

ЧАСТЬ 1  
ЗАКОНЫ

Закон о приобретении недвижимого имущества и долгосрочной аренде (иностранцы) (поправка)", принятый большинством голосов (26 голосов) на пятьдесят шестой сессии Совета Турецкой Республики Северного Кипра от 20 мая 2024 года, настоящим объявляется Президентом Турецкой Республики Северного Кипра путем публикации в Официальном вестнике в соответствии с параграфом (1) статьи 94 Конституции.

(207)

208

Номер: 39/2024

**ЗАКОН О ПРИОБРЕТЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И  
ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЕ (ИНОСТРАНЦЫ) (ИЗМЕНЕНИЯ)**

Совет Республики Турецкой Республики Северного Кипра принимает следующий закон:

**Краткое название:**

**52/2008**

Настоящий Закон именуется Законом о приобретении недвижимого имущества и долгосрочной аренде (иностранцы) (изменения) и должен рассматриваться в совокупности с Законом о приобретении недвижимого имущества и долгосрочной аренде (иностранцы), упомянутым ниже, как основной Закон.

**Поправка к статье 2 Основного закона**

Статья 2 Основного закона изменена путем включения следующего нового определения «Регион» сразу после определения «Министерство»:

«Регион» означает район, приход, деревню, квартал и военные районы, сформированные в соответствии с различными физическими, демографическими или человеческими и экологическими взаимодействиями.

(2) В Основной закон внесены изменения путем включения следующего нового определения «Приобретение недвижимого имущества» сразу после определения «недвижимого имущества» в статье 2:

«Приобретение недвижимого имущества» означает все сделки, приводящие к возникновению вещных прав на приобретение недвижимого имущества».

(3) В статью 2 Основного закона вносятся изменения путем исключения определений «Иностранец» и «Иностранное юридическое лицо» и замены их новыми определениями «Иностранец», «Иностранное юридическое лицо», «Инвестиция» и «Договор доверительного управления» соответственно:

«Иностранец» означает физическое лицо, не являющееся гражданином Турецкой Республики Северного Кипра, и включает иностранное юридическое лицо. Доверительный управляющий или доверительный собственник иностранца также считается иностранцем для целей настоящего Закона.

«Иностранное юридическое лицо» - юридическое лицо, учрежденное или зарегистрированное в Турецкой Республике Северного Кипра; и

(а) акции или капитал которого, в какой бы пропорции или виде, принадлежат иностранному лицу; и/или

(б) компании, в которых большинство директоров или лиц, занимающих руководящие должности под любым названием, являются иностранцами; и

Учреждения, организации, ассоциации, фонды, клубы и аналогичные неправительственные организации, в которых большинство голосов принадлежит иностранцам или лицам, осуществляющим право голоса от имени иностранцев.

«Инвестиции» - это вложения в размере не менее 20 000 000 евро (двадцати миллионов евро) в туризм, образование, здравоохранение, промышленность, сельское хозяйство, технологии или НИОКР.

Однако для целей настоящего закона строительство и продажа (строительство и продажа домов) не считается инвестицией.

«Договор доверительного управления (траста - Trustee)» означает любой договор, заключенный в соответствии с нормами настоящего Закона и в пределах, указанных в статье 8 настоящего Закона, с целью того, чтобы недвижимое имущество, которое иностранное физическое или юридическое лицо желает приобрести в Турецкой Республике Северного Кипра, хранилось на его имя другим лицом в качестве доверительного управляющего, траста или траста акций компании, владеющей недвижимым имуществом, а лицо, которое держит это недвижимое имущество или акции на свое имя в качестве хранителя, называется доверительным управляющим, доверенным лицом или трастом».

#### ***Изменение статьи 3 Основного Закона***

3. Основной Закон изменяется путем отмены статьи 3 и замены ее следующей новой статьей 3:

"Цель 3. Целью настоящего Закона является регулирование правил относительно получения разрешения от Совета Министров для иностранцев, желающих приобрести или арендовать на долгосрочной основе недвижимое имущество в Турецкой Республике Северного Кипра, а также правил передачи собственности."

#### ***Изменение статьи 4 Основного Закона***

4. Основной Закон изменяется путем отмены статьи 4 и замены ее следующей новой статьей 4:

#### ***“Ограничения на приобретение иностранцами недвижимого имущества в некоторых случаях***

- (1) Продажа недвижимого имущества иностранным физическим или юридическим лицам на сельскохозяйственных землях и лесных угодьях запрещена.
- (2) Совет министров может установить, посредством публикации в Официальном вестнике регламента, что в случаях, угрозы национальной безопасности, общественного интереса и общественного порядка, иностранцы не могут оформить право собственности, а также заключать долгосрочные договора аренды на любое недвижимое имущество на территории, определенной в таком регламенте, за исключением случаев наследования. Любая регистрация, проведенная в соответствующем Районном кадастре, вопреки условиям такого регламента, считается недействительной.
- (3) Не более 7 процентов (семи процентов) площади районов и не более 3 процентов (трех процента) площади страны могут быть проданы иностранцам. Любая регистрация, проведенная в соответствующем Районном кадастре, нарушающая этот процент, считается недействительной.

