

Bestate

PROPERTY

ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ НА СЕВЕРНОМ КИПРЕ

Руководство продавца

От правильной цены до переоформления титула: документы, налоги, разрешение покупателя и проверки перед подписанием.



BESTATE
PROPERTY

ОСОЗНАННОЕ РЕШЕНИЕ · bestate.ai

КТО МЫ

Сначала мы поймём вас. Потом найдём подходящего покупателя.

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 продаже 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 продаёт здесь дом, заслуживает грамотной консультации до выставления на продажу и ясности до принятия обязательств.

Нашу рекомендацию по цене мы строим на состоявшихся сделках, а не на оптимистичных ценах из объявлений. При завышенной цене дом может надолго задержаться на рынке, при заниженной вы рискуете потерять деньги, которые по праву ваши. Налог продавца (stopaj) и другие расходы мы тоже рассчитываем заранее, чтобы ещё до подписания вы видели, сколько получите на руки.

Прежде чем начать продвижение, мы координируем проверку записей Земельного управления: нет ли на вашем титуле (кочане) ипотеки, ареста или отметки? Лучше обнаружить проблему до выставления на продажу, чем после предложения покупателя.

Если ваш покупатель не гражданин ТРСК, ему нужно разрешение Совета министров на покупку (РТР), а это значительно удлинит процесс. Заявление проходит проверки безопасности и архивов, и фиксированного срока рассмотрения нет. Для регистрации договора и уплаты сборов действуют строгие сроки, а часть этих правил основана на временном декрете с силой закона. Поэтому график мы составляем вместе с вами до подписания.

Риелтор — не юрист: если в вашей ситуации нужно отдельное юридическое или налоговое заключение, мы привлекаем независимого юриста или налогового консультанта (mali müşavir).

Мы остаёмся рядом с вами до самой передачи ключей. Мы координируем получение налоговой и муниципальной справок об отсутствии задолженности, нужных для переоформления, запись в Земельное управление и передачу объекта.

Читайте не спеша и приходите к нам с вопросами. Ваш дом значит для вас гораздо больше, чем объявление о продаже; мы смотрим на него так же.

С теплом и уважением,



БРОКЕР / ВЛАДЕЛЕЦ



Burcu Yücel

Брокер / Владелец

Мы остаёмся рядом с вами до самой передачи ключей.



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
Наш Брокер / Владелец — о реалистичной цене, заранее рассчитанных расходах и поддержке до передачи ключей.

ПРОДАЖА

- 1 **Подготовка к продаже** 05
Какие документы подготовить, чист ли ваш титул, кто вправе продавать и право кондоминиума (kat irtifaki) для объектов на стадии строительства.
- 2 **Правильная цена** 06
Цена на основе фактов, чем оборачивается завышенная или заниженная цена, почему важна оценочная стоимость (rayiç değer), и Индекс цен BESTATE PROPERTY.
- 3 **Маркетинг и показы** 07
Профессиональная фотосъемка, 4K-видеотур, виртуальный тур 360° и лицензированная съемка с дрона; наша сеть инвесторов за рубежом, объявления на трёх языках, показы в сопровождении консультанта и предложения.
- 4 **Продажа шаг за шагом** 08
Семь шагов: предложение и переговоры; бронирование и депозит; договор купли-продажи; гербовый сбор и регистрация; разрешение покупателя на покупку (PTR); завершение сделки и переоформление; после продажи.

ИНОСТРАННЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ И НАЛОГИ

- 5 **Продажа иностранному покупателю** 10
Может ли ваш покупатель купить ваш объект, почему разрешение на покупку (PTR) требует времени, что будет с платежами в случае отказа и какие сроки действуют от регистрации до переоформления.

- 6 **Ваши налоги и расходы** 11
Налог продавца (stopaj), удерживаемый при переоформлении, разовое освобождение, что платит покупатель, справки об отсутствии задолженности и что вычитается из цены продажи.

ПОД РУКОЙ

- **Ваш чек-лист** 12
До начала продажи, до подписания, при переоформлении и после.
- **Правила и ставки** 13
Налог продавца, налоги и сборы при покупке и сроки при продаже иностранцу — на одной странице.
- **Свяжитесь с нами** 14
Наш офис, наши контакты и ваш следующий шаг.

КАК ЧИТАТЬ ЭТО РУКОВОДСТВО

- Каждая глава заканчивается QR-кодом, который ведёт 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. 13.
- Это руководство содержит общую информацию и не является индивидуальным юридическим или налоговым заключением. До подписания уточните юридические вопросы у независимого юриста TPCK, а налоговые — у налогового консультанта (malî müşavir).

01

Подготовка к продаже

Подготовьте документы до начала рекламы: поздно найденная проблема может застопорить продажу.

Что подготовить

- **Титул (кочан):** подтверждает, что объект ваш.
- **Паспорт или удостоверение личности:** нужен для оформления в Земельном управлении.
- **Текущие расходы:** покупатели просят последние коммунальные счета, взнос комплекса (если есть) и сумму муниципального налога на недвижимость.
- **Зонирование и разрешения:** покупатели проверят зонирование (imar durumu) на соответствие использованию, предписания о сносе и градостроительные санкции, а по новостройке — разрешения на строительство (ruhsat) и ввод в эксплуатацию (iskân).
- **Площадь:** площадь указывайте по титулу или плану обмера — там её советуют проверять покупателям.

Чист ли титул?

До начала рекламы BESTATE PROPERTY координирует проверку в Земельном управлении на ипотеки (ipoteke), аресты (haciz) и отметки (şerh); покупатель ищет и судебные решения, и иные ограничения. Если что-то найдётся, до согласования сделки спросите юриста, как это снять. Важен и вид титула: часть титулов, выделенных государством (Tahsis), ограничивает перепродажу или требует согласия государства на передачу. Отдельное заключение даёт независимый юрист TPCK.

Кто вправе продавать?

Покупатель проверит, что вы — собственник по реестру или вправе продавать. Если собственников несколько или титул долевой (hisseli kochan), где у каждого определённая доля, спросите юриста, чьи согласие и подписи нужны. Унаследовали объект? До выставления на

продажу спросите юриста, что нужно наследникам. Не можете прийти в Земельное управление — вас представит поверенный по действительной доверенности (vekâletname); как её оформить, подскажет юрист.

Площадь указывайте по титулу или плану обмера.

Строящиеся объекты

По Закону 40/2024 продать или переоформить объект в Земельном управлении можно лишь при собственном титуле и/или зарегистрированном праве кондоминиума (kat irtifaki). Иначе договор недействителен, а такая продажа и посредничество в ней — преступление. Объект ещё строится? До выставления на продажу проверьте у застройщика и юриста регистрацию kat irtifaki.

ДВЕ СПРАВКИ ДЛЯ ПЕРЕОФОРМЛЕНИЯ

Вы предоставляете справку об отсутствии налоговой задолженности (vergi borcu olmadığına dair belge) из Налогового департамента и справку из муниципалитета об отсутствии задолженности по налогу на недвижимость и коммунальным услугам (belediye borcu olmadığına dair belge). Получите обе до переоформления.

Эта глава — общая информация, а не индивидуальная юридическая консультация.



Руководство по титулам: виды титулов, проверка в Земельном управлении и этапы переоформления
bestate.ai/ru/title-deeds

02

Правильная цена

Цена — по фактам, а не по надеждам: ошибка в любую сторону вам в убыток.

Как мы определяем цену

BESTATE PROPERTY готовит сравнительный анализ рынка (CMA). Он сравнивает ваш объект с похожими в районе и опирается на известные цены реальных продаж и текущие рыночные данные, а не на оптимистичные цены объявлений. Попросите консультанта показать аналоги, на которых основана цифра. Официальная оценка — отдельная профессиональная услуга: заранее письменно согласуйте её объём и стоимость.

Цена объявления — не цена продажи.

Слишком высокая, слишком низкая

Завышенная цена обычно дольше держит объект на рынке и ослабляет вас в переговорах; заниженная отдаёт стоимость, которую можно было сохранить. Перепродажа здесь может занять больше времени, чем на зрелых рынках, а прозрачность цен ниже.

