**Новый закон по покупке недвижимости иностранцами в Турции. (7 января 2006 года).**

Новый закон по покупке недвижимости иностранцами был введен в действие и опубликован в Официальной Газете 7 января 2006 года.
Новый закон говорит о следующем:
Иностранные физические лица и коммерческие компании из стран, соблюдающих принцип взаимности по отношению к покупке недвижимости, могут покупать жилую и коммерческую недвижимость в зонах, обозначенных в Плане по развитию или Плане по местному развитию.
Однако такие компании могут покупать недвижимость при условии соблюдения ими законов, таких как Закон о развитии туризма, Закон о нефти и бензине, Закон об индустриальных зонах и других. Кроме того, иностранные организации, исключая упомянутые выше коммерческие компании, такие как благотворительные фонды и иностранные общества и т.п. не могут покупать недвижимость в Турции.
Какие ограничения по размеру?
Максимальный размер земли/собственности, который может быть куплен иностранцем не может превышать 25 000 кв.м. Совет Министров может по своему усмотрению увеличить этот порог до 300 000 кв.м. на человека.
Максимальный размер земли, который может быть куплен иностранцами в одном регионе, контролируется Советом Министров и не может превышать 0,5% от общей площади региона.
Запретные зоны
Иностранцам и иностранным компаниям не разрешается покупать недвижимость в военных, стратегических зонах и зонах безопасности в Турции. Другими словами, на кадастровое управление должно проверять факт покупки недвижимости иностранцами в этих зонах.
Совет Министров также имеет полномочия устанавливать специальные зоны, считающиеся стратегически важными с точки зрения энергетики, сельского хозяйства, добычи, истории, культуры, биофлоры и национальной безопасности. Таким образом, иностранные физические лица и компании не смогут купить недвижимость в этих зонах.
Временно отмененные сделки
Новый закон также действует в отношении заявлений на оформление прав собственности в период между 26 июлем 2005 года, когда действие предыдущего закона было приостановлено, и периодом принятия закона.

**Закон №2644 «О земельной собственности» с поправками от 03.07.2008**

Закон о приобретении недвижимости в Турции предусматривает покупку, продажу и наследование недвижимости для граждан России, Белоруссии, Азербайджана, Грузии, Казахстана, Киргизии, Молдовы, Таджикистана, Узбекистана и Туркмении и других стран. Процедура оформления занимает, приблизительно от 2 до 5 месяцев. Процесс покупки недвижимости в Турции для всех иностранных граждан одинаков. Согласно ст. 35 Закона о собственности №2644 от ноября 1934 с изменениями и дополнениями от июля 2003, «иностранные физические лица и торговые компании», образующие юридическое лицо, а также созданные за рубежом в соответствии с законодательством своей страны – обладают правом приобретать недвижимое имущество, находящееся в пределах границ Турецкой Республики на основе принципа взаимности. Это означает, что турецкую недвижимость имеют право покупать граждане тех государств, законодательство которых позволяют приобретать недвижимость гражданам Турции. Это условие не является обязательным для лиц без гражданства, беженцев и лиц, осуществляющих инвестирование в сферу туризма Турции.

**Изменения в законе для иностранцев, покупка недвижимости для физических лиц**

7 января 2006 в официальной турецкой прессе опубликован новый закон №5444, позволяющий иностранным физическим лицам приобретать недвижимое имущество на территории страны. Таким образом, подписанный накануне президентом Турции документ вступил в силу. Основные изменения по сравнению с предыдущим законом касаются продажи земельных участков в Турции. Теперь максимальная площадь участка, который может быть продан иностранцу или фирме с участием иностранного капитала, ограничена 25 тыс. кв. м. Также изменена и существенно упрощена сама процедура оформления покупки недвижимости в Турции. Разрешение на покупку недвижимости иностранцам будет выдаваться непосредственно в Кадастровом управлении и одновременно оформляться TAPU.