33/1998

2/2017

Этот пункт в своих целях имеет значение, предоставленное ему в Законе о Муниципальном Управлении и Разделах.

- (4) Совет Министров может ограничить приобретение недвижимого имущества или заключение долгосрочного договора аренды недвижимости некоторыми иностранными физическими или юридическими лицами, или директорами,

управляющими, акционерами или членами иностранных юридических лиц по причине их специального статуса или потенциальной опасности для национальной безопасности или общественного порядка, которую представляет приобретение или аренда такого недвижимого имущества. Любая регистрация, проведенная в соответствующем Районном кадастре, вопреки такому решению, считается недействительной.

- (5) Приобретение недвижимости и заключение долгосрочных договоров аренды иностранными юридическими лицами, а также изменение владельца, директора, управляющего, акционера или члена таких иностранных юридических лиц, подлежит получению разрешения Совета Министров, при условии положительного результата проверки на безопасность. Эти правила также применяются при передаче доли иностранному физическому или юридическому лицу и изменении иностранного директора, управляющего или учредителя. Однако эти правила не применяются к компаниям, зарегистрированным в Турецкой Республике Северного Кипра и имеющим публичное размещение акций или к открытыми акционерными компаниям, учрежденным в Турецкой Республике Северного Кипра.”

#### ***Изменение статьи 5 Основного Закона***

5. Основной Закон изменяется путем отмены статьи 5 и замены ее следующей новой статьей 5:

Иностранные физические или юридические лица имеют право на приобретение недвижимого имущества в пределах территории Турецкой Республики Северного Кипра:

- (1) посредством долгосрочной аренды в соответствии с положениями статей 6, 7 и 9 настоящего Закона;
- (2) путем приобретения недвижимого имущества в соответствии с положениями статьи 8 настоящего Закона.

#### ***Изменение Заголовка Второй Части Основного Закона***

6. Основной Закон изменяется путем отмены заголовка "Правила долгосрочной аренды" сразу после статьи 5 и замены его заголовком "Правила приобретения недвижимости и долгосрочной аренды".

#### ***Изменение статьи 8 Основного Закона***

7. Основной Закон изменяется путем отмены статьи 8 и замены ее следующей новой статьей 8:

#### ***Изменения в правилах получения разрешения иностранцами на приобретение недвижимости***

- (1) Иностранные физические или юридические лица могут приобрести один объект недвижимости в соответствии с правилами настоящей статьи при условии получения разрешения на покупку от Совета министров.
  - (A) При условии, что объект недвижимости, который будет приобретен, является земельным участком и соответствует требованиям для получения разрешения на строительство: площадь земельного участка, который будет приобретен, не может превышать 1338 квадратных метров, и на этой площади может быть построено только 1 (одно) жилое здание; или
  - (B) Если объект недвижимости, который будет приобретен, является квартирой в многоквартирном доме, то их количество не может превышать 1 (одной). Однако гражданам стран, признающих Турецкую Республику Северного Кипра и предоставляющих такие же права гражданам Северного Кипра, разрешается приобретение 3 (трех) квартир.
  - (C) Если объект недвижимости, который будет приобретен, является частным домом, то его площадь участка не может превышать 3300 м<sup>2</sup> (три тысячи

триста кв. м), и на приобретенной территории нельзя строить другие дома, квартиры или жилые здания.

- (2) Прежде чем иностранные физические или юридические лица обратятся в Министерство для приобретения недвижимого имущества, кондоминиум или сервитут кондоминиума должны быть созданы в соответствии с Законом о кондоминиуме и этажном сервитуте.

35/2010

- (3) Иностранные физические или юридические лица и/или их уполномоченные доверенные лица при обращении в раздел онлайн-сделок автоматизированной системы Министерства за разрешением на приобретение недвижимого имущества в соответствии с правилами пункта (1) настоящей статьи регистрируют в системе онлайн копии титулов собственности кондоминиума или этажного сервитута на недвижимое имущество и другие документы, запрашиваемые Министерством. Запрашиваемые документы, в том числе документ, определяющий цену купли-продажи (договор и/или гарантийное письмо и/или счет-фактура), определяются циркуляром, издаваемым Министерством.

