Определенные законы в отношении иностранных лиц.

Самые интересующие вопросы, которые мы хотели бы пояснить в данном уведомлении.

(Для начала хотелось бы назвать главные аспекты , а затем рассмотреть их ниже по подробнее).

1. Приобретение недвижимости в Аланьи. Процедура оформления и необходимая документация.
2. Правовое регулирование.
3. Схема работы по управлению жилищным комплексом в Турции.
4. Законодательство о праве собственности.

1.Приобретение недвижимости в Аланьи. Процедура оформления.

Что Вы должны знать перед тем, как стать владельцем недвижимости в Турции:

* Получить подробную информацию о месте расположения недвижимости (близость к общественному транспорту, прилежащую инфраструктуру и т.д)
* Надежность и благополучие строительной компании
* Находится ли недвижимость в данном регионе
* Наличие разрешения на строительство и эксплуатацию жилья
* Проверка всех юридических и технических моментов, ставящих Вас под сомнение.
* Контроль качество застройки и долговечности жилья

Аспекты, которые необходимо учесть при покупки недвижимости в Турции:

* Определенные консультации во время приобретения
* Инвестиционное консультирование
* Нотариальные услуги и услуги присяжного переводчика
* Информирование по налогам
* Процедура покупки недвижимости
* Оформление индивидуального регистрационного налогового номера
* Открытие счета в банке
* Консультация по вопросам оформления вида на жительства
* Проведение оценки стоимости жилья

Сопутствующие расходы**при**покупки недвижимости:

* Единовременный налог купли - продажи, составляет 4% от стоимости недвижимости. Оплачивается неукоснительно всеми покупателями. Данная стоимость ведется из расчета стоимости жилья и является налогом на имущество.
* Расходы по оформлению бумаг и записи в отделении кадастровой палаты.
* 35 евро услуги перевода.

Сопутствующие расходы**после** приобретения недвижимости:

* Оформление технического паспорта жилья варьируется от 400 - 500 евро. Сумма зависит от размера и места расположения квартиры. Данное оформление паспорта распространяется только на новые квартиры.
* Оформление абонентского номера на воду составляет 150 евро. Для квартир вторичного рынка переоформление аналогичного абонентского номера составляет 20 евро
* Ежегодный налог на недвижимость составляет 0,2 % от стоимости жилья, может при желании клиента выплачиваться по частям.

Документы необходимые для приобретения недвижимости в Турции:

* Паспорт (оригинал)
* 2 фото
* Турецкий индивидуальный налоговый номер(при желании клиента наша компания может приобрести данный номер от Вашего имени).

2. Правовое регулирование:

* Что делать если жильцы других квартир причиняют Вам неудобства?

Для начала следует предупредить тех жильцов о том, что они приносят вам, те или иные неудобства.Если данные жильцы игнорируют Вашу просьбу, то необходимо осведомить об этом определенные органы.Если после последнего предупреждения вами данных граждан не последовало никаких изменений, то данные действия с их стороны будут квалифицированны как правонарушение.Данные правонарушения рассматривают уголовные суды по каждому отдельному производству.Все данные действия определены согласно ст. 25 закона о Правах собственности и ведут к наложению определенных санкций на правонарушителя.

* Можно ли сдавать помещение, предназначенное для рабочего персонала , в аренду?

Данное помещение является совместной собственностью жильцов. Таким образом в случае если жильцы придут к совместному решению, для того, чтобы сдать в аренду данное помещение(тем, самым чтобы сэкономить на каких - либо жилищных общих затрат жильцов), то необходимо собрать определенное количество голосов в пользу данного решения. Если количество положительных голосов достигнуто, то данное помещение может быть сдано в аренду.

* Как делится данное помещение на части?

Данное действие рассматривается по предложению управляющего, согласно определенному плану. При отсутствии определенных указаний в плане, данные помещения делятся в равных долях между капыджы, садовником, охранником и т.д., если данные имеют место.

* Можно ли обжаловать долю земли?

В случае если разделение территории произведено не в равных долях, то человек, который недоволен данным разделением, имеет право обратиться в суд для исправления и разрешения данной ситуации.

* Перепланировка квартиры (снос межкомнатных перегородок и стен):

Перепланировка квартиры жильцами разрешается, но учетом того, что при проведении данных работ необходимо присутствие архитектора.

* Можно ли содержать домашних животных в квартире?

Если данный пункт отсутствует в плане по управлению, то присутствие домашних животных в квартире запрещено. Если пункт обговорен в плане правил общественного проживания по наличию домашних животных. Данная ситуация должна быть обговорена и указана в плане по управлению и где будет уточнено каким видам домашних животных разрешается содержать в квартире. Те животные, которые не являются домашними(например змеи и т.д.) содержание в квартире однозначно запрещено.

* Должна ли оплачивать пустующая квартира за обслуживание и ремонт лифта?

