

**39/2024 ЗАКОН О ПОКУПКЕ
ИЛИ ДОЛГОСРОЧНОЙ
АРЕНДЕ НЕДВИЖИМОСТИ
ИНОСТРАНЦАМИ
(С ИЗМЕНЕНИЯМИ).**



Здравствуйте, меня зовут Юлия Озердже!

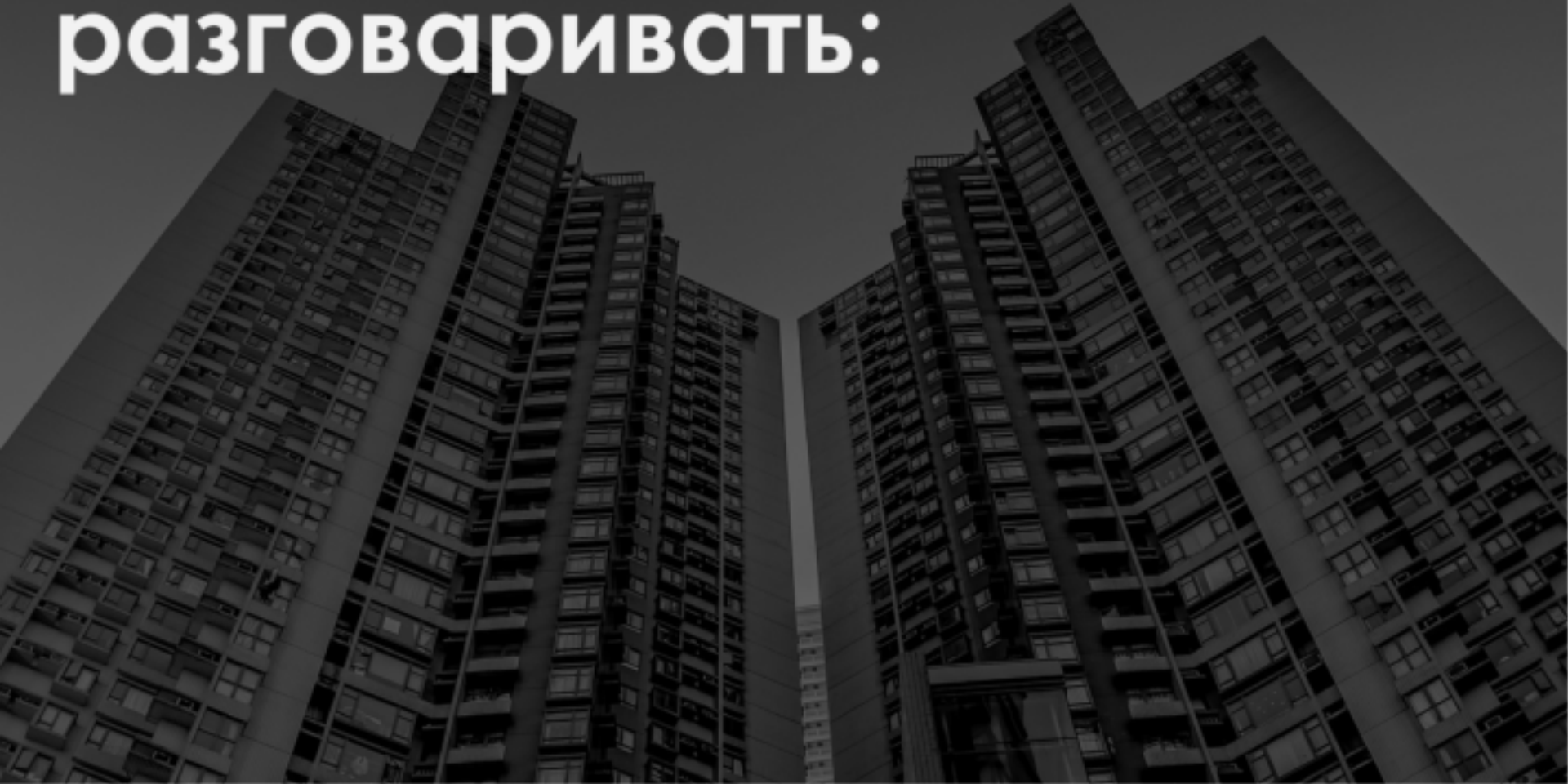
Владелец и директор компании Veles Enterprises.
Живу на СК уже 20 лет и с 2009 года занимаюсь
бизнесом.