- (4) При подаче заявления о выдаче разрешения на приобретение недвижимого имущества в разделе онлайн-сделок автоматизированной системы Министерства в соответствии с правилами части (3) настоящей статьи иностранными физическими или юридическими лицами уплачивается сервисный сбор в размере половины действующей валовой месячной минимальной заработной платы.

67/2005

59/2006

85/2007

74/2009

56/2011

30/2013

1/2016

67/2017

44/2019

28/2021

74/2023

- (А) Половина собранной платы за услуги депонируется на компенсационную статью и/или счет, открытый в отделах доходов и налогообложения при Комиссии по недвижимому имуществу, созданной в соответствии с Законом о компенсации, обмене и реституции недвижимого имущества, предусмотренным подпунктом (b) пункта (1) статьи 159 Конституции, для использования в целях указанного Закона.

- (В) Оставшаяся часть платы за услуги вносится на карту и/или счет, открытый на имя Управления земельной регистрации и кадастра, и используется для оплаты услуг по оформлению документов на право собственности в Управлении доходов и налогов.

- (5) При подаче в Министерство заявления о приобретении недвижимого имущества иностранными физическими или юридическими лицами и их акционерами, если результат проведенной в отношении них проверки благонадежности с использованием документов о судимости, которые должны быть привезены из их стран, является положительным, сделки должны быть совершены. При отрицательном результате проверки Министерство откажет в удовлетворении заявки.

- (6) В течение 6 (шести) месяцев со дня публикации в Официальном вестнике постановления Совета министров о приобретении недвижимого имущества иностранными физическими или юридическими лицами передача недвижимого имущества осуществляется путем подписания печатного акта передачи недвижимого имущества между владельцем недвижимого имущества и иностранным физическим или юридическим лицом в присутствии сотрудника, осуществляющего сделку в районном управлении земельного кадастра. Если передача не будет осуществлена в течение 6 (шести) месяцев, указанных в настоящем пункте, решение Совета министров, разрешающее приобретение недвижимого имущества, автоматически отменяется и считается недействительным.
- (7) Если ипотека в пользу продавца не погашена, то 6 (шести) месячный срок, указанный в пункте (6) настоящей статьи, начинает исчисляться с даты уплаты полной суммы, указанной в документе, содержащем продажную цену объекта, подписанном между покупателем и продавцом, представленном в Министерство для получения разрешения Совета Министров.  
Однако покупатель и продавец обязаны уплатить все налоги и сборы, возникающие в связи со сделкой купли-продажи, которые они должны уплатить по закону, в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты публикации разрешения на покупку, выданного Советом министров в Официальном вестнике. В случае неуплаты решение Совета министров будет автоматически отменено и признано недействительным.
- (8) В случае, если иностранные физические или юридические лица, решение Совета Министров которых было отменено в соответствии с пунктом (7) настоящей статьи, повторно обращаются в Министерство за разрешением на приобретение объекта недвижимого имущества, взимается двойная плата за подачу заявления и сбор, подлежащий оплате.  
Однако одно и то же иностранное физическое или юридическое лицо не может обратиться в Министерство за разрешением на одно и то же недвижимое имущество в третий раз.
- (9) Иностранцы физические или юридические лица не могут приобретать недвижимое имущество с долевыми титулами на землю.  
Однако, с учетом ограничений, указанных в настоящей статье, если приобретаемое недвижимое имущество является квартирой или отдельным домом, не более 3 (трех) иностранных физических лиц могут совершить покупку с долями на отдельном титуле собственности.
- (10) В случае, если приобретаемая недвижимость является квартирой, более половины общей площади недвижимого имущества в пределах одного участка не может быть приобретено иностранцами, состоящими в родстве первой степени (супруг, мать, отец, ребенок), и/или иностранцами одного гражданства.  
Однако в любом случае не менее 20% (двадцати процентов) жилья, построенного на территориях, открытых для застройки, может быть продано гражданам Турецкой Республики Северного Кипра и физическим лицам, которые являются гражданами государств, признающих Турецкую Республику Северного Кипра и предоставляющих такое же право гражданам Турецкой Республики Северного Кипра.
- (11) (А) Независимо от положений пункта (1) настоящей статьи, в случае приобретения в инвестиционных целях, разрешение на покупку может быть выдано Советом министров в соответствии с методом, описанным в настоящей

статье, и в рамках ограничений настоящего Закона, при условии, что подано соответствующее заявление.

(В) Для того, чтобы Совет министров выдал разрешение на покупку в инвестиционных целях, инвестиции должны осуществляться в рамках плана развития, опубликованного Государственной плановой организацией, и должны быть направлены на развитие туризма, образования, здравоохранения, промышленности, сельского хозяйства, технологий или НИОКР, за исключением «стройки и продажи» (жилье).

