

Сопровождение Инвестирования в Сектор Недвижимости Турции

KILIC & PARTNERS
International Law Firm

KILIÇ & Partners предоставляет услуги юридического сопровождения для местных и иностранных инвесторов в сфере недвижимости.

Путеводитель по Инвестированию в Недвижимость Турции

Наша команда специалистов готова сотрудничать с Вами в качестве Вашего юридического бизнес-партнера при транзакциях в секторе недвижимости на каждом этапе ее реализации: от приобретения земель и объектов, до строительства, эксплуатации, продажи и т.п., для достижения Ваших целей в данном секторе Турции.

Для получения дополнительной информации просим обращаться:

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

Основной правовой базой в отношении недвижимого имущества являются:

- Закон № 2644 «О Земельном Кадастре» с изменениями, внесенными Законом № 6302 (который вступил в силу 18 мая 2012 года),
- Декрет о приобретении имущества и ограниченных вещных прав компаниями и корпорациями
- Закон № 6326 «О нефти»,
- Закон № 2634 «О поощрении туризма»,
- Закон № 4737 «О промышленных зонах».

Сопровождение сделок по купле-продаже недвижимости иностранными юридическими лицами

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

- а) 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.
- б) Не существует ипотечных ограничений в отношении этих компаний;
- в) Другие иностранные корпорации, такие как фонды или ассоциации, не могут приобретать недвижимость и ограниченное вещное право.

Юридическое сопровождение при купле-продаже 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 и распоряжаться недвижимостью 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).

Поэтапное юридическое сопровождение при процедуре приобретения недвижимости

I. Оформление нотариальной доверенности

Покупатель недвижимости имеет возможность поручить ведение переговоров, осуществление от своего имени официальных процедур в Государственной Регистрационной Палате, а также оплату абонентских счетов за услуги телефонной связи, электричество и водоснабжение по недвижимости на имя нашего юридического специалиста по недвижимости, указанному в качестве представителя покупателя, при условии наличия нотариально заверенной доверенности, составленной в консульских учреждениях Турции на территории стран СНГ. Образец доверенности на русском и турецком языках прилагается.

II. Проведение переговоров с владельцем недвижимости (или его/ее уполномоченным представителем) с целью согласования времени и контроля подачи предварительной заявки в Земельный Кадастр Турции с подачей обязательной документации и выполнений необходимых условий:

- a) Титульный лист, подтверждающий право собственности на имущество, или информацию о селе/районе, блоке, строительном участке.
 - b) Документ, удостоверяющий личность, или паспорт (вместе с заверенным переводом).
 - c) «Документ о стоимости имущества», который предоставляется соответствующим муниципалитетом.
 - d) Обязательная страховка на случай землетрясения - для приобретения зданий, дома, офиса и т.д.
 - e) 1 фото продавца, 2 фотографии покупателя.
- В случае если одна из сторон не говорит на турецком, необходимо пригласить дипломированного переводчика и 2х свидетелей.
 - Если доверенность выдана зарубежом, оригинал или заверенную копию доверенности с официальным переводом и апостилем.
 - Апостиль не требуется при оформлении образца прилагаемой доверенности в консульских учреждениях Турции на территории стран СНГ.

III. Юридическая Экспертиза Недвижимости

Анализ недвижимого объекта на предмет отсутствия каких-либо обременений при передаче в собственность Недвижимости Покупателю, а именно:

- a) залог,
- b) ипотечный кредит,
- c) нахождение объекта недвижимости под арестом,
- d) права третьих лиц - до заключения Договора недвижимость никому не продана, не подарена, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена

IV. Случаи отклонения заявки в Земельном Кадастре

В данном случае мы содействуем в обжаловании в соответствующий региональный офис Земельного управления; а в случае возникновения спора, дело может быть передано в турецкий суд.

V. Подписание Договора о купле-продаже недвижимости в присутствии нотариуса

Данный договор заключается между покупателем и продавцом имущественного объекта.

Наши юридические специалисты составляют данный Договор в рамках требования законодательства о защите прав потребителей и в соответствии европейским стандартам. Договор составляется на двух языках: на родном языке покупателя/продавца и на турецком языке.

VI. Регистрация Договора купли-продажи в Земельном Кадастре Турции

VII. Оформление запроса в турецкие военные органы

Запрос для получения разрешения на приобретение всех видов недвижимости в Турции иностранными гражданами для того, чтобы убедиться, что имущество не находится в запретной зоне.

