

Bestate

PROPERTY

ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ НА СЕВЕРНОМ КИПРЕ

Руководство покупателя

От первого поиска до ключей: разрешения, налоги, титул и проверки перед подписанием.



ОСОЗНАННОЕ РЕШЕНИЕ · bestate.ai

КТО МЫ

Сначала мы поймём вас. Потом найдём подходящий объект.

В Кирении с 2017 года.



Основанная в Кирении в 2017 году, BESTATE PROPERTY — консультант по инвестициям в недвижимость, а не доска объявлений. За каждым портфолио для инвестора или семьи, ищущей дом, стоят годы опыта на рынке Северного Кипра. Мы строим отношения надолго, а не на одну сделку.

Мы занимаемся продажей, долгосрочной и посуточной арендой и консультируем на турецком, английском и русском. При покупке мы вместе со сторонами готовим договор купли-продажи и документы по сделке, берём на себя предложение и торг. Координируем и остальное: проверку титула и обременений, досье на разрешение на покупку (РТР) для иностранцев, налоговые этапы и оформление в Земельном управлении, платежи и передачу объекта. Если нужно отдельное юридическое заключение или юридическое представительство, координируем эту работу с независимым юристом TPCK.

*Консультант по инвестициям в
недвижимость, а не доска объявлений.*

Мы — одно из первых агентств на Северном Кипре, внедривших в повседневную работу анализ рынка с поддержкой ИИ, виртуальные туры по объектам, поддержку колл-центра и аэросъёмку высокого разрешения. Мы также основали Bestate Academy —



Burcu Yücel, Брокер / Владелец, с платиновой и золотой наградами PropertyNC Awards 2025.

первое на Северном Кипре учебное заведение в сфере недвижимости, одобренное Министерством национального образования (MEB).

BESTATE PROPERTY — член Ассоциации риелторов турок-киприотов (КТЕБ). На PropertyNC Awards 2025 мы получили Платиновую награду как лучшее агентство недвижимости и Золотую — за лучшую команду продаж.

Мы — местная команда: внимательно слушаем, понимаем ваш запрос и остаёмся рядом от первого разговора до завершения сделки. Со всей командой можно познакомиться на нашем сайте.



Познакомьтесь с нашими консультантами
bestate.ai/ru/advisors

BESTATE PROPERTY · ОФИС В КИРЕНИИ

Mustafa Çağatay Cad. No:43 (рядом с
Земельным управлением), Girne, Северный
Кипр

Телефон / WhatsApp: +90 533 852 0440

E-mail: info@bestateproperty.com

Web: bestate.ai

Пн–Пт 08:30–18:00 · Сб 11:00–18:00

Письмо от Burcu Yücel

Уважаемый читатель,

Я основала BESTATE PROPERTY в Кирении в 2017 году, и с тех пор мы работаем по одному простому принципу: каждый, кто покупает здесь жильё, заслуживает консультации прежде объявлений и ясности прежде обязательств.

У покупки на Северном Кипре свои правила. Иностранным покупателям нужно разрешение на покупку (РТР), титулы (кочан) бывают нескольких видов, а платить приходится не всё сразу: часть сбора за переоформление титула иностранный покупатель вносит при регистрации договора в Земельном управлении, а остаток — при переоформлении. Ничто из этого не должно заставить вас врасплох.

С кем бы вы ни работали, вот что, по-моему, вам должен хороший риелтор.

Честность в вопросах расходов и документов — до подписания, а не после. Открытые вопросы по объекту стоит обсуждать так же откровенно, как и его достоинства.

Знание места, а не только объекта: улицы, района, того, как там устроена повседневная жизнь.

Прямой разговор о том, где заканчивается роль риелтора. Мы можем подготовить договор и документы по сделке и координировать каждый шаг, но риелтор — не юрист. Если в вашей ситуации нужно отдельное юридическое или налоговое заключение, мы привлекаем независимого юриста или налогового консультанта (mali müşavir).

И поддержку после передачи ключей. Наш офис — прямо рядом с Земельным управлением, где титул в итоге переоформляется на вас, но для нас отношения не заканчиваются у его дверей.

Это руководство — начало такой честности. Часть правил для иностранцев основана на временном декрете с силой закона и может измениться; при изменениях мы обновляем руководство по покупке на сайте. До подписания уточните текущее положение у юриста.

Читайте не спеша, отмечайте непонятное и приходите к нам с вопросами. Когда речь идёт о вашем доме, мелких вопросов не бывает.

С теплом и уважением,



БРОКЕР / ВЛАДЕЛЕЦ



Burcu Yücel

Брокер / Владелец

*Когда речь идёт о
вашем доме, мелких
вопросов не бывает.*

В ЭТОМ РУКОВОДСТВЕ

Содержание

ДЛЯ НАЧАЛА

- **Кто мы** 02
В Кирении с 2017 года. Наш офис, наша команда и как мы работаем.

- **Письмо от Burcu Yücel** 03
Брокер / Владелец компании — о том, зачем мы написали это руководство.

ПОКУПКА

- 1 **Кто и что может купить** 05
Лимиты для иностранных покупателей и разрешение, которое нужно для любой покупки иностранцем.

- 2 **Покупка шаг за шагом** 06
Семь этапов от первого депозита до ключей: бронирование и депозит; проверка титула и проекта; договор купли-продажи; гербовый сбор и регистрация; разрешение на покупку (для иностранных покупателей); завершение сделки и переоформление; после получения ключей.

- 3 **Титул простыми словами** 08
Виды титулов (кочан), долевого и отдельный титулы, право кондоминиума (kat irtifaki) и проверки перед подписанием.

- 4 **Стройка или готовый объект?** 09
Ни один вариант не лучше сам по себе: у них разные риски. На что смотреть в каждом случае.

- 5 **Разрешение на покупку (РТР)** 10
Заявление, документы, проверка безопасности и сроки до и после получения разрешения.

- 6 **Расходы — краткий обзор** 11
Гербовый сбор, сбор за переоформление титула, НДС и налог продавца. Что применяется, кто и когда платит.

- 7 **Финансирование и валюта** 12
Рассрочка от застройщика, пределы банковского кредитования и как ориентироваться между фунтами, евро, долларами и лирами.

ВЛАДЕНИЕ

- 8 **Вид на жительство после покупки** 13
Владение жильём может поддержать заявление на ВНЖ, но не даёт права на проживание автоматически.

- 9 **Покупка как инвестиция** 14
Четыре подхода, честный перечень рисков и как просчитать собственные цифры.

- 10 **Сдача недвижимости в аренду** 15
Долгосрочная, курортная и студенческая аренда. Налог с арендной платы, регистрация дома для отдыха и разрешения, варианты управления.

ПОД РУКОЙ

- **Ваш чек-лист** 16
До бронирования, до подписания и после получения ключей.

- **Правила и ставки** 17
Ставки, лимиты и сроки на одной странице.

- **Свяжитесь с нами** 18
Наш офис, наши контакты и ваш следующий шаг.

КАК ЧИТАТЬ ЭТО РУКОВОДСТВО

- Каждая глава заканчивается QR-кодом, ведущим на соответствующую страницу или инструмент нашего сайта. Коды открывают русскую версию страниц.
- Правила, ставки и сроки могут меняться; часть правил для иностранных покупателей основана на временном Декрете с силой закона 89/2026. Перед сделкой уточните текущее положение; ставки — на стр. 17.
- Это руководство — общая информация, а не персональное юридическое или налоговое заключение. Перед подписанием уточните юридические вопросы у независимого юриста TPCK, а налоговые — у налогового консультанта (malî müşavir).

01

Кто и что может купить

Любая покупка иностранцем требует разрешения и ограничена лимитами: сначала узнайте свои.

Иностранцы и отвечающие требованиям компании могут покупать недвижимость по Закону 52/2008 в редакции Закона 39/2024. Часть его правил временно заменил Декрет с силой закона 89/2026 (см. стр. 17).

Три категории покупателей

- **Граждане ТРСК:** без разрешения и лимитов.
- **Граждане государств, признающих ТРСК** и дающих взаимные права (например, Турции): нужно разрешение; выше лишь лимиты на квартиры и виллы.
- **Остальные иностранцы:** нужно разрешение, лимиты стандартные.

Что может купить иностранец

С разрешением иностранец может купить что-то **одно**:

- участок под застройку одного жилого дома;
- квартиры (в пределах лимита);
- отдельный дом на участке, где второй нельзя;
- двухэтажные отдельные виллы в жилом проекте или комплексе (в пределах лимита).

У каждого варианта свой лимит площади или числа (см. стр. 17); закон связывает их союзом «или»: лимиты квартир и вилл не суммируются. Есть недвижимость в ТРСК или планируете несколько покупок? До бронирования пусть юрист подтвердит оставшееся право.

Закрытые земли и лимиты проектов

Иностранцам закрыты сельскохозяйственные и лесные земли и земля по долевному титулу (hisseli koçan); квартира или дом с отдельным титулом может принадлежать лишь нескольким иностранцам (см. стр. 17).

Жилой проект в зоне застройки может продать иностранцам лишь установленную долю объектов. По декрету иностранцы — родственники первой степени по крови или браку либо соотечественники — вместе могут купить лишь установленную долю квартир на одном участке (см. стр. 17). Любое из этих правил может помешать покупке, в остальном допустимой: до бронирования спросите о проекте застройщика и юриста.

Разрешение и проверка безопасности

Без разрешения Совета министров на покупку (РТР) переоформление не завершится; разрешение не автоматическое: Министерство внутренних дел проводит проверки безопасности и архивов; отрицательный итог по безопасности — отказ. О заявке — глава 5 (стр. 10).

ЕСЛИ ДЕКРЕТ УТРАТИТ СИЛУ

Если Декрет 89/2026 утратит силу без замены, вернутся более строгие правила Закона 52/2008 в редакции Закона 39/2024: в том числе меньше объектов на покупателя и короче сроки после разрешения. Если покупка ещё идёт, спросите юриста, как это отразится на договоре.

Эта глава — общая информация, а не индивидуальная юридическая консультация. Право на покупку подтвердите у независимого юриста ТРСК.



Маршрут иностранного покупателя:
опубликованные базовые лимиты по
категории покупателя и типу объекта
bestate.ai/ru/tools/foreign-acquisition

02

Покупка шаг за шагом

Семь этапов от первого депозита до ключей: что проверить, какой срок уже идёт и кто что делает.

Покупка жилья на Северном Кипре идёт в определённом порядке, и у каждого шага свои документы и сроки. Часть правил для иностранных покупателей основана на временном Декрете с силой закона 89/2026 и может измениться, когда он утратит силу.

1 Бронирование и депозит

Депозит за бронирование снимает объект с продажи. Цена, график платежей, плановая дата завершения и возможные условия вносятся в письменный договор бронирования. Письменно договоритесь, вернут ли депозит, если юридическая проверка выявит проблему, и в какой срок. Если вы иностранец и уже владеете недвижимостью в ТРСК, до бронирования попросите юриста подтвердить оставшийся у вас лимит.

Чаще всего размытым оставляют пункт о возврате депозита и его сроках.

2 Проверка титула и проекта

До бронирования и подписания договора титул (кочан) проверяют: значит ли продавец собственником, нет ли ипотеки, ареста, отметки или судебного решения. Вид титула — турецкий до 1974 года, эквивалентный (eşdeğer) или выделенный государством (tahsis) — влияет на риски, финансирование и перепродажу. Право собственности на часть объектов на севере оспаривается на международном уровне; ни один вид титула не следует называть гарантированным. Попросите независимого юриста ТРСК проверить историю титула.

Покупаете строящийся объект? По Закону 40/2024 объект можно продать или переоформить в Земельном управлении, только если у него есть свой титул и/или

зарегистрировано право кондоминиума (kat irtifakı); иначе договор недействителен. До подписания проверьте регистрацию kat irtifakı у застройщика и юриста. BESTATE PROPERTY координирует эти проверки.

