



ОЛЕГ ЛАВРИК, генеральный менеджер компании IMEX Real Estate, глава Департамента инвестиций и недвижимости Российского совета предпринимателей в Дубае

IMEX REAL ESTATE – Ваш надежный партнер на рынке недвижимости ОАЭ

Агентство недвижимости IMEX Real Estate предоставляет клиентам полный спектр услуг на рынке недвижимости Объединенных Арабских Эмиратов, начиная с предварительных консультаций и заканчивая послепродажным сопровождением. Компания IMEX Real Estate является одним из учредителей Российского Совета предпринимателей в Дубае и северных эмиратах (Russian Business Council, Dubai and Northern Emirates), а её генеральный менеджер Олег Вадимович Лаврик возглавляет Департамент инвестиций и недвижимости РСП.

Мы беседуем с Олегом Вадимовичем о его компании, Российском Совете предпринимателей, рынке недвижимости ОАЭ и перспективах на будущее.

Олег Вадимович, расскажите немного о своей компании.

Компания IMEX Real Estate – специализированное агентство недвижимости, предоставляющее клиентам полный спектр услуг на рынке недвижимости Арабских Эмиратов. Наша компания ведёт свою историю с 1995 года. На рынке недвижимости ОАЭ мы работаем с 2004 года. На сегодня головной офис компании зарегистрирован и находится в Дубае. Также у нас открыт собственный полноценный офис в Москве, что позволяет нам быть ближе к клиентам.

IMEX Real Estate – постоянный участник международных выставок недвижимости и инвестиций, проводимых в России, Украине, Казахстане и других странах СНГ. Только за прошедший 2010 год мы приняли участие в 15 тематических выставках.

Естественно, мы активно сотрудничаем с агентствами по всей территории России и за её пределами. Среди наших партнеров – агентства зарубежной недвижимости из Москвы, Санкт-Петербурга, Ростова-на-Дону, Екатеринбурга и других городов и регионов России. На текущий момент у нас заключено более десятка партнерских соглашений и их число постоянно растет. Наши двери всегда открыты, и, пользуясь случаем, я приглашаю все заинтересованные стороны к совместной работе.

Без ложной скромности скажу, что на сегодня IMEX Real Estate занимает лидирующие позиции на рынке недвижимости Дубая в сегменте, ориентированном на российских клиентов. Этому способствует наша постоянная упорная работа и инвестиции в собственное развитие.

Что выделяет IMEX Real Estate среди других агентств, работающих на рынке недвижимости ОАЭ?

Прежде всего – надежность и профессионализм. Мы никогда не обещаем того, чего не можем сделать, и всегда держим данные клиентам обещания. Не секрет, что многие агенты на рынке стараются запугать клиентов всеми правдами и неправдами, обещая золотые горы и умалчивая о «подводных камнях». Мы во всем стараемся быть максимально объективными и открытыми перед клиентами, даже тогда, когда ситуация играет против нас. Именно поэтому, практически все наши клиенты являются постоянными и советуют нас своим друзьям и знакомым.

Обращаясь к нам, клиент может быть уверен – мы не подведем. Если мы беремся за что-то, то доводим до конца и никогда не бросаем наших клиентов на полпути. IMEX Real Estate – агентство «полного цикла». Мы сопровождаем клиентов на всем пути – от предварительных консультаций и помощи в осуществлении платежей до послепродажного обслуживания в зависимости от запросов и потребностей каждого клиента.

Также, несомненно, одним из наших главных конкурентных преимуществ является наличие собственного офиса в Москве. Это позволяет нам оперативно решать массу возникающих вопросов при максимальном удобстве для клиентов.

Как отразился кризис на рынке недвижимости Арабских Эмиратов?

Кризис никого не обошел стороной. Была и глубочайшая коррекция рынка недвижимости ОАЭ, и стагнация, а впоследствии, фактическое исчезновение так называемого рынка «off-plan», то есть объектов, продаваемых еще на стадии проекта. Многие потеряли свои инвестиции, сделанные без должной осмотрительности в период бума на рынке. >>



IMEX Real Estate – постоянный участник международных выставок недвижимости и инвестиций, проводимых в России, Украине, Казахстане и других странах СНГ

>> Однако, наряду с негативными последствиями, кризис принес и много положительного. С рынка недвижимости ОАЭ ушли спекулянты. Недвижимость подешевела и стала более доступной для конечных пользователей. Значительно укрепилась законодательная база. Основная масса компаний-однодневок ушла с рынка, уступив место профессионалам.

В отношении нашей компании, могу сказать, что период кризиса мы использовали для укрепления своих позиций на рынке. Мы расширили деятельность своего московского офиса и переехали в новую штаб-квартиру в Дубае в самом «сердце» популярного прибрежного района Дубай Марина. Мы обновили дизайн и вывели в лидеры наш сайт www.IMEXre.com в сети Интернет. Также мы постоянно участвуем в тематических выставках, совместно с нашими партнерами организуем семинары, встречи с инвесторами и многое другое.

В этой связи вполне логичным выглядит Ваше участие в деятельности Российского совета предпринимателей, не так ли?

