



Недвижимость в Турции

1. Алгоритм покупки недвижимости в Турции

1. Заявка

Клиент отправляет нам запрос с примерным описанием объекта недвижимости или инвестиционного проекта.

2. Обсуждение

Мы связываемся с клиентом, чтобы обсудить запрос. Также мы всегда готовы организовать видеоконференцию или принять клиента в нашем офисе.

3. Подбор предложений

После уточнения всех деталей, мы подбираем предложения и вместе с клиентом выбираем лучшие варианты.

4. Обзорный тур или онлайн-просмотр

Клиент отправляется на осмотр выбранных объектов. На месте его встретят сотрудники Hayat Estate. Если прилететь в Турцию клиент не сможет, то сотрудники турецкого офиса организуют видеоконференцию и онлайн-просмотр выбранных объектов и ответят на любые вопросы.

5. Подписание договора

Подобрав лучший объект, мы его бронируем. Затем подписывается договор между сторонами, (а в случае дистанционной сделки происходит обмен сканоконпиями с подписью и печатью), оплачивается бронь в размере 2.000 - 3.000 евро наличными в нашем офисе или безналичным путем на счет продавца.

6. Перевод денег

Мы помогаем клиенту осуществить перевод денежных средств на счет продавца или девелопера. Клиент осуществляет перевод денежных средств согласно графика платежей, прописанного в договоре.

7. Права собственности

После 100% оплаты за недвижимость клиент оформляет на себя право собственности, ТАПУ (наш сотрудник в Турции оформит дистанционно по Вашей доверенности или клиент прилетает в Турцию).

8. Клиент - собственник квартиры у моря! При желании, после покупки клиент получает арендный доход или прибыль от перепродажи после окончания строительства.

По статистике компании Hayat Estate, порядка 60% сделок за последние 5 лет прошло в Турции во время либо после обзорных туров, остальные 40% были заключены дистанционно (без поездки в Турцию).



Рис.1 - ТАПУ нового образца (с QR-кодом; синие - на землю, красные - на квартиры/виллы)

2. Расходы при покупке и эксплуатации недвижимости

Единовременные расходы при покупке:

- 1) **Налог на покупку недвижимости.** Налог на регистрацию права собственности составляет 4% от кадастровой стоимости объекта, которая, как правило, ниже рыночной. Его выплату производят в государственном банке, расходы оплачивает Покупатель.
- 2) **Государственные пошлины при оформлении ТАПУ.** За выдачу свидетельства о собственности взимается кадастровый сбор. Также придется оплатить услуги государственного переводчика, присутствие которого при сделках с иностранцами обязательно. Всего на эти расходы уйдет около €300.
- 3) **Нотариальная доверенность.** В случае если сделка проводится дистанционно, необходима нотариальная доверенность на представителя покупателя в Турции. Ее оформление стоит €100-150.
- 4) **Получение Искана (только для новостроек).** Оформление технического паспорта на недвижимость (Ferdî İskan) будет стоить €300-1000 (в зависимости от объекта: апартаменты - дешевле, виллы - дороже).

Единовременные расходы на коммунальные услуги:

- 1) **Подключение электричества.** €150-200, включая стоимость регистрации абонентского счетчика и обязательный депозит на электроэнергию



- 2) **Подключение воды.** Для новостроя €60-100. Стоимость регистрации абонентского счета на имя нового пользователя – около 30 евро (для вторичного жилья)

Ежегодные расходы на содержание недвижимости в Турции:

- 1) **Налог на недвижимость.** Размер ежегодного налога на недвижимость в Турции (Emlak vergisi) зависит от типа объекта – жилой, коммерческий или земельный участок.
 - Квартиры и виллы: 0,1% - в провинции; 0,2% - в крупных населенных пунктах
 - Коммерческие объекты – офисы, магазины, рестораны: 0,2% - в провинции; 0,4% - в крупных населенных пунктах
 - Земельный участок без разрешения на строительство: 0,1% - в провинции; 0,2% - в крупных населенных пунктах
 - Земельный участок с выданным разрешением на строительство: 0,3% - в провинции; 0,6% - в крупных населенных пунктах
- 2) **Сбор за вывоз мусора.** Собственники недвижимости оплачивают муниципальные сборы – за вывоз мусора и уборку улиц. Их размер определяет администрация города в зависимости от расположения и площади объекта. Как правило, счет до €50 в год.
- 3) **Оплата коммунальных услуг** (электричество и вода) производится ежемесячно согласно показаниям счетчиков. Примерная стоимость м³ воды и 1кВт электроэнергии составляет на сегодняшний день:
 - а) электричество ~ €0,11-0,18 за кВт/ч в зависимости от времени суток, региона, объемов потребления.
 - б) вода ~ за 1 куб.м воды платят €0,5-1,5 в зависимости от объемов использования. Централизованного горячего водоснабжения в курортных городах Турции нет. Воду нагревают бойлерами или солнечными батареями.
- 4) **Айдат – плата за содержание комплекса.** Айдат может составлять как €10 в месяц для квартиры в рядовом городском доме без собственной территории, так и до €100 – для элитного курортного комплекса с несколькими бассейнами, детскими площадками и прочей инфраструктурой.
- 5) **Обязательное страхование от землетрясения - DASK.** Рассчитывается от квадратуры недвижимости и величины покрытия. В основном делается при необходимости - переоформлении документов и т.п. и учитывая заниженную стоимость в полисе, составляет €15-150 в год.

