

## **ПОЛУЧЕНИЕ ИНОСТРАНЦАМИ ТУРЕЦКОГО ГРАЖДАНСТВА ПУТЕМ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**

Согласно Указу Президента № 106 от 18.09.2018 года, иностранец может получить право на гражданство Турции, путем приобретения недвижимости (жилья, коммерческой недвижимости, офиса, магазина, поля и т.д.) **на сумму 250.000 долларов США или эквивалента этой суммы в турецкой лире.**

**Что должны делать и на что должны обращать внимание иностранцы в процессе приобретения недвижимости в Турции,**

пользуясь соответствующим законом?

- ✓ В нашей стране имеются различные социально-экономические, культурные, географические и климатические условия и поэтому большое значение имеет выбор региона и местоположения, которое вам подходит.
- ✓ Недвижимость, которую вы хотите приобрести, должна быть классифицирована в соответствии с вашими критериями и эта классификация должна соответствовать вашим желаниям и ожиданиям.
- ✓ Вы должны рассмотреть и оценить все варианты, предлагаемые вам, прежде чем купить недвижимость.
- ✓ Здесь очень важно то, чтобы юридический, физический и финансовый статус недвижимости, которую вы хотите приобрести, был гарантирован Отчетом об оценке, подготовленным Агентством по оценке недвижимости, уполномоченным Советом по рынкам капитала Турции (SPK) и Агентством банковского регулирования и надзора (BDDK), в рамках международных стандартов оценки.
- ✓ Отчет об оценке является обязательным в силу соответствующего закона и обеспечивает гарантию ваших прав и денег, которые вы заплатите за недвижимость.
- ✓ Вы должны работать с профессионалами, чтобы все процедуры были прозрачными, надежными и объективными и осуществлялись в рамках законодательств.

**Зачем делать инвестиции в недвижимость в Турции?**

- ✓ На протяжении многих лет инвестиции в недвижимость в Турции являются самым надежным инвестиционным инструментом, который обеспечивает устойчивую выгоду и постоянный рост рыночной стоимости. По этой причине вы не понесете никаких потерь при покупке и продаже недвижимости.
- ✓ Наличие выгодных условий по сравнению с ценой, качеством и уровнем жизни городов других стран
- ✓ Высокая арендная плата в зависимости от цели использования и местонахождения недвижимого имущества и обеспечиваемый этим регулярный доход
- ✓ В результате принципа взаимности и поправок, внесенных в последнее время в отношении получения гражданства, для граждан множества разных стран в нашей стране сформировались более привлекательные и качественные возможности для жизни по сравнению с другими странами
- ✓ В нашей стране недвижимость является частью живой финансовой системы, так как ее можно предоставить в качестве залога
- ✓ Многие инвестиционные секторы Турции, включая туризм, принимают участие в быстро растущей экономике

- ✓ Благодаря географическим особенностям в нашей стране объединены очень разные культуры, кроме того, она является точкой пересечения между Азией и Европой, а еще, Турция является привлекательным местом благодаря тому, что здесь находятся и продолжают реализовываться мегапроекты
- ✓ Благодаря роскошным зданиям, построенным с использованием высококачественных материалов и новейших технологий, которые являются образцами современной архитектуры, здесь имеется огромный выбор недвижимости как для летнего отдыха, так и для постоянного проживания

«О получении иностранцами турецкого гражданства путем приобретения недвижимости на минимальную сумму 250.000 долларов США или эквивалентную сумму в другой валюте или турецких лирах»