Да. IMEX Real Estate является одним из учредителей Российского Совета предпринимателей в Дубае и северных эмиратах. Мы с самого начала поддержали идею создания РСП и в составе учредителей выступили с этой инициативой перед Торгово-промышленной палатой Дубая.

Сейчас я возглавляю Департамент инвестиций и недвижимости РСП. В рамках РСП перед нами стоят задачи консолидации деятельности российских предпринимателей, ведущих свой бизнес в сфере инвестиций и недвижимости, а также работа по обеспечению защиты интересов российских инвесторов в Арабских Эмиратах. Естественно, для реализации поставленных задач, мы принимаем самое активное участие в деловых инициативах, направленных на развитие взаимоотношений между бизнесменами и инвесторами из России (а также других стран СНГ) и ОАЭ.

Расскажите о своих планах на будущее.

Если в двух словах – работать и развиваться. Я уверен, что успеха достигает тот, кто не останавливается на достигнутом и всегда стремится к новым вершинам.

Спасибо за беседу. Желаем успехов. ☑



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
- Консультации юристов и адвокатов
- Содействие в открытии банковских счетов и регистрации компаний в ОАЭ





IMEX
Real Estate
НЕДВИЖИМОСТЬ В ОАЭ

ПОКУПКА И АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ В ДУБАЕ

НА НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЮТ СПЕЦИАЛИСТЫ КОМПАНИИ IMEX REAL ESTATE

*М*огут ли иностранные граждане приобрести в Дубае недвижимость в собственность?

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 другие.

Требуется ли регистрация недвижимости в Дубае, и кто ею занимается?

Регистрацией прав на недвижимое имущество в Дубае занимается Земельный департамент (Dubai Land Department). На

сегодняшний день обязательной регистрации в соответствующем реестре подлежат права собственности, долгосрочной аренды, залог недвижимого имущества и прочие сделки. Регистрация проводится как по уже готовым и сданным в эксплуатацию объектам, так и по строящимся («off-plan»). В первом случае собственник получает на руки регистрационное свидетельство на недвижимое имущество (Title Deed), а в случае регистрации еще не построенной недвижимости (Qood Registration) – первичный договор купли-продажи (Initial Contract of Sale). При регистрации права собственности в Земельном департаменте Дубая оплачивается регистрационный сбор в размере 2% от стоимости недвижимости плюс небольшой фиксированный платеж за подготовку и печать необходимых документов.

Какие налоги должен оплачивать собственник недвижимости в Дубае?

В Объединенных Арабских Эмиратах отсутствуют налоги на имущество и доходы. Поэтому владение недвижимым иму-

ществом 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 её надлежащее содержание и обязан оплачивать расходы на ее обслуживание (т. н. Maintenance Fees или Service Charges), устанавливаемые управляющей компанией или ассоциацией собственников жилья (если такая ассоциация уже создана). 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 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 (комиссионное вознаграждение 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.

5. После того, как разрешение на продажу получено, продавец и покупатель осуществляют регистрацию недвижимости на имя нового собственника в Земельном департаменте. Обычно, в момент регистрации происходят и расчеты по сделке.

Может ли владелец недвижимости в Дубае сдать её 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 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 типе и категории недвижимости,



ЭДУАРД БУРАКОВ, агент по недвижимости компании IMEX Real Estate

«Дубай – известное во всем мире круглогодичное туристическое направление для семейного и активного отдыха. Здесь теплый солнечный климат, белые песчаные пляжи и, конечно же, море. Сегодня к отдыхающим все чаще присоединяются те, кто желает жить в Дубае. Потому что кроме всех прелестей шикарного морского курорта, Дубай сегодня – еще и современный мегаполис. Учитывая, что перелет в Дубай, скажем, из Москвы занимает всего 5 часов, и находятся оба города в одном и том же часовом поясе, становится понятным интерес к такого рода капиталовложениям со стороны наших соотечественников».

её местоположению 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?

Заклячая договор аренды недвижимого имущества, стороны сделки 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) 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 ею 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 Agency, 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 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 требований 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.

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, 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 других услуг.

Как осуществляется оплата аренды 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 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



ДМИТРИЙ СТРАХОВ, агент по недвижимости компании IMEX Real Estate

«Дубай – город приезжих. Более 90% из почти двух миллионов жителей мегалополиса – 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, ведь арендный доход, здесь в два-три раза выше, чем на развитых рынках, а налоги с дохода, а также налоги на недвижимость – отсутствуют».

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 (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 5 тысяч дирхам (около \$1400).

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 годо-

вой 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, до сих пор его повсеместное взимание налажено не было, и во многие 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 »

»» Для жилья в Дубае на сегодня показатель чистого рентного дохода (то есть дохода от аренды за вычетом расходов на обслуживание недвижимости) составляет в среднем 5-10% годовых »»»



»» 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.

Почему важно, чтобы агент был надлежащим образом зарегистрирован?

Рынок недвижимости Дубая многонационален. 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 зарегистри-

рованный 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. ☑

Дополнительную информацию о недвижимости 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

IMEX
Real Estate

НЕДВИЖИМОСТЬ В ОАЭ

UAE:

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

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