3 Договор купли-продажи

Как агентство, зарегистрированное в Ассоциации риелторов турок-киприотов (КТЕБ), BESTATE PROPERTY может вместе со сторонами подготовить договор купли-продажи и документы по сделке. В договоре нужно указать цену, график платежей, даты завершения и передачи объекта, последствия просрочки, порядок разрешения споров и то, кто платит каждый налог и сбор. Для иностранного покупателя ключевой пункт — что будет с платежами при отказе в разрешении на покупку.

4 Гербовый сбор и регистрация

С договора уплачивается гербовый сбор, затем его регистрируют в районном Земельном управлении. Регистрация защищает ваше право от последующей продажи или обременения объекта продавцом.

Иностранец должен в установленный срок зарегистрировать договор с уплаченным гербовым сбором, подать в Министерство внутренних дел (МВД) заявление на разрешение на покупку и уплатить налоги и сборы этого этапа, иначе договор автоматически становится недействительным. При продаже через риелтора Закон о регистрации и деятельности риелторов задаёт свой срок регистрации (оба срока — на стр. 17). Если могут действовать оба, ориентируйтесь на более ранний: BESTATE PROPERTY составит график до подписания, а юрист может его подтвердить.

5 Разрешение на покупку (РТР)

Покупателям без гражданства ТРСК нужно разрешение Совета министров: без него переоформление не завершится. Заявление подаётся онлайн через МВД с уплатой сервисного сбора в размере половины действующей месячной минимальной зарплаты (брутто).

Разрешение не выдаётся автоматически. Покупка должна укладываться в законные лимиты, а досье — быть полным, включая справку о несудимости из вашей страны; министерство также проводит проверки безопасности и архивов, и отрицательный результат проверки безопасности означает отказ. Срок рассмотрения не фиксирован. После публикации разрешения в Официальной газете идут установленные сроки на уплату сборов за переоформление титула и само переоформление; если их пропустить, разрешение автоматически аннулируется (см. стр. 17). Начало срока переоформления может зависеть от способа оплаты цены; спросите юриста, как это касается вашего графика платежей.

6 Завершение сделки и переоформление

Вы завершаете платежи, а продавец представляет справки об отсутствии налоговой и муниципальной задолженности. В Земельном управлении в присутствии сторон или их уполномоченных представителей уплачивается остаток сбора за переоформление, подписывается заявление о переоформлении, и вас регистрируют собственником. BESTATE PROPERTY координирует запись на приём, документы и передачу объекта.



7 После получения ключей

Переоформите на себя счета за электричество, воду и интернет. Пока не уплачены все налоги и сборы по покупке, постоянные воду и электричество к дому иностранного покупателя не подключат. Ежегодный налог на недвижимость вы платите муниципалитету. Для

краткосрочной туристической аренды нужны регистрация и разрешение на эксплуатацию по Закону о домах для отдыха (см. стр. 15). Собственность может поддерживать заявление на ВНЖ, но не даёт его автоматически.

ЧТО ПРОВЕРИТЬ ПЕРЕД ПОДПИСАНИЕМ

- Зарегистрированный собственник — сам продавец, и он вправе продавать?
- Титул отдельный или долевым?
- Есть ли на нём ипотека, арест, отметка или судебное решение?
- Проверил ли независимый юрист историю титула?
- Стройка: зарегистрирован ли kat irtifaki?
- Позволяет ли ситуация с иностранным владением в проекте совершить вашу покупку?
- В каких случаях и как быстро вернут депозит?
- Сказано ли в договоре, что будет с вашими платежами при отказе в разрешении?

КАКИЕ НАЛОГИ И СБОРЫ ВАС ЖДУТ

- **Сбор за переоформление титула (tapu devir harcı):** ставка зависит от гражданства покупателя и от того, какой по счёту объект он покупает; сбор начисляется с большей из двух сумм — цены по договору или оценочной стоимости (rayiç değer) Земельного управления. Иностранцы платят часть при регистрации, а остаток — при переоформлении; уточните в Земельном управлении, вернут ли уплаченную при регистрации часть, если покупка не состоится.
- **НДС (KDV):** применяется ли он, зависит от продавца и сделки; обычно его взимают при покупке нового жилья у застройщика — плательщика НДС.
- **Гербовый сбор (pul vergisi):** взимается с договора купли-продажи и уплачивается до его регистрации.
- **Сервисный сбор за РТР:** уплачивается при подаче заявления.

Ставки — на стр. 17, а актуальные — в нашем налоговом руководстве: bestate.ai/ru/taxation. Чтобы посчитать свои цифры:



Калькулятор налогов и пошлин
bestate.ai/ru/taxation/calculator

Суммы уточните в Земельном управлении или у налогового консультанта (mali müşavir).

Эта глава — общая информация, а не персональная юридическая консультация: перед подписанием обсудите свой случай с независимым юристом ТРСК, а налоговые вопросы — с налоговым консультантом.

03

Титул простыми словами

Титул (кочан) подтверждает, что дом ваш. Научитесь читать его до подписания.

Что указано в титуле

Титул выдаёт Земельное управление. В нём указаны владелец, местоположение (район, квартал, парцелла и участок), тип (земля, здание или помещение) и зарегистрированные обременения. Регистрация договора защищает ваши права по нему, но собственником вы станете лишь с титулом на ваше имя.

Три вида титула, долевого и отдельный

- **Турецкий титул до 1974 года (Türk koçanı):** на землю турок-киприотов до 1974 года. Исторически наименее спорный, но и его проверьте независимо.
- **Эквивалентный титул (eşdeğer):** на землю на севере, данную туркам-киприотам после 1974 года взамен собственности на юге. Настоятельно советуем независимо проверить у юриста оформление обмена и отсутствие чужих притязаний.
- **Титул, выделенный государством (tahsis):** на землю, выделенную ТРСК; перепродажа бывает ограничена или требует согласия государства. Условия выделения и невыполненные обязательства должен тщательно проверить юрист.

Долевой титул (hisseli) — один на участок или здание, с долями владельцев; землю по нему иностранцы купить не могут. Отдельный (müstakil) — титул самой единицы, обычно упрощающий финансирование и перепродажу.

