



ОАЭ

Айман
ЕСКАРАЕВА

ЮРИДИЧЕСКИЙ ПУТЕВОДИТЕЛЬ

Айман Ескараева

ОАЭ. Юридический путеводитель

«Автор»

2022

Ескараева А.

ОАЭ. Юридический путеводитель / А. Ескараева — «Автор»,
2022

Данная книга носит ознакомительный и информационный характер и является проводником для граждан русскоязычных стран, желающих посетить Объединенные Арабские Эмираты в качестве туристов или же переехать в страну на постоянное местожительство. В книге кратко и емко раскрыты самые актуальные для иностранных граждан темы, такие как: заключение и расторжение брака, наследование, опека над детьми и выплата алиментов, покупка, продажа, аренда земли и недвижимости, а также вопросы трудоустройства и ведения бизнеса и другое.

© Ескараева А., 2022

© Автор, 2022

Содержание

Введение	7
Раздел 1	8
Виды виз	8
Аренда автотранспортных средств	10
Основные виды правонарушений туристов	13
Раздел 2	15
Общая информация о законодательстве	15
Покупка и продажа недвижимости	17
Вопросы, связанные с арендой недвижимости	21
Конец ознакомительного фрагмента.	22

Айман Ескараева ОАЭ. Юридический путеводитель



Айман Ескараева (Аймбетова) родилась 30 ноября 1980 г. в г. Кызылорда (Казахстан). В 1997 г. с отличием окончила среднюю школу № 217 имени Б. Шалгинбаева. С 1997 по 2001 г. Айман училась в Казахской государственной юридической академии (г. Алматы), с отличием окончив факультет «Международное право» с углубленным изучением французского языка. В 2004 г. также с отличием окончила Алматинский экономический университет по специальности «Банковское дело».

С 2002 по 2018 г. работала в юридических подразделениях крупнейших казахстанских компаний (11 лет трудилась в передовых банках) на должности от младшего юриста до руководителя юридических отделов.

В г. Дубай Айман переехала в 2018 г.

Айман Ескараева – юрист в юридической фирме Awad Al Aryani Advocates&Legal consultancy в г. Дубае (входит в группу Компаний шейха Хамдана). Специализируется на международном праве и обеспечивает защиту интересов экспатов и бизнесменов в Объединенных Арабских Эмиратах. Практический опыт работы – более 20 лет в банковском, строительном, коммерческом и корпоративном праве. Свободно владеет казахским, русским, английским языками, а также изъясняется на французском и арабском.

Айман работала в масштабных проектах Банка Развития Казахстана, строительной компании VI Group, была признана «Лучшим работником года» АО «Цеснабанк» в 2009 г. Она также руководила юридическим подразделением Внешнеторговой палаты Казахстана, оказывая поддержку экспортным компаниям Республики Казахстан, проводила семинары и тренинги по юридическим вопросам. Являясь успешной в создании собственных бизнес-проектов, Айман после переезда в Дубай стала сооснователем проекта по объединению соотечественников и была избрана в правление “Eurasia” в ОАЭ, стала членом Международной ассоциации русскоязычных адвокатов. За организацию инвестