

Проверка застройщика и дома на сейсмостойкость в Турции

Пошаговый гайд: 7 шагов, документы, красные флаги. Актуален на 2026 год; действующий сейсмический регламент - TBDY 2018.

Дом разрушает не землетрясение, а экономия на этапе стройки. Разница между «выстоял» и «под завалами» - это решения, принятые за годы до толчка: из чего строить, на чём сэкономить, кто это контролировал. После 1999 года Турция выстроила одну из самых строгих систем сейсмического контроля в мире - но она защищает вас, только если документы конкретного дома в порядке. Ниже - как это проверить.

— Две даты, которые надо знать

2001

Независимый стройнадзор

После землетрясения в Мармаре (1999) принят закон 4708: каждую стройку контролирует лицензированная надзорная фирма (yapı denetim). Ответственность: 15 лет за несущие конструкции, 2 года за остальное - солидарно с проектировщиком и подрядчиком. С 2011 года - вся страна.

2019

Регламент TBDY 2018

Проект рассчитывается по официальной карте сейсмической опасности AFAD для координат участка. Бетон - от класса C25, арматура - только рифлёная B420C/B500C, перед проектированием обязательно исследование грунта (zemin etüdü).

— Три опоры системы



Yapı denetim

Лицензированная фирма проверяет каждый этап - от котлована до сдачи, берёт образцы бетона при каждой заливке и хранит протоколы испытаний.



DASK

Обязательная государственная страховка от землетрясения: без неё не оформить ТАПУ. Покрытие ограничено гос. лимитом - для полной защиты добавляют частный полис.



Карта AFAD

Официальный уровень сейсмической опасности по точным координатам участка, а не «по региону». Доступ - через госпортал e-Devlet.

1 Запросите Yapı Ruhsatı (разрешение на строительство)

Дата выдачи показывает, по какому регламенту рассчитан дом. Разрешение после 1 января 2019 года = действующий TBDY 2018, самый строгий стандарт.

2 Запросите zemin etüdü (исследование грунта)

Что за грунт и какие решения приняты по фундаменту. Слабый грунт у моря - обычная ситуация, вопрос в том, усилен ли под него проект (сваи, плита).

3 Папка yapı denetim (стройнадзор)

Отчёты надзорной фирмы по этапам и протоколы лабораторных испытаний бетона. Добросовестный застройщик отдаёт их без сопротивления.

4 Сверьте материалы с проектом

Класс бетона (от C25) и тип арматуры (B420C/B500C) в статик-проекте и в протоколах испытаний должны совпадать.

5 Проверьте адрес по карте AFAD

Точечный уровень опасности участка. Доступ к карте - через e-Devlet; если доступа нет, проверку сделает ваш эксперт.

6 Для готового дома - искан

Genel İskan (здание введено) и Ferdi İskan (техпаспорт квартиры). Если вместо искана - Yapı Kayıt Belgesi (амнистия 2018 года), дом легализован по заявлению собственника, без технической проверки.

7 Для вторички до 2000 года - тест сейсмостойкости

Закажите deprem performans testi и проверьте, нет ли у здания статуса «riskli yapı» (рискованное строение).

⚠ 5 красных флагов

- Искана нет, «оформим позже»
- Yapı Kayıt Belgesi вместо искана: амнистийная легализация без технической проверки
- Дом до 2000 года без теста сейсмостойкости
- Первый этаж «на витринах»: убранные несущие стены под магазины в старых домах
- Застройщик не отдаёт папку стройнадзора или протоколы испытаний бетона

Хотите, проверим за вас? Запросим полный сейсмический пакет по конкретному дому, проверим адрес по карте AFAD и пришлём полную смету сделки. WhatsApp **+971 58 580 0932**

Полный гайд по покупке недвижимости в Турции: anpaestate.com/blog/turkey-property-guide-2026