# **Недвижимость**

# **Северного Кипра**

## Полезная информация

[выбираем агентство](#_Выбираем_агентство_недвижимости)

[Процесс покупки](#_Процесс_покупки)

[расходы при покупки](#_Расходы_при_покупке)

[Рассрочка и кредиты](#_Рассрочка_и_кредиты)

[затраты на содержание](#_Затраты_на_содержание)

[право собственности](#_ПРАВО_СОБСТВЕННОСТИ_НА)

**ссылки на наш сайт:**

[Каталог вилл](https://northcyprussale.ru/villas)

[каталог апартаментов](https://northcyprussale.ru/apartments)

[получить консультацию](https://northcyprussale.ru/contacts)

[заказать ознакомительный тур](https://northcyprussale.ru/obratnaia_sviaz)

## **Выбираем агентство недвижимости**

**обратите Ваше внимание**

на то, что на Северном Кипре в сегодняшней ситуации «бума недвижимости» (когда цены на недвижимость фактически в разы ниже их реальной рыночной стоимости)

**нелегально работает большое количество незаконных риэлторов.**

В случае возникновения каких-либо проблем при покупке недвижимости на Северном Кипре, Вы остаётесь один на один с неизвестной вам пока страной без помощи и поддержки профессионалов. Напротив, агентство, которое работает легально, имеет установленные законом и контрактами обязательства перед вами.

**Будьте внимательны к себе и своим деньгам!**

Ниже Вы можете ознакомитья с разрешительными документами комании

**1**. Сертификат о государственной регистрации

**2**. Сертификат о регистрацияв Торгово-Промышленной Палате ТРСК №17105.

**3**. Международный сертификат качества ISO 9001:2008.

Мы настоятельно рекомендуем Вам запрашивать аналогичные документы у всех агентств по продаже недвижимости на Северном Кипре, услугами которых Вы решите воспользоваться.

Сотрудники нашей компании желают Вам, чтобы Северный Кипр стал для Вас вторым домом, а мы со своей стороны сделаем все для того, чтобы Ваше пребывание на райском острове было максимально комфортным.

**По приезду на Северный Кипр:**

**1**. Заехать в офис агентства по недвижимости. Встретиться с директором. Убедиться, что копания действительно работает, работает профессионально и у них достаточно сотрудников, чтобы заниматься Вашими вопросами не только во время покупки недвижимости, но и после.

**2**. Подписать договор на оказания агентством по недвижимости услуг по проведению сделки. Получить на руки экземпляр с подписью директора и печатью компании.

**3**. Посмотреть как можно больше объектов недвижимости, максимально соответствующих Вашим пожеланиям.

Выбор объекта недвижимости:

**1**. Посмотреть уже построенные объекты этого же застройщика (если таких нет, искать другого застройщика).

**2**. Посмотреть на качество строительства и отделки ранее построенных объектов этого же застройщика, чтобы точно знать, какое качество ждет Вас.

**3**. Проверить наличие счетчиков воды и электричества у уже построенных объектов (если их нет, искать другого застройщика).

**4**. Оценить работу управляющей компании. Если уже построенный комплекс управляется плохо, с Вашей недвижимостью будет такая же история, значит нужно искать другой объект и другого застройщика.

**5**. Получить от Вашего агентства полный список расходов на приобретение и содержание недвижимости с подписью и печатью их компании.

Расходы на приобретение составляют, приблизительно, 10% от стоимости недвижимости. А еще есть расходы на ее содержание. Обязательно нужно иметь эту информацию до того, как Вы примете решение о покупке, чтобы эти расходы не стали для Вас неприятным дорогостоящим сюрпризом в ближайшем будущем. Если эти расходы от Вас скрывают или замалчивают, смело меняйте агентство на этом этапе работы и ищите другое.

