

ПОКУПКА И АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ В ДУБАЕ



НЕДВИЖИМОСТЬ В ОАЭ

ОТВЕТЫ НА НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

Могут ли в Дубае приобрести недвижимость в собственность иностранные граждане?

Граждане иностранных государств, не являющихся членами Совета сотрудничества арабских государств Персидского залива (GCC), имеют право приобретать недвижимость в Дубае в полную собственность («фригольд») только на специально оговоренных территориях, в так называемых фригольд-зонах. Перечень таких зон установлен Указом правителя Дубая №3 от 2006 года. К ним относятся практически вся территория «нового Дубая», включая такие популярные районы, как Dubai Marina, The Palm Jumeirah, Emirates Living, Jumeirah Lakes Towers и др.

Требуется ли регистрация недвижимости в Дубае и кто ей занимается?

Регистрацией прав на недвижимое имущество в Дубае занимается Земельный департамент (Dubai Land Department). На сегодняшний день обязательной регистра-

ции в соответствующем реестре подлежат права собственности, долгосрочной аренды, залог недвижимого имущества и пр. Регистрация проводится как по уже готовым и сданным в эксплуатацию объектам, так и по строящимся («офф-план»). В первом случае собственник получает на руки регистрационное свидетельство на недвижимое имущество (Title Deed), а в случае регистрации еще не построенной недвижимости (Oqood Registration) – первичный договор купли-продажи (Initial Contract of Sale). Стоимость регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в Земельном департаменте в общем случае составляет 4% от цены продажи плюс 4000 дрх ОАЭ (приблизительно US\$ 1100) за услуги центра оформления сделок (DLD Trustee) плюс небольшой фиксированный платеж (зависит от типа регистрируемой недвижимости) за выдачу свидетельства.

Какие налоги должен уплачивать собственник недвижимости в Дубае?

В Объединенных Арабских Эмиратах отсутствуют налоги на имущество и на доходы. Поэтому владение недвижимым имуществом в Дубае, равно как и получение дохода, например, от его сдачи в аренду, не влечет никаких налоговых последствий для собственника в пределах юрисдикции ОАЭ. Однако надо понимать, что владелец недвижимости несет ответственность за ее надлежащее содержание и обязан оплачивать расходы на ее обслуживание (т.н. Maintenance

Fees или Service Charges). Размер платежей за обслуживание устанавливается управляющей компанией по согласованию с ассоциацией собственников (если такая ассоциация уже создана), и утверждаются Агентством по регулированию рынка недвижимости Дубая (RERA). Плата за обслуживание включает расходы на охрану здания, уборку зон общего пользования, вывоз мусора, поддержание инфраструктуры (парковки, бассейны, спортзалы, зоны отдыха) и т.п. Как правило, такие платежи взимаются ежегодно на год вперед и для Дубая составляют, в зависимости от проекта, где-то от US\$ 20 до US\$ 80 за кв. м в год.

Может ли владелец недвижимости в Дубае сдавать ее в аренду?

Отношения между арендодателями и арендаторами в Дубае регулируются законом №26 от 2007 года, а также дополнениями к нему. Согласно действующему законодательству любой собственник недвижимого имущества на территории эмирата Дубай имеет право сдавать свою недвижимость в долгосрочную аренду. Обычно, недвижимость сдается на срок один год с последующим продлением. Собственники также могут обратиться к лицензированной компании и передать ей в управление свою собственность.

В этом случае, все вопросы по взаимоотношениям с арендаторами, управляющая компания берет на себя.



