



**IMEX**  
REAL ESTATE



## Покупка недвижимости в Дубае: ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

Все, что нужно знать о покупке недвижимости в Дубае. Статья подготовлена по материалам компании IMEX Real Estate

ДУБАЙ – УНИКАЛЬНОЕ МЕСТО НА ЗЕМЛЕ. УДИВИТЕЛЬНЫЙ ГОРОД, БРОСИВШИЙ ВЫЗОВ ПУСТЫНЕ И ЧЕЛОВЕЧЕСКОМУ ВООБРАЖЕНИЮ. ДУБАЙ – ИЗВЕСТНОЕ ВО ВСЕМ МИРЕ КРУГЛОГОДИЧНОЕ ТУРИСТСКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ДЛЯ СЕМЕЙНОГО И АКТИВНОГО ОТДЫХА, МАНЯЩЕЕ СВОИМ ТЕПЛЫМ СОЛНЕЧНЫМ КЛИМАТОМ, БЕЛЫМИ ПЕСЧАНЫМИ ПЛЯЖАМИ И ЛАЗУРНЫМИ ВОДАМИ ПЕРСИДСКОГО ЗАЛИВА. СЕГОДНЯ К ОТДЫХАЮЩИМ ПРИСОЕДИНЯЮТСЯ ТЕ, КТО ЖЕЛАЕТ ЖИТЬ В СОВРЕМЕННОМ МЕГАПОЛИСЕ, ОБЛАДАЮЩИМ ВСЕМИ ПРЕИМУЩЕСТВАМИ ШИКАРНОГО МОРСКОГО КУРОРТА. 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. В НАСТОЯЩЕЙ СТАТЬЕ МЫ, С ПОМОЩЬЮ СПЕЦИАЛИСТОВ ДУБАЙСКОГО АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ IMEX REAL ESTATE, ПОСТАРАЛИСЬ ОБОБЩИТЬ ОТВЕТЫ НА НАИБОЛЕЕ ВАЖНЫЕ И ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ О ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ДУБАЕ.

**Могут ли иностранные граждане приобрести недвижимость в собственности в Дубае?**

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 Правительства 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 этим 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 прочее. 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 – первичный договор купли-продажи (Initial Contract of Sale). При регистрации права собственности в Земельном департаменте Дубая уплачивается регистрационный сбор в размере 2% от стоимости недвижимости плюс небольшой фиксированный платеж за подготовку и печать необходимых документов. ▶▶

**▶▶ Может ли владелец недвижимости в Дубае сдавать её в аренду?**

Отношения между арендодателями и арендаторами в Дубае регулируются Законом №26 от 2007 года. 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.

**Какие налоги должен оплачивать 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 её надлежащее содержание и обязан оплачивать расходы на её эксплуатацию (Maintenance Fees), устанавливаемые обслуживающей организацией. ▶▶





►► **РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ДУБАЯ МНОГОНАЦИОНАЛЕН. ПОКУПАТЕЛИ И ПРОДАВЦЫ, ОБЫЧНО, ЯВЛЯЮТСЯ ИНОСТРАННЫМИ ГРАЖДДАНАМИ. 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** ◀◀

►► Как правило, такие платежи взимаются ежегодно за 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 (комиссия агентов, платежи застройщику, регистрационный сбор, возмещение продавцу оплаченных 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.

*Можно ли, покупая 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. 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 продать или купить. Однако далеко не все 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 контролю за рынком недвижимости Дубая (Real Estate Regulatory Agency, RERA). При этом все агенты компании должны пройти соответствующий курс обучения и получить персональные брокерские карты с индивидуальным номером.

**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](mailto:info@IMEXre.com)  
**[www.IMEXre.com](http://www.IMEXre.com)**

Такие меры, прежде всего, направлены на защиту прав и интересов клиентов и призваны минимизировать возможность недобросовестных действий со стороны агентов.

*Почему так важно, чтобы агент был надлежащим образом зарегистрирован?*

Рынок недвижимости Дубая многонационален. Покупатели и продавцы, 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 соблюдение интересов 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.

**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](mailto:info@IMEXre.com)**