**Подписание договора о покупке недвижимости:**

**1**. Проверка документов. К договору должны быть приложены регистрационные документы компании-застройщика и документы владельца земельного участка, правоустанавливающие документы на объект недвижимости (Титулы), разрешение на строительство данного объекта недвижимости. А если объект недвижимости уже построен, то должен быть получен документ о сдаче-приемке (Final Approval), а в течение года с момента завершения его строительства должны быть готовы отдельные титулы.

**2**. Договор должен быть составлен на английском и русском языке. В регионе Фамагусты государственный Земельный Комитет требует также наличие договора на турецком языке.

В течение 21 дня с даты подписания договора, он должен быть зарегистрирован в Налоговом Департаменте и в регистрационной палате – государственном Земельном Комитете. С этого

момента государство полностью берет на себя ответственность за юридическую чистоту сделки.

**Недвижимость Северного Кипра. «Подводные камни» при покупке**

Хотите знать, для чего был написан данный текст? Ответ очень прост: для того, чтобы оградить потенциального покупателя дома, квартиры или коттеджа Северного Кипра от коварных интернет-мошенников, количество которых сейчас достигло поистине критической отметки.

Деятельность подобных жуликов наносит колоссальный вред – и в первую очередь страдает репутация государства.

Мы постоянно стремимся к открытой, прозрачной деятельности и честной конкуренции. И в этом направлении наша фирма не является одинокой.

На Северном Кипре довольно много достойных компаний, осуществляющих как строительную, так и риэлторскую деятельность.

Покупателю нужно только правильно осуществлять их поиск.

Как же следует действовать?

В первую очередь, убедитесь в том, что компания, с которой Вы хотите сотрудничать, действительно существует и с ней можно работать.

**Процесс покупки**

Для того, чтобы сделать правильный выбор, наша компания приглашает Вас в БЕСПЛАТНЫЙ Ознакомительный тур, где наши квалифицированные специалисты познакомят вас с этим чудесным островом с множеством живописных пляжей, его достопримечательностями, магазинами, ресторанами, всеми объектами недвижимости, которые вас могут заинтересовать, и помогут

подобрать недвижимость, согласно вашим пожеланиям!

**Что входит в БЕСПЛАТНЫЙ Ознакомительный тур?**

Заказ авиабилетов

Встреча в аэропорту

Трансфер из/в аэропорта

Размещение в отеле

Ознакомительные экскурсии (мы вам покажем весь остров)

Просмотр объектов недвижимости

Встречи с лучшими застройщиками

Помощь в решении всех бытовых вопросов

Посещение магазинов, школ и университетов

Консультации по получению вида на жительство

Консультации по получению гражданства

Полная юридическая поддержка

**Процесс покупки недвижимости на Северном Кипре происходит следующим образом:**

**1**. Вы выбираете понравившийся Вам объект недвижимости.

**2**. Согласовываем цену и условия покупки.

**3**. Адвокат вместе с сотрудником нашей компании составляет договор, где указываются условия продажи: стоимость недвижимости, сроки, паспортные данные продавца, покупателя и прочие специальные условия.

**4**. Выплачивается депозит в размере 1.000 английских фунтов, чтобы зарезервировать выбранный Вами объект недвижимости.

**5**. Подписывается договор со стороны покупателя и продавца.

**6**. Вы делаете первый платеж, оплачиваете консультационные услуги за работу над составлением и регистрацией договора плюс государственную пошлину в размере 0,5% от стоимости недвижимости, указанной в договоре.

**7.** В течение 21 дня после подписания договора о покупке недвижимости Вы становитесь ее собственником. Регистрацией недвижимости на Ваше имя в Земельном Комитете занимаются адвокат и сотрудники нашей компании, оформляющие Вашу сделку.

**8**. Для приобретения недвижимости иностранцем необходимо получение специального разрешения на перевод титулов недвижимости, которое выдается Советом Министров Турецкой Республики Северного Кипра. Адвокат и сотрудники нашей компании подготовят необходимые документы и обратятся в соответствующие государственные органы для получения Вами такого разрешения. Для проведения этой процедуры

**Вам необходимо предоставить нам следующий пакет документов**:

• копия договора;

• анкета;

• заявление;

• копия лицевой стороны паспорта и страницы, где находится въездная виза;

• справка из МВД по месту жительства об отсутствии судимости у покупателя, переведенная на турецкий язык и заверенная в посольстве Турции.