КАК ПРОИСХОДИТ ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В ДУБАЕ

В самых общих чертах процедура покупки недвижимости в Дубае в большинстве случаев выглядит следующим образом:

1. Покупатель выбирает объект недвижимости, который он желает приобрести.
2. Продавец и покупатель подписывают договор купли-продажи, в котором отражаются все параметры сделки, в частности:
 - стоимость приобретаемой недвижимости
 - дополнительные платежи, связанные со сделкой (комиссия агентов, платежи застройщику, регистрационный сбор, возмещение продавцу уплаченных наперед расходов на обслуживание и др.)
 - срок, в течение которого должна быть завершена сделка купли-продажи
 - сроки и порядок осуществления расчетов
 - ответственность сторон, в случае невыполнения условий по договору
3. При подписании договора купли-продажи с продавцом, покупатель вносит задаток (обычно 10% от стоимости приобретаемой недвижимости).
4. Продавец оформляет разрешение от застройщика на продажу своей недвижимости (No Objection Certificate, NOC), которое необходимо для регистрации сделки в Земельном департаменте Дубая и подтверждает отсутствие у продавца каких-либо задолженностей по платежам, связанным с недвижимостью.
5. После того, как разрешение на продажу получено, продавец и покупатель осуществляют регистрацию недвижимости на имя нового собственника в одном из регистрационных центров Земельного департамента (DLD Trustee). Обычно, в момент регистрации происходят и расчеты по сделке.

На какой доход от аренды может рассчитывать собственник недвижимости в Дубае?

Если говорить о средних рыночных показателях текущей доходности вложений в недвижимость, то для жилья в Дубае на сегодня показатель чистого рентного дохода (то есть дохода за вычетом расходов на обслуживание недвижимости) составляет в среднем 5 – 8% годовых. Разброс доходности обусловлен различиями в типе и категории недвижимости, ее местоположении и стоимости обслуживания. При этом более дорогая эксклюзивная недвижимость, как правило, дает меньшую отдачу в виде рентного дохода, чем массовое жилье в доступных проектах.

Что касается рынка офисной недвижимости, то на сегодняшний день такие инвестиции являются менее привлекательными с точки зрения доходов от сдачи в аренду, чем приобретение жилья. Сдача в аренду торговых площадей (сюда относятся не только магазины, но и сервисные пункты, кафе, рестораны и т.п.) потенциально способна приносить более высокий доход (до 15%), однако, это зависит как от параметров самого объекта недвижимости, так и от внешних по отношению к нему факторов.

Существуют ли в Дубае какие-либо ограничения по стоимости аренды?

Заключая договор аренды недвижимого имущества, стороны сделки вправе договориться о любых условиях, не проти-

воречащих действующему законодательству. Прямых ограничений на стоимость аренды, которая указывается в контракте между арендодателем и арендатором, нет. Однако, существуют законодательно установленные ограничения на повышение стоимости аренды при продлении контракта на следующий срок. При пересмотре аренды в сторону повышения, арендодатель должен руководствоваться индексом Агентства по регулированию рынка недвижимости Дубая (Real Estate Regulatory Authority, RERA), отражающим средние арендные ставки за различные типы жилья в зависимости от района.

Какие требования предъявляются в Дубае к арендаторам?

Арендатором недвижимости в Дубае (если речь не идет о краткосрочной аренде жилья) могут быть только физическое или юридическое лицо, имеющее статус резидента Объединенных Арабских Эмиратов. То есть, договор аренды может быть заключен только с гражданином ОАЭ или страны, входящей в Совет сотрудничества арабских государств Персидского залива, либо с экспатриантом, имеющим резидентскую визу. Соответственно, арендатор – юридическое лицо, должен иметь соответствующую регистрацию на территории ОАЭ. Это может быть местная организация, компания, зарегистрированная в свободной экономической зоне, или филиал (представительство) зарубежной компании.

Требуется ли регистрация договора аренды недвижимости в Дубае и кто ей занимается?

