

Титулы собственности на Кипре и почему от них так много зависит

Что такое отдельный титул, что на практике означает его отсутствие и какие вопросы задавать.

ЧЕРНОВИК — ожидает технической проверки C.F.L. Руководство описывает, как устроен процесс и о чём по нему спрашивать; компания его пока не утвердила. Читайте его, чтобы понимать общую картину, а всё, от чего зависит решение, подтверждайте у нас или в соответствующем ведомстве, прежде чем действовать.

НА КАКОЙ ВОПРОС ОТВЕЧАЕТ

Почему титул собственности важен при покупке недвижимости на Кипре?

Титул собственности — это запись земельного реестра о том, кому принадлежит определённый объект. Для квартиры или дома в комплексе отдельный титул делает этот объект самостоятельной единицей в реестре, а не частью целого, — и именно собственность, зарегистрированная на ваше имя, позволяет самостоятельно продать объект, передать его или использовать в качестве обеспечения. В новых комплексах отдельные титулы обычно выдаются после завершения строительства и получения необходимых разрешений, поэтому часто бывает период, когда объект построен, заселён и оплачен, но отдельного титула ещё не имеет. Это распространено и само по себе не проблема; важно письменно установить, на какой стадии находится титул, что остаётся незавершённым, кто должен действовать и что защищает ваше положение до тех пор.

Главное

- Титул собственности — это запись земельного реестра о праве собственности на определённый объект.
-

- Отдельный титул делает объект в комплексе самостоятельной записью в реестре.
- Собственность, зарегистрированная на ваше имя, позволяет самостоятельно продать объект, передать его или использовать в качестве обеспечения.
- В новых комплексах отдельные титулы обычно выдаются после завершения здания и получения разрешений.
- Объект может быть построен, заселён и полностью оплачен до выдачи отдельного титула.
- Важные вопросы: на какой стадии титул, что не завершено и кто должен действовать.
- Существуют установленные механизмы защиты положения покупателя до выдачи титула.
- Расхождение между построенным и разрешённым может всплыть при оформлении титула или передачи.
- Положение с титулом — юридический вопрос для вашего юриста; соответствие здания разрешению — технический.

Подробнее

Титул возникает почти в каждом разговоре о кипрской недвижимости — обычно как тревога без подробностей. Стоит понимать его ясно, потому что он влияет на то, что вы можете делать с объектом, ещё долго после переезда.

Это руководство — о практической стороне вопроса: для чего нужен отдельный титул, что значит, когда он ещё не выдан, и что установить до принятия обязательств.

Для чего нужен отдельный титул

Титул собственности — это запись реестра о том, кому принадлежит определённый объект. Для объекта в составе более крупного комплекса отдельный титул — документ, который делает его самостоятельной единицей в реестре, а не частью целого.

Это важно, потому что именно собственность, зарегистрированная на ваше имя, позволяет распоряжаться объектом самостоятельно — продать, передать или использовать в качестве обеспечения, — не завися от чужого положения.

Почему титул может быть ещё не выдан

В новых комплексах отдельные титулы обычно выдаются после завершения здания и оформления необходимых разрешений и регистраций. Есть период, иногда долгий, когда объект построен, заселён и оплачен, но отдельного титула ещё не имеет.

Причины бывают разные, и не все они тревожны. Важно знать, какая причина относится к вашему объекту, потому что от ответа зависит, как долго сохранится такое положение и что нужно для его разрешения.

- **Спросите, на какой стадии титул.** Не есть ли он, а на каком этапе процесса находится и что конкретно остаётся незавершённым.
- **Спросите, что не завершено и кто должен действовать.** Шаг, зависящий от застройщика, — иной риск, чем шаг, зависящий от рассмотрения в ведомстве.
- **Спросите, что защищает вас до тех пор.** Существуют установленные механизмы защиты положения покупателя до выдачи титула. Выясните письменно, какой из них применяется к вам.

Где титул пересекается с самим зданием

Титул и разрешения — разные вещи, которые встречаются в момент продажи. У объекта, фактическое исполнение которого не соответствует разрешённому, это расхождение может всплыть при оформлении титула или передачи.

Поэтому проверку состояния и соответствия стоит провести до согласования цены, а не после: технический вопрос и вопрос титула обычно один и тот же вопрос, увиденный с двух сторон.

Что это меняет в том, как вы покупаете

Ничто из этого не делает объект без выданного отдельного титула плохой покупкой. Значительная часть кипрского рынка так и продавалась. Это делает её покупкой с конкретным, поддающимся проверке положением, которое следует установить и понять, а не предполагать.

Практическая разница между хорошим и плохим исходом почти всегда в том, были ли вопросы заданы до согласования цены.

Частые вопросы

Небезопасно ли покупать без выданного отдельного титула?

Само по себе это не небезопасно, и значительная часть рынка так и продавалась. Это положение со своими конкретными обстоятельствами, и именно их следует установить — письменно — до согласования цены.

Кто может сказать мне фактическое положение с титулом объекта?

Это юридический вопрос, и он относится к юристу, действующему в ваших интересах. Техническую сторону — соответствует ли здание разрешённому — может установить проектная и инспекционная практика.

Проблема с титулом всегда означает проблему со зданием?

Нет, но они пересекаются достаточно часто, чтобы проверять их вместе. Типичное пересечение — расхождение между построенным и разрешённым.

Вопросы о титуле до согласования цены

Задавайте их письменно и сохраняйте ответы. Устное заверение — не та позиция, на которую можно положиться позже.

- ☐ ⁰¹ Выдан ли на этот объект отдельный титул на сегодняшний день?
- ☐ ⁰² Если нет, на какой он стадии и что конкретно остаётся незавершённым?
- ☐ ⁰³ Кто должен действовать по каждому незавершённому пункту — застройщик, ведомство или продавец?
- ☐ ⁰⁴ Каковы реалистичные ожидания по срокам и чья это оценка?
- ☐ ⁰⁵ Что защищает моё положение до тех пор и зарегистрировано ли это?
- ☐ ⁰⁶ Соответствует ли построенный объект разрешённому?
- ☐ ⁰⁷ Есть ли обременения, залоги или совместные обязательства?
- ☐ ⁰⁸ Для объекта в комплексе: что относится к общему имуществу и как оно принадлежит и управляется?
- ☐ ⁰⁹ Что должно произойти при передаче и от чего это зависит?
- ☐ ¹⁰ Какие из этих ответов даны письменно и кем?

Нужно проверить это на конкретном объекте?

C.F.L. Architects, Engineers and Consultants Ltd — Лимассол, Кипр.

<https://cfl.ochi.cy/ru/services/plot-zoning-consultation>

Это руководство — общая информация о том, как устроен процесс, а не консультация по конкретному объекту. В нём не указаны сборы, установленные законом сроки и правовые пороговые значения: они зависят от вашего участка, вашего ведомства и действующих норм, и их следует подтверждать для вашего случая.