Сотрудники нашей компании помогут Вам заполнить все необходимые документы для получения такого разрешения. Процедура получения разрешения обычно занимает от 18 до 24 месяцев.

**9**. При получении ключей от купленной Вами недвижимости Вы оплачиваете НДС в размере 5% от стоимости недвижимости, указанной в договоре.

**10**. После получения разрешения на приобретение недвижимости иностранцем из Совета Министров Турецкой Республики Северного Кипра, Вами оплачивается налог на перевод титулов в размере 3% от стоимости недвижимости, указанной в договоре, - расходы по переводу титула на недвижимость на Ваше имя.

**11**. После оплаты остатка стоимости, на Ваше имя переводятся титулы недвижимости.

**Сделка завершена!**

**оплатить за недвижимость вы можите!**

**1**. Наличными (оплатить можно в любой валюте, евро, доллар, фунт, рубли)
**2**. Кредитной картой
**3**. Банковским переводом

**Приобрести недвижимость на Северном Кипре Вы можите:**
**1**. При 100% оплате (вторичное жильё от собственника)

**2**. При 25% оплате, остальные 75% можно взять в беспроцентную рассрочку до 2-3 лет
**3**. При 50% оплата – готовое к заселению, остальные 50% можно взять в рассрочку, можно в кредит,

получаете ключи в руки
Все платежи прописываются в договоре купли продажи

**Вы можете выбрать для себя только одну форму оплаты.**

Вносить можно любую удобную для Вас сумму, не менее той, которая прописана в договоре купли-продажи.
Все платежи сканируются и фиксируются в папке под каждого клиента в отдельности.

Обязательные платежи
Вносите первый платеж 25% от стоимости объекта
Оплачиваете консультационные услуги за работу над составлением и регистрацией договора 1 200 фунтов
Плюс оплачиваете государственную пошлину в размере 0,5% от стоимости недвижимости, указанной в договоре.

## **Рассрочка и кредиты**

**Местные банки иностранцев не кредитуют**.

**Кредиты на недвижимость на Северном Кипре предоставляет, непосредственно, застройщик.**

Первоначальный взнос по кредиту обычно — от 25 %, процент по кредиту — 7 -12 % годовых.
Никаких дополнительных расходов по оформлению, сопровождению и т.д. здесь не бывает, изменения процентной ставки тоже нет, все платежи на весь срок кредитования четко прописаны в договоре купли — продажи недвижимости.
Всегда предусматривается право досрочного погашения без штрафных санкций.
Для предоставления кредита от Вас потребуется только действующий загранпаспорт, никаких справок и поручителей не надо.
Сам процесс оформления занимает обычно не более одного дня.

**Кто даёт рассрочку на Северном Кипре и на сколько лет?**

Беспроцентную рассрочку Вам даёт застройщик на стадии строительства до 2 лет.
Есть некоторые застройщики, которые дают беспроцентную рассрочку до 3 лет.
Все моменты оговариваются и прописываются в контракте, чем закрепляют свой союз.

# **Расходы при покупке недвижимости**

**1**. Оплата услуг адвоката - 1000 - 1350 фунтов

**2**. Оплата Гербового Сбора = 0,5% от стоимость, указанной в контракте

3. При получении ключей Вы оплачиваете НДС = 5% от стоимости, указанной в контракте

**4**. После получения Вами разрешения на приобретение недвижимости (года через полтора-два) Вы оплачиваете налог на приобретение недвижимости (еще его называют налогом на перевод титулов) = 3% от их стоимости, указанной в контракте

**5**. Если это новая недвижимость, Вы оплачиваете подключение воды и электричества. Это может стоить от 1 500 до 2 500 фунтов, в зависимости от конкретного объекта.

