

Закон №13 от 2008г.

«О временном реестре недвижимого имущества в эмирате Дубай»

Мы, Мохаммед бин Рашид Аль Мактум, Правитель Дубая, на основании:

Федерального закона №7 от 1997г. «О плате за регистрацию земли»;

Закона №7 от 2006г. «О регистрации недвижимого имущества в эмирате Дубай»;

Закона №8 от 2007г. «О гарантийных счетах строительных проектов в эмирате Дубай»;

Закона №27 от 2007г. «О совместном владении собственностью в эмирате Дубай»;

Постановления №3 от 2006г. «О зонах, где лица, не являющиеся гражданами ОАЭ, могут владеть недвижимым имуществом в Дубае», и

Постановления №85 от 2006г. «О реестре брокеров по недвижимости в эмирате Дубай»

Издаем следующий закон:

Статья (1)

Настоящий закон будет называться «Закон №13 от 2008г. о временном реестре недвижимого имущества в эмирате Дубай»

Статья (2)

Если из контекста не следует иное, следующие термины и выражения будут иметь значения, указанные напротив каждого их них:

Эмират: Эмират Дубай

Департамент: Земельный департамент

Реестр недвижимого имущества: Реестр недвижимого имущества, который ведет Департамент

Временный реестр недвижимого имущества: Набор документов, хранимый в письменном или электронном виде в электронном реестре Департамента, в котором записываются все сделки купли-продажи и иного распоряжения еще не построенным недвижимым имуществом, прежде чем они будут зарегистрированы в Реестре недвижимого имущества

Недвижимое имущество: Земельные участки и постоянные строения, возведенные на них, которые не могут быть перемещены без нанесения ущерба или деформации

Единица недвижимого имущества: Выделенная часть Недвижимого имущества, включая любые еще не построенные части

Продажа Оф-план: Продажа Единиц недвижимого имущества, которые еще только предстоит построить, находящиеся в процессе строительства, или которые еще не завершены строительством

Главный застройщик: Лицо, имеющее лицензию на деятельность по застройке земельных участков недвижимым имуществом и продаже Единиц недвижимого имущества в Эмирате

Суб-застройщик: Лицо, имеющее лицензию на деятельность по застройке земельных участков недвижимым имуществом и продаже Единиц недвижимого имущества, которое застраивает часть проекта Главного застройщика на основании соглашения между ними

Брокер: Лицо, вовлеченное в брокерскую деятельность в сфере недвижимости в соответствии с Постановлением №85 от 2006г. «О реестре брокеров по недвижимости в эмирате Дубай»

Компетентные органы: Государственные органы, уполномоченные лицензировать и регистрировать проекты застройки в Эмирате

Статья (3)

Временный реестр недвижимого имущества используется для регистрации перехода прав на Единицы недвижимого имущества, продаваемые Оф-план. Любая продажа или иное распоряжение собственностью, в результате которого передается другому лицу или ограничивается право собственности на недвижимое имущество или другие права в его составе, будет считаться недействительным без регистрации в данном реестре.

Любой застройщик, который продал, либо другим образом распорядился недвижимым имуществом, в результате чего на него были переданы права или наложены ограничения, до вступления в силу настоящего закона, должен обратиться в Департамент для регистрации прав в Реестре недвижимого имущества или Временном реестре недвижимого имущества в течение 60 дней с даты вступления настоящего закона в силу.

Статья (4)

Ни один Главный застройщик или Суб-застройщик не имеют права начинать строительство или осуществлять Продажи Оф-план, не вступив в права владения земельным участком, на котором проект должен быть построен, и не получив необходимых согласований от Компетентных органов Эмирата.

Во всех случаях Департамент должен отразить в соответствующем разделе Реестра, что Недвижимое имущество находится в стадии строительства.

Статья (5)

Заявление на регистрацию Единицы недвижимого имущества во Временном реестре недвижимого имущества должно подаваться по стандартной форме. Требуемая

информация и документы должны быть предоставлены в соответствии с установленными Департаментом правилами и процедурами.

Статья (6)

Единицы недвижимого имущества, помеченные как проданные Оф-план и зарегистрированные во Временном реестре недвижимого имущества, который ведет Департамент, могут быть проданы, заложены или использованы любым другим законным способом.

Статья (7)

Главный застройщик и Суб-застройщик не вправе взимать какую-либо плату за продажу, перепродажу или любое другое распоряжение Единицами недвижимого имущества, которые были завершены строительством или помечены как проданные Оф-план. Данное ограничение не распространяется на административные расходы, которые Главный застройщик и Суб-застройщик вправе взимать с третьих лиц по согласованию с Департаментом.

Статья (8)

Застройщики должны регистрировать в установленном Департаментом порядке завершенные строительством проекты в Реестре недвижимого имущества сразу после получения от Компетентных органов сертификата о завершении строительства, включая все Единицы недвижимого имущества, проданные покупателям, которые выполнили все свои контрактные обязательства.

Для целей настоящей статьи, Департамент может по запросу от покупателя, или по собственной инициативе, перевести Единицы недвижимого имущества, которые помечены как проданные Оф-план, из Временного реестра недвижимого имущества на имя покупателя в Реестре недвижимого имущества, по выполнении покупателем всех своих контрактных обязательств.

Статья (9)

Застройщик, желающий продавать свой проект через Брокера, должен сначала заключить контракт с брокером, аккредитованным в соответствии с положениями Постановления №85 от 2006г. «О реестре брокеров по недвижимости в эмирате Дубай», и затем зарегистрировать контракт в Департаменте.

Статья (10)

Застройщики или Брокеры не могут заключать неформальные соглашения о Продаже Оф-план Недвижимого имущества и Единиц недвижимого имущества в проектах, которые не были утверждены Компетентными органами. Каждое такое соглашение, заключенное без указанного утверждения, будет считаться недействительным.

Статья (11)

В случае, если Покупатель допускает дефолт по своим обязательствам в соответствии с заключенным с застройщиком договором купли-продажи Единицы недвижимого

имущества, застройщик должен уведомить об этом Департамент, после чего Департамент направит покупателю лично, заказной или электронной почтой уведомление об устранении допущенных нарушений в 30-дневный срок.

Если до конца срока, указанного в абзаце 1 настоящей статьи, покупатель не выполнил все свои обязательства по договору, застройщик может расторгнуть договор и вернуть покупателю уплаченные им деньги за вычетом не более 30% от уплаченной суммы.

Статья (12)

Площадь проданной Единицы недвижимого имущества считается правильной. Если площадь построенной Единицы недвижимого имущества оказывается больше, чем указано в договоре, застройщик не имеет права требовать разницы в стоимости. Если площадь построенной Единицы недвижимого имущества оказывается меньше, застройщик обязан компенсировать покупателю разницу, если только она не является незначительной. В последнем случае от застройщика не требуется компенсировать уменьшение площади.

Статья (13)

Если Департамент обнаружит, что застройщик или Брокер допустили действие или упущение, в результате которых нарушается настоящий закон или действующее законодательство, Генеральный директор Департамента должен подготовить отчет и передать дело в соответствующие компетентные органы на расследование.

Статья (14)

Председатель исполнительного совета должен издать постановления, необходимые для применения настоящего закона.

Статья (15)

Настоящий закон подлежит публикации в официальной газете и вступает в силу с даты публикации.

Мохаммед бин Рашид Аль Мактум, Правитель Дубая

Издано в Дубае 14 августа 2008г.