**Часто задаваемые вопросы (ЧЗВ) – Frequently Asked Questions (FAQs)**

1. Имеются ли в отношении этого законы, циркуляры, регламенты и указания?
  - **[ЗАКОН]** Закон о Гражданстве Турции № 5901 от 29.05.2009г.  
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5901.pdf>
  - **[РЕГЛАМЕНТ]** «Регламент об исполнении Закона о гражданстве Турции» за номером 2010/139, опубликованный в Официальной газете Турции от 06.04.2010 года за номером 27544.  
<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2010/04/20100406-9.htm>
  - **[РЕГЛАМЕНТ]** «Регламент о внесении изменений в Регламент об исполнении Закона о гражданстве Турции» за номером 2016/9601, опубликованный в Официальной газете Турции от 12.01.2017 года за номером 29946.  
<http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/01/20170112.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/01/20170112.htm>
  - **[РЕГЛАМЕНТ]** «Регламент о внесении изменений в Регламент об исполнении Закона о гражданстве Турции», вступивший в силу Указом Президента № 106 от 18.09.2018 года  
<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180919-15.pdf>
  - **[УКАЗАНИЕ]** Указание № 1172999 от 25.05.2017 в отношении «Регламента об исполнении Закона о гражданстве Турции» (Отдел по работе с иностранцами Главного управления земельного регистра и кадастра)  
[https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/turk\\_vatandasligi\\_kanununun\\_uygulanmasi\\_hk.pdf](https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/turk_vatandasligi_kanununun_uygulanmasi_hk.pdf)
  - **[ЦИРКУЛЯР]** Циркуляр № 1779-2017/8 от 25.12.2017 года в отношении «Регламента об исполнении Закона о гражданстве Турции» (Отдел по работе с иностранцами Главного управления земельного регистра и кадастра)  
[https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/mevzuat/2017-8\\_turk\\_vatandasligi\\_kanununun\\_uygulanmasi\\_hakkinda.pdf](https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/mevzuat/2017-8_turk_vatandasligi_kanununun_uygulanmasi_hakkinda.pdf)

- **[ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ЦИРКУЛЯР]** Дополнительный циркуляр № 1789-2018/10 от 19.09.2018 года в отношении «Внесения изменений в Циркуляр № 1779-2017/8» (Отдел по работе с иностранцами Главного управления земельного регистра и кадастра)  
[https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2017-8\\_ek\\_2018-10\\_0.pdf](https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2017-8_ek_2018-10_0.pdf)
  - **[ЦИРКУЛЯР]** Циркуляр № 1791-2018/12 от 15.10.2018 года о «*Регламенте об исполнении Закона о гражданстве Турции*» (Отдел по работе с иностранцами Главного управления земельного регистра и кадастра)  
<https://mevzuat.tkgm.gov.tr/BelgeGoruntule.aspx>
2. Существуют ли какие-либо ограничения или препятствия при приобретении недвижимого имущества или получении гражданства, за исключением вышеуказанных официальных содержаний?
    - Согласно принципам, указанным в соответствующих регламентах и законах, никаких ограничений и препятствий нет, при условии отсутствия обстоятельств, которые могли бы послужить препятствиями в плане национальной безопасности и общественного порядка.
  3. Могут ли иностранцы, купившие недвижимое имущество до 19.09.2018 года получить гражданство Турции?
    - Да. До 19.09.2018 года касательно покупки недвижимости планка получения гражданства составляла 1.000.000 долларов США и все процедуры проводились, беря за основу эффективный курс национальной валюты.
  4. Может ли иностранец, который хочет приобрести недвижимое имущество, оплатить покупку в валюте своей страны?
    - Да. Как указано в Регламенте, иностранный гражданин может заплатить в долларах США или выплатить эквивалентную сумму в другой валюте или турецких лирах. Если покупка была совершена до 19.09.2018 года, то при расчетах за основу будет браться эффективный обменный курс Центрального банка Турецкой Республики (ТСМВ), а при покупке недвижимости после этой даты - за основу будет браться эффективный валютный курс и/или кросс-курс (в пользу покупателя).
  5. Можно ли внести какое-нибудь ограничительное примечание в Тапу при покупке недвижимости?
    - Да. В рамках соответствующего Регламента, с даты приобретения недвижимости в Тапу можно внести ограничительное примечание, в котором говорится, что «Существует обязательство не продавать объект недвижимости в течение 3 (трех) лет».
  6. Можно ли приобрести несколько объектов недвижимости для того, чтобы получить турецкое гражданство?
    - Да. Можно приобретать более одного объекта недвижимости, стоимость которых будет соответствовать или будет выше суммы, указанной в соответствующем Регламенте. Процедуры оформления Тапу (Свидетельства о праве собственности на недвижимость) на каждый объект недвижимости проводятся по отдельности.