**Затраты на содержание недвижимости.**

**1**. Ежегодные платежи на обслуживание недвижимости (только в поселках, требующих обслуживания, там, где есть общий бассейн, например) обычно составляют 30 фунтов в месяц = 360 фунтов в год.

**2**. Ежемесячные оплаты коммунальных платежей в муниципалитет (водоснабжение, уборка и освещение улиц, вывоз мусора) = 6 фунтов в месяц = 72 фунта в год.

**3**. Затраты на электро - и водоснабжение мы посчитать не можем, так как они зависят от расхода электричества и воды в каждом конкретном случае. Расчеты производятся ежемесячно согласно показаниям счетчиков воды и электричества.

Один киловатта 0.46 TL.

Одна тонна воды 2.5TL.

**4**. Ежегодный налог на недвижимость = 0,4 фунта за каждый квадратный метр апартаментов или виллы. Например, за апартаменты площадью 78м2 ежегодный налог составляет 31,2 фунта.

Итого, содержание апартаментов площадью 78м2 в жилом комплексе на Северном Кипре обходится в 463 фунта в год.

Содержание этих же апартаментов, если они не входят в состав жилого комплекса, обходится в 103 фунта в год.

## **Право собственности на недвижимость**

## **(титулы)**

Согласно законодательства Турецкой Республики Северного Кипра, титул есть только один: Титул

Турецкой Республики Северного Кипра. С этим титулом можно либо приобрести недвижимость в собственность, либо арендовать ее у правительства. По своему происхождению земля делится на ту, которая до 1974 года принадлежала иностранцам (англичанам, немцам и т.д.), туркам-киприотам или грекам-киприотам. Вот и все.

Никаких других титулов на Северном Кипре не существует. Местные агентства по недвижимости для земельных участков, ранее принадлежавших грекам-киприотам, используют дополнительную классификацию (Exchange и TMD), но она никем в мире не признается кроме самих северокипрских агентов по недвижимости, а значит, никакого смысла не имеет.

**Юридические аспекты законности приобретения недвижимости на Северном Кипре иностранцами**

В настоящее время администрацией Южного Кипра проводится широкомасштабная дезинформационная компания, ставящая целью дискредитировать администрацию и законное правительство турецкой общины Кипра (Турецкой

Республики Северного Кипра) в вопросах, связанных с правом владения недвижимостью в стране. Администрация Южного Кипра в обход положений существующей конституции Республики Кипр в одностороннем порядке присвоила себе право выступать от лица законного, ныне не функционирующего правительства страны. А также проводится ряд акций, направленных против граждан ЕС, владеющих собственностью на Северном Кипре.

**На Северном Кипре существуют 4 типа недвижимости:**

**1**. Турецкая собственность, принадлежавшая турку-киприоту до 1974 г., когда произошло разделение острова на греческий и турецкий сектор;

**2**. Недвижимость, которая находилась во владении иностранных граждан до 1974 г;

**3**. Недвижимость, которая принадлежала грекам-киприотам до 1974 г., и была передана туркам-киприотам в обмен на недвижимость, оставленную ими на южной части острова;

**4**. Недвижимость, которая принадлежала грекам-киприотам до 1974 г., и была предоставлена Правительством турецкой части острова во владение туркам-киприотам или переселенцам из Турции на

основании положений акта о компенсации за потери, понесенные во время службы в национальной армии, или в соответствии с

положениями закона об экономическом развитии и акта о привлечении рабочей силы в индустрию сельского хозяйства.

В связи с тем, что право собственности по первым двум категориям не оспаривается, мы рассмотрим правовые аспекты права владения собственности по категориям 3 и 4.

[Каталог вилл](https://northcyprussale.ru/villas)

[каталог апартаментов](https://northcyprussale.ru/apartments)

[получить консультацию](https://northcyprussale.ru/contacts)

[заказать ознакомительный тур](https://northcyprussale.ru/obratnaia_sviaz)

**Обращайтесь к нам по любым вопросам.**

**Мы будем рады Вам на них ответить.**

**Желаем Вам удачной покупки!**