

Покупка недвижимости в Турции. Актуальные вопросы в 2022 году. Часть 2

Ежедневно менеджеры агентства недвижимости NESTIN PROPERTY отвечают на десятки вопросов клиентов, касающихся покупки недвижимости и переезда в Турцию. На часть из них мы ответили в предыдущей статье, и сегодня продолжим это делать.

Безопасно ли покупать недвижимость в Турции от застройщика в 2022 году?

Покупка недвижимости от застройщика в Турции абсолютно безопасна. Во время сделки подписывается договор купли-продажи, в котором указываются все обязательства сторон, сроки окончания строительства и конечная стоимость объекта, прописываются штрафы за нарушение обязанностей. Данный договор имеет юридическую силу, и в случае нарушения условий вы можете рассчитывать на компенсацию со стороны девелопера.

Для наших клиентов мы составили детальный [Гайд по выбору застройщика в Турции](#).

Есть ли гарантии того, что застройщик не поднимет цену апартаментов, если купить объект на раннем этапе строительства?

Многие покупатели из стран СНГ опасаются такого развития ситуации. И эти опасения вполне обоснованы. В России, Украине, Казахстане и в других странах постсоветского пространства строительные компании и правда нередко повышают цену за квадратный метр на протяжении всего периода возведения проекта.

Но в Турции это не практикуется.

Цена на первичную недвижимость в Турции фиксируется в договоре с застройщиком и сохраняется неизменной до окончания строительства. Девелопер не имеет права поднимать цену за квадратный метр для покупателей, которые уже заключили с ним контракт купли-продажи.

Что сейчас выгоднее и безопаснее – ипотека в банке или рассрочка у застройщика?

На этот вопрос нельзя ответить однозначно, поскольку необходимо учитывать ряд нюансов.

Купить новостройку в ипотеку практически нереально. Турецкие банки неохотно выдают кредиты на строящиеся объекты. А вот приобрести вторичку иностранцу не

составит проблемы. Финансовые учреждения выдают ипотечные кредиты, требуя при этом минимальный пакет документов.

На строящуюся недвижимость можно оформить рассрочку от застройщика. Но в данном случае покупать должен понимать, что пользоваться жильем он сможет только через 1-2 года, когда жилой комплекс будет сдан в эксплуатацию.

В отношении финансовой стороны рассрочка более выгодна, поскольку большинство девелоперов предлагают ее под 0%, у банков же процентная ставка находится в пределах 6-8% годовых. Да и пакет документов при оформлении рассрочки у застройщика сводится только к загранпаспорту, а для банка этот список гораздо шире.

В экспертном обзоре [«Беспроцентная рассрочка от застройщика в Турции: какие преимущества?»](#) мы сравнили условия от застройщиков и банков. Информация в статье поможет вам разобраться в этом вопросе.

Какие налоги необходимо уплатить при покупке недвижимости в Турции?

С 1 января 2020 года налог на недвижимость в Турции для иностранцев составляет 4% от стоимости объекта, указанной в его оценочном отчете. Кроме того, ежегодно собственники недвижимого имущества в Турции, в зависимости от типа объекта, вносят государственную пошлину в размере от 0,02 % до 0,06 % от его стоимости. Как правило, для жилых помещений ежегодный налог составляет порядка 0,2%.

Фактически, данные приведенные в публикации [«Налоги при покупке недвижимости в Турции в 2021 году»](#) актуальны и для 2022 года.

Сколько уходит денег на оплату коммунальных платежей в Турции?

В основном – это электроэнергия и вода (по счетчикам), газ и отопление (при наличии), интернет, телевидение, телефон, а также содержание жилого комплекса (Айдат). Кроме того, собственник апартаментов каждый год оплачивает ежегодный налог на недвижимость, налог на вывоз мусора, а также обязательное страхование ДАСК. В сравнении с другими государствами Европы, цены на коммунальные платежи в Турции небольшие. Приблизительные суммы можно узнать в нашей статье.

[Aidat](#) – плата за обслуживание комплекса. Если быть точнее, то за пользование всеми удобствами, что есть на территории: бассейном, тренажерным залом, сауной, турецким хамам и так далее.