VIII. Получение индивидуального номера налогоплательщика (VD Numarası) в местном отделении Налогового Управления

Наличие ИНН является обязательным условием при регистрации объекта недвижимости, открытии банковского счёта, как и при заключении договора о предоставлении услуг телефонной связи и т.д.

IX. Открытие расчетного валютного счета в местном турецком банке

Банковский счёт на имя покупателя может быть открыт в любом местном банке, в результате чего значительно упрощается процедура перевода денег для оплаты стоимости приобретённой недвижимости. Кроме того, существует возможность свести к минимуму рутинные хлопоты по оплате счетов за электричество, водоснабжение и телефон, поручив тому же банку автоматически производить эти оплаты с использованием открытого банковского счёта.

X. Содействие в оплате необходимых сборов и расходов от имени Клиента:

- Оплата налогового сбора в размере от 2-3% от сделки (цены приобретения/продажи).*
* Цена не может быть меньше, чем указано в документе о стоимости недвижимости, выданного соответствующим муниципалитетом.
- Услуги официально аккредитованного переводчика: в связи с официальными процедурами в Государственной Регистрационной Палате и нотариальном бюро - от 150\$.
- Нотариальное оформление доверенности: примерно 200 \$
- Получение вида на жительство: сроком на 1 год - 1000 \$ (при необходимости)

XI. Передача прав собственности

После получения необходимых разрешений от государственных органов, передача прав собственности на объект недвижимости от продавца покупателю осуществляется в отделении Государственной Регистрационной Палаты, в присутствии официально аккредитованного переводчика. Данная процедура также может быть осуществлена нашим представителем либо представителями, уполномоченными со стороны продавца или покупателя, либо с обеих сторон, при условии наличия нотариально заверенных доверенностей.

XII. Передача объекта недвижимости новому владельцу

Процедура передачи недвижимости фиксируется в акте приема передачи недвижимости, подписанным Покупателем и Продавцом.

В случае выявления во время передачи объекта недоделок либо дефектов, мы официально фиксируем факт их наличия в присутствии владельца или без него, и осуществим последующий контроль за приведением объекта его продавцом в надлежащее состояние.

XIII. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СБОРЫ

- Энергообеспечение
Для вновь построенного объекта недвижимости применяется процедура абонентского сбора примерно в размере 150 \$ и предварительного залога на расход электроэнергии в размере 170 \$.
- Водоснабжение
Для вновь построенного объекта предварительный залог на расход воды в размере порядка 90 \$.
- Телефонная связь*
Первоначальный взнос в размере 4 Евро
*Услуги проводной телефонной связи предоставляются только лицам, имеющим вид на жительство.
- Налог на недвижимость
Оплата производится в органы местной администрации два раза в год - в мае и ноябре, равными долями.
Размер взимаемого налога составляет:
 - ➔ Для обычных объектов недвижимости - 0,2 % от стоимости продажи, указанной в свидетельстве собственности на объект;
 - ➔ Для коммерческих объектов недвижимости - 0,4 % от стоимости продажи, указанной в свидетельстве собственности на объект;

- Для не входящих в план застройки земельных участков - 0,2 % от стоимости продажи, указанной в свидетельстве собственности на объект;
- Для застроенных земельных участков - 0,6 % от стоимости продажи, указанной в свидетельстве собственности на объект.
- **Налог на уборку окружающей территории:**
 - Оплачивается один раз год в размере порядка 75\$*
 - *Возможно изменение в соответствии с постановлениями местной Администрации
- **Ежемесячный взнос домоуправлению (Aidat):**
 - Содержание привратника, охрана, уборка внутри здания, уход за прилегающими территориями, очистка бассейна, обслуживание лифта и электрогенератора и пр. Оплачивается раз в месяц в размере от 100\$ до 500\$*.
 - *Возможно изменение в зависимости от типа здания и объёма пользования перечисленными услугами

XIV. Продажа недвижимого имущества и/или передача в наследство

Приобретённая недвижимость в любое желаемое время может быть продана, а финансовые средства, полученные от её реализации, могут быть беспрепятственно переведены за рубеж.

При условии, если объект недвижимости будет продан не ранее, чем через 4 года после даты приобретения, подоходный налог с суммы, полученной от продажи, взиматься не будет. Если же объект недвижимости будет продан ранее указанного срока, с разницы между стоимостью покупки, указанной в свидетельстве о владении недвижимостью, и стоимостью осуществляемой продажи будет взиматься налог в размере от 15 до 35%.

Решение вопросов перераспределения прав собственности, возникающих в результате смерти владельца недвижимости, осуществляется в соответствии с завещанием в Государственном Управлении Земельного Кадастра Турции в присутствии официально аккредитованного переводчика.