7. Физические лица с иностранным гражданством могут приобретать только жилые объекты?
- Нет. Люди, которые хотят воспользоваться этим законом, могут не только приобретать жилье, они могут покупать и другие виды недвижимости (участки земли, поле, магазин, офис, предприятие, фабрику и т. д.). Площадь купленных объектов недвижимости должна соответствовать площади, разрешенной Турецкой Республикой. В случае приобретения физическими лицами с иностранным гражданством объектов недвижимости без застроек (участков земли или сельскохозяйственных угодий), в течение 2 (двух) лет с даты приобретения необходимо разработать и утвердить в соответствующем Министерстве проект застройки.
8. Каковы юридические ограничения на приобретение недвижимости?
- В общем по стране физическое лицо, являющееся иностранным гражданином, может приобрести не более 30 гектаров недвижимого имущества и ограниченных вещных прав.
  - Управление регистрации недвижимости и сделок с ней делает запрос в Военное ведомство о том, находится ли приобретаемая недвижимость на территории военных объектов, потому что для завершения процедуры покупки необходимо получить ответ, что объект не находится в стратегической зоне.
  - Физические лица, являющиеся иностранными гражданами, могут приобрести недвижимое имущество и ограниченные вещные права на недвижимость до 10% от всей частной собственности соответствующего округа.
  - Недвижимость, приобретенная с нарушением положений законодательства, в отношении которой соответствующее Министерство или Управление определило то, что она используется не по назначению, которая покупалась с условием создания проекта и в установленное время в соответствующее Министерство не был подан проект либо проекты не были своевременно реализованы, попадает под действие положений о ликвидации.
9. Обязательно ли проживать в Турции для покупки недвижимости?
- Нет. Для покупки недвижимости в Турции иностранному лицу не нужно иметь вид на жительство.
10. Граждане каких стран могут приобретать недвижимость в Турции?
- Для получения подробной информации по этому вопросу обратитесь в Посольство/Консульство Турецкой Республики, Управление регистрации недвижимости и сделок с ней и Главное управление земельного регистра и кадастра.
11. Где происходит передача прав собственности на недвижимое имущество? Можно ли приобрести право собственности на недвижимое имущество по предварительному договору купли-продажи?
- Передача права собственности на недвижимое имущество происходит путем подписания соответствующего документа и регистрации сделки в Кадастровом управлении. Можно в Нотариальной конторе оформить «предварительный договор купли-продажи», но подписав в присутствии Нотариуса «предварительный договор купли-продажи» или любой другой договор, право собственности на недвижимое имущество не приобретается.

12. Может ли иностранное физическое лицо приобрести недвижимость, не приезжая в Турцию?
- Да. Иностранное физическое лицо может совершить эту операцию путем выдачи доверенности. Доверенность, оформленная у Нотариуса, должна соответствовать необходимым нормам и форме. В случае совершения сделки по доверенности, выданной за рубежом, наряду с переводом необходимо иметь в наличии оригинал доверенности или ее заверенную копию.
13. Сколько стоит передача прав собственности на недвижимость и оформление Тапу?
- Как продавцом, так и покупателем уплачивается пошлина за регистрацию права собственности, рассчитываемая из продажной стоимости объекта недвижимости, но не ниже указанной в «Справке справедливой минимальной рыночной стоимости», выданной соответствующим муниципалитетом. (Размер государственной пошлины за регистрацию прав на недвижимость, определенный в соответствии с Законом № 492 «О пошлинах и сборах», составляет 2%.)
  - Оплачивается плата за обращение капитала, устанавливаемая на местном уровне. (Для 2018 года она составляет не более 103,5 x 2,5 ТЛ).
  - Согласно статье 35 Закона «О регистрации прав собственности» № 2644 «О регистрации прав собственности», при совершении действий с передачей имущества Управлением регистрации прав собственности дополнительно к плате за обращение капитала, установленной в процессе совершения за действие, взимается плата за услуги. (на 2018 года: 483,5 ТЛ)
14. Как определяется стоимость недвижимости, которую хочет приобрести покупатель?
- Определение стоимости недвижимого имущества проводится посредством составления отчета об оценке, одобренного оценочной организацией, которую уполномочили Совет по рынкам капитала (SPK) и Агентство банковского регулирования и надзора (BDDK), который показывает рыночную стоимость недвижимости.
  - Отчет об оценке относится к документам, которые должны быть представлены соответствующему учреждению вместе с официальными документами о продаже и документами запроса о регистрации.
  - Если запрос делается в отношении недвижимости, купленной до 19 сентября 2018 года, то при расчетах за основу будет браться эффективный обменный курс Центрального банка Турецкой Республики (TCMB), а при покупке недвижимости после этой даты - за основу будет браться эффективный валютный курс и/или кросс-курс таким образом, чтобы была учтена польза покупателя.
15. Как показать в заявлении стоимость недвижимости?
- Для этого, сумма продажной стоимости недвижимости должна быть перечислена через банк и необходимо получить банковские квитанции о том, что сумма продажи была снята с банковского счета покупателя и зачислена на счет продавца.

