

Закон №8 от 2007г.

«О гарантийных счетах строительных проектов в эмирате Дубай»

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

Федерального закона №5 от 1985г. «О гражданских сделках» с внесенными изменениями;

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

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

Настоящим издаем следующий закон:

Глава 1

Определения и общие положения

Статья (1)

Настоящий закон будет называться «Закон о гарантийных счетах строительных проектов в эмирате Дубай №8 от 2007г.»

Определения

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

Президент: Президент Департамента

Директор: Генеральный директор Департамента

Реестр: Реестр, подготовленный Департаментом для регистрации Застройщиков

Гарантийный счет: Банковский счет, специально созданный для строительного проекта, на который должны поступать суммы, выплачиваемые покупателями строящихся Единиц или сторонами, финансирующими проект

Застройщик: Физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на деятельность по покупке и продаже недвижимости для застройки. Включает главного застройщика и суб-застройщика

Управляющий счетом: Банк или финансовое учреждение, сертифицированное Департаментом на управление Гарантийным счетом

Компетентные органы:	Государственные органы, уполномоченные лицензировать Застройщиков
Строительный проект:	Строительство многоэтажных зданий или комплексов для использования в жилых или коммерческих целях
Недвижимость:	Все, что постоянно зафиксировано на одном месте и не может быть перемещено без разрушения или деформации
Единица:	Выделенная часть Недвижимости, продаваемая Застройщиком третьим сторонам.

Статья (3)

Положения настоящего закона будут применяться к Застройщику, который продает еще не построенные Единицы в Строительных проектах в Эмирате и, соответственно, получает платежи от покупателей или финансирующих сторон.

Статья (4)

Департамент подготовит специальный Реестр под названием «Реестр Застройщиков». Названия Застройщиков, лицензированных на ведение соответствующей деятельности в Эмирате, должны заноситься в указанный Реестр. Ни один Застройщик не имеет права вести свою деятельность, пока он не будет зарегистрирован в Реестре и лицензирован Компетентными органами в соответствии с установленным порядком.

Статья (5)

Застройщик не имеет права давать рекламу в местных или зарубежных средствах массовой информации, или участвовать в местных или зарубежных выставках с целью продвижения продаж еще не построенной недвижимости, пока он не получит письменное разрешение от Департамента. Директор должен выпустить необходимые распоряжения по регулированию требований к рекламе в СМИ и участию в выставках.

Глава 2

Открытие Гарантийного счета

Статья (6)

Застройщик, желающий продавать Единицы в еще не построенном проекте должен подать заявление в Департамент для открытия Гарантийного счета. К заявлению должны прилагаться следующие документы:

1. Сертификат о членстве в Торгово-промышленной палате Дубая;
2. Торговая лицензия;
3. Свидетельство о регистрации земельного участка, планируемого к застройке;
4. Копия контракта между главным застройщиком и суб-застройщиком;
5. Архитектурные чертежи и планы, утвержденные соответствующими органами и главным застройщиком;

6. Финансовый отчет, заверенный официальным сертифицированным бухгалтером, содержащий доходы и расходы по проекту и утвержденный консультантом проекта, о суммах, подлежащих выплате кредиторам проекта;
7. Обязательство суб-застройщика начать строительство проекта после получения одобрения главного застройщика на продажу еще не построенного объекта, или обязательство главного застройщика, в случае, если нет суб-застройщика;
8. Образец договора купли-продажи между Застройщиком и покупателем.

Статья (7)

Гарантийный счет создается по письменному соглашению между Застройщиком и Управляющим счетом, согласно которому суммы, поступающие от покупателей еще не построенных Единиц, или от финансирующих сторон, должны быть размещены на специальном счете, отрываемом Управляющим счетом на имя Строительного проекта.

Указанное соглашение должно определять условия управления счетом, права и обязанности сторон, а копия соглашения должна быть передана в Департамент.

Статья (8)

Департамент может регистрировать договор между главным застройщиком и суб-застройщиком в отношении земельного участка, или какой-либо его части, находящейся в собственности главного застройщика, в соответствующей земельной книге.

Глава 3

Управление Гарантийным счетом

Статья (9)

Гарантийный счет должен быть открыт на имя Строительного проекта и все поступающие средства должны использоваться исключительно для целей строительства проекта. Кредиторы Застройщика не имеют права накладывать арест на средства, размещенные на Гарантийном счете.