(С) Иностранные физические или юридические лица, которые будут инвестировать в области, указанные в подпункте (В) выше, должны внести не менее 20 000 000.-евро (Двадцать миллионов евро) на имя или счет своей компании в банке, работающем в Турецкой Республике Северного Кипра. Иностранные физические или юридические лица обязаны использовать эту сумму в течение 2 (двух) лет для реализации инвестиций, указанных в решении Совета Министров, за исключением покупки земли. Надзор и контроль за осуществляемыми инвестициями осуществляется Министерством, отвечающим за инвестиционную тематику, и Управлением доходов и налогов.

(12) (А) В решении Совета министров четко указывается цель инвестиций. Вместе с решением Совета министров цель инвестиций вносится в земельный кадастр в районном управлении земельного кадастра, где находится недвижимое имущество. Данное недвижимое имущество не может быть использовано для целей, не соответствующих целям, для которых оно было предоставлено, и в данное недвижимое имущество не могут быть сделаны другие инвестиции, кроме тех, для которых оно было предоставлено.

(В) Иностранное физическое или юридическое лицо, осуществляющее инвестицию, не может продать или распорядиться сделанной инвестицией ранее, чем через 5 (пять) лет.

(С) Если Министерство, отвечающее за объект инвестиций, или Налоговое управление установит, что иностранное физическое или юридическое лицо использовало сумму, указанную в подпункте (С) пункта (11) настоящей статьи, не в инвестиционных целях и/или не использовало ее в течение 2 (двух) лет, Совет министров немедленно аннулирует выданное разрешение.

(13) (А) (а) Любая компания, основанная в Турецкой Республике Северного Кипра или зарегистрированная в Турецкой Республике Северного Кипра, может, с учетом положений пунктов (11) и (12) настоящей статьи, приобрести не более 80.280 м<sup>2</sup> (восемьдесят тысяч двести восемьдесят квадратных метров) земли в Турецкой Республике Северного Кипра в инвестиционных целях, если ее акции, независимо от процента, принадлежат иностранным физическим или юридическим лицам, которые не являются гражданами Турецкой Республики Северного Кипра.

(b) Акционеры, директора, менеджеры или попечители юридических лиц, пользующихся этим правом, не могут приобретать землю второй раз с другой компанией или юридическим лицом.

(с) Иностранные компании, приобретающие недвижимое имущество в рамках настоящего Закона, обязаны уведомить Министерство управление и регистрация компании о приобретенном недвижимом имуществе в течение 6 (шести) месяцев с даты передачи титула. Министерство управление и регистрация компании должно немедленно уведомить Министерство внутренних дел о любых изменениях в составе директоров или акционеров иностранных компаний, владеющих недвижимым имуществом.

(В) Правила подпункта (А) выше также применяются к юридическим лицам, основанным в Турецкой Республики Северного Кипра, или зарегистрированным в иностранном государстве, акционеры которых являются гражданами Турецкой Республики Северного Кипра.

- (14) Если акции иностранной компании переходят от иностранца к физическому или юридическому лицу, являющемуся гражданином Турецкой Республики Северного Кипра, необходимо получить разрешение Совета министров на «стройки и продажи» или инвестиции.

Глава 149  
6/1959  
21/1989

Глава 193

- (15) Иностранцы физические или юридические лица не могут заключать договор доверительного управления с целью приобретения недвижимого имущества сверх права на приобретение недвижимого имущества, предусмотренного настоящим Законом, независимо от наличия или отсутствия противоположного положения в Законе о договорах и/или Законе о доверительном управлении и/или любом другом законе.

***Исключение заголовка третьей части Основного закона***

8. Основному закону вносятся поправки, исключая заголовок «ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ Правила приобретения недвижимого имущества», следующий непосредственно за статьей 8.

***Изменение статьи 9 Основного Закона***

9. Основному Закону изменяется путем отмены статьи 9 и замены ее следующей новой статьей 9:

***"Правила долгосрочной аренды недвижимого имущества иностранцами***

9. иностранные физические или юридические лица могут арендовать недвижимое имущество в пределах Турецкой Республики Северного Кипра на долгосрочной основе, при условии получения предварительного разрешения Совета Министров. Правила статьи 8 настоящего Закона также применяются к долгосрочной аренде."

***Изменение названия четвертой главы Основного закона***

10. Основному закону следует внести изменения, исключив заголовок «ГЛАВА ЧЕТВЕРТАЯ Различные правила», непосредственно следующей за статьей 9, и заменив его заголовком «ГЛАВА ТРЕТЬЯ Различные правила».