В соответствии с законодательством эмирата Дубай, все договоры аренды недвижимого имущества на его территории должны быть надлежащим образом зарегистрированы. Регистрацией арендных контрактов занимается Агентство по регулированию рынка недвижимости Дубая (Real Estate Regulatory Agency, RERA). Специально для этих целей агентством была создана система Ejar, позволяющая регистрировать договоры через интернет и специализированные сервисные центры. Зарегистрировать договор аренды может как арендодатель, так и арендатор. Пока не установлена ответственность за несоблюдение требования обязательной регистрации, но согласно положениям закона все участники сделок, не прошедшие регистрацию, автоматически лишаются права обращаться в судебные и правительственные органы за защитой своих интересов. Также регистрация арендных контрактов в системе Ejar требуется для открытия семейных резидентских виз.

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ТАБЛИЦА РЕНТНОГО ДОХОДА ОТ ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ "ФРИГОЛЬД" ПО ОСНОВНЫМ РАЙОНАМ ДУБАЯ. АПРЕЛЬ 2014 г. Данные предоставлены компанией IMEX Real Estate, www.IMEXre.com

Район	Количество спален	Ориентировочная стоимость, USD		Ориентировочная стоимость аренды в год, USD		Ориентировочные расходы на содержание в год, USD		Ориентировочный чистый ежегодный доход от сдачи в аренду	
		Всего	За кв.м	Всего	За кв.м	Всего	За кв.м	USD	% от суммы инвестиций
Dubai Marina	Studio (45 кв.м.)	192 000 - 273 000	4 250 - 6 000	16 500 - 22 000	400 - 490	2 200	49	14 300 - 19 800	7
	1BR (82 кв.м.)	290 000 - 465 000	3 500 - 5 700	22 000-30 000	270 - 360	4 000	48	18 000-26 000	6
	2BR (120 кв.м.)	385 000 - 700 000	3 200 - 5 800	33 000-52 000	280 - 430	6 000	50	27 000 - 45 000	6 - 7
Jumeirah Beach Residence	Studio (65 кв.м.)	328 000 - 383 000	5 000 - 5 900	20 500 - 23 000	315 - 350	3 200	49	17 300 - 19 800	5
	1BR (90 кв.м.)	410 000 - 465 000	4 550 - 5 150	27 000 - 31 500	300 - 350	4 500	50	22 500 - 27 000	5 - 6
	2BR (115 кв.м.)	555 000 - 685 000	4 800 - 5 950	35 000 - 43 000	300 - 370	5 900	51	29 100 - 37 100	5
	3BR (162 кв.м.)	730 000 - 960 000	4 500 - 5 900	44 000 - 60 000	270 - 370	7 300	45	36 700 - 52 700	5