16. Можно ли купить недвижимость у другого иностранного лица?

- В этом контексте недвижимое (ые) имущество (а), подлежащее приобретению, не должно быть зарегистрировано на имя иностранного физического лица, включая супруга или ребенка этого лица, и не должно являться недвижимым имуществом, переданным самим иностранным лицом, женой (мужем) или детьми после 12.01.2017 года.

## Важность Отчета Об Оценке И На Что Нужно Обратить Внимание При Покупке Недвижимости В Турции

Иностранцы подданные - физические лица, желающие получить турецкое гражданство посредством приобретения недвижимости в Турции, в первую очередь, должны работать со специалистами и организациями, являющимися профессионалами в своей отрасли. Очень важно, чтобы в нашей стране, где стоимость на недвижимость сильно меняется в зависимости от региона, определение текущей рыночной стоимости и другие количественные аспекты определялись профессионально. В Турции услуги в этой отрасли представляют специалисты, имеющие Лицензию на оценку недвижимого имущества, выданную Агентством обучения, регистрации и лицензирования рынков капитала, с одобрения оценочных компаний, уполномоченных Советом по рынкам капитала (SPK) и Агентством банковского регулирования и надзора (BDDK).

Иностранное физическое лицо, которое будет покупать недвижимость, прежде всего, должно получить эти услуги в НАДЕЖНОЙ среде. Эксперты, у которых иностранный подданный будет получать консультационные услуги, должны быть ОПЫТНЫМИ ПРОФЕССИОНАЛАМИ, которые на каждом этапе процесса будут ПРОЗРАЧНО и ОБЪЕКТИВНО действовать как с точки зрения ЭТИЧЕСКИХ ПРАВИЛ, так и с ТЕХНИЧЕСКОЙ точки зрения.

При покупке недвижимости не только иностранные физические лица, но и граждане Турции должны потребовать подготовить всеобъемлющий отчет об оценке недвижимости, подписанный и одобренный лицензированными экспертами, в котором указывается реальная стоимость недвижимости, которая покупается, рыночные условия, существуют ли какие-либо ограничения, которые отрицательно могут сказаться на использовании недвижимости, и если ограничения есть, то какое они могут оказать влияние или как их можно снять; в котором определяется правовой статус и текущее состояние недвижимости, есть ли какие-либо нарушения, определяются обстоятельства, которые положительно или отрицательно могут повлиять на ценность недвижимости, а также определяется самое главное – является эта недвижимость тем объектом недвижимости, которую хочет приобрести покупатель; другими словами, определяется местоположение недвижимости и указываются результаты многих других анализов.

Отчет об оценке недвижимости, подготовленный в соответствии с Международными стандартами оценки, даст покупателю ответы на такие вопросы как: «Узаконен ли этот объект недвижимости? Каково его физическое состояние? Какова реальная стоимость этого недвижимого имущества?» Здесь самым важным вопросом покупателя является: «Должен ли я купить этот объект недвижимости?». Ответ на этот вопрос покупатель легко может найти в отчете об оценке.

Приобретение недвижимости во всем мире принимается как крупнейший инвестиционный инструмент для физических лиц и является очень важным процессом, требующим внимания. Недвижимость - это не просто ценность. Чтобы иметь истинную ценность недвижимость должна отвечать всем необходимым требованиям законодательства и не должна иметь никаких

ограничений. Другими словами, это должно быть «здоровое» недвижимое имущество, чтобы его можно было использовать в экономике и предоставлять в качестве залога.

Компании по оценке недвижимости и консалтингу учитывают не только вышеупомянутые критерии. Они разрабатывают проекты в соответствии с полученным разрешением на использование земли под строительство, проводят анализ осуществимости проекта и предлагают самый эффективный и наиболее подходящий анализ, проводят исследования в отношении ценности в зависимости от характера недвижимости и проводят региональный и рыночный анализ. А еще, они проводят анализ и оценку не только жилой или коммерческой недвижимости (офиса/бюро), но и недвижимости, приносящей доход. Кроме того, эти компании проводят исследования о том, насколько доходной эта недвижимость может быть в существующих экономических условиях, и о том, какой может быть обеспечен денежный поток в результате соблюдения соответствующих стандартов и методов.

Обязательно потребуйте от компании, в которой вы получаете услуги по оценке, документы, предоставляющие соответствующие полномочия, и копии лицензий на осуществление деятельности в качестве специалиста.