***Изменение статьи 12 Основного Закона***

11. Основному закону изменяется путем исключения статьи 12 и замены ее следующей новой статьей 12

***"Передача и аренда имущества от иностранца к иностранцу***

12. Основному закону изменяется путем исключения заголовка «ГЛАВА ПЯТАЯ, Временные и окончательные правила», непосредственно следующей за статьей 13, и заменой его заголовком «ГЛАВА ЧЕТВЕРТАЯ, Временные и окончательные правила».

***Добавление новой статьи 16 в Основному закону***

13. Основному закону изменяется путем включения следующей новой статьи 16 непосредственно после существующей статьи 15 и изменения нумерации существующей статьи 16 на новую статью 17:

"Правонарушения и наказания

16. (1) Лицо, продающее недвижимое имущество на сельскохозяйственных землях и землях лесного фонда иностранным физическим или юридическим лицам в нарушение положений пункта (1) статьи 4 настоящего Закона, признается нарушителем и в случае

признания виновным, наказывается штрафом в размере до 500 (пятисот) месячных начисленных минимальных зарплат на дату признания виновным.

(2) Любые лица, совершающие действия сверх пределов прав на приобретение имущества, установленных в пункте (1) статьи 8 настоящего Закона, признаются нарушителями и в случае признания виновным наказываются штрафом в размере до 500 (пятисот) месячных начисленных минимальных зарплат на дату признания виновными.

(3) Лица, заключившие договор купли-продажи без оформления кондоминиума или этажного сервитута в соответствии с Законом о кондоминиуме и этажном сервитуте, в нарушение правил пункта (2) статьи 8 настоящего Закона, признаются нарушителями и в случае признания их виновными, наказываются штрафом в размере до 500 (пятисот) месячных начисленных минимальных зарплат на дату признания виновными.

(4) Лица, продающие в нарушение положений пункта (9) статьи 8 настоящего Закона недвижимое имущество с долевыми титулами на землю иностранным физическим или юридическим лицам, признаются нарушителями и в случае признания виновными, наказываются штрафом в размере до 500 (пятисот) месячных начисленных минимальных зарплат на дату признания виновными.

(5) Любое лицо, которое продает более половины всего недвижимого имущества в пределах одного участка иностранцам, являющимся родственниками первой степени родства и/или иностранцам той же национальности в нарушение пункта (10) статьи 8 настоящего Закона, признается нарушителем и, в случае признания виновным, наказывается штрафом в размере до 500 (пятисот) месячных начисленных минимальных зарплат на дату признания виновным.

(6) (А) В случае, если покупатель покупает, а продавец продает любой такой товар в нарушение ограничения площади земли, указанного в подпункте (а) пункта (А) части (13) статьи 8 настоящего Закона, и покупатель, и продавец признаются нарушителями и, в случае признания их виновными, наказываются штрафом в размере до 500 (пятисот) месячных начисленных минимальных зарплат на дату признания виновными.

(В) В случае, если иностранная компания, приобретающая недвижимое имущество, не сообщает об этом в Министерство управления и регистрация компании в течение 6 (шести) месяцев с даты передачи права собственности, в нарушение подпункта (с) пункта (А) части (13) статьи 8 настоящего Закона, директора и/или управляющие компании признаются виновными в совершении правонарушения и, в случае признания виновными, наказываются штрафом в размере до 500 (пятисот) месячных начисленных минимальных зарплат на дату признания виновными.

(7) В случае заключения договора доверительного управления (траста) с целью приобретения недвижимого имущества сверх предусмотренного настоящим Законом права на приобретение недвижимого имущества в нарушение пункта (15) статьи 8 настоящего Закона, стороны договора признаются виновными в совершении правонарушения и при признании их виновными наказываются штрафом в размере до 500 (пятисот) месячных начисленных минимальных зарплат на дату признания виновными.

(8) Продавец, не зарегистрировавший договор купли-продажи, заключенный до вступления в силу настоящего Закона, в нарушение подпункта (А) пункта (2) временной статьи 1 настоящего (Измененного) Закона, в соответствующем Районном управлении земельного кадастра в течение 6 (шести) месяцев со дня вступления в силу настоящего (Измененного) Закона, и покупатель, не обратившийся в Министерство за разрешением на покупку, признаются виновными и при признании виновными, наказываются штрафом в размере до 500 (пятисот) минимальных начисленных месячных зарплат на дату признания виновными.



Однако доказательство того, что в течение этого периода он находился за границей, будет являться уважительной причиной для защиты в суде.

