

Сентябрь 2009 г.

РУКОВОДСТВО ДЛЯ ИНОСТРАНЦЕВ О ПРОЦЕДУРЕ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ТУРЦИИ

Настоящее руководство подготовлено для того, чтобы иностранные физические лица не сталкивались с трудностями при приобретении недвижимости в нашей стране. Вместе с тем настоящее руководство не заменяет профессиональные консалтинговые услуги.

1. Юридические основания:

Иностранные физические лица могут покупать недвижимость в нашей стране на условиях принципа взаимности между Турцией и страной их гражданства. О наличии взаимности вы можете получить сведения в представительствах вашей страны в Турции или в Посольстве и Генеральных Консульствах Турции в вашей стране. При покупке иностранными физическими лицами недвижимости в нашей стране во избежание ущерба необходимо обращать внимание на следующие моменты.

2. Составление договоров в официальной форме:

Согласно действующему турецкому законодательству, официальные договоры о передаче права собственности на недвижимость в обязательном порядке должны заключаться в Управлении регистрации документов на недвижимость (Tapu Sicil Müdürlüğü) по месту нахождения недвижимости. Возможно также подписание перед официальной продажей в присутствии нотариуса «соглашения об обещании продажи (satış vaadi sözleşmesi)».

Официальное приобретение права собственности на недвижимость по договору купли-продажи возможно при регистрации в управлении документов на недвижимость.

3. Ограничения на приобретение недвижимости иностранцами, предусмотренные законом:

А. Иностранцы могут приобретать недвижимость в Турции при условии взаимности и соблюдения законных ограничений для использования её в качестве места работы или жилья. Вместе с тем, общая площадь недвижимости, приобретённой иностранцем, даже если она находится в разных городах, не должна превышать 25.000 кв.м.

Б. Прежде чем покупать недвижимость, иностранный гражданин должен получить разрешение военных властей района. Если недвижимость находится в зоне безопасности, то продажа её иностранцу не возможна, и этот вопрос необходимо выяснить до того, как будет производиться оплата.

4. Практические сведения:

А. При обращении иностранных граждан в соответствующее управление регистрации документов по вопросу о приобретении недвижимости необходимо иметь при себе:

- Удостоверение личности или паспорт,
- Вид на жительство (ikamet tezkeresi), выданный соответствующим управлением безопасности – для тех иностранных граждан, у которых приобретение недвижимости зависит от разрешения на проживание,
- Оригинал доверенности или её заверенную копию вместе с переводом, если формальности производятся по доверенности, выданной за рубежом.

Б. Перед заключением договора в соответствующем Департаменте документов на недвижимость необходимо проверить, не существует ли ограничений в праве собственности на данную недвижимость, не находится ли она в ипотеке и нет ли каких-либо препятствий для её продажи.

В. Иностранным гражданам, желающим приобрести недвижимость в нашей стране, не рекомендуется:

- подписывать какие-либо юридические документы, обязательные к исполнению, или производить выплаты, прежде чем они, при условии предоставления доказательств намерения приобрести недвижимость, не получат сведений о ней в Управлении регистрации документов на недвижимость;
- начинать оформление, не собрав информацию о личности продавца или о фирме; работать с лицами или фирмами, не доказавшими свою серьёзность и надёжность.

В случае возникновения каких-либо конфликтов по поводу купли-продажи, необходимо обращаться в судебные инстанции и открывать дело в турецком суде. Турецкое Министерство Иностранных Дел и его представительства за рубежом не могут вмешиваться в судебный процесс.