Закон 40/2024 и kat irtifaki

Закон 40/2024 допускает продажу или переоформление в Земельном управлении лишь при отдельном титуле и/или зарегистрированном праве Condominiuma

(kat irtifaki); иначе договор недействителен, а такая продажа и посредничество в ней — преступление. Стройка? До подписания проверьте у застройщика и юриста регистрацию kat irtifaki и возьмите у застройщика письменные сроки окончательного титула. Пока регистрация невозможна, для заявления на разрешение на покупку есть временный порядок; как он сочетается с Законом 40/2024, спросите юриста (см. стр. 9).

Проверьте и историю титула

Права на часть недвижимости на севере оспариваются на международном уровне; ни один вид титула не «гарантирован». До решения пусть независимый юрист ТРСК проверит историю титула; BESTATE PROPERTY координирует проверку до бронирования или договора.

ЧТО ДОЛЖНА ПОКАЗАТЬ ПРОВЕРКА ТИТУЛА

- Продавец — зарегистрированный собственник.
- Вид титула: долевого или отдельный.
- Нет ипотеки (ipotek), ареста (haciz), отметки (şerh), судебного решения или ограничения.
- Границы парцеллы и участка — как на местности.

Проверьте и зонирование (imar durumu): соответствие использованию и отсутствие предписания о сносе. Сельхозземлю порой продают как пригодную для застройки без разрешения на неё.

Это общая информация, а не консультация юриста.



Полное руководство по титулам
bestate.ai/ru/title-deeds

04 Стройка или готовый объект?

Ни один вариант не лучше сам по себе: у них разные риски.

Покупка на стадии строительства по ценам этого этапа бывает дешевле на входе, современнее и с поэтапной оплатой, но есть риск задержки, дефолта застройщика и позднего разделения титулов.

Стройка: сначала право Condominium

По Закону 40/2024 продажа или переоформление в Земельном управлении возможны лишь при отдельном титуле (кочане) и/или зарегистрированном праве Condominium (kat irtifaki), иначе договор недействителен; до подписания проверьте регистрацию у застройщика и юриста. Декрет 89/2026 даёт временный путь: пока Condominium нельзя оформить, заявку на разрешение на покупку подают с разрешением на строительство или градостроительным согласованием. Он действует наряду с Законом 40/2024 — до подписания спросите юриста, как оба касаются вашего объекта. Регистрация договора защищает права по нему, но собственником вы станете лишь с титулом на ваше имя; у строящегося объекта их разделяет стройка. Иностранцу дан срок на переоформление после разрешения, и его начало может зависеть от способа оплаты: обсудите с юристом график платежей (см. стр. 17).

ВОПРОСЫ О СТРОЯЩЕМСЯ ОБЪЕКТЕ

- Чист ли титул застройщика на землю, нет ли ипотеки банка, мешающей разделению титулов?
- Что с разрешениями на строительство (ruhsat) и заселение (iskân)? Видели ли вы утверждённые планы и спецификацию?
- Есть ли в договоре дата завершения, последствия задержки, этапные платежи и график выдачи титула? Платежи гарантированы или застрахованы?

- Можно ли увидеть готовые проекты застройщика?
- Вы иностранец? До бронирования спросите застройщика и юриста, позволяет ли квота для иностранцев в проекте вашу покупку (лимиты: стр. 17).

Готовый объект: осмотрите, затем проверьте

У готового объекта бывает свой титул и часто — история аренды, но не гарантия дохода. До бронирования:

- **Титул:** продавец — зарегистрированный собственник? Нет ли ипотеки, ареста, отметки, судебного решения? Вид и историю титула пусть проверит независимый юрист ТРСК (см. стр. 8).
- **Зонирование:** соответствует ли использованию? Нет ли предписания о сносе или мер принуждения?
- **Расходы:** запросите последние коммунальные счета, текущие суммы взноса на содержание и муниципального налога на недвижимость.
- **Состояние:** подумайте о независимой технической проверке, письменно согласовав объём и цену.

В любом случае

Иностранцам для переоформления нужно разрешение на покупку (PTR, см. стр. 10). BESTATE PROPERTY координирует проверку титула, зонирования, застройщика, сетей и инфраструктуры; если нужно, добавьте отдельную юридическую или техническую проверку.

Общая информация, а не консультация юриста.



Частые вопросы

Инвестиции и рынок: «Что лучше — стройка или готовый объект?» · bestate.ai/ru/faq

05

Разрешение на покупку (РТР)

Если вы не гражданин ТРСК, титул (кочан) не перейдёт к вам без разрешения Совета министров.

Это разрешение (РТР) нужно каждому иностранцу, включая компании. В главе 2 (стр. 6–7) оно — между регистрацией договора и переоформлением титула, и всё это время договор должен быть зарегистрирован.

Подача заявления

Заявление подают онлайн через Министерство внутренних дел (МВД); сервисный сбор — половина текущей месячной минимальной зарплаты брутто, точную сумму уточните у консультанта. BESTATE PROPERTY готовит и координирует досье и следит за сроками. В нужных случаях за вас может действовать представитель или юрист по действующей доверенности.

Документы и происхождение средств

Перечень МВД задаёт циркуляром: действующий паспорт, справка о несудимости из вашей страны (для компании — и на акционеров), подписанные документы продажи; возможны и другие. До заказа бумаг из-за рубежа спросите консультанта про актуальный список, апостиль на справке и её допустимую давность.

Риелторы — обязанные лица по закону ТРСК против отмывания денег, поэтому будьте готовы подтвердить личность и происхождение средств.

Проверка безопасности и ожидание

Разрешение не автоматическое: МВД проводит проверки безопасности и архивов; отрицательный итог проверки безопасности — отказ. До оплаты убедитесь, что договор решает судьбу платежей при отказе. Сроки рассмотрения разные: планируйте по графику своей сделки, а не по опубликованному среднему.