(9) Покупатель, продавец или сторона, виновная в непередаче документа о праве собственности, за исключением задержки, вызванной администрацией, в соответствующее Районное управление земельного кадастра в течение 6 (шести) месяцев со дня вступления в силу настоящего (Измененного) Закона, в нарушение пункта (3) Временной статьи 1 настоящего Закона, признается виновным и, в случае признания виновным, наказывается штрафом в размере до 500 (пятисот) месячных начисленных минимальных зарплат на дату признания виновным.

(10) В нарушение пункта (5) временной статьи 1 настоящего Закона и в течение срока, указанного в данном пункте; если договоры купли-продажи, заключенные до дня вступления в силу настоящего (Измененного) Закона, в которых покупателем является иностранное физическое или юридическое лицо и которые превышают право приобретения недвижимого имущества, предусмотренное для иностранцев, не переданы в соответствии с нормами настоящего (Измененного) Закона и/или не приведены в соответствие с нормами настоящего (Измененного) Закона в течение этого срока, покупатель и продавец признаются виновными и, в случае признания их виновными наказываются штрафом в размере до 500 (пятисот) месячных начисленных минимальных зарплат на дату признания виновным.

(11) Если договоры доверительного управления, указанные в пункте (7) временной статьи 1 настоящего Закона, не зарегистрированы в соответствующем Районном управлении земельного кадастра в течение 75 (семидесяти пяти) рабочих дней со дня вступления в силу настоящего (Измененного) Закона, покупатели и продавцы признаются виновными в совершении правонарушения и, в случае признания их виновными, наказываются штрафом в размере до 500 (пятисот) минимальных месячных зарплат на дату признания виновными.»

#### ***Временная статья о статусе существующих договоров купли-продажи***

(1) Приобретения, связанные с договором купли-продажи недвижимого имущества, имевшие в силу до даты вступления в силу настоящего (Измененного) Закона, определяются с учетом предельного количества и площади иностранных физических и юридических лиц на дату заключения договора.

(2) (А) Иностранные физические или юридические лица, заключившие договор купли-продажи до даты вступления в силу настоящего (Измененного) Закона, обязаны в течение 6 (шести) месяцев с даты вступления в силу настоящего (Измененного) Закона обратиться в соответствующее Районное Управление Земельного Кадастра, зарегистрировать договор купли-продажи и обратиться в Министерство за получением разрешения на покупку.

(В) (а) Иностранные физические или юридические лица, заключившие договор купли-продажи сверх права приобретения до даты вступления в силу настоящего (Измененного) Закона и не зарегистрировавшие договор в соответствующих Районных управлениях земельного кадастра, должны уведомить Министерство в течение срока, указанного в подпункте (А) настоящей Временной статьи, уплатив сбор в размере 1% от цены продажи, указанной в договоре. В отношении данного сбора применяются подпункты (А) и (В) пункта (4) статьи 8 Основного закона. На лиц, уведомивших об этом в соответствии с настоящим подпунктом, будут применяться правила пункта (5) настоящей статьи, и они должны уплатить половину суммы сборов, подлежащих уплате продавцом за каждое недвижимое имущество в процессе передачи.

(б) Лица, не уведомившие Министерство в течение срока, указанного в подпункте (А) настоящего пункта, могут уведомить Министерство позднее, уплатив сбор в

размере 3 % от продажной цены, указанной в договоре. На тех, кто уведомляет в соответствии с этим подпунктом, применяются правила пункта (5) настоящей статьи и не применяются правила пункта (6).