ЦЕНА И ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

Районное Земельное управление определяет свою оценочную стоимость объекта (*rayiç değer*). Налог продавца (*stopaj*) и сбор за переоформление титула (*tapu devir harcı*) считаются от большей суммы: цены в договоре или оценочной стоимости. Это правило закона делает оценочную стоимость нижней границей: какую бы цену вы ни согласовали, эти платежи не считаются от меньшей суммы.

Титул и стоимость

Вид титула (кочана) влияет на риски, финансирование и перепродажу: отдельный титул (*müstakil köşan*) обычно упрощает финансирование и перепродажу, а ино-

странцы не могут купить землю по долевному титулу (*hisseli köşan*). Покупателям советуют до принятия решения поручить независимому юристу TPCK проверить историю титула (см. стр. 5).

Что останется у вас

До назначения цены посчитайте чистую выручку: цена минус налог продавца и ваши расходы (см. стр. 11). Ставка для частных продавцов может меняться, а разовое освобождение не действует для иностранцев и профессиональных продавцов, поэтому сначала пусть налоговый консультант (*mali müşavir*) подтвердит текущую ставку и ваше положение (см. стр. 13). BESTATE PROPERTY может подготовить расчёт расходов.

Индекс цен BESTATE PROPERTY

Индекс показывает медианную цену за м² по активным жилым объявлениям самой BESTATE PROPERTY и типичный диапазон; выбросы исключены, размер выборки указан. Цена объявления — не цена продажи; строка с малой выборкой — показатель портфеля, а не рыночный индекс. Данные разделены по городу, продаже или аренде и валюте: недвижимость здесь обычно оценивается в GBP, также в EUR и USD. Используйте индекс как ориентир вместе с CMA.

Эта глава — общая информация, а не индивидуальная налоговая или юридическая консультация.



Индекс цен BESTATE PROPERTY:
медианные цены за м² по нашим
объявлениям, с размером выборки
bestate.ai/ru/tools/price-index

03

Маркетинг и показы

Как представлен ваш объект, кто его видит, как устроены показы и предложения.

Первое впечатление часто возникает онлайн, поэтому мы начинаем с подачи объекта.

ДЛЯ КАЖДОГО ОБЪЕКТА BESTATE PROPERTY

- профессиональная фотосъёмка;
- профессиональное видео (4K-видеотур);
- виртуальный тур 360°;
- лицензированная съёмка с дрона.

Съёмка с дрона покажет окружение: расстояние до моря, горы на фоне или границы участка.

Кто видит объявление

Объявление выходит на bestate.ai на турецком, английском и русском — трёх языках наших консультантов. За рубежом покупателям его предлагают через собственную сеть инвесторов в Великобритании, Турции, Германии, Скандинавии, России и странах Персидского залива, в частных рассылках и на международных порталах недвижимости.

Показы

Показы — по записи и с консультантом. Перед показом мы узнаём планы и бюджет покупателя: это помогает беречь ваше время и приватность. Ваши данные передаются лишь в объёме, нужном для продажи, например Земельному управлению и Налоговому департаменту; BESTATE PROPERTY не продаёт персональные данные.

В предложении важна не только цена.

Предложения и депозит

Консультант ведёт предложения и контрпредложения и помогает согласовать график платежей; принять ли предложение, решаете вы. Риелторы — обязанные лица по закону TPCK о противодействии отмыванию денег, поэтому покупателей просят предъявить удостоверение личности и объяснить происхождение средств.

В предложении важна не только цена. Покупка за наличные обычно завершается быстрее; ипотека удлинит процесс, банковское кредитование здесь ограничено, а к иностранцам-нерезидентам требования строже. Продажа покупателю, которому нужно разрешение на покупку (RTP), идёт значительно дольше (см. стр. 10).

Когда цена согласована, депозит за бронирование (караго) снимает объект с продажи, а условия записывают в договор бронирования: цена, график платежей, целевой срок и условия, например техническая или юридическая проверка или финансирование. Письменно договоритесь, вернут ли депозит и в какой срок, если юридическая проверка покупателя выявит проблему: этот пункт чаще всего оставляют размытым.

Затем BESTATE PROPERTY готовит договор купли-продажи (см. стр. 8). Если покупателю нужно разрешение, договор должен также указывать, что будет с его платежами при отказе.