Да , обязана оплачивать.В случае независимо от того пустая ли квартира, сдается или нет в аренду, она не освобождается от уплаты административных расходов. Если данное решение не противоречит плану управления.

* Возможно ли использование территории сада одним из жильцов?

Сад является территорией общественного пользования. Но существуют исключения. Например: Если квартира собственника находится на первом этаже и перед окнами находится сад, то собственник данного жилья не имеет права запрещать проходить по территории другим жильцам т.к. это является свободной зоной прохода.Если иное не указано и рассмотрено в плане управления.

* Возможно ли использовать территорию сада под автостоянку?

Если в архитектурном проекте рассмотрено, что использование территории сада возможно использовать в качестве автостоянки, то данный случай имеет место, в случае если не рассмотрено таким образом не разрешено использовать. Но по единогласному решению решению собственников жилья данное использование территории, разрешено.

* Возможно ли переделать оконный проем в входную дверь?

Не зависимо от причины смены оконного проема в входную дверь, данное действие возможно, если оно не противоречит архитектурному проекту и не нарушает внешний вид фасада здания.

**Управляющая компания в Турции. Как она работает?**

Согласно ст. 634 Закона о совместной собственности, в которой даны указания по Управлению жилищным комплексом. Каждое лицо, которое имеет в собственности жилье в том , или ином сити, обязан соблюдать и следовать правилам, установленным в плане управления сити. Вы имеете право потребовать информацию по управляющей компании от ваших агентов по продаже квартиры.

Управление сити и проведение собрания

В случае если вы приобрели в одном из сити недвижимость, то строительная компания заинтересована в том, чтобы в первую очередь найти для данного сити управляющую компанию. В ином случае если управляющая компания отсутствует, то данный вопрос по привлечению и выбору данной компании лежит на собственниках квартир, и выбирается на общем собрании жильцов.

Жильцы обязаны избрать управляющего сити, путем общего собрания. Вопросы, касаемо данной темы рассмотрены ниже:

**Отправка приглашений на обсуждение повестки дня собственникам жилья.**

Характерные вопросы, которые могут быть рассмотрены на повестке дня на собрании жильцов (выбор управляющей компании, обсуждение и принятие решения , касаемо размера ежемесячного айдата и иных необходимых сборов, выбор председателя от лица жильцов, определить и обсудить работу капыджы и иного персонала сити). Согласно закону о праве собственности, для Вас не является обязательным принимать решения и участвовать повестке дня, если Вы не подготовлены к ней. На Вас лежит ответственность об информировании о месте и времени проведения собрания.

**Определение даты и времени собрания.**

Вы обязаны сообщить о дате и месте проведения, для каждого из двух собраний, индивидуально. В случае если на первом собрании количество присутствующих не составляет 51% от общего числа собственников, в этом случае назначается второе независимое собрание. Второе собрание должно быть назначено в течении 7 дней (не более) с момента проведения первого собрания.

**Официальное приглашение.**

Официальное приглашение, о теме обсуждения в повестке дня для собрания, должны быть доставлены каждому собственнику квартиры. Также копии данного приглашения могут быть помещены на информационном стенде, для того, чтобы каждый из жильцов сити мог его увидеть. Помимо этого имеются два других способа отправки приглашения собственникам:

1. Приглашение может быть вручено индивидуально , под роспись владельца квартиры.
2. В случае если квартира пуста или сдается в аренду, то приглашение отправляется собственнику по почте заказным письмом под роспись.Документы с подписью собственника о получении приглашения, хранятся в офисе управляющей компании.

**Первое собрание**

К его началу должен быть подготовлен план собрания и книга учета. Подготавливается протокол о наличии присутствующих на собрании и подписываются каждым, индивидуально. Если количество собственников является достаточным для проведения собрания, оно является состоявшимся. В случае недостатка присутствующих, назначается второе независимое собрание.

**Второе собрание (в случае необходимости)**.

На втором собрании количество присутствующих жильцов не имеет значения. В случае когда имеется присутствие хоть одного собственника и другие приглашенные не явились на собрание, то даже в этом случае собрание имеет законную силу и необходимые решения принимаются данным единственным собственником.

Все решения, которые принимались на данном собрании присутствующими, в количестве 51%, утверждаются и фиксируются в учетной книге.

После того, как сформировано Правление сити, Управляющего упалнамачивают до января месяца следующего года. Касаемо всех дел по управлению сити Управляющий упалнамачивает адвоката, который в дальнейшем уже занимается непосредственно такими делами как : контроль банковский счетов, решать необходимые вопросы в налоговой службе, руководить работой по социальной защите и охраны труда граждан; в том числе внимательно и аккуратно вести учетную книгу. Правление к тому же упалнамачивает Управляющего заниматься всеми необходимыми нотариальными делами.