**Закон Республики Турция – Закон о Земельной Собственности № 2644**

Изменения в Законе о Земельной Собственности № 2644

Опубликован в «Официальной Газете» Турция № 26937 15 июля 2008

Дата принятия: 03/07/2008

Постановление № 5782

Закон о земельной собственности Турции No 2644 от 22.12.1934 был изменен в статье 35, пунктах 7 и 8.

Иностранные подданные физические лица и иностранные предприятия, зарегистрированные по законам своей страны – юридические лица- владельцы торговый предприятий не имеют права приобретать недвижимое имущество в следующих зонах; системы водоснабжения, энергоснабжения, земледелия, природные ресурсы и месторождения, местности, имеющие историческое, духовное и культурное значение, особые охраняемые зоны защиты флоры и фауны, уязвимые и стратегически важные районы общественно-политического значения, недвижимость, охраняемая государством, пограничные территории, связанные с ними общественные институты и устройства, зарегистрированы в основных координатных картах и планах, сделанных по запросу и под ответственность Совета Министров.

Иностранные подданные физические лица имеют право приобретения в постоянное пользование недвижимости в центральных и основных районах, в пределах реализованного и перспективного планов застройки местности, из расчета земельных площадей до десяти процентов.

Совет Министров, принимая во внимание фундаментальные, экономические, культурные, охраняемые ценности, земледелие и окружающую среду, несет ответственность за не превышение вышеуказанной квоты по продаже. Главное Кадастровое Управление и конституционно связанные с ним Министерства и ведомства, их представители входят в состав комиссии, которая при ответственности Совета Министров разрабатывает постоянные общественные структуры и системы и, исследуя спрос и предложение на рынке, может подать запрос Совету Министров.

Военные зоны, зоны военно-стратегического значения с поправками из закона, их карты и координатные значения находятся в юрисдикции Министерства Обороны, особые охраняемые зоны, их карты и координаты – в юрисдикции Министерства Внутренних Дел, они предоставляют данные в Главное кадастровое Управление и связанным с ним ведомствам.

**Изменения в законе: Статья 36 закона о земельной собственности Турции**

Статья 36 – Иностранные инвесторы, зарегистрированные как учредители, либо участники предприятий, юридические лица, владельцы компаний, осуществляют свою деятельность в соответствие с Уставом предприятия и имеют право приобретать и пользоваться недвижимостью. Недвижимость, приобретенная на иностранное юридическое лицо в Турции может быть использована или передана на долгосрочное пользование другому иностранному юридическому лицу или предприятию с иностранным капиталом на таких же законных основаниях. Зарегистрированные в Турции предприятия с иностранным капиталом, владельцы недвижимого имущества, предприятия, с иностранными партнерами и соучредителями, иностранные представительства компаний, Осуществляют сделки с недвижимостью согласно 35 статье Закона.

Согласно Закону 2565 О Запрещенных Военных Зонах и Зонах Безопасности от 18/12/1981 и сохраняя его секретность, запрещенные военные зоны, зоны безопасности и упомянутая в данном законе в рамках 28 статьи, недвижимость находящаяся в стратегических зонах относится к юрисдикции Генерального Штаба и подведомственных ему управлений, особые охраняемые зоны и недвижимость, находящаяся в них, выдается с разрешения местного губернатора.

Все сделки связанные с недвижимостью, находящейся в особых охраняемых зонах государственного значения подвластны местному губернатору и осуществляются через комиссию, создаваемую из соответствующих отделов.

Недвижимость, приобретенная или используемая в противоречии с данной статьей Закона и ограничивающая данное право, передается на рассмотрение Министерству Финансов и аннулируется в оговоренный срок через владельца, по истечении срока аннулируется посредством компенсации владельцу стоимости имущества.

Процедура и руководство к действию данных статей разрабатывается Казначейством, Министерством Внутренних Дел, Министерство Благоустройства и Заселения и Министерством Национальной Обороны.