Эта глава — общая информация, а не индивидуальная юридическая консультация.



Почему стоит продавать с BESTATE PROPERTY: цена, маркетинг, проверка титула и переговоры
bestate.ai/ru/why-sell-with-bestate



04 Продажа шаг за шагом

Семь шагов от первого предложения до ключей: о чём договориться, какие сроки идут и кто что делает.

Продажа недвижимости на Северном Кипре идёт в установленном порядке, и у каждого шага свои документы и сроки. Если покупатель — иностранец, часть правил основана на временном Декрете с силой закона 89/2026 и может измениться, когда он утратит силу. Сроки зависят от покупателя, объекта и того, нужно ли разрешение, поэтому просите график своей продажи, а не средний срок.

BESTATE PROPERTY координирует каждый шаг и следит за соблюдением согласованного графика. Для юридического заключения или официального представительства у независимого юриста ТРСК отдельная роль; по налогам — к налоговому консультанту (*mali müşavir*).

1 Предложение и переговоры

BESTATE PROPERTY ведёт предложения и контрпредложения, координирует переговоры и общение с покупателем. Оценивайте не только цену, но и план платежей, плановую дату завершения и условия (техническая или юридическая проверка, финансирование). Если предложение зависит от банковского кредита, учтите: ипотека здесь доступна, но ограниченно, а к иностранцам-нерезидентам требования обычно строже. Сразу выясните, гражданин ли покупатель ТРСК: иностранцу нужно разрешение на покупку, что значительно удлиняет процесс (глава 5, стр. 10). Прежде чем соглашаться, посчитайте, сколько получите на руки: налог продавца и ваши расходы — в главе 6 (стр. 11).

2 Бронирование и депозит

До бронирования или договора проверяют титул (*кочан*): вы ли собственник по реестру, нет ли ипотеки, ареста, отметки или судебного решения? Историю ти-

тула покупатель может проверить и у независимого юриста. Права на часть недвижимости на севере оспариваются на международном уровне, и ни один вид титула не следует называть «гарантированным». Затем покупатель вносит депозит за бронирование, объект снимают с продажи, а цену, план платежей, плановую дату и условия фиксируют в письменном договоре бронирования. Письменно договоритесь, что будет с депозитом, если проверки выявят проблему или в разрешении откажут, и как быстро его вернут, если он возвращается. В досье иностранца на разрешение входят подтверждения платежей: на каждый, начиная с депозита, нужна квитанция или банковская выписка.

3 Договор купли-продажи

Как агентство, зарегистрированное в Ассоциации риелторов турок-киприотов (КТЕР), BESTATE PROPERTY может вместе со сторонами подготовить договор купли-продажи и документы сделки — по контрольному списку для вашей продажи, а не по общему шаблону. Если нужно или запрошено отдельное юридическое заключение, договор проверяет независимый юрист ТРСК; привлекая своего юриста или налогового консультанта, заранее письменно согласуйте объём работ и гонорар. Что должно быть в договоре — в рамке. Кто что платит — решает договор, а не обычай. Например, гербовый сбор (*pul vergisi*) начисляется на сумму договора, и договор должен указывать, кто его платит. При продаже иностранцу ключевой пункт — судьба внесённых платежей при отказе в разрешении.

Кто что платит — решает договор, а не обычай.

4 Гербовый сбор и регистрация

С договора платят гербовый сбор, затем его регистрируют в районном Земельном управлении. Регистрация защищает покупателя от последующей продажи или обременения объекта вами как продавцом.

Срок регистрации и то, кто обязан зарегистрировать договор, зависят от покупателя и сделки. Если покупатель — иностранец, в установленный срок нужно зарегистрировать договор, подать заявление на разрешение и уплатить налоги и сборы этого этапа, иначе договор автоматически теряет силу. При продаже через риелтора свой срок регистрации устанавливает Закон о регистрации и деятельности риелторов (оба срока — на стр. 13). Если применимы оба, ориентируйтесь на более ранний: BESTATE PROPERTY составляет график до подписания, а юрист может его подтвердить. Для договоров, подписанных до нынешних правил, могут действовать особые переходные сроки регистрации или переоформления; сразу сверьте сроки с юристом.