Пример расчета расходов на покупку квартиры в Турции:

Квартира 1+1 (гостиная с кухней + спальня) площадью 70 кв. м в комплексе 2019 г. в Аланье, на расстоянии 1 км от моря. Рыночная цена объекта – €60 000, кадастровая стоимость – €30 000.

- Налог на покупку недвижимости – €1.200
- Госпошлины при оформлении ТАПУ – €250
- Нотариальная доверенность – €100
- Обязательная страховка – €30
- Подключение коммунальных услуг – €220
- Получение ИСКАН - €300
- Итого: стоимость объекта – €62 100



Пример расчета налогов и коммунальных услуг:

Квартира в жилом комплексе с бассейном, сауной, фитнесом, детской площадкой, 1+1 (1 спальня + 1 гостиная), площадь 65 кв.м, цена €60 000, 300 метров от моря.

- Ежегодный годовой налог (ориентировочно) - €60
- Айдат, плата за содержание комплекса (уход за садом, чистка бассейна, уборка территории, охрана) в год - €540
- Плата за воду (в год) - €180 (15 евро в месяц)
- Электричество за год - €240 (в среднем 20 евро в месяц)
- Итого расходов в год - €1.020

Если проживать в квартире не круглый год, эта цифра будет меньше.

3. Виза в Турцию

- **Граждане Украины** имеют возможность летать в Турцию по ID-картам (внутренним паспортам), сроком пребывания **до 90 дней**, при условии, что общий срок пребывания на территории Турецкой Республики не будет превышать 90 дней в течение шести месяцев с даты первого въезда.
- Для въезда в Турцию, сроком **до 60 дней** (включительно), **жителям России** ВИЗА НЕ ТРЕБУЕТСЯ. Продлить пребывание в Турции, можно, заново пересекая границу, так как при обратном въезде в страну открывается новый срок пребывания на 60 дней. Количество безвизовых въездов сроком до 60 дней не ограничивается, но суммарное количество дней пребывания в стране не может превышать 90 дней в течение 180-дневного периода.
- **Граждане Казахстана** могут ездить в Турцию без визы, но не дольше чем **на 30 дней**.
- Безвизовый въезд означает, что по прибытию в Турцию на любом пункте пограничного контроля (как в аэропортах, так и на других пунктах пересечения границы из соседних государств) в паспорт ставят только штампы о въезде и выезде.

4. ВНЖ для собственников недвижимости

Владение недвижимостью в Турции – достаточное основание для оформления краткосрочного вида на жительство. При этом стоимость недвижимости не имеет значения – икамет (ВНЖ) могут получить как владельцы элитных вилл, так и дешевых квартир.

Максимальный срок действия ВНЖ для собственников недвижимости – 1 год. Затем его необходимо продлевать.

Спустя пять лет иностранный гражданин, имеющий в Турции свою недвижимость, может претендовать на получение турецкого гражданства.



5. Гражданство Турции через покупку недвижимости

Что касается гражданства, то в Турции продолжает действовать упрощенная схема его получения. Получить гражданство без длительного ожидания можно, если купить в Турции недвижимость стоимостью от 250 тысяч долларов (один либо несколько объектов). После завершения сделки, в течение нескольких месяцев, гражданство будет оформлено для владельца недвижимости и членов его семьи (жена/муж, несовершеннолетние дети).

6. Аренда недвижимости в Турции

Если покупатель приобретает виллу/апартаменты в качестве инвестиции или не планирует жить в турецкой квартире круглый год, аренда недвижимости станет хорошей прибавкой к доходу.

Компания Hayat Estate предоставляет своим клиентам полный спектр услуг по управлению недвижимостью, включая сдачу её в аренду. Мы готовы помочь зарабатывать на своей недвижимости в любое время года, чтобы покупка была максимально выгодной. Сдача в аренду жилой недвижимости в Турции может приносить 7-10%. Этот показатель значительно выше, чем в странах Европы.

Услуга управления недвижимостью, с целью сдачи ее в аренду, может быть двух типов:

- 1) **Гарантированная аренда:** в этом случае между собственником недвижимости и управляющей компанией подписывается контракт, по условиям которого компания обязуется выплачивать фиксированную сумму собственнику. Обычно доход от гарантированной аренды в Турции составляет 5-7% годовых. В жилом комплексе [Hayat Residence](#) (код на сайте 001000) мы предлагаем **чистый гарантированный доход 8% годовых**. Отличным бонусом является возможность бесплатно отдыхать в своих апартаментах. Сроки и время пребывания оговариваются с управляющей компанией Hayat Estate.
- 2) **Аренда по факту под управлением Hayat Estate:** в этом случае управляющая компания не выплачивает собственнику фиксированную сумму, а сдаёт квартиру на согласованных с инвестором условиях, информирует собственника о каждом факте сдачи и проводит с ним взаиморасчёты за вычетом своей комиссии (10% от общей прибыли для долгосрочной аренды и 20% - для краткосрочной).