Высшее экономическое, маркетинговое и
юридическое образование (Право Турции и ТРСК).
Я знаю не только теорию, но и практику работы
бизнеса на СК.





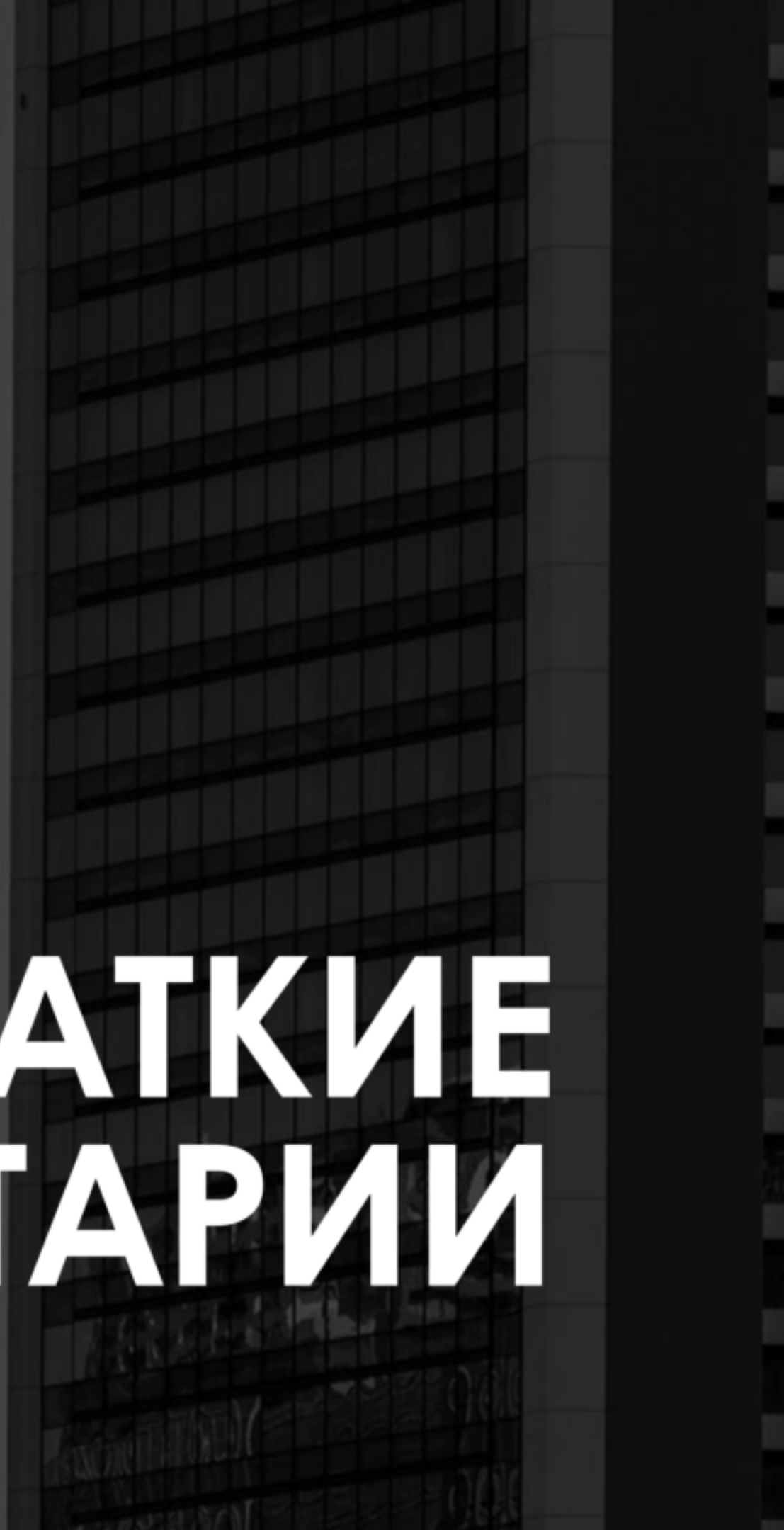
О чем будем разговаривать:




- Определения
- Недвижимость в запрещенных зонах
- Земли во владении у иностранцев
- Разрешение на покупку недвижимости для компаний с иностранным капиталом.
- Покупка недвижимости иностранцами
- Разрешение Совета Министров
- Временные положения
- Нарушения и штрафы.