5 Разрешение покупателя на покупку (РТР)

Покупателю — гражданину ТРСК разрешение не нужно. Иностранец обязан получить разрешение Совета министров на покупку (РТР): до его выдачи переоформление невозможно, а договор должен оставаться зарегистрированным. BESTATE PROPERTY координирует досье и график. Разрешение не выдаётся автоматически: Министерство внутренних дел проводит проверки безопасности и архивов; отрицательный итог проверки безопасности означает отказ. Срок рассмотрения не фиксирован; часто это самый долгий этап продажи.

После публикации разрешения в Официальной газете покупатель и продавец должны в установленные сроки уплатить сборы за переоформление титула и провести его, иначе разрешение автоматически аннулируется (см. стр. 13). Какие из них платите вы и когда, уточните в Земельном управлении или у налогового консультанта (mali müşavir). Подробности — в главе 5 (стр. 10).



6 Завершение сделки и переоформление

Покупатель завершает платежи по договору. До переоформления получите в Налоговом департаменте справку об отсутствии налоговой задолженности (vergi borcu olmadiğına dair belge) и справку из муниципалитета об отсутствии задолженности по налогу на недвижимость и коммунальным услугам (belediye borcu olmadiğına dair belge). К этому времени титул (кочан) должен быть чист: без ипотеки, обременений и налоговых долгов. В Земельном управлении при сторонах или их представителях по доверенности (vekâletname) платят остаток сбора за переоформление, подписывают заявление о нём, покупателя регистрируют собственником с новым титулом. Тогда же удерживают налог продавца (stopaj; глава 6, стр. 11) с большей из сумм: цены или оценочной стоимости (rayiç değer). Затем передают ключи. BESTATE PROPERTY координирует запись, документы, порядок платежей и передачу.

7 После продажи

Согласуйте с покупателем дату передачи счетов за электричество (Kib-Tek), воду и интернет и оплатите последние счета и взнос комплекса (если есть). Пока действует декрет, при покупке иностранцем постоянные воду и электричество подключат лишь после уплаты всех налогов и сборов по сделке; учтите это. Надёжно храните договор, квитанции, справки и документы о переоформлении. Для частного продавца удержанный налог окончателен; компании и профессиональные продавцы — резиденты ТРСК засчитывают его в подоходный или корпоративный налог. Нужно ли что-то ещё декларировать, спросите налогового консультанта.

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ В ДОГОВОРЕ

- Цена, план и этапы платежей
- Даты завершения и передачи объекта
- Последствия просрочки
- Кто платит какой налог и сбор (ставки — стр. 13)
- Судьба платежей при отказе в разрешении
- Ваши обязательства как продавца
- Порядок разрешения споров



Руководство по юридическому процессу:
регистрация, разрешение и
переоформление, этап за этапом
bestate.ai/ru/legal-process

Эта глава — общая информация, а не индивидуальная юридическая консультация: до подписания обсудите свою ситуацию с независимым юристом ТРСК, а налоговые вопросы — с налоговым консультантом.

05

Продажа иностранному покупателю

Если покупатель не гражданин ТРСК, продажа зависит от его разрешения на покупку: учтите это в планах.

Иностранцу, в отличие от гражданина ТРСК, нужно разрешение Совета министров на покупку (РТР), что заметно удлиняет процесс. Срок не фиксирован; часто это самый долгий этап. Разрешение получают между регистрацией договора и переоформлением (стр. 8–9); досье и график координирует BESTATE PROPERTY.

Может ли он купить ваш объект?

С разрешением иностранец может купить лишь одно из следующего (лимиты по числу или площади — на стр. 13):

- участок под застройку для одного дома;
- квартиры;
- отдельный дом на участке без права на второй;
- двухэтажные отдельные виллы в жилом комплексе.

Покупателю с недвижимостью здесь стоит до бронирования уточнить у юриста остаток права на покупку.

Иностранцам можно продать лишь установленную долю жилого проекта в зоне застройки, а иностранцы — родственники первой степени по крови или браку либо граждане одной страны — вместе могут купить лишь установленную долю квартир на одном участке. Это может остановить покупателя: если объект в проекте, до бронирования проверьте его статус. Сельскохозяйственные, лесные земли и землю по долевному титулу (hisseli koşan) иностранцам продавать нельзя.

