6  
Konyaaltı/ Antalya

Телефон для связи: +905055040401