**Закон об ипотеке иностранным гражданам от 06.03.2007 г.**

Закон об ипотеке был принят в Турции 6 марта 2007 года. Оформить ипотеку можно только на объекты, находящиеся в городах, где не запрещена продажа недвижимости иностранцам.

Турецкие банки на сегодняшний день очень заинтересованы в предоставлении кредитов иностранцам. Процедура оформления простая. Работники банков прямо говорят о том, что иностранцу в Турции получить ипотечный кредит легче, нежели турецкому гражданину.

Условия получения ипотеки одинаковы как для резидентов, так и нерезидентов страны, отличается только размер процентной ставки.

Размер процентной ставки по ипотечному кредиту в Турции фиксируется на момент подписания договора. Ее размер зависит от разных факторов. Например, от ситуации на рынке ипотечного кредитования или изменения ставки рефинансирования.

Ипотеку можно брать только в турецких банках, так как под залог зарубежной недвижимости взять кредит в России практически невозможно.

Итак, для получения ипотечного кредита иностранцу требуются следующие документы:

* Паспорт российский (для подтверждения прописки) и заграничный – с заверенным переводом на турецкий язык;
* Копия свидетельства собственности, на приобретение которой берется кредит (ТАПУ);
* Копия техпаспорта здания («искана»), подтверждающая, что здание существует и пригодно для проживания (берется у застройщика);
* регистрационный номер налогоплательщика;
* 2 НДФЛ (справка о доходах) или иная справка, подтверждающая доход заемщика; для предпринимателей необходим документ, подтверждающий постоянный доход (выписка из налоговой, обороты по счетам, заверенные банком и пр.);
* подтверждение наличия банковского счета, его детализация, либо открытие счета в банке, в котором получаете кредит;
* выписку с банковского счета, подтверждающего наличие на счету части стоимости квартиры (в зависимости от банка – до 50%), либо подтверждение продавца об оплате этой части;
* документ, подтверждающий, что нет задолженностей по кредитам – справка из Бюро Кредитных Историй.

Заполненная форма заявления на получение ипотеки, а также остальные документы готовятся в Турции. Все документы отдаются на перевод присяжному переводчику.

Желательно представить документы, подтверждающие владение недвижимости в РФ или в другой стране, документы на автомобили (если такие имеются). Это будет плюсом, подтверждающим, что покупатель – человек состоятельный. Также можно предоставить сведения о других доходах, например, от аренды, если таковые имеются. Такие доходы можно описать в свободной форме.

Этот список не является окончательным. Банк оставляет за собой право также либо запросить дополнительные документы, либо сократить приведенный выше список до необходимого количества документов.

При выдаче ипотечного кредита турецкие банки действуют не только в соответствии с законом «Об ипотечном кредитовании для иностранцев», принятым в 2007 г., но и согласно внутренними правилами и процедурами, поэтому условия получения и обслуживания ипотечного кредита в разных банках могут отличаться.

Иностранным гражданам предоставляют ипотечный кредит многие банки Турции. Кредит может выдаваться в турецких лирах, долларах США или евро.

Как правило, разнятся сроки кредитования (например, банк HSBC выдает ипотеку только на срок до 10 лет), размер первоначальных взносов и процентные ставки. Первоначальный взнос составляет в основном 50%. Банковская ссуда составляет до 50-60% стоимости объекта. В среднем ежемесячная ставка составляет 1,00% в турецких лирах и 0,8% в долларах или евро.

Оценивает жилье независимая организация. Из практики можно отметить, что если жилье приобретается по адекватной рыночной цене, то не стоит ожидать существенного занижения стоимости оценщиком.

Максимальный размер кредита зависит от дохода заемщика. В основном, максимальный размер кредита – обычно 250 000 Евро, Денизбанк отмечает также и минимальный – 25 000 Евро.

 Стоит помнить, что ежемесячные платежи по ипотеке не должны превышать 50% от декларируемого ежемесячного дохода заявителя (в некоторых банках этот показатель ниже, около 30%). Возраст заемщика на момент погашения ипотечного кредитования не должен превышать 70 лет.

Возможно досрочное полное или частичное покрытие кредита с комиссией 2% от суммы погашения. Для внесения ежемесячных платежей по ипотеке необходимо открыть счет в турецком банке, с которого будет списываться установленная сумма.