В разрешении могут отказать

Разрешение не выдаётся автоматически: Министерство внутренних дел (МВД) проводит проверки безопасности и архивов; отрицательный результат по без-

опасности — отказ. Договор должен указывать, что при отказе будет с платежами, включая депозит.

Сроки

По временному Декрету с силой закона 89/2026 в установленный срок нужно зарегистрировать договор с уплаченным гербовым сбором, подать заявление РТР и уплатить налоги и сборы этого этапа, иначе договор автоматически теряет силу. После публикации разрешения в Официальной газете идут сроки на уплату сборами сборов за переоформление и на само переоформление; пропуск любого автоматически аннулирует разрешение (сроки — на стр. 13). Без ипотеки в вашу пользу срок переоформления идёт с полной оплаты цены, указанной в документах к заявлению; как это сочетается с рассрочкой, спросите юриста.

ЕСЛИ ДЕКРЕТ ПРЕКРАТИТ ДЕЙСТВИЕ

Если Декрет 89/2026 истечёт без замены, вернутся более строгие правила Закона 52/2008 в редакции Закона 39/2024: например, меньше объектов на покупателя и короче сроки после разрешения. Если к тому времени продажа ещё идёт, спросите юриста о последствиях для договора.

Эта глава — общая информация, а не индивидуальная юридическая консультация: положение покупателя и договор обсудите с независимым юристом ТРСК.



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

06

Ваши налоги и расходы

Ваши платежи, платежи покупателя и нужные документы. Ставки — на стр. 13.

Налог продавца (stopaj)

Его удерживает Земельное управление при переоформлении с большей суммы: цены продажи или своей оценочной стоимости (rayiç değer). Ставки частных и профессиональных продавцов разные; профессиональные: компании, торговцы недвижимостью и физические лица, продавшие сверх установленного числа объектов за установленный срок (см. стр. 13). Для частного продавца налог окончательен, без возврата; компании и профессионалы — резиденты ТРСК — засчитывают его в подоходный или корпоративный налог.

Некоторым частным продавцам доступно разовое освобождение (объём — на стр. 13), но не профессионалам и не иностранцам, даже живущим в ТРСК. Совет министров может снизить ставку частным продавцам в январе любого года, поэтому до назначения цены уточните у налогового консультанта (malî müşavir) текущую ставку и право на освобождение.

Что платит покупатель

Покупатель платит сбор за переоформление титула, если не согласовано иное, и обычно гербовый сбор с договора. НДС (KDV) зависит от продавца и сделки: обычно он взимается с нового жилья от застройщика — плательщика НДС, а при частной перепродаже, как правило, нет. Кто что платит, решает договор. С иностранным покупателем после публикации разрешения в Официальной газете стороны должны в установленный срок уплатить сборы за переоформление, иначе оно автоматически аннулируется (см. стр. 13).

Кто что платит, решает договор.

Справки об отсутствии долгов

До переоформления нужны справки об отсутствии долгов по налогам, налогу на недвижимость и коммунальным услугам — налоговая (vergi borcu olmadığına dair belge) и муниципальная (belediye borcu olmadığına dair belge); погасите долги заранее.

ЧТО ВЫЧИТАЕТСЯ ИЗ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ?

- **Налог продавца:** удерживается при переоформлении, если нет освобождения.
- **Долги:** налоговые, муниципальные, коммунальные.
- **Ипотека или обременение:** титул (кочан) должен быть чист; снятие планируйте с юристом.
- **Услуги специалистов:** каждая, например независимая юридическая проверка, оценка или налоговая консультация, оплачивается отдельно; объём и цену согласуйте письменно заранее.
- **Взятое на себя:** налог или сбор покупателя, который договор переносит на вас.

На вкладке «Покупка» калькулятор показывает налог для обоих типов продавцов — от введённой цены и без освобождения; если оценочная стоимость выше, налог тоже выше. BESTATE PROPERTY может подготовить расчёт расходов. Итоговые суммы подтвердите в Земельном управлении, Налоговом департаменте и у налогового консультанта или независимого юриста ТРСК.