Мы берем под управление как квартиры, так и целые жилые комплексы. Сейчас мы взяли в свое управление [новый проект в Махмутларе](#) (код на сайте 00912) для последующей сдачи в аренду. Строительство ведётся крупнейшим известным застройщиком Kopak Insaat, инвестор – инвестиционный фонд Tirus, управляющая компания Hayat Estate.

Мы привлекли инвестиции, застройщик позаботился о насыщенной инфраструктуре и качественном строительстве. А заботы о квартире – поиск арендаторов, их заселение и



выселение, перевод полученных средств, уборку и ремонт при необходимости – мы берём на себя!

6. Ипотечный кредит

В Турции иностранные граждане в 2020 году могут купить недвижимость, взяв в турецком банке ипотеку. Ипотечный кредит обычно выдается на срок от 5 лет. Первоначальная выплата – 50% от оценочной стоимости жилья. Оценку жилья проводит сам банк. Для получения кредита нужно собрать пакет документов. Процентные ставки по ипотеке 6-8% – в долларах и евро.

Документы для оформления ипотечного кредита:

- загранпаспорт
- справка с места работы о доходах за последние 3 месяца
- справка о счете в банке (если он есть, то нужно предоставить сведения о транзите денег по счету за 3 месяца)
- налоговый номер, который выдается в налоговой Турции
- ТАПУ
- документы, подтверждающие наличие имущества на родине (машина, квартира и т.п.)
- свидетельство о браке или разводе
- заключение оценщика банка о стоимости приобретаемого объекта
- справки о дополнительных доходах
- не обязательной является выписка из кредитной истории в банках своей страны, но она может пригодиться при оформлении кредита, поэтому, если есть возможность, лучше ее взять

Все документы должны быть в оригиналах, а их копии переведены на турецкий язык и нотариально заверены.

7. Рассрочка

Как правило, такой вариант оплаты предлагается при покупке недвижимости на этапе строительства. То есть покупатель выплачивает определенную сумму первоначального взноса, обычно это 40-60% от стоимости объекта. Оставшуюся сумму покупатель выплачивает в течение определенного времени равными частями согласно договора. Рассрочка предлагается **беспроцентная**. Обычно она дается на срок 1-3 года (на весь период строительства).

8. Ознакомительный тур за недвижимостью

Ознакомительный тур - это возможность посмотреть и оценить лично заранее выбранные объекты недвижимости в Турции. Жилые комплексы можно выбрать самостоятельно из нашего каталога заранее или при встрече с нашими менеджерами.



Наши услуги по организации ознакомительного тура включают:

- помощь в выборе авиабилетов;
- бронирование номеров в комфортабельном отеле/апартаментах;
- трансфер из аэропорта и обратно;
- сопровождение русскоязычным представителем нашей компании и информационные консультации по вопросам приобретения недвижимости в течение всего пребывания в Турции.

При покупке недвижимости стоимостью **от 50 000 евро** мы возьмём на себя затраты на проживание и оплату одного авиабилета в 2 стороны*. Таким образом, Ваши расходы на ознакомительный тур сведутся к нулю. Компенсация тура происходит после выплаты полной суммы за объект недвижимости.

В компенсационный пакет входит: авиабилеты в две стороны на одного человека и проживание в апартаментах или туристическая путевка на одного человека (до \$500)

В случае, если в ходе ознакомительного тура клиент не покупает объект недвижимости, он самостоятельно оплачивает стоимость авиабилетов и проживание в апартаментах.

Другое:

- Граждане России, Украины, Беларуси, Казахстана имеют право покупать в полную частную собственность квартиры и виллы в Турции, кроме побережья Черного моря.
- Законодательство Турции не запрещает собственникам сдавать свою недвижимость в долгосрочную аренду, а вот на сдачу посуточно наложены ограничения. Этим занимаются управляющие компании, имеющие специальные лицензии.
- В Турции есть два вида технических паспортов на недвижимость – Генель Искан (Genel Iskan) и Ферди Искан (Ferdî Iskan). Первый получает застройщик на весь дом при вводе в эксплуатацию. Это документ подтверждает, что все стандарты строительства были соблюдены и здание можно подключить к инженерным сетям. Второй – Ferdî Iskan – это индивидуальный технический паспорт на квартиру, который получает собственник после покупки. Там содержится техническая информация о квартире и всём здании (площадь, количество этажей, наличие подсобных помещений и т.п.).
- Индивидуальный техпаспорт оформляется один раз при первой продаже квартиры. Если покупается «вторичка», то Ферди Искан уже должен быть. Если его не оформили, но у всего здания есть Генель Искан, то с получением документа проблем не возникнет. Для этого нужно обратиться в Муниципалитет по месту нахождения недвижимости и оплатить госпошлины.