**Отчет об оценке недвижимости обязательно должен быть составлен для того, чтобы можно было купить правильную недвижимость по реальной цене. В этом процессе вы должны работать только с опытными специалистами и получать профессиональные консультации.**

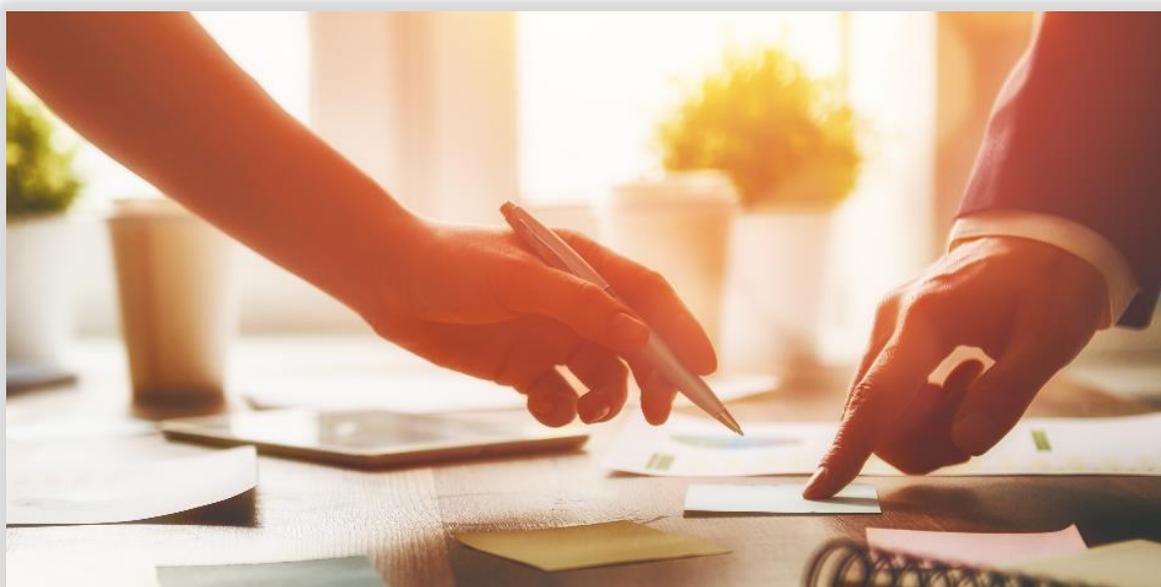
#### **Нужно ли требовать составления «Отчета об оценке» перед тем, как купить недвижимость?**

В Турции действительными считаются только отчеты об оценке недвижимости, составленные фирмами, уполномоченными Советом по рынкам капитала (SPK) и Агентством банковского регулирования и надзора (BDDK). В отчетах об оценке, которые должны быть подготовлены в рамках международных стандартов оценки и законодательства страны, обязательно должны иметься подписи «Эксперта по оценке» и «Ответственного эксперта по оценке», обладающих лицензией, выданной Агентством обучения, регистрации и лицензирования рынков капитала, и печать/штамп фирмы. Кроме того, в них определяется следующее:

- ✓ С использованием правильного анализа и стандартов определяется текущая рыночная стоимость объекта (ов) недвижимости, которую покупатель хочет приобрести
- ✓ Определяется официальное подтверждение того, действительно ли является недвижимостью, которую хочет купить покупатель, объектом недвижимости, которую рекламирует продавец, и определяется ее точное местонахождение
- ✓ Определяется статус законности в соответствии с характером недвижимого (ых) имущества (в), подлежащего покупке
- ✓ Определяется наличие правовых ограничений приобретаемой недвижимости (ей), возможность продажи и наличие других обстоятельств, которые могут отрицательно повлиять на использование недвижимости
- ✓ Определяется несоответствие объекта (ов) недвижимости действующему законодательству, если таковое имеется, и влияние этих обстоятельств на стоимость, кроме того, проводится анализ юридического и текущего статуса

- ✓ Проводится расчет сроков возврата инвестору в текущих экономических условиях денег, которые он хочет вложить в объект (ы) недвижимости, и проводится анализ доходов – выгоды, если недвижимость покупается с целью получения дохода
- ✓ Определяется предыдущая рыночная стоимость покупаемой недвижимости до даты приобретения

Вышеуказанные пункты являются основными моментами, объясняющими, почему иностранный гражданин должен требовать составления отчета об оценке. Для надежного определения стоимости и состояния недвижимости отчет об оценке недвижимости должен быть составлен только уполномоченными оценочными компаниями.



### NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Согласно коммюнике Совета по рынкам капитала Турции серии: VIII № 35, в ноябре 2009 года наша компания **АО «NET Курумсал Гайрименкуль Дегерлеме ве Данышманлык А.Ш.»**, созданная 08.08.2008 года в Анкаре с целью предоставления консалтинговых услуг и услуг по оценке недвижимости, была включена в «Список Комитетов». Кроме того, согласно решению № 4345 от 11.08.2011 года Агентство банковского регулирования и надзора Турецкой Республики предоставило нашей фирме полномочия предоставлять банкам услуги «по оценке недвижимости, оценке проектов в области недвижимости и оценке прав и выгод, связанных с недвижимостью».

Пользуясь принципом корпоративной и социальной ответственности, вместе со специалистами по оценке, как являющимися штатными работниками фирмы, так и работающими по контракту, с соблюдением независимости, беспристрастности и конфиденциальности наша компания **АО «NET Курумсал Гайрименкуль Дегерлеме ве Данышманлык А.Ш.»** быстро и своевременно приводит в исполнение все заявки на оценку недвижимости, сделанные государственными учреждениями и организациями, отечественными / иностранными инвесторами, физическими и юридическими лицами.

Вместе с штатным персоналом, находящимся в 7 областях, таких как Стамбул, Измир, Бурса, Конья, Мерсин, Трабзон и Диярбакыр и в таких городах как Анталья, Маниса, Кастамону, Болу, Афйон, Адана и Ялова, приблизительно с 60 штатными специалистами и приблизительно 250 специалистами, работающими на контрактной основе, в 81 провинции Турции наша компания **АО «NET Курумсал Гайрименкуль Дегерлеме ве Данышманлык А.Ш.»**, головной офис которой находится в Анкаре, объективно, беспристрастно, с большими знаниями и богатым опытом предоставляет оценочные и консалтинговые услуги по международным стандартам. Кроме того, наша фирма предоставляет услуги как турецким, так и иностранным инвесторам по многим вопросам с подготовленными за границей отчетами, составленными в соответствии с международными стандартами.

#### **Наши области работ по проведению оценки недвижимости**

- Участки, имеющие и не имеющие разрешение на строительство (ИМАР) (Участки земли, Виноградники, Сады, Поля, Сельскохозяйственные угодия и т.д...)
- Жилая и коммерческая недвижимость (Квартиры, Отдельно стоящие дома, Особняки, Виллы на берегу моря, Магазины, Бюро, Офисы и т.д...)
- Коммерческая недвижимость (Предприятия, Плазы, Торговые Центры и т.д...)
- Промышленная недвижимость (Различные фабрики, Заводы, Производственные объекты, Студии, Ателье, Складские помещения, Ангары, Мастерские)
- Энергетические объекты и объекты топливной промышленности (Заправочные станции, Нефтеперерабатывающие / нефтеочистительные заводы, Объекты хранения топлива, Гидроэлектростанции, Ветровые электростанции и солнечные системы и т.д...)
- Недвижимость, используемая для обслуживания (Больницы, Поликлиники, Школы, Общежития, Парковки, Спортивные комплексы)
- Недвижимость, используемая в сфере туризма (Отели, Мотели, Пансионаты, Курортные поселки, Гостиницы)
- Пристани для яхт, Верфи и Порты
- Оценка жилых домов и жилых помещений общественного жилищного фонда
- Здания и строения, используемые в сфере логистики
- Центры развлечений и тематические парки
- Места для отдыха на автотрассах
- Недвижимость специального назначения
- Смешанные объекты (Такие объекты специального назначения, как Машины и Оборудование аддитивного и комплементарного характера, такая квалификационная собственность как Порты, Верфи), сложные объекты, состоящие из разных конструкций, построенных на одном или нескольких участках

#### **Другие предлагаемые услуги по оценке и консультированию**

- Оценка машин и оборудования
- Оценка недвижимости в рамках городского преобразования
- Горные и подземные ресурсы
- Техничко-экономическое обоснование
- Анализ инвестиций и помощь в принятии решений
- Разработка проектов и исследование ценности
- Консалтинговые услуги в отношении «Прощения самостроя»
- Услуги по оценке и консультированию в отношении получения гражданства Турции в рамках приобретения недвижимости



**Для более подробной информации / For More Informations**

NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. – Ankara / TÜRKİYE  
W: [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr) - M: [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) - T: +90 312 467 00 61