Jumeirah Lakes Towers	Studio (43 кв.м.)	186 000 - 233 000	4 300 - 5 400	16 500 - 19 000	380 - 440	1 900	44	14 600 - 17 100	7 - 8
	1BR (75 кв.м.)	274 000 - 370 000	3 650 - 4 900	20 500 - 27 000	270 - 360	3 800	50	16 700 - 23 200	6
	2BR (115 кв.м.)	383 000 - 650 000	3 300 - 5 600	27 000 - 41 000	235 - 360	5 000	43	22 000 - 36 000	6
Discovery Gardens	Studio (45 кв.м.)	137 000 - 164 000	3 000 - 3 650	12 500 - 15 000	280 - 330	2 000	44	10 500 - 13 000	8
	1BR (86 кв.м.)	192 000 - 220 000	2 250 - 2 500	16 500 - 19 200	190 - 220	3 800	44	12 700 - 15 400	7
The Greens	Studio (50 кв.м.)	205 500 - 274 000	4 100 - 5 500	18 000 - 20 500	360 - 410	2 600	52	15 400 - 17 900	7
	1BR (70 кв.м.)	300 000 - 440 000	4 300 - 6 300	23 300 - 28 000	330 - 400	3 700	52	19 600 - 24 300	6
	2BR (120 кв.м.)	493 000 - 685 000	4 100 - 5 700	36 000 - 44 000	300 - 370	6 800	52	29 200 - 37 200	6
The Springs (виллы)	2BR (170 кв.м.)	575 000 - 700 000	3 400 - 4 100	33 000 - 38 000	195 - 225	1 200	7	31 800 - 36 800	5 - 6
	3BR (230 кв.м.)	767 000 - 1 095 000	3 300 - 4 800	46 500 - 55 000	200 - 240	1 700	7	44 800 - 53 300	5 - 6
The Palm Jumeirah (Shoreline Apartments)	1BR (100 кв.м.)	450 000 - 600 000	4 500 - 6 000	30 000 - 38 000	300 - 380	6 000	60	24 000 - 33 000	5
	2BR (150 кв.м.)	600 000 - 1 000 000	4 000 - 6 700	41 000 - 60 000	270 - 400	8 000	53	33 000 - 52 000	5
The Palm Jumeirah (апартаменты класса люкс)	1BR (122 кв.м.)	685 000 - 875 000	5 600 - 7 200	41 000 - 48 000	340 - 390	6 900	52	34 100 - 41 100	5
	2BR (165 кв.м.)	1 000 000 - 1 180 000	6 000 - 7 150	52 000 - 65 000	315 - 390	8 900	54	43 100 - 56 100	4 - 5
	3BR (210 кв.м.)	1 230 000 - 1 780 000	5 850 - 8 500	71 000 - 82 000	340 - 390	11 900	52	59 100 - 70 100	4 - 5
The Palm Jumeirah (виллы)	4BR (465 кв.м.)	3 300 000 - 4 400 000	7 100 - 9 400	110 000 - 150 000	235 - 320	5 500	12	104 500 - 144 500	3
	6BR (650 кв.м.)	5 340 000 - 9 000 000	8 200 - 13 850	178 000 - 274 000	275 - 360	8 200	12	170 000 - 266 000	3
Downtown Dubai	1BR (85 кв.м.)	400 000 - 500 000	4 700 - 5 900	23 000 - 33 000	270 - 390	4 500	53	18 500 - 28 500	5 - 6
	2BR (115 кв.м.)	600 000 - 770 000	5 200 - 6 700	38 000 - 49 300	285 - 430	6 000	52	26 800 - 43 300	5

