**Закон о приобретении недвижимости иностранцами в Турции**

Новый закон о приобретении недвижимости иностранцами в Турции. 7 января 2006 года в турецкой «Официальной газете» (Resmi Gazete) опубликован новый закон №5444 о приобретении недвижимости иностранцами в Турции, позволяющий иностранным лицам приобретать недвижимое имущество на территории страны.

Закон о приобретении недвижимости иностранцами принят турецким парламентом 29 декабря 2005 года, действителен с 26 июля 2005 года. Таким образом, подписанный накануне президентом Турции закон вступил в силу.

Согласно этому закону, в Турции иностранные физические лица могут приобретать в собственность недвижимость или получить в использование чужое недвижимое имущество на основании ограниченного вещного права в соответствии со следующими условиями:

**1. Ограничения по площади недвижимости:**   
Общая площадь недвижимости, принадлежащей иностранному физическому лицу на праве собственности или полученной им в использование на основании ограниченного вещного права, не может превышать 2,5 га (25 тыс. кв.м.) по всей Турции.

Однако законом предусмотрено, что Совет Министров может поднять эту планку до 30 га. В связи с этим, согласно принятому Генеральным Кадастровым Управлением Турции Циркуляру №2006-1 от 20 января 2006 года, при оформлении документов в земельном реестре иностранец должен подписать заявление, в котором заверяет, что общая площадь закрепленной за ним недвижимости по всей Турции (включая эту) не превышает 2,5 га, и соглашается с тем, что, в противном случае, он обязуется освободить излишки площади, которая будет продана, а полученная сумма будет переведена на его счет.

Новый закон ввел дополнительное ограничение по площади: в каждой области (по-турецки "il") не более пяти тысячных (0,5%) от всей площади этой области может принадлежать иностранным физическим лицам. Вместе с тем, Совет Министров уполномочен установить эту цифру отдельно для каждой области, но не более предусмотренных законом 0,5%.

В отношении этого ограничения исключением является законное наследование.

**2. Ограничения по виду недвижимости:**На иностранца может быть оформлено только то недвижимое имущество, которое зарегистрировано в земельном реестре как жилье или рабочее место или же предназначено для использования в этих целях согласно архитектурным планам застройки или локальным архитектурным планам.

Здесь под «рабочим местом» подразумевается комплекс недвижимого имущества, используемого в коммерческой деятельности, то есть это может быть как офисное помещение, так и, к примеру, отель или фабрика со всеми прилегающими постройками.

При оформлении документов необходимо предоставить соответствующую справку из мэрии или губернаторства по месту нахождения недвижимости.

**3. Условие по соблюдению «принципа взаимности»**«Принцип взаимности» предусматривает предоставление таких же прав гражданам другой страны, какие эта страна предоставляет турецким гражданам. То есть иностранец может приобрести недвижимость в Турции только в том случае, если страна, гражданином которой он является, юридически и фактически позволяет гражданам Турции приобретать недвижимость на своей территории.

К примеру, граждане России, Украины, Белоруссии могут приобретать в Турции только строения, но не незастроенные земельные участки, тогда как для граждан Германии такого ограничения нет.

При этом турецкие коммерческие юридические лица образованые гражданами стран СНГ в праве покупать земельные участки \*См. пункт 5.

**4. Иные законные ограничения по приобретению недвижимости иностранцами**Касаются запретных военных зон и зон безопасности, а также районов, имеющих стратегически важное значение в связи со своими особенностями энергетического, сельскохозяйственного, недропользовательского, экологического, религиозного, культурного плана.

Запретные военные зоны и зоны безопасности определяются Министерством обороны, другие запретные зоны определяются Советом Министров по представлению соответствующих государственных органов и учреждений. С целью упрощения бюрократических процедур закон обязал Министерство обороны в трехмесячный срок разработать карты по всем регионам Турции с указанием не подлежащих продаже объектов недвижимости, но до тех пор, пока эта информация не поступит к использованию в Генеральное Кадастровое Управление, будет, как и раньше, посылаться запрос в соответствующие военные ведомства.

**5. Ограничения для юридических лиц:**Из иностранных юридических лиц закон разрешает приобретение недвижимости только коммерческим организациям, а различные фонды, ассоциации, общества, кооперативы, государственные учреждения не могут приобретать недвижимость в Турции.

Иностранные коммерческие организации могут приобретать недвижимость в Турции только в рамках частных законов (Закона о поощрении туризма, Закона о индустриальных районах и Закона о нефти), для чего им необходимо предоставить разрешительные документы из соответствующих государственных учреждений. Необходимо отметить, что вышеприведенные ограничения не распространяются на компании с участием иностранного капитала, учрежденные согласно Закону о прямых иностранных инвестициях.

**Другие дополнения к процедуре оформления недвижимости**Также изменена и существенно упрощена сама процедура оформления покупки недвижимости в Турции. Снижена нагрузка на бюрократическую машину. Если раньше иностранцу – частному лицу необходимо было обращаться в Эгейский Военный Комитет, для получения разрешения на покупку недвижимости (процедура занимала 2-3 месяца), то по новому закону правительство Турции обязало Министерство Обороны в трехмесячный срок разработать карты по всем регионам Турции с указанием объектов недвижимости неподлежащие продаже в связи в непосредственной близости от стратегических военных объектов.

Это означает, что разрешение на покупку недвижимости иностранцам будет выдаваться непосредственно в Кадастровом управлении и одновременно оформляться TAPU. Одновременно с выходом нового закона существенно упрощена процедура получения вида на жительство владельцам недвижимости.

Напомним, что в марте 2005 года Конституционный суд Турции по иску оппозиции отменил поправку к закону №4916 «О порядке приобретения недвижимого имущества иностранными лицами в Турции», которая позволяла иностранцам покупать объекты недвижимости на физическое лицо. Обоснования — неотработанная процедура, несоблюдение «принципа взаимности», недостаточное количество ограничений (в частности, возможность приобретать земельные участки площадью более 30 га и недвижимость за пределами муниципальных границ).

Изначально требования оппозиции были направлены против греков, покупающих большие участки земли на Эгейском побережье. Однако одновременно пострадали и все частные инвесторы-иностранцы, которые временно лишились возможности получать свидетельства о собственности на свою недвижимость (ТАПУ).

С апреля 2005 года турецкое правительство разрабатывало новую статью закона и схему оформления объектов иностранцами. И вот теперь новый закон вступил в силу, что дает возможность региональным кадастровым управлениям возобновить работу по выдаче ТАПУ иностранцам.