Сроки до и после разрешения

Пока действует временный Декрет с силой закона 89/2026, в установленный срок нужно зарегистрировать договор с уплаченным гербовым сбором, подать заявление и уплатить налоги и сборы этого этапа, иначе договор автоматически недействителен. После публикации разрешения в Официальной газете декрет задаёт сроки уплаты сборов за переоформление и самого переоформления; при пропуске разрешение автоматически аннулируется. Начало срока переоформления может зависеть от способа оплаты: спросите юриста о графике платежей. При аннулировании из-за просрочки сборов повторное заявление на тот же объект дороже, а число попыток ограничено. При покупке через агентство Закон о регистрации и деятельности риелторов добавляет свой срок регистрации; если применимы оба, ориентируйтесь на более ранний (см. стр. 17).

ОПЛАТА СБОРА: ОСТОРОЖНО, МОШЕННИКИ

- Отправляйте данные карты только своему консультанту или на официальный номер WhatsApp BESTATE PROPERTY: +90 533 852 0440.
- Никаких других номеров и профилей.
- Коды подтверждения из банка — никому.

Эта глава — общая информация, а не индивидуальная юридическая консультация: до подписания разберитесь свой случай с независимым юристом ТРСК.



Полный юридический процесс покупки
bestate.ai/ru/legal-process

06

Расходы — краткий обзор

Помимо цены: что оплачивается, кем и когда. Ставки — на стр. 17.

Платежи зависят от покупателя, продавца и новизны жилья; кто что платит, должно быть в договоре.

Цена или оценочная стоимость?

Сбор за переоформление и налог продавца считают от большего: цены договора или оценочной стоимости (rayiç değer) районного Земельного управления.

При покупке

- **Сбор за переоформление титула (tapu devir harcı):** платит покупатель, если не оговорено иное; ставка зависит от гражданства и числа купленных объектов. Иностранцы, включая граждан Турции, платят в два этапа: уточните в Земельном управлении суммы этапов и вернут ли первую часть при срыве сделки.
- **НДС (KDV):** зависит от продавца и сделки: обычно есть у нового жилья от застройщика — плательщика НДС, у частной перепродажи, как правило, нет. Уточните у налогового консультанта (malî müşavir).
- **Гербовый сбор (pul vergisi):** с суммы договора, обычно платит покупатель.
- **Сервисный сбор РТР:** иностранцы — при подаче.

Налог продавца

Этот налог (stopaj) удерживает Земельное управление при переоформлении: это расход продавца — и ваш при продаже. Разовое освобождение некоторых продавцов иностранцам, даже резидентам ТРСК, недоступно.

Текущие расходы

Собственник ежегодно платит муниципальный налог на недвижимость по закрытой площади, категории здания и тарифу муниципалитета; уточните, как и когда его

начисляют. В управляемых комплексах бывает взнос на содержание. До покупки запросите последние счета и текущие суммы взноса и налога. Об аренде — стр. 15.

Оплата профессиональных услуг

Агентство, независимая юридическая проверка, оценка, техническая проверка и налоговая консультация — отдельные услуги по рыночным ценам. Заранее письменно согласуйте объём каждой, кто и когда платит. Смету может составить BESTATE PROPERTY.

КОГДА ПЛАТИТ ИНОСТРАННЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ

- **Регистрация:** договор с гербовым сбором зарегистрирован, внесена часть сбора за переоформление, подана заявка РТР со сбором. Не в срок — договор автоматически недействителен (см. стр. 17).
- **Разрешение опубликовано:** сборы за переоформление — в срок, иначе разрешение автоматически аннулируется, а повторное заявление на тот же объект дороже (см. стр. 17).
- **Переоформление:** уплачивается остаток сбора, удерживается налог продавца.
- **После ключей:** постоянные вода и свет — лишь после уплаты всех налогов и сборов по покупке.

Калькулятор считает от введённой суммы и при более высокой оценочной стоимости занизит сбор за переоформление и налог продавца. До подписания или оплаты подтвердите итоговые суммы в Земельном управлении, Налоговом департаменте и у налогового консультанта или независимого юриста ТРСК.



Калькулятор налогов и пошлин
bestate.ai/ru/taxation/calculator

07 Финансирование и валюта

Рассрочка, кредит или наличные: что проверить в каждом случае и какая валюта где в ходу.

Рассрочка от застройщика

Рассрочка застройщика — самый частый способ финансирования на Северном Кипре: обычно депозит за бронирование, платежи по стадиям (скажем, фундамент и кровля) и остаток при сдаче; иногда — и после завершения. Условия сильно разнятся — сравнивайте их. Вы иностранец? От способа оплаты может зависеть начало срока переоформления после разрешения (РТР; см. стр. 17) — спросите юриста о своём плане.

Банковский кредит

Ипотека возможна, но ограничена. Местные банки обычно кредитуют в твёрдой валюте: взнос выше, срок короче, чем привыкли покупатели из Великобритании и ЕС, ставка плавающая, нужны полные документы о доходах. К иностранцам-нерезидентам требования строже, на финансирование влияет и тип титула (кочан). Многие выбирают рассрочку или финансирование на родине. Условия кредиторов сильно различаются.

Наличные или кредит?

Наличные — быстрее сделка, сильнее позиция в торге, нет процентов, но капитал связан. Кредит бережёт капитал, но усиливает прибыль и убытки, несёт процентный риск, удлиняет процесс. Решают ваши цифры.

Какая валюта?

Цены обычно в фунтах (GBP), также в евро и долларах США; повседневные траты — в турецких лирах. Аренда чаще в твёрдой валюте, что снижает зависимость от инфляции лиры, но не валютный риск. На практике от

валюты договора зависит и ставка удерживаемого налога с аренды (см. стр. 17); как это касается вас, спросите налогового консультанта (mali müşavir).

Наш конвертер валют (bestate.ai/ru/tools/currency-converter) берёт датированные справочные курсы ЕЦБ, а не курсы сделок; спреды и комиссии банков, карт и обменников могут изменить сумму на руках.

ПЕРЕД ОПЛАТОЙ СПРОСИТЕ

- Свободен ли общий титул от банковских ипотек, способных помешать выдаче отдельных титулов?
- Защищён ли каждый этапный платёж гарантией или страховкой?
- Вы иностранец? Сказано ли в договоре, что будет с платежами при отказе в разрешении?
- Берёте кредит? Как тип титула влияет на кредит? Сравнили ли вы предложения?

