



Аренда недвижимости в Дубае: ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

IMEX
REAL ESTATE

Все что нужно знать об аренде недвижимости в Дубае. Статья подготовлена по материалам компании IMEX Real Estate

ДУБАЙ – ГОРОД ПРИЕЗЖИХ. БОЛЕЕ 90% ИЗ ПОЧТИ ДВУХ МИЛЛИОНОВ ЖИТЕЛЕЙ МЕГАПОЛИСА – ЭТО ЭКСПАТРИАНТЫ. НЕМНОГИЕ ИЗ НИХ МОГУТ ПОЗВОЛИТЬ СЕБЕ ПРИОБРЕСТИ СОБСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ, ОДНАКО ВСЕМ НАДО ГДЕ-ТО ЖИТЬ, РАБОТАТЬ И ОТДЫХАТЬ. И ПОТОМУ РЫНОК АРЕНДЫ ЗДЕСЬ ОЧЕНЬ РАЗВИТ. ЭТО, В СВОЮ ОЧЕРЕДЬ, ДЕЛАЕТ НЕДВИЖИМОСТЬ В ДУБАЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ. НЕ СЕКРЕТ, ЧТО МНОГИЕ УЖЕ ПРИОБРЕЛИ ИЛИ ЖЕ СОБИРАЮТСЯ ПРИОБРЕСТИ ДУБАЙСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ИМЕННО С ЦЕЛЬЮ ПОЛУЧЕНИЯ АРЕНДНОГО ДОХОДА, КОТОРЫЙ В ДВА-ТРИ РАЗА ВЫШЕ, ЧЕМ НА РАЗВИТЫХ РЫНКАХ. В ЭТОЙ СВЯЗИ, СО СТОРОНЫ ИНВЕСТИТОРОВ ВОЗНИКАЮТ ВОПРОСЫ ОБ АРЕНДЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ДУБАЕ. В НАСТОЯЩЕЙ СТАТЬЕ МЫ, С ПОМОЩЬЮ СПЕЦИАЛИСТОВ ДУБАЙСКОГО АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ IMEX REAL ESTATE, ПОСТАРАЛИСЬ ОБОБЩИТЬ ОТВЕТЫ НА НАИБОЛЕЕ ВАЖНЫЕ И ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ИЗ НИХ.

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 аренду на срок не менее 1 (одного) года. В случае, когда речь идет об аренде на срок менее года, такая аренда считается краткосрочной и требует наличия у собственника соответствующей лицензии (на деятельность отеля или гостиничных апартаментов). В этом случае, обычно, собственники обращаются к лицензированной управляющей компании, которой передают в управление свою собственность, и которая уже от своего имени сдает недвижимость в краткосрочную аренду.

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 5-10% годовых. Разброс доходности обусловлен различиями в типах и категориях 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% в год), 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 вправе договориться о любых условиях, не противоречащих 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. Так, например, в отношении жилой недвижимости, действует правило, согласно которому хозяин не имеет права повышать аренду, если с момента заключения первоначального контракта прошло менее двух лет. Кроме этого, при пересмотре аренды в сторону повышения, арендодатель должен руководствоваться индексом Управления 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) может 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 ОАЭ. 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 Управление по регулированию рынка недвижимости Дубая (Real Estate Regulatory Authority, RERA). Специально для этих целей агентством была создана система Ejari, позволяющая регистрировать договоры через Интернет. Онлайн-регистрация на сайте Ejari проста, требует минимальных технических знаний, и подразумевает введение только базовых сведений об арендном контракте, которые включают: информацию об объекте недвижимости и об участниках сделки, а также условия договора. Каждому зарегистрированному контракту присваивается уникальный штрих-код на все время его

действия. Регистрация является бесплатной, а 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.

Должен ли арендодатель оплачивать какие-либо налоги с дохода от аренды 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 (Maintenance Fees), устанавливаемые управляющей компанией. Как правило, такие платежи взимаются ежегодно на год вперед и для Дубая составляют, в зависимости от проекта, где-то от 20 до 80 долларов за кв. м в год.

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 стоимости годовой аренды).
4. Получив оплату от арендатора, арендодатель передает ему ключи, брелоки, 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 вперед. 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 в 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 арендодатель, не являющийся резидентом ОАЭ, получить деньги по чеку?

Необходимо помнить, что срок, в течение которого чек может быть предъявлен к оплате, составляет 6 месяцев, после чего он «сгорает». 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 обязательен. Ряд банков в ОАЭ без проблем открывают счета для нерезидентов (в том числе и для зарубежных компаний). Процедура открытия счета в банке занимает менее часа, а минимальные требования по внесению денег на счет для его открытия составляют на сегодняшний день 10 тысяч дирхамов ОАЭ (около US\$ 2750).

Если перечисленные варианты получения арендной платы не подходят арендодателю, он может заключить соглашение 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 (или передает наличными) 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) 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 водно- и электроснабжения 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, до сих пор его повсеместное взимание налажено не было, и во многие счета DEWA он до сих пор не включается.

Можно ли сдавая в аренду недвижимость 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, в том числе и по ее аренде. 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?

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 Управления 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 сдаче в аренду, в лицензии должна быть прямо указана именно эта деятельность. 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. ☑

Любую дополнительную информацию Вы можете получить у специалистов компании IMEX Real Estate по тел. в Москве +7 495 9842053, бесплатному телефону в ОАЭ 800-IMEX (800-4639) или отправив запрос по электронной почте info@IMEXre.com

ПО ВОПРОСАМ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В ДУБАЕ И ОАЭ, ПОЖАЛУЙСТА, ОБРАЩАЙТЕСЬ:

IMEX
REAL ESTATE

UAE:

Dubai, UAE, P.O.Box 282448,
Sheikh Zayed Road,
Interchange 4, Gold & Diamond Park,
Building 5, office 208
Tel: +971 (4) 3416778
Tel/fax: +971 (4) 3416779
Mob: +971 (50) 8598098
800 - IMEX

РОССИЯ:

105122, Москва,
Щелковское ш., дом 3, стр.1, оф. 511
Тел.: +7 495 984 2053
Факс: +7 495 984 2057

Номер лицензии 612218
Номер регистрации в RERA 1671

E-mail: info@IMEXre.com
www.IMEXre.com