ОБЗОР И КРАТКИЕ КОММЕНТАРИИ





п.2 Определения

Иностранец – физическое лицо, не являющееся гражданином ТРСК и иностранное юридическое лицо.

Иностранное юридическое лицо – юридическое лицо, учрежденное в ТРСК, одними из учредителей которого являются иностранцы (количество долей и размер УК не играет роли), и/или если большинство директоров или исполняющих обязанности директора, являются иностранцы.

Инвестиции - вложения в туризм, образование, медицину, промышленность, сельское хозяйство, технологии и научные-исследования требуют вложений от 20 млн. Евро
Инвестиции в строительство с целью продажи недвижимости под это требование не попадают.

- Можно ли инвестировать в строительство?



п. 4 (2) Недвижимость в запрещенных зонах

Если иностранец владеет имуществом в районах, запрещенных для покупки иностранцами, по причине государственной безопасности или общественных интересов, то регистрация его имущества в Районном земельном кадастре считается недействительной.

Исключение: имущество, полученное путем наследования.

- Что делать с Недвижимостью, расположенной возле военных частей, объектов военного назначения, и прочих объектов, которые будут определены как общественно важные?
- Можно ли завещать такое имущество?
- Смогут ли наследники вступить в права наследования на такие объекты?

п.4 (3) Земли во владении у иностранцев

Иностранцы могут приобрести до 7% от объема земли каждого района и в общей сумме не более **3% от всех земель ТРСК**.

Всего площадь ТРСК - 3.241 км². 3% составит 97,23 км².

По некоторым районам:

Кирения – 690 км², 7% = 48,3 км².

Искеле – 774 км², 7% = 54,18 км².

Фамагуста – 997 км², 7% = 69,79 км².

Гюзельюрт – 381 км², 7% = 26,67 км².



п.4 (4) Разрешение на покупку недвижимости для компаний с иностранным капиталом.

Компании, у которых среди учредителей, директоров, управляющих есть иностранцы, должны будут получать разрешение Совета Министров на покупку недвижимости иностранцем.

Исключения составляют Открытые акционерные общества учрежденные в ТРСК.

- Как % от земель будет пересчитан в квадратные метры недвижимости?
- Касается ли это решение готовой недвижимости или только земель?
- Как это будет учитываться при покупке участков компаниями с участием иностранцев?
- Как это будет учитываться при покупке локальными компаниями?



п.8 (1) Покупка недвижимости иностранцами

Иностранцы могут покупать один объект недвижимости при условии получения разрешения Совета Министров.

(А) При покупке земли – участок не может превышать 1338 м² и на нем может быть построен только одно жилое здание.

- Жилое здание – вилла, бунгало или апартамент? Исходя из последующих статей – это может быть апартамент на несколько квартир.

(В) При покупке квартиры иностранцы могут приобрести не более одной квартиры. Исключение составляют граждане стран, признавших ТРСК и предоставивших такое же право ее гражданам. Они могут приобрести до 3х (трех) квартир.

Примечание: Как только какая-либо из стран признает ТРСК, то ее граждане получают возможность покупать до трех объектов.

(С) При покупке дома с участком, площадь участка не может превышать 3300 м² и на данном участке нельзя построить еще один дом или квартиру или жилое здание.

Примечание: ранее можно было приобрести дом с участком до 5 донюмов (6690 м²).