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

Ваш чек-лист

Отмечайте по ходу дела; ставки и сроки — на стр. 13.

До начала продажи

- ☐ Титул (кочан) оформлен на вас? Какого он вида и отдельный он или долевым?
- ☐ Нет ли ипотеки, ареста или отметки? Проверьте титул до начала рекламы.
- ☐ Титул, выделенный государством (Tahsis): спросите юриста, нужно ли для продажи согласие государства.
- ☐ Новая или строящаяся квартира: есть ли свой титул или зарегистрированное право кондоминиума (kat irtifaki)? Иначе её не продать в Земельном управлении.
- ☐ Проверяйте площадь по титулу или плану обмера, а не по буклету.
- ☐ Соберите последние счета, взнос комплекса и налог на недвижимость: покупатели спросят.
- ☐ До назначения цены уточните у налогового консультанта (malî müşavir) текущую ставку налога продавца и право на освобождение.
- ☐ Новостройка: в порядке ли разрешения на строительство (ruhsat) и ввод в эксплуатацию (iskân)? Соответствует ли зонирование (imar) использованию, нет ли предписания о сносе или мер градостроительного принуждения?
- ☐ Подготовьте объект к фото- и видеосъёмке, виртуальному туру 360° и съёмке с дрона.

До подписания

- ☐ Есть ли в договоре бронирования цена, график оплаты, целевой срок, условия, вернут ли депозит и как быстро, если проверки выявят проблему?
- ☐ Есть ли в договоре этапы оплаты, сроки сделки и передачи, просрочка, ваши обязательства и споры?
- ☐ Указано ли, кто платит каждый налог и сбор?
- ☐ Покупатель-иностранец: есть ли в договоре судьба платежей при отказе в РТР? Заложите время.
- ☐ Какой срок регистрации и кто регистрирует? Если возможны два, берите ранний (см. стр. 13).
- ☐ Покупатель-иностранец: если у него здесь уже есть недвижимость, проверьте остаток его права; в проекте — лимит продаж иностранцам (см. стр. 13).
- ☐ Иностранец платит в рассрочку? Спросите юриста, когда начинается срок переоформления и как на него влияет ипотека в вашу пользу (см. стр. 13).
- ☐ Заранее письменно согласуйте объём и стоимость каждой профессиональной услуги.
- ☐ Нужно отдельное юридическое заключение? Обратитесь к независимому юристу ТРСК.

При переоформлении и после

- ☐ До завершения сделки получите налоговую и муниципальную справки об отсутствии долгов.
- ☐ Не можете прийти в Земельное управление? Выдайте представителю действующую доверенность (vekâletname).
- ☐ Покупатель-иностранец: после публикации разрешения стороны должны вовремя уплатить сборы за переоформление, иначе оно автоматически аннулируется (см. стр. 13).
- ☐ Последний платёж внесён, как договорено? Налог продавца удерживают при переоформлении.
- ☐ После переоформления: покупатель записан собственником, новый титул выдан на его имя?
- ☐ Передайте ключи и объект, как договорено.
- ☐ Покупатель-иностранец: по временному декрету постоянные воду и электричество не подключат до уплаты всех налогов и сборов по покупке; учтите это при передаче коммунальных услуг.
- ☐ Храните договор, квитанции и справки в одной надёжной папке.
- ☐ Компания или профессиональный продавец — резидент ТРСК? Передайте налоговому консультанту документы для зачёта удержанного налога.



Частые вопросы
«Как потом продать недвижимость?» ·
bestate.ai/ru/faq

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

НАЛОГ ПРОДАВЦА (СТОРАЈ)