Ипотечный калькулятор показывает, как взнос, срок, ставка и досрочные платежи меняют ежемесячный платёж и общую сумму выплат. Вводите ставку из предложения кредитора; комиссии банка, страховка, плавающие ставки и курсовые колебания не учтены.

Эта глава — общая информация, а не индивидуальная финансовая, юридическая или налоговая консультация. Условия кредита подтвердите у кредитора, а соответствие графика платежей договору и срокам — у независимого юриста ТРСК.



Ипотечный калькулятор
bestate.ai/ru/tools/mortgage-calculator

08

Вид на жительство после покупки

Собственность может стать основанием для заявления на ВНЖ, но не даёт его автоматически. Кто может подать заявление, на каких условиях и когда?

Обзор Регламента о видах на жительство и визах, не официальный текст; по каждому заявлению решает Миграционное управление (Muhaceret Dairesi).

Что даёт собственность

Купив жильё, иностранец может подать заявление на **краткосрочный ВНЖ на основании недвижимости**; само владение не даёт ни ВНЖ, ни гражданства. Первый ВНЖ короче; когда титул (кочан) оформлен на вас, срок растёт. Сроки не раз менялись, их не приводим: сначала уточните в Миграционном управлении.

Если титул ещё не оформлен на вас

При покупке по договору нужно также оплатить **не менее трети цены** и подать в Совет министров заявление на **разрешение на покупку (РТР)** (см. стр. 10).

Доход и жильё

Есть и **требование к доходу**: оно привязано к месячной минимальной зарплате и растёт на текущий взнос по договору покупки. Оно тоже не раз менялось, поэтому цифр не приводим. Требования к здоровью, страховке и семье зависят от заявителя.

Жильё должно быть пригодным для жизни и обитаемым. При долевом титуле — правило «один ВНЖ на жильё»: его может получить один совладелец, второй — лишь если по первому нет семейного ВНЖ. При нескольких ВНЖ ни один не даёт основания для семейного.

Ваша семья

Лицо с законным статусом может спонсировать семью: по текущим правилам на семейный ВНЖ могут претендовать иностранный супруг или партнёр и дети с учё-

том возраста, брака или инвалидности. Такой ВНЖ не длится дольше законного пребывания спонсора.

Подача и продление

Подайте заявление на официальном портале **permissions.gov.ct.tr**, пока действует **въездная виза или иное законное пребывание**. После проверки в районном отделе миграции полиции — медосмотр через уполномоченную систему; положительное заключение должно поступить в Миграционное управление в срок из нашего Руководства по ВНЖ.

Продлевайте ВНЖ **до его истечения**: опоздание грозит сборами за просрочку и за разрешение задним числом. Наши консультанты помогают с документами по объекту и заявлению; решает ведомство.

ПЕРЕД ПОДАЧЕЙ ЗАЯВЛЕНИЯ

- Покупка по договору: условие об оплате выполнено, заявление на РТР подано?
- Текущее требование к доходу и сроки ВНЖ уточнены в Миграционном управлении?
- Долевой титул: на жильё уже выдан другой ВНЖ?
- Дата окончания ВНЖ отмечена в календаре?

Ничто в этом руководстве не гарантирует ВНЖ. При долевом титуле, семейном ВНЖ или поздней подаче заранее посоветуйтесь с независимым юристом ТРСК.



Руководство по ВНЖ
bestate.ai/ru/residency

09

Покупка как инвестиция

Без таблиц доходности и прогнозов: считайте сами.

Цифр доходности и роста цен не даём: нет подтверждающих данных. Индекс цен BESTATE PROPERTY даёт медианную цену предложения за м² по нашим активным объявлениям, по городу и типу сделки; строки с малой выборкой отражают портфель, а не рынок.

Четыре подхода

- **Долгосрочная аренда.** Арендаторы: местные специалисты, экспаты, сотрудники вузов. Меньше управления, ровнее денежный поток; обычно — городские квартиры и жильё у вузов.
- **Курортная аренда.** Выше валовой доход за ночь, но больше расходов и труда: уборка, гости, цены, комиссии площадок. Нужны регистрация и разрешение на эксплуатацию (см. стр. 15).
- **Строящееся жильё.** Скидка отражает ваш риск: задержку, дефолт застройщика, позднее выделение титула (кочана). До подписания пусть застройщик и юрист подтвердят регистрацию права кондоминиума (kat irtifaki; см. стр. 9).
- **Смешанный.** И для себя, и в аренду; лучше всего — курортные комплексы с управлением на месте.

Что формирует спрос

Много иностранных студентов; прибрежный туризм; мало прибрежной земли под застройку; цены и аренда обычно в твёрдой валюте; идут вложения в инфраструктуру. Ни один не гарантирует роста цен.

ЧТО МОЖЕТ ПОЙТИ НЕ ТАК

- **Титул.** Его вид влияет на риски, финансирование и перепродажу; права на часть объектов на севере международно оспариваются. Ни один не стоит называть «гарантированным»: пусть независимый юрист ТРСК проверит его историю (см. стр. 8).

- **Застройщик.** Требуйте гарантий от дефолта и поддержки; платите по этапам: фундамент, крыша.
- **Валюта.** Цены и аренда в твёрдой валюте могут снизить этот риск, но не устранить.
- **Простои.** Курортная аренда сезонна.
- **Изменение правил.** Лимиты на покупку, налоги и порядок РТР недавно менялись; часть правил для иностранцев — по временному Декрету 89/2026: до подписания уточните положение у юриста.
- **Ликвидность.** Перепродажа может затянуться; прозрачность цен ограничена.

Ваши собственные цифры

Введите цену, аренду, расходы, месяцы простоя и срок владения в Инвестиционный калькулятор (bestate.ai/ru/tools/investment-calculator); он может учесть налоги и сборы при покупке. Чистая доходность, денежный поток и окупаемость — после налога с аренды (stopaj), ставка которого на практике зависит от валюты (см. стр. 17). Допущения о росте в профилях и сценариях замените своими. Считайте минимум два сценария, один пессимистичный; аренду сверьте с консультантом по аналогам. Итог — иллюстрация, а не гарантия дохода или личное налоговое заключение; налоги уточните у налогового консультанта (mali müşavir).