п.8 (1) Покупка недвижимости иностранцами

- Можно ли продать иностранцу дом с участком более 3300 м², если он был ранее приобретен иностранцем и право собственности оформлено на иностранца?
- Что делать в случае, если продать нельзя?
- Если такой дом с участком был приобретен на несколько владельцев?
- Можно ли разделить участок?



п.8 (2)-(15) Разрешение Совета Министров

п.8 (2) – (3)

При подаче заявления на разрешение Совета Министров, у объекта недвижимости должен быть оформлено **право собственности** (титул) – **кондоминиум (Kat Mülkiyeti)** или **этажный сервитут (Kat İrtifakı)**.

К заявлению также прилагается **документ, подтверждающий стоимость** – договор купли-продажи, письмо-обязательство или счет-фактура.

Справка о несудимости и копия паспорта.

п.8 (4)

Государственный сбор за подачу заявления – $\frac{1}{2}$ **брутто МРОТ**

С 1 мая 2024 года брутто МРОТ = 34.070 Тл. Половина составит **17.035 Тл.**

Примечание: половина государственной пошлины за подачу заявления отчисляется в Фонд обменных земель, вторая половина в Земельный Кадастр.

Плюсы всех законов, касающихся иностранцев – четкое описание отчислений в Фонд обменных земель. Данный фонд учрежден, согласно решению Гаагского суда, и из его средств ведутся выплаты Правительству и гражданам Республики Кипр, чье имущество находится на территории ТРСК. При возникновении земельных притязаний со стороны старых владельцев (до 1974 года), иностранец сможет апеллировать в Фонд для решения вопроса, поскольку он свою часть необходимых сборов оплатил.



п.8 (5)

При рассмотрении заявления, особое внимание уделяется рассмотрению справки о несудимости.

- Откажет ли Совет Министров, если есть непогашенная судимость, тяжелая статья (уголовные или экономические преступления)?

п.8 (6)

В течение **6 (шести) месяцев** после публикации в Официальном Вестнике решения Совета Министров о выдаче разрешения на покупку недвижимости иностранцем, иностранец должен **переоформить право собственности** на свое имя.

Если в течение 6 месяцев право собственности не было переоформлено, то выданное разрешение аннулируется и считается недействительным.

п.8 (7)

Для имущества, приобретенного в **ипотеку** или с **рассрочкой** платежей, **отсчет 6 (шести)** месячного срока начинается **с момента полной оплаты** стоимости имущества по договору.

Покупатель и Продавец в течение **60 (шестидесяти)** дней после публикации в Официальном Вестнике решения Совета Министров, должны **оплатить налоги** на переоформление права собственности, установленные законом. Если в течение, указанного срока налоги не оплачиваются, то решение аннулируется и считается недействительным



п.8 (8)

Если решение Совета Министров аннулировано, то иностранец имеет право подать повторное заявление, оплатив двойной тариф. В третий раз заявление подать нельзя.

Государственный сбор за подачу повторного заявления – 1 брутто МРОТ
С 1 мая 2024 года брутто МРОТ = 34.070 Тл.

- Что делать иностранцам, получившим разрешения на покупку недвижимости на имущество в стадии строительства?
- Если имущество построено, но еще есть рассрочка платежей?
- Если имущество еще не построено, но оплачено полностью?
- Если имущество построено, оплачено полностью, но еще нет титула?
- Что делать, если в течение 60 дней Продавец отказывается оплатить налоги?
- Что делать, если в течение 6 месяцев Продавец отказывается переоформить право собственности?



п.8 (9)

Иностранцы и компании с иностранным капиталом не могут приобретать участки земли в **долевом** владении.

Если на участке построены дома или апартаменты, и на недвижимость оформлены долевые титулы, то только **три иностранца** могут приобрести имущество на таком участке.

- Что делать с домами и квартирами в комплексах старого жилого фонда, находящихся в долевой собственности?
- Если в комплексе с долевой собственностью более трех объектов недвижимости приобретены иностранцами, можно ли снова перепродать иностранцу?

п.8 (10)

Иностранцы из одной страны или иностранцы первой степени родства (супруги, родители, дети) не могут приобретать **более половины** квартир, расположенных в домах, построенных на одном участке.