КАК ПРОИСХОДИТ СДАЧА В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОСТИ В ДУБАЕ

В самых общих чертах процедура сдачи в аренду недвижимости в Дубае в большинстве случаев выглядит следующим образом:

1. Арендодатель сам, или с помощью агентства недвижимости ищет арендатора.
2. Когда арендатор найден, арендодатель подписывает с ним договор аренды, в котором отражаются все параметры сделки, в частности:
 - стоимость аренды и условия оплаты
 - срок аренды и условия его продления
 - дополнительные расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости и их распределение между сторонами
 - ответственность сторон, в случае невыполнения условий по договору
3. При подписании договора, арендатор оплачивает аренду за год (обычно чеками), а также гарантийный депозит (обычно 5% от годовой аренды).
4. Получив оплату от арендатора, арендодатель передает ему ключи, брелки, карточки доступа и т.п., необходимые для беспрепятственного доступа в сдаваемое помещение и относящиеся к нему объекты инфраструктуры (бассейн, спортивный зал и пр.), а также копии документов (свидетельство о собственности, паспорт собственника и др.), необходимых арендатору для подключения воды, электричества, кондиционера, телефона, интернета и пр.

Как осуществляется оплата арендной платы за недвижимость в Дубае?

На рынке аренды недвижимости в Дубае, как, впрочем, и на остальной территории ОАЭ, принято оплачивать аренду за год наперед. Как правило, все расчеты производятся банковскими чеками. В зависимости от условий договора, сумма годовой аренды оплачивается одним или несколькими чеками. В последнем случае, чеки датируются будущими датами. Например, если количество чеков – 4, то даты чеков будут соответствовать датам в будущем через каждый квартал, а если количество чеков – 12, то они будут датироваться с интервалом в месяц. Соответственно, при наступлении даты, указанной на чеке, арендодатель может предъявить его в банк и получить деньги со счета арендатора. Выдача необеспеченных чеков является в ОАЭ уголовным преступлением, поэтому оплата чеками, хотя и не дает стопроцентной гарантии получения арендной платы, является достаточно надежным и удобным способом осуществления расчетов.

Может ли получить деньги по чеку арендодатель, не являющийся резидентом ОАЭ?

Необходимо помнить, что срок, в течение которого чек может быть предъявлен к оплате, составляет 6 месяцев, после чего он аннулируется. Если чек выписан на имя физического лица и на нем отсутствует пометка об оплате только на банковский счет получателя, то лицо, указанное в чеке, вне зависимости от наличия резидентской

визы, может получить наличные в любом отделении банка-эмитента. В противном случае, или если чек выписан на имя компании, деньги по нему могут быть получены только на банковский счет, причем счет должен быть открыт в одном из банков на территории ОАЭ. Статус резидента при этом также не обязателен. Ряд банков в ОАЭ без проблем открывают счета для нерезидентов-собственников недвижимости.

Процедура открытия счета в банке занимает менее часа, а минимальные требования по внесению денег на счет для его открытия составляют на сегодняшний день 5 тысяч дрх (около US\$1400). Если перечисленные варианты получения арендной платы не подходят арендодателю, он может заключить соглашение с управляющей компанией или с агентством недвижимости, через которое осуществлялась сдача в аренду. Тогда чеки могут быть выписаны на имя агентства, а после получения по ним денег, агентство перечисляет их (передает наличными или любым другим удобным способом) арендодателю. Главное в этом случае, грамотно подойти к вопросу выбора компании-партнера.

Кто оплачивает комиссионное вознаграждение агентству недвижимости?

Когда посредником в сделке является агентство недвижимости, ему выплачивается комиссионное вознаграждение. Согласно существующей практике, комиссию агентству недвижимости оплачивает арендатор. Обычно, это 5% от суммы годовой аренды.

Услуги агентства заканчиваются после подписания договора аренды. В случае, если арендодателю требуются дополнительные услуги агентства (представление его интересов на территории ОАЭ в течение срока действия договора аренды, прием платежей от арендатора, оплата расходов по обслуживанию недвижимости и пр.), то их стоимость оговаривается дополнительно.

Кто оплачивает расходы по эксплуатации и обслуживанию сданной в аренду недвижимости?

Арендатор с арендодателем могут договориться о любых условиях аренды, однако, как правило, арендодатель несет ответственность за оплату расходов на обслуживание (Maintenance Fees / Service Charges) и капитальный ремонт недвижимости.

Все текущие расходы, связанные с эксплуатацией арендуемого объекта, как то: оплата воды, электричества, кондиционирования, телефона, подключения к интернету и др., а также текущий ремонт недвижимости, несет арендатор. Причем арендатор осуществляет подключение коммунальных услуг у соответствующих поставщиков самостоятельно и на свое имя. Арендатор также оплачивает и т.н. «жилищный сбор» (housing fee), который представляет собой муниципальный сбор в размере 5% от годового размера арендной платы. Сбор взимается Управлением воды и электричества Дубая (Dubai Electricity and Water Authority, DEWA) равными частями в течение года вместе с платежами за электричество и воду. Если единица недвижимости не подключена к воде и электричеству (т.е. не заселена), то жилищный сбор не взимается. Несмотря на то, что жилищный сбор был введен уже давно, его повсеместное взимание как следует не налажено, и в некоторые счета DEWA он до сих пор не включается.

Можно ли при сделках с недвижимостью в Дубае обойтись без агентов?