Размер айдата зависит от уровня комплекса и тех услуг, которыми пользуются жильцы. Чем более развита внутренняя инфраструктура ЖК, тем выше будет ежемесячная плата за содержание комплекса. Средний размер айдата в ЖК составляет приблизительно

150-500 лир. Но в связи с инфляцией и скачками курса турецкой лиры в конце 2021 года, в этом году отмечается планомерное повышение стоимости айдата и других коммунальных платежей.

Подробнее читайте в статье [“Сколько уходит денег на содержание недвижимости в Турции”](#)»

Требуется ли в 2022 году оценка недвижимости в Турции?

Наличие отчета об экспертной оценке – это обязательное условие при совершении сделки купли-продажи с 2019 года иностранцами. Это условие актуально и в этом году. В экспертизе указывается действительная рыночная стоимость объекта, что поможет избежать продажи квадратных метров по завышенной цене. Таким образом правительство защищает интересы иностранных инвесторов и регулирует вопрос уплаты налогов при совершении сделки.

Прочитать подробнее об этом можно в статье [«Оценка недвижимого имущества в Турции: в чем суть процедуры?»](#)

Обязательно ли в этом году оформлять страховку ДАСК?

В Турции действует добровольное и обязательное страхование жилья. Оформление государственного страхового пула DASK является обязательным в 2022 году для всех владельцев недвижимого имущества – турецких граждан и иностранцев. Система государственного страхования создана для компенсации материального ущерба в результате природных катаклизмов и стихийных бедствий, вызванных землетрясениями. [Убытки в таком случае возмещает государство.](#)

Полис оформляется при покупке недвижимости и подлежит ежегодному обновлению. Услуга по страхованию жилой собственности в Турции стоит порядка € 20-150 за год.

Отдельно отметим, что Турция и правда расположена в сейсмоактивной зоне. Но степень рисков зависит от региона проживания. Анталя, Мерсин, Алания считаются одними из наиболее безопасных мест для жизни, отдыха и покупки недвижимости. Учитывая то, что Турция находится в сейсмоактивной зоне, все жилые здания возводятся по каркасно-монолитной технологии, с четким соблюдением всех требуемых норм и стандартов.

Что такое икамет в Турции, на какой срок выдается и какие требования для получения ВНЖ?

Разрешение на проживание или икамет необходимо вам, если вы хотите легально проживать в Турции свыше срока по визе или безвизового режима.

Оформить вид на жительство можно при наличии объективных причин: туризм, брак с турецким подданным, работа, учеба, а также покупка недвижимого имущества.

Покупка недвижимости в Турции с целью получения ВНЖ не имеет ограничений по цене. Это может быть как недорогая квартира, так и роскошный особняк на берегу моря.

Вид на жительство предоставляется на 1 или 2 года с возможностью продления икамета. После 5 лет проживания в Турции по ВНЖ можно претендовать на гражданство республики.

Для получения икамета необходимо подать заявление на сайте миграционной службы и посетить рандеву в назначенный день. На встречу с собой необходимо взять оригиналы и копии документов, которые указаны в заявлении.

Вникнуть во все тонкости этой темы можно в обзоре [«Процедура получения ВНЖ в Турции»](#)

Возможно ли в 2022 году получить гражданство в Турции за покупку недвижимости?

В Турции действует программа “Гражданство за инвестиции”. Принять участие в ней можно на основании покупки недвижимости на сумму от \$250 000. Это может быть как один объект, так и несколько, вне зависимости от типа объекта (квартира, вилла, коттедж, коммерческое помещение или земельный участок). Срок получения подданства занимает 2-4 месяца.

Вместе с собственником имущества претендовать на гражданство могут его супруг/супруга, несовершеннолетние дети, а также дети старше 18 лет, которые имеют инвалидность или нуждаются в уходе (при наличии заключения о состоянии здоровья).

Для получения турецкого паспорта не нужно сдавать экзамены на знание языка и проходить сложные собеседования. Необходимо лишь собрать определенные пакет документов и подать ходатайство в ближайшее консульство Турции.

Узнать все подробности о получении турецкого паспорта можно в статье [«Легальный путь обретения гражданства в Турции»](#).

В двух статьях мы постарались ответить на самые горячие вопросы наших клиентов. Если вы не нашли ответ на волнующую тему или находитесь в поиске недвижимости в Турции, обращайтесь к нашим менеджерам. Мы с радостью окажем вам помощь!