В проектах жилого строительства **не менее 20%** от жилого фонда должно быть продано гражданам ТРСК или гражданам стран, признавших ТРСК.

Все правила о покупке недвижимости иностранцами действуют и при продаже или долгосрочной аренде объектов недвижимости от иностранца к иностранцу.



- Если на одном участке построен многоквартирный дом и вилла, могут ли члены одной семьи купить виллу и квартиру?
- Это положение касается только квартир?
- Могут ли в одном доме купить квартиры родители и их дети?
- Как посчитать сколько объектов может приобрести иностранец на одном участке?
- Если на одном участке расположено несколько многоквартирных домов?
- Как это положение применить к большим комплексам, построенным на нескольких участках?
- Как это положение коснется ранее приобретенной недвижимости?
- Распределение объектов недвижимости в % соотношении между иностранцами и гражданами ТРСК и Турции должно быть 80/20?
- Если иностранец продает объект иностранцу, какие правила действуют?



п.8 (11) Инвестиции

Иностранец или компания с иностранным капиталом при инвестициях в туризм, образование, медицину, промышленность, сельское хозяйство, технологии и научные-исследования может приобрести более одного объекта недвижимости.

Инвестиции в строительство с целью продажи недвижимости под это правило не попадают. Иностранным инвестором может быть компания учрежденная за пределами ТРСК.

Инвестиции в размере 20 млн. Евро должны быть перечислены на счет иностранца или компании в банке на территории ТРСК и использованы в течение 2 (двух) лет.

п.8 (12) Инвестиции, разрешение Совета Министров

Разрешение на покупку более одного объекта недвижимости выдает Совет Министров. Приобретенное имущество может быть использовано, только по назначению, согласованному в инвестиционном проекте.

Инвестор не может перепродать имущество ранее, чем через 5 (пять) лет с момента реализации инвестиционного проекта.

Если инвестор не использует обозначенную сумму инвестиций в течение 2 (двух) лет или не использует ее не по назначению, то решение Совета Министров о разрешении о покупке недвижимости иностранцем будет аннулировано.



п.8 (13) Инвестиции, размер земли

Иностранный инвестор может приобрести для целей инвестиции участок размером, не превышающим 80.280 м².

Учредители, директора, управляющие или представители, компании с иностранным капиталом, не могут приобрести еще один участок для целей инвестирования, посредством другой компании или юридического лица.

Иностранный инвестор, должен проинформировать Управление регистрации компаний о приобретенном имуществе в течение 6 (шести) месяцев с момента переоформления права собственности на участок на свое имя.

Инвестор должен немедленно проинформировать Министерство об изменении в составе учредителей или директоров.

п.8 (14) Инвестиции, доли инвесторов

Если доли иностранных инвесторов в компании переданы гражданам ТРСК, то для совершения инвестиций в строительство жилой недвижимости или другие инвестиции необходимо получить разрешение Совета Министров.

п.8 (15) Инвестиции, трасты

Иностранец или компания с иностранным капиталом, не могут заключать договора доверительного управления (траста) для целей покупки большего количество объектов недвижимости, чем указано в законе.



- Можно ли инвестировать в строительство с целью продажи недвижимости?
- Можно ли инвестировать в строительство отеля, ресторана, промышленного здания, торгового центра?
- Можно ли согласовать инвестиции в отель, но построить жилой дом?
- Могу ли я быть учредителем или директором в нескольких инвестиционных компаниях?
- Могу ли я вести несколько инвестиционных проектов?
- Можно ли приобрести больше объектов недвижимости на компанию с иностранным капиталом?
- Можно ли зарегистрировать договор доверительного управления (траст)?
- Как защитить себя и свои инвестиции?
- Что делать инвесторам, которые уже начали строительство?



Временные положения





Временные положения 1: Превышение лимита разрешенных к покупке объектов.

1. По всем договорам заключенным до вступления в силу нового закона, количество и квадратные метры недвижимости определяются, учитывая права, действующие на момент заключения договора купли-продажи.

