

## **Сроки выпуска титулов на недвижимость**

### **Вопрос:**

При покупке недвижимости, в какой срок оформляются титулы? Что говорит об этом кипрское законодательство?

### **Ответ:**

Выпуск титула на недвижимое имущество зависит от многих факторов и это не настолько простая процедура, как многие полагают. Только в случае, когда на недвижимое имущество уже имеется титул и отсутствуют какие-либо обременения, продавец может непосредственно переоформить титул на покупателя. При таких случаях, выпуск нового титула на имя нового собственника выпускается в течение месяца, с момента регистрации передачи имущества в земельном регистре района по месту расположения недвижимости. Обязательным требованием является оплата в полном объеме сборов за регистрацию передачи недвижимости покупателем в земельном регистре на дату передачи недвижимого имущества, в противном случае, новый титул не может быть выпущен.

В иных случаях, когда недвижимое имущество еще не обладает собственным титулом (т.е. титул не был обновлен, участок земли не был выделен и до сих пор зарегистрирован как обычный участок земли, а не как комплекс, заложенное имущество и т.д.), в таком случае собственник может продать свое имущество, но только с оформлением «Передачи прав» или с «Соглашением об аннулировании прав» совместно с «Договором купли-продажи» имущества, которое должно быть подписано между Продавцом (т.е. зарегистрированный собственник недвижимости) и Покупателем. Однако, в таких случаях, есть вероятность, что титул может быть не выпущен по многим причинам (например, большое количество ипотечных кредитов под залог данного участка земли ИЛИ незаконно построенные сооружения на участке, не включенные в архитектурные планы и без разрешения на строительство) ИЛИ титул может быть выпущен в достаточно длительный срок, при условии, что все необходимые разрешения были оформлены или обременения сняты.

В любом случае, закон обеспечивает защиту прав покупателя. Он позволяет разместить на хранение договор купли-продажи в Земельном регистре на срок 6 месяцев, с даты подписания данного договора. Таким образом, другая сторона не может продать или приобрести какую-либо выгоду с недвижимого имущества, на период хранения договора. То есть, несмотря на факт, что покупатель еще не является зарегистрированным владельцем недвижимости и не обладает титулом, это не делает никакой разницы в глазах закона, в случае, когда кто-то пытается нарушить права покупателя на его имущество.