Инвестиционное руководство
bestate.ai/ru/investment-guide

10

Сдача недвижимости в аренду

Три формата аренды, налог с арендной платы, документы для курортной аренды и кто присмотрит за жильём в ваше отсутствие.

Цифр доходности нет: они зависят от цены и реальной аренды. Считайте в Инвестиционном калькуляторе.

Три формата аренды

- **Долгосрочная.** Обычно местные специалисты, семьи экспатов, сотрудники вузов и госслужащие; договоры на год с продлением, в твёрдой валюте. Хлопот мало: сбор платы, ежегодный осмотр, ремонт.
- **Курортная.** Туристы и приезжие семьи. Цены резко скачут от летнего пика к зимнему спаду; комиссия площадок забирает заметную долю валового дохода. Хлопот много: уборка, заезды, гости, цены.
- **Студенческая.** Договоры на учебный год с сентября, часто с оплатой за семестр вперёд, нередко с поручительством родителей. Летом простои — норма.

Налог с аренды (stopaj)

Налог удерживается с валовой аренды, включая авансы, без вычета расходов. Платит владелец или представитель в Налоговый департамент ежемесячно. Ставки в лирах и в валюте разные (см. стр. 17). Ставки могут меняться: до назначения аренды уточните свою у налогового консультанта (mali müşavir). Льгота для малой аренды — лишь с предварительного одобрения Департамента и не для нерезидентов или бизнес-объектов.

Курортная аренда: оформление

Короткую сдачу туристам регулирует Закон о домах для отдыха (лимит — см. стр. 17). До сдачи гостям зарегистрируйтесь в Департаменте планирования туризма, получите свидетельство (sicil belgesi) и ежегодное разрешение на эксплуатацию (işletme izni belgesi). Документы и регистрацию может вести BESTATE PROPERTY.

Кто будет управлять?

Три распространённые модели:

- **Полное управление:** реклама, отбор жильцов, договоры, сбор платы и stopaj, ремонт, осмотры.
- **Только сбор платы:** агент берёт плату, платит stopaj, остаток — вам; ремонт и жильцы — на вас.
- **Местный представитель:** надёжный человек по вашей доверенности (vekâletname); платы за управление нет, но всё на нём.

Расценки у всех разные; запросите их письменно.

ЧТО УКАЗАТЬ В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ

- Стороны (паспорт/ID), адрес, № титула (кочана)
- Аренда, валюта, сроки оплаты, реквизиты банка
- Срок, продление, депозит и его возврат
- Опись имущества с фотографиями
- Обслуживание: конструкции и инженерные системы — владелец, текущий уход — арендатор
- Расторжение, уведомление; споры — суды ТРСК
- Кто платит stopaj и гербовый сбор (pul vergisi), уплачиваемый при подписании

С юридическими вопросами по договору обращайтесь к независимому юристу ТРСК.



Руководство по доходу от аренды
bestate.ai/ru/rental-income-guide

Ваш чек-лист

Отмечайте пункты по ходу дела; сроки и ставки — на стр. 17.

До бронирования

- ☐ Является ли продавец зарегистрированным собственником и вправе ли он продавать?
- ☐ Нет ли на титуле (кочане) ипотеки, ареста, отметок или судебных решений?
- ☐ Какой это вид титула, отдельный он или долевого? Попросите независимого юриста ТРСК проверить его историю.
- ☐ Вы иностранный покупатель и уже владеете недвижимостью здесь? Попросите юриста подтвердить, какое право на покупку у вас осталось.
- ☐ Спросите застройщика и своего юриста, как в проекте обстоит дело с продажами иностранцам.
- ☐ Строящийся объект: свободен ли общий титул от банковской ипотеки? Можно ли осмотреть завершённые проекты застройщика?
- ☐ Запросите последние счета за коммунальные услуги, размер взноса за обслуживание и сумму налога на недвижимость.
- ☐ Письменно договоритесь, вернут ли депозит за бронирование и как быстро, если проверки выявят проблему.

До подписания

- ☐ Строящийся объект: подтвердили ли застройщик и юрист, что право кондоминиума (kat irtifaki) зарегистрировано?
- ☐ Прописаны ли в договоре цена, график платежей, сроки завершения и передачи, последствия задержек и порядок разрешения споров?
- ☐ Указано ли в нём, кто платит каждый налог и сбор?
- ☐ Иностранный покупатель: сказано ли, что будет с вашими платежами при отказе в разрешении?
- ☐ Рассрочка от застройщика: защищены ли ваши этапные платежи гарантией или страховкой?
- ☐ Какой срок регистрации действует и кто регистрирует договор? Если могут действовать два срока, ориентируйтесь на более ранний (см. стр. 17).
- ☐ Спросите в Земельном управлении, что платится при регистрации и возвращается ли это, если сделка не состоится.
- ☐ Будьте готовы объяснить происхождение средств. Иностранный покупатель: нужен ли апостиль на справке о несудимости?

После получения ключей

- ☐ Переоформите коммунальные услуги на своё имя. Жильё иностранного покупателя не подключат к постоянному водо- и электроснабжению, пока не уплачены все налоги и сборы по покупке.
- ☐ Узнайте в муниципалитете, как и когда начисляется ежегодный налог на недвижимость; в комплексе заложите в бюджет взнос за обслуживание.
- ☐ Храните договор, титул, квитанции и справки об отсутствии задолженности в одной надёжной папке.
- ☐ Курортная аренда: сначала регистрация и ежегодное разрешение на эксплуатацию (см. стр. 15).
- ☐ Сдаёте жильё? Stopaj (налог у источника) платится ежемесячно с валовой арендной платы (см. стр. 17); ставку для вашего договора уточните у налогового консультанта (mali müşavir).
- ☐ Живёте за границей? Сравните варианты управления и получите расценки в письменном виде.
- ☐ Собственность может стать основанием для заявления на ВНЖ, но не даёт его автоматически; подавайте заявление в период законного пребывания и продлевайте ВНЖ до истечения срока (см. стр. 13).