2. В течение **6 (шести) месяцев** с момента вступления закона в силу, иностранцы должны **зарегистрировать** в Земельном кадастре ранее заключенные **договора**, с учетом своего права на покупку недвижимости и подать заявление на разрешение на покупку недвижимости.

Те иностранцы, которые приобрели больше разрешенного количества объектов и не зарегистрировавшие свои договора в Земельном кадастре, могут оплатить 1% от стоимости недвижимости по договору и проинформировать министерство о недвижимом имуществе.

Все, кто проинформировал министерство, в последствии во время переоформления права собственности, должны оплатить половину от государственных сборов Продавца.

Те иностранцы, которые **не проинформировали** министерство в установленный срок, могут оплатить **сбор в размере 3%** и проинформировать. В таком случае они не смогут воспользоваться льготой по оплате половины сборов продавца.



Временные положения 1: Превышение лимита разрешенных к покупке объектов.

3. Иностранцы, **получившие разрешение** на покупку недвижимости иностранцем, должны в течение **6 (шести) месяцев переоформить** право собственности на свое имя.
4. В случае, если на имущество, приобретенное до вступления в силу нового закона, нет финального акта госприемки, не произведен раздел и не оформлены индивидуальные права собственности, то Покупатель и Продавец должны оплатить все налоги и сборы в течение **60 (шестидесяти) дней** с момента публикации решения Совета Министров в Официальном вестнике, в противном случае выданное разрешение аннулируется и считается недействительным.
5. По истечении 6 (шести) месяцев с момента вступления в силу нового закона, иностранцы, купившие объектов недвижимости больше, чем разрешено, должны в течение **24 (двадцати четырех) месяцев** переоформить имущество на других лиц. По истечении данного срока договора купли продажи будут считаться недействительными.
- Что делать, если находились за границей и не успели проинформировать в течение 6 (шести) месяцев?
 - Что будет, если находится в ТРСК и не успел проинформировать в течение 6 (шести) месяцев?
 - Если не успел проинформировать по причине задержки в госорганах?



Временные положения 1: Превышение лимита разрешенных к покупке объектов.

6. При переоформлении права собственности в Земельном кадастре, оплачивается половина сборов продавца.
7. В течение **75 (семидесяти пяти) дней** с момента вступления в силу закона, необходимо зарегистрировать **договора доверительного управления** по ранее совершенным сделкам.
8. После **истечения сроков**, установленных временными положениями, **разрешение** Совета Министров **аннулируется** и считается недействительным. Регистрации имущества, сделанные в Земельном Кадастре, аннулируются и считаются недействительными.
9. Если иностранец не смог совершить предписанные действия, в связи с задержкой, вызванной исполнительным органом, то срок может быть продлен до 6 (шести) месяцев.

Если невозможно переоформить право собственности, по причине **открытого судебного дела**, то право собственности должно быть переоформлено в течение одного месяца после получения решения суда.



Временные положения 2: Защита прав

К Проектам, которые получили разрешение или подавшие на разрешение в соответствующие органы, до вступления в силу нового закона, статья закона (п.8 (10)) не распространяется.

[п.8 (10) Иностранцы из одной страны или иностранцы первой степени родства (супруги, родители, дети) не могут приобретать более половины квартир, расположенных в домах, построенных на одном участке.

При этом в проектах жилого строительства не менее 20% от жилого фонда должно быть продано гражданам ТРСК или гражданам стран, признавших ТРСК.]

Внимание: Данное временное положение не распространяется на компании с договорами доверительного управления (трасты).

- Если в комплексе, уже более 80% недвижимости продано иностранцам?
- Если комплекс состоит из вилл?
- Как считать процент недвижимости разрешенной к покупке иностранцами? В многоквартирном доме, в комплексе, на участке.



Временные положения 3:

1 год для подачи заявления с Разрешением на строительство

В течение **одного года**, с момента вступления в силу закона, иностранцы имеют право подать заявление на разрешение Совета Министров, приложив **разрешение на строительство объекта**. В случае, если у проекта нет оформленного права собственности (титул) – кондоминиум (Kat Mülkiyeti) или этажный сервитут (Kat İrtifakı).