Если у Застройщика несколько проектов, для каждого из них должен быть открыт отдельный Гарантийный счет.

Статья (10)

Департамент подготовит специальный реестр, называемый «Реестр Управляющих счетами», для регистрации Управляющих счетами.

Управляющий счетом должен быть компетентным в управлении Гарантийным счетом.

Статья (11)

Управляющий счетом должен предоставлять в Департамент отчеты о доходах и расходах по Гарантийному счету на регулярной основе. Департамент может в любое время запросить Управляющего счетом предоставить любую информацию и данные, которые Департамент сочтет необходимыми, и назначить специалистов, которых сочтет квалифицированными, для аудита предоставленных отчетов и данных.

Если Департамент обнаружит, что Управляющий счетом допустил какое-либо нарушение положений настоящего закона и/или нормативных документов по его применению, Департамент должен направить Управляющему счетом письменное уведомление и предоставить ему определенное время для устранения нарушений.

Статья (12)

Инвесторы или их представители могут изучать учетно-отчетные материалы по их счетам и запрашивать копии, и представители официальных органов могут изучать учетно-отчетные материалы и получать копии.

Статья (13)

В случае, если Застройщик закладывает проект для получения займа от финансовых организаций, сумма займа должна поступить от финансовых организаций непосредственно на Гарантийный счет для использования в соответствии с положениями настоящего закона.

Статья (14)

Управляющий счетом должен зарезервировать 5% от общей суммы Гарантийного счета после получения Застройщиком сертификата о сдаче объекта, и зарезервированные суммы не должны выплачиваться Застройщику пока не пройдет один год с момента регистрации Единиц на покупателей.

Статья (15)

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, мешающих завершению Строительного проекта, Управляющий счетом после консультации с Департаментом должен предпринять все необходимые действия по защите прав инвесторов, обеспечить завершение Строительного проекта, или возврат денег инвесторов.

Глава 4

Штрафные санкции

Статья (16)

Помимо штрафных санкций, предусмотренных другими законами, наказание в виде тюремного заключения и выплата штрафа в размере не менее 100,000 Дирхамов, либо одно из этого, должно применяться к любому, кто:

1. Осуществляет деятельность Застройщика в Эмирате без лицензии;
2. Предоставляет фальшивые документы или делает ложные заявления Компетентным органам с целью получить лицензию на осуществление деятельности Застройщика;
3. Сознательно предлагает к продаже Единицы в фиктивных Строительных проектах;
4. Присваивает, использует или растрчивает платежи, полученные на строительство проектов и незаконно завладевает ими;

5. Любой аудитор, который сознательно готовит фальшивые отчеты о результатах проводимой им проверки финансового состояния Застройщика, или намеренно умалчивает важные факты в своем отчете;
6. Любой консультант, который сознательно утверждает фальшивые документы о Строительном проекте;
7. Любой Застройщик, который ведет дела с брокером, не зарегистрированным в Реестре брокеров в Департаменте в соответствии с подзаконным актом №85 от 2006г. «О реестре брокеров по недвижимости в эмирате Дубай»

Статья (17)

Застройщик должен быть исключен из Реестра в любом из следующих случаев:

1. Если он объявил свое банкротство;
2. Если он не начал строительство в течение шести месяцев с даты получения разрешения на продажу еще не построенной недвижимости без уважительной причины;
3. Если его лицензия отозвана лицензирующими органами;
4. Если он нарушил любой из пп.2, 3, 4, 5 статьи (16) настоящего закона;
5. Если он нарушает любой из законов или подзаконных актов, регулирующих деятельность Застройщика.

Глава 5

Заключительные положения

Статья (18)

Существующие на момент вступления настоящего закона в силу Застройщики должны привести свой статус в соответствие с настоящим законом в течение шести месяцев с момента публикации закона в официальной газете. Департамент может продлить этот срок на любой период времени в соответствии со своим усмотрением.

Статья (19)

Департамент может взимать плату за услуги, предлагаемые в соответствии с настоящим законом.

Статья (20)

Любые положения законов или подзаконных актов, входящие в противоречие с настоящим законом, признаются недействительными.

Статья (21)

Президент должен издать необходимые решения для применения положений настоящего закона.

Статья (22)

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

Мохаммед бин Рашид

Издано в Дубае 6 мая 2007г.