Без участия агентов в Дубае, как, впрочем, и во всем остальном мире, не обходится почти ни одна сделка с недвижимостью. Именно в агентства недвижимости, чаще всего, обращаются клиенты, желающие снять, сдать, купить или продать недвижимое имущество. Работая на рынке, агенты как никто другой владеют информацией о том кто, что и за сколько хочет сдать, снять, продать, или купить. Однако, далеко не все профессиональные участники рынка должным образом зарегистрированы и действуют на законных основаниях.

Какие требования установлены в отношении агентов по недвижимости в Дубае?

Прежде всего, надо иметь в виду, что, в соответствии с Распоряжением председателя Земельного Департамента Дубая №85 от 2006г., все агентства недвижимости, работающие в Дубае, должны иметь лицензию на соответствующий вид деятельности и должны быть зарегистрированы в специальном реестре Агентства по регулированию рынка

недвижимости Дубая (RERA). Поскольку в ОАЭ субъекты предпринимательства не обладают универсальной правоспособностью, в лицензии должен быть четко указан разрешенный вид деятельности. Например, для посредничества при купле-продаже или сдаче в аренду, в лицензии должна быть прямо указаны именно эти виды деятельности.

При этом все агенты компании должны пройти соответствующий курс обучения и получить персональные брокерские карты с индивидуальным номером. Такие меры, прежде всего, направлены на защиту прав и интересов клиентов и призваны минимизировать возможность недобросовестных действий со стороны агентов. Проверить регистрацию агентства недвижимости и его агентов можно на официальном сайте Земельного департамента Дубая по адресу www.dubailand.gov.ae.

Почему важно, чтобы агент был надлежащим образом зарегистрирован?

Рынок недвижимости Дубая мультинационален. Покупатели, продавцы, арендодатели и арендаторы, обычно, являются иностранными гражданами. Где им искать друг друга в случае, если что-то пошло не так? Поэтому агентство недвижимости, имеющее зарегистрированный офис в Дубае, является серьезным гарантом сделки. Кроме этого, немаловажным фактором является требование законодательства о 100% владении такой компанией местными жителями - гражданами ОАЭ.

Действительно, в большинстве случаев агентство недвижимости выступает третьей стороной в сделке между продавцом и покупателем, гарантируя интересы обоих. Например, как правило, именно агентство принимает задаток от покупателя и удерживает его у себя до момента финальных расчетов и регистрации сделки. Для покупателя это гарантирует возврат задатка, если сделка не состоится по вине продавца. А продавец, в свою очередь, может рассчитывать на выплату суммы задатка в качестве компенсации, если сделка не состоится по вине покупателя. ☑



IMEX Real Estate

НЕДВИЖИМОСТЬ В ОАЭ

ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС УСЛУГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ОАЭ

- Подбор оптимального варианта для инвестиций
- Продажа, покупка и аренда объектов жилой, офисной и торговой недвижимости
- Сопровождение сделок и послепродажное обслуживание
- Управление недвижимостью
- Консультации юристов и адвокатов
- Содействие в открытии банковских счетов и регистрации компаний в ОАЭ

UAE: Dubai, Dubai Marina, JBR, Al Fattan Marine Towers, 1st floor, Office No.6
Tel: +971 (4) 3951911 Fax: +971 (4) 3951912
Mob: +971 (50) 8598098
Toll-Free: 800 - IMEX (800-4639)

РОССИЯ: 105122, Москва, Щелковское ш., дом 3, стр.1, оф. 511
Тел.: +7 495 5100008 Факс: +7 495 984 2057

info@IMEXre.com
www.IMEXre.com

Номер лицензии 612218
Номер регистрации в RERA 1671

Любую дополнительную информацию о приобретении и управлении Вашей недвижимостью в Дубае вы можете получить у специалистов компании IMEX Real Estate по тел. в Москве +7 495 5100008, бесплатному телефону в ОАЭ 800-IMEX (800-4639) или отправив запрос по электронной почте info@IMEXre.com