- Как можно подать на разрешение Совета Министров, если у объекта нет титула?
- В какие сроки застройщики должны оформить титулы?
- На какие проекты распространяется данное правило?

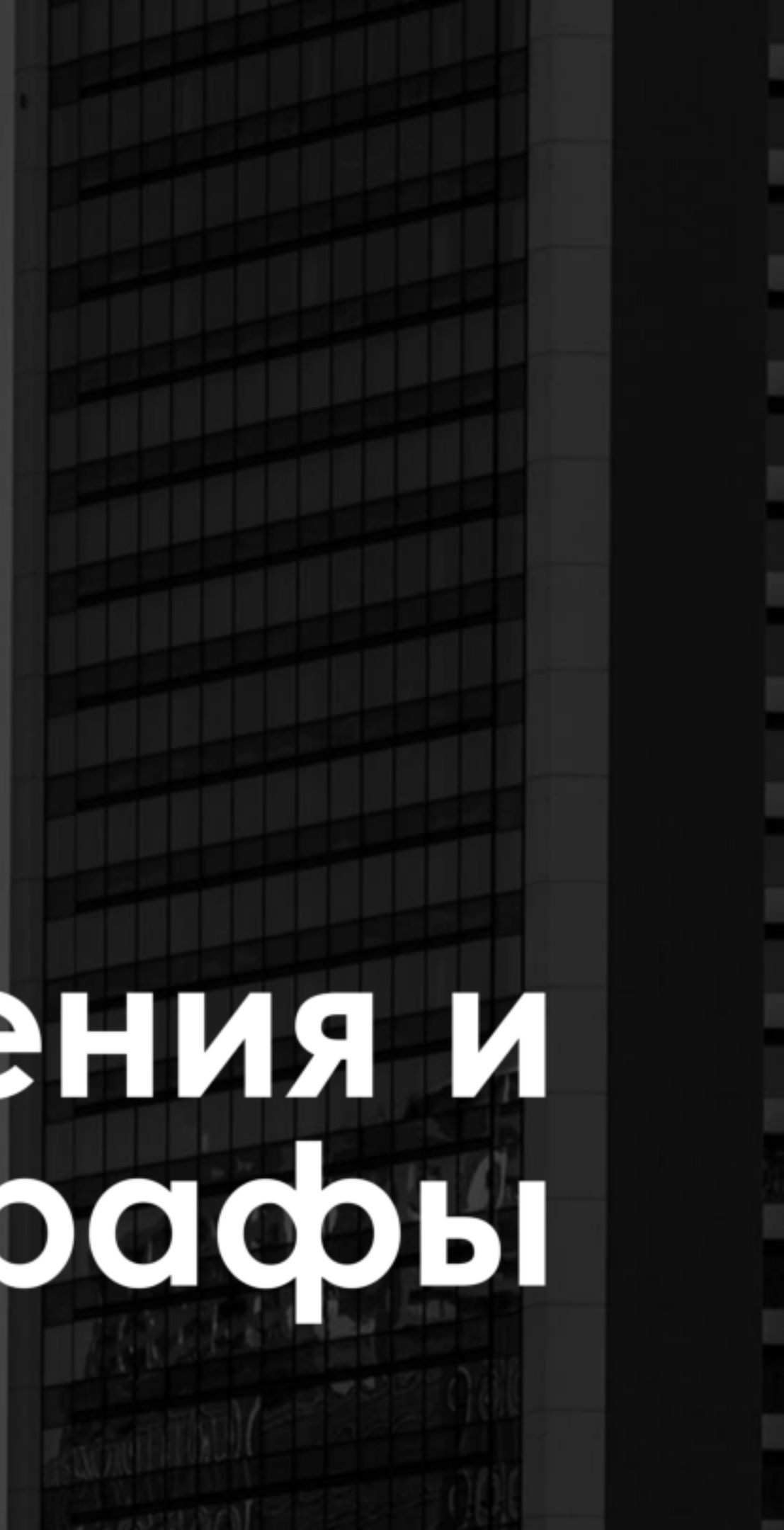
Временные положения 4:

Компании с иностранным капиталом

Компании с иностранным капиталом, купившие недвижимое имущество и оформившие его на имя компании до вступления в силу нового закона, не должны получать разрешение Совета Министров и могут осуществлять строительство-продажу имущества с соблюдением правил п.8(10).