ТЕМА	ПРАВИЛО
Ставка	2,8% — частный продавец; 4% — компания или профессиональный продавец
База и удержание	Большая из двух сумм: цена продажи или оценочная стоимость (rayiç değer); удерживает Земельное управление при переоформлении
Окончательный или в зачёт?	Частный продавец: окончательный, не возвращается; компания или профессиональный продавец — резидент ТРСК засчитывает его в подоходный или корпоративный налог
Профессиональные продавцы	Все компании; любое лицо, для которого купля-продажа недвижимости — профессия; любое физическое лицо, продавшее более 3 объектов за один календарный год или более 5 за три календарных года
Не учитываются	Продажи дешевле 40 месячных минимальных зарплат; передача унаследованной или подаренной недвижимости
Разовое освобождение	Один дом (с участком до одного дёнюма) и один участок, или один дёнюм поля вместо участка, либо вместо них помещение для бизнеса до 300 м²; не для профессиональных продавцов и иностранцев, даже живущих в ТРСК
Снижение ставки	Совет министров может снизить ставку для частных продавцов в январе; проверяйте её каждый год

- Налог продавца основан на Законе о подоходном налоге 24/1982. До назначения цены уточните текущую ставку и своё право на освобождение у налогового консультанта (mali müşavir).

НАЛОГИ ПРИ ПОКУПКЕ, КОТОРЫЕ ДОЛЖЕН РАСПРЕДЕЛИТЬ ДОГОВОР (ОБЫЧНО ПЛАТИТ ПОКУПАТЕЛЬ)

СТАТЬЯ	СТАВКА	ИСТОЧНИК
Сбор за переоформление: гражданин ТРСК	6%; разово 3% при наличии права	Положение о сборах Земельного управления
Сбор за переоформление: гражданин государства, признающего ТРСК (напр., Турция)	6% за первый объект, 8% за второй; 9% за третий и за четвёртую–шестую квартиру	То же положение с изменениями (А.Е. 385)
Сбор за переоформление: другие иностранцы	9% за каждый из первых трёх объектов	То же
НДС (KDV), если применяется	5%; 10% для жилья от 300 м² закрытой площади	Положение о ставках НДС
Гербовый сбор с договора	0,5% с первых 89 000 000 TL; 0,1% сверх этого	Закон о гербовом сборе 19/1963 (в ред. 2/2026)

- Договор должен указывать, кто платит каждую статью; сбор за переоформление титула платит покупатель, если не согласовано иное.

ЧТО МОЖЕТ ПРИОБРЕСТИ ИНОСТРАННЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ: ДЕКРЕТ 89/2026 (ВРЕМЕННЫЙ)

ПРАВИЛО	ЛИМИТ
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
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: иностранцы — родственники первой степени или граждане одной страны	Вместе не более половины

- Первые четыре строки — альтернативы, а не сумма; у кого здесь уже есть недвижимость, пусть уточнит остаток у юриста.
- Независимо от декрета, по Закону 52/2008 в редакции Закона 39/2024 иностранцы не могут покупать землю по долевному титулу (hisseli koşan), а квартиру или дом с собственным титулом (кочаном) могут совместно купить не более 3 иностранных физических лиц.

ПРОДАЖА ИНОСТРАННОМУ ПОКУПАТЕЛЮ: СРОКИ

ШАГ	СРОК	ИСТОЧНИК
Регистрация договора с гербовым сбором, заявление РТР, уплата налогов и сборов этого этапа	1 месяц, иначе договор автоматически становится недействительным	Декрет 89/2026 (временный)
Продажа через риелтора: регистрация договора	21 день	Закон о регистрации и деятельности риелторов
Сборы за переоформление (обе стороны) после публикации РТР в Официальной газете	75 рабочих дней, иначе разрешение автоматически аннулируется	Декрет 89/2026
Переоформление титула	1 год, иначе разрешение автоматически аннулируется; если ипотека в пользу продавца не зарегистрирована, год идёт с полной оплаты цены из документов к заявлению	То же
Срок действия декрета	90 дней; действует с 7 августа 2026 года (Официальная газета № 147)	Конституция ТРСК

- Из двух возможных сроков регистрации берите более ранний; какой действует и кто регистрирует, зависит от покупателя и сделки.
- Разрешение аннулировано за просрочку сборов: повторное заявление на этот объект вдвое дороже, третье тому же покупателю нельзя.
- Если декрет утратит силу без замены, снова действуют более строгие правила Закона 52/2008 в редакции Закона 39/2024.

Эта страница — общая информация, а не индивидуальное юридическое или налоговое заключение. До назначения цены или подписания обсудите 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.