Гид по покупке
недвижимости
bestate.ai/ru/buying-guide

Правила и ставки

Проверено 27 сентября 2026 года по Официальной газете и действующим редакциям законов. Правила могут меняться; перед сделкой уточните текущее положение.



Налоговое руководство:
актуальные ставки на сайте
bestate.ai/ru/taxation

НАЛОГИ И СБОРЫ ПРИ ПОКУПКЕ

ПЛАТЁЖ	СТАВКА	КТО ПЛАТИТ	ИСТОЧНИК
Сбор за переоформление титула (кочана): гражданин ТРСК	6%; разово 3% при наличии права	Покупатель	Положение о сборах Земельного управления
Сбор за переоформление титула: гражданин государства, признающего ТРСК (напр., Турции)	6% за первый объект, 8% за второй; 9% за третий, а также за четвёртую–шестую квартиру	Покупатель	То же положение, изм. 2025 г. (А.Е. 385)
Сбор за переоформление титула: другие иностранцы	9% за каждый из первых трёх объектов	Покупатель	То же
НДС (KDV), если применяется	5%; 10% для жилья закрытой площадью от 300 м²	Покупатель	Положение о сборах НДС
Гербовый сбор с договора	0,5% с первых 89 000 000 TL; 0,1% сверх того	Покупатель	Закон о гербовом сборе 19/1963 (в ред. 2/2026)
Налог продавца (stopaj)	2,8% — частный продавец; 4% — компания или профессиональный продавец	Продавец, удерживается при переоформлении	Закон о подоходном налоге 24/1982
Сервисный сбор за РТР	Половина действующей месячной минимальной зарплаты (брутто)	Покупатель	Министерство внутренних дел

- Уточните в Земельном управлении, применяется ли к вам разовая льготная ставка.
- Совет министров может снизить ставку 2,8% для частного продавца в январе; проверяйте её каждый год.
- В договоре должно быть указано, какая сторона вносит каждый платёж.

ДОХОД ОТ АРЕНДЫ

ВАЛЮТА ДОГОВОРА	НАЛОГ У ИСТОЧНИКА С АРЕНДЫ (STOPAJ)	КТО ПЛАТИТ	ИСТОЧНИК
Турецкая лира	8% валовой арендной платы	Владелец, ежемесячно	Временный декрет от 16 июня 2023 года; Налоговый департамент на практике всё ещё его применяет
Иностранная валюта	13% валовой арендной платы	Владелец, ежемесячно	То же

До установления арендной платы уточните ставку для вашего договора у налогового консультанта (mali müşavir).

Закон о домах для отдыха: сдача туристам на срок до 60 дней включительно — краткосрочная аренда; нужны регистрация жилья и разрешение на эксплуатацию, продлеваемое ежегодно (см. стр. 15).

ИНОСТРАННЫЕ ПОКУПАТЕЛИ: ДЕКРЕТ С СИЛОЙ ЗАКОНА 89/2026 (ВРЕМЕННЫЙ)

ПРАВИЛО	ЛИМИТ ИЛИ СРОК
Участок под застройку для одного дома	До 1 338 м²
Квартиры	До 3 (граждане государств, признающих ТРСК: 6)
Отдельный дом	Один, на участке до 3 300 м², без второго дома на нём
Двухэтажные отдельные виллы в жилом массиве или комплексе	До 2 (граждане государств, признающих ТРСК: 3)
Доля жилого проекта (в зоне застройки), продаваемая иностранцам	Не более 80%
Квартиры на одном участке: родственники первой степени или соотечественники	Вместе не более половины
Регистрация договора с уплаченным гербовым сбором, заявление на РТР, уплата налогов и сборов этого этапа	1 месяц, иначе договор автоматически теряет силу
Продажа через риелтора: регистрация (Закон о регистрации и деятельности риелторов)	21 день
Уплата сборов за переоформление после публикации РТР в Официальной газете	75 рабочих дней
Переоформление титула	1 год; если пропущен этот срок или срок уплаты сборов, разрешение автоматически аннулируется
Срок действия декрета (Конституция ТРСК)	90 дней; действует с 7 августа 2026 года (Официальная газета № 147)

- Первые четыре строки — альтернативы, а не сумма. Уже владеете недвижимостью в ТРСК? Пусть юрист подтвердит оставшийся лимит.
- Помимо декрета, по Закону 52/2008 в редакции Закона 39/2024 иностранцы не могут покупать землю с долевым титулом (hisseli koçan), а квартиру или дом с отдельным титулом в долевую собственность могут купить не более 3 иностранных физических лиц.
- Если применимы два срока регистрации, берите более ранний; начало отсчёта года может зависеть от способа оплаты — спросите юриста.
- Если разрешение аннулировано из-за просрочки уплаты сборов за переоформление, повторное заявление на тот же объект обойдётся в двойные сборы за заявление, а в третий раз тот же покупатель подать его на этот объект не сможет.
- Если декрет утратит силу без замены, снова будут действовать более строгие правила Закона 52/2008 в редакции Закона 39/2024.

Эта страница — общая информация, а не индивидуальное юридическое или налоговое заключение. До подписания или оплаты разберитесь свою ситуацию с независимым юристом ТРСК и налоговым консультантом.

СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ

Следующий шаг — разговор.

Приходите с вопросами: к нам в офис, по телефону или в WhatsApp.

BESTATE PROPERTY

Mustafa Çağatay Cad. No:43 (рядом с Земельным управлением), Girne,
Северный Кипр

Телефон / WhatsApp: +90 533 852 0440

E-mail: info@bestateproperty.com

Пн–Пт 08:30–18:00 · Сб 11:00–18:00



Форма обратной
связи

bestate.ai/ru/contact



ДАРИМ ЗОЛОТЫЕ МОМЕНТЫ · bestate.ai

Только общая информация, а не персональное юридическое, техническое или налоговое заключение. Правила могут меняться; перед сделкой уточните текущее положение. Часть правил основана на временном декрете с силой закона, а нормы, ставки и лимиты могут меняться. По своему случаю юридические вопросы уточняйте у юриста, налоговые — у налогового консультанта (mali müşavir), технические — в компетентном органе или у квалифицированного специалиста.