Нарушения и штрафы





п.16 Нарушения и штрафы.

Размер **штрафа** для всех нарушений = **500 МРОТ**

С 1 мая 2024 года брутто МРОТ = 34.070 Тл. Штраф составит **17.035.000 Тл.**

- 1. Нарушение п.4(1).** Если собственник продаст иностранцу сельскохозяйственные или лесные угодья. Наказание несет собственник.
- 2. Нарушение п.8(1).** Если иностранец приобретет недвижимое имущество в объеме больше, чем установлено законом. Наказание несут продавец и покупатель.
- 3. Нарушение п.8(2).** Если продается имущество без оформленного права собственности (титул) – кондоминиум (Kat Mülkiyeti) или этажный сервитут (Kat İrtifaki). Ответственность несут стороны договора купли-продажи.
- 4. Нарушение п.8(9).** Если иностранцу продано недвижимое имущество с долевым правом собственности. Ответственность несет продавец.
- 5. Нарушение п.8(10).** Если на одном участке в многоквартирном доме иностранцам из одной страны или иностранцем первой степени родства (супруги, родители, дети) продано больше половины квартир. Менее 20% продано гражданам ТРСК и Турции. Ответственность несет продавец.



п.16 Нарушения и штрафы.

Размер штрафа для всех нарушений = 500 МРОТ
С 1 мая 2024 года брутто МРОТ = 34.070 Тл. Штраф составит 17.035.000 Тл.

6. Нарушение п.8(13). Если иностранный инвестор приобрел участок размером более 80.280 м². Ответственность несут продавец и покупатель.

Нарушение п.8(13). Если иностранный инвестор не проинформировал в шестимесячный срок Управление регистрации компаний о переоформлении права собственности на инвестиционный участок. Ответственность несет директор или управляющий компании.

7. Нарушение п.8(15). Если иностранец заключит договор доверительного управления для приобретения недвижимого имущества в объеме больше, чем установлено законом. Ответственность несут стороны договора.

8. Нарушение Временных положений 1 (2). Если в течение **6 (шести) месяцев** иностранцы не **зарегистрируют** в Земельном кадастре ранее заключенные **договора**. Ответственность несет продавец.

Если иностранцы не подадут заявление на разрешение Совета Министров. Ответственность несет покупатель.

Исключение: Те, кто в данный период находился за пределами ТРСК и могут доказать это справкой о въезде-выезде нарушителями не являются.



п.16 Нарушения и штрафы.

Размер штрафа для всех нарушений = 500 МРОТ

С 1 мая 2024 года брутто МРОТ = 34.070 Тл. Штраф составит 17.035.000 Тл.

9. Нарушение Временных положений 1 (3). Если в течение 6 (шести) месяцев иностранцы не смогут переоформить в Земельном Кадастре право собственности, по вине Продавца.

Ответственность несет Продавец.

Если переоформление права собственности не состоялось по вине Покупателя, то ответственным является Покупатель.

10. Нарушение Временных положений 1 (5). Если иностранцы, купившие объектов недвижимости больше, чем разрешено, не переоформили их на других лиц. Ответственность несут Продавец и Покупатель.

11. Нарушение Временных положений 1 (7). Если иностранный инвестор не регистрирует договор доверительного управления в течение 75 (семидесяти пяти) дней. Ответственность несут Продавец и Покупатель.

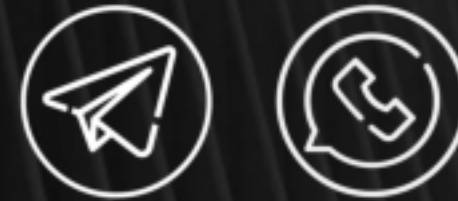


VELES
ENTERPRISES



Качественное решение
вашего вопроса

Остались вопросы?



+90 548 841 4838 (Girne)

+90 542 879 84 49 (Iskele)

info@velesent.com

www.velesent.com