- (3) Иностранное физическое или юридическое лицо, получившее разрешение Совета Министров на приобретение недвижимого имущества до даты вступления в силу настоящего Закона, и продавец, продавший ему недвижимое имущество, обязаны в течение 6 (шести) месяцев с даты вступления в силу настоящего (Измененного) Закона обратиться в соответствующее Районное Управление Земельного Кадастра и осуществить передачу документа о праве собственности.
- (4) В случае, если окончательное утверждение недвижимого имущества не было получено, раздел недвижимого имущества не был завершен и отдельные документы на право собственности не были выданы до даты вступления в силу настоящего (Измененного) закона, покупатель и продавец обязаны оплатить все налоги и сборы, возникающие в результате сделки купли-продажи, которые по закону должны быть оплачены, в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты публикации разрешения на покупку, выданного Советом министров в Официальном вестнике. В случае неуплаты Решение Совета министров автоматически аннулируется и считается недействительным.
- (5) Для того чтобы иметь возможность осуществлять регистрационные и передаточные операции в земельном кадастре на основании договоров купли-продажи, заключенных до даты вступления в силу настоящего (Измененного) закона, в которых иностранное физическое или юридическое лицо является покупателем и которые превышают право приобретения в отношении покупки недвижимого имущества, предусмотренное для иностранцев, необходимо в течение 24 (двадцати четырех) месяцев, начиная с истечения 6 (шести) месячного срока регистрации, указанного в подпункте (А) пункта (2) настоящей Временной статьи, с даты вступления в силу настоящего (Измененного) закона, с учетом норм настоящего (Измененного) закона, передать существующие договоры. Правила (Измененного) Закона применяются в отношении переданных договоров. Договоры, не приведенные в соответствие с нормами настоящего (Измененного) Закона в течение этого срока, считаются недействительными.
- (6) В Районных управлениях земельного кадастра за каждое недвижимое имущество в процессе передачи в соответствии с настоящей Временной статьей уплачивается половина сборов, подлежащих уплате продавцом.
- (7) Договоры доверительного управления, связанные с приобретением недвижимого имущества иностранцами, заключенные до даты вступления в силу настоящего (Измененного) закона, должны быть зарегистрированы в соответствующем районном управлении земельного кадастра в течение 75 (семидесяти пяти) рабочих дней с даты вступления в силу настоящего (Измененного) закона. Договоры доверительного управления, которые не зарегистрированы в течение этого срока или которые приведут к тому, что правила, установленные настоящим (Измененным) законом, станут недействительными, считаются аннулированными.
- (8) В случае несоблюдения сроков, указанных в настоящей Временной статье, разрешение на приобретение недвижимого имущества, выданное Советом министров, автоматически аннулируется и считается недействительным. Кроме того, регистрация договоров купли-продажи, ранее зарегистрированных в соответствующих районных управлениях земельного кадастра, автоматически аннулируется и считается недействительной.

(9) (А) В случае, если сделки в сроки, указанные в настоящей Временной статье, не были реализованы по вине администрации, этот срок может быть продлен Советом министров максимум на 6 (шесть) месяцев, чтобы позволить реализовать эти сделки.

(В) В случаях, кроме пункта (1) выше, если передача не может быть осуществлена из-за продолжающегося судебного разбирательства по данному вопросу, передача должна быть осуществлена в течение 1 (одного) месяца после вступления в силу решения суда.

#### ***Временная статья***

##### ***Защита***

2. Ограничения, предусмотренные пунктом (10) статьи 8 Основного закона, не применяются к проектам, разрешения на которые были получены и/или заявления поданы в разрешительные органы до даты вступления в силу настоящего (дополняющего) Закона.

Однако на проекты, построенные на землях, находящихся в договорах доверительного управления (траста), правила данной статьи не применяются.

#### ***Временная статья***

##### ***Подача заявки на получение разрешения на строительство в течение одного года 35/2010***

3. В течение 1 (одного) года со дня вступления в силу настоящего (Измененного) закона, до того, как иностранные физические или юридические лица подадут заявку в Министерство на приобретение недвижимого имущества в соответствии с пунктом (2) статьи 8 Основного закона, если право собственности на кондоминиум или этажный сервитут не могут быть установлены для недвижимого имущества в соответствии с Законом о кондоминиуме и этажном сервитуте, возможно подать заявку в Министерство с разрешением на строительство для приобретения недвижимого имущества.

#### ***Временная статья***

***Компании с иностранным капиталом, получившие титулы на свое имя до даты вступления в силу настоящего (Измененного) Закона, будут иметь право «стройка и продажа»***

4. Компания, зарегистрированная в Управлении официального регистратора, большинство акционеров которой являются гражданами Турецкой Республики Северного Кипра, а также имеющая иностранных акционеров, не нуждается в разрешении Совета Министров, если до даты вступления в силу настоящего (Измененного) закона она приобрела недвижимое имущество на свое имя и передача титула собственности произошла на имя компании, и она имеет право «стройка и продажа» (строить и продавать жилье) в соответствии с правилами пункта (10) статьи 8 Основного закона.

#### ***Вступление в силу***

14. Настоящий Закон вступает в силу со дня его опубликования в Официальном вестнике.

«Закон о кондоминиумах и этажном сервитуте (изменения)», принятый большинством голосов на Пятьдесят шестом заседании Республиканской Ассамблеи Турецкой Республики Северного Кипра от 20 мая 2024 года, настоящим объявляется Президентом Турецкой Республики Северного Кипра путем публикации в Официальном вестнике в соответствии с пунктом (1) статьи 94 Конституции.

Выпуск: 40/2024

## ЗАКОН О КОНДОМИНИУМАХ И ЭТАЖНОМ СЕРВИТУТЕ (ИЗМЕНЕНИЯ)

Ассамблея Турецкой Республики Северного Кипра принимает следующий закон:

### *Краткое название*

**35/2010**

1. Настоящий Закон называется Законом о кондоминиумах и этажном сервитуте (изменения) и должен рассматриваться вместе с Законом о кондоминиумах и этажном сервитуте, упомянутым ниже как «Основной Закон».

### *Изменение статьи 12 Основного закона*

2. (1) В Основной закон вносятся изменения, исключая пункт (1) статьи 12 и заменяющие его следующим новым пунктом (1):

(1) (А) Кондоминиум и этажный сервитут возникают после регистрации титула кондоминиума или этажного сервитута в земельном кадастре.

(В) Для осуществления сделки купли-продажи и передачи недвижимого имущества в соответствующих районных отделах земельного кадастра необходимо, чтобы был выдан отдельный документ о праве собственности на недвижимое имущество, являющееся объектом недвижимого имущества, и/или было создано объединение кондоминиумов. В противном случае продажа и/или передача не могут быть осуществлены, а соглашения, заключенные таким образом, считаются недействительными.

(2) Основной закон должен быть изменен путем включения следующих новых пунктов (7) и (8) непосредственно после пункта (6) статьи 12:

(7) Физические или юридические лица, на имя которых установлен этажный сервитут в соответствии с положениями настоящего закона, могут установить ипотеку, ограниченную правом сервитута, установленным на недвижимое имущество.

(8) В нарушение правил части (1) настоящей статьи,

Лицо, осуществляющее или способствующее продаже и/или передаче имущества, в отношении которого не выдан отдельный документ о праве собственности или не оформлен этажный сервитут, совершает преступление и, в случае признания виновным, может быть подвергнуто штрафу в размере до 500 (пятисот) месячных начисленных минимальных зарплат на дату признания виновным.

### *Вступление в силу*

3. Настоящий Закон вступает в силу со дня его опубликования в Официальном вестнике.

**Закон "О договорах (поправки)", принятый большинством голосов на Пятьдесят шестой сессии Ассамблеи Турецкой Республики Северного Кипра от 20 мая 2024 года, настоящим объявляется Президентом Турецкой Республики Северного Кипра путем публикации в Официальном вестнике в соответствии с пунктом (1) статьи 94 Конституции.**

Номер: 41/2024  
**ЗАКОН О ДОГОВОРАХ (ИЗМЕНЕНИЯ)**

Ассамблея Турецкой Республики Северного Кипра принимает следующий закон:

Короткое имя

Глава 149

6/1959

21/1989

1. Настоящий Закон может быть процитирован как Закон о договорах (изменения) и должен рассматриваться вместе с Законом о договорах, упомянутым ниже, как "Основной Закон".

Изменение статьи 10 Основного закона

2. Основной закон должен быть изменен путем включения следующего нового пункта (3) сразу после пункта (2) статьи 10:

52/2008

- (3) Договоры о покупке недвижимого имущества, одна из сторон которых является иностранцем, подлежат ограничениям, установленным в Законе о приобретении недвижимого имущества и долгосрочной аренде (иностранцы). Такие договоры становятся недействительными, если они не будут зарегистрированы в соответствующем районном управлении земельного кадастра в течение 75 (семидесяти пяти) рабочих дней.

***Вступление в силу***

3. Настоящий Закон вступает в силу со дня его опубликования в Официальном вестнике.

**"Закон о регистрации и сделках агентов по недвижимости (изменение)", принятый большинством голосов на Пятьдесят шестом заседании Республиканской Ассамблеи Турецкой Республики Северного Кипра от 20 мая 2024 года, настоящим объявляется Президентом Турецкой Республики Северного Кипра путем публикации в Официальном вестнике в соответствии с пунктом (1) статьи 94 Конституции.**

Номер: 42/2024

**ЗАКОН О РЕГИСТРАЦИИ И СДЕЛКАХ АГЕНТОВ ПО НЕДВИЖИМОСТИ  
(ИЗМЕНЕНИЕ)**

Ассамблея Турецкой Республики Северного Кипра принимает следующий закон:

Короткое имя

38/2007

1. Настоящий Закон именуется "Закон о регистрации и сделках агентов по недвижимости (изменение)" и должен рассматриваться вместе с Законом о регистрации и сделках агентов по недвижимости, именуемым ниже "Основной закон".

***Изменение статьи 21 Основного закона***

2. В Основной закон вносятся изменение, исключаящие подпункт (С) пункта (1) статьи 21 и заменяющие его следующим новым подпунктом (С):

"(С) За исключением иностранных граждан, агент по продаже недвижимости или продавец обязан зарегистрировать договоры, касающиеся недвижимого имущества, в районном управлении земельного кадастра."

***Вступление в силу***

3. Настоящий Закон вступает в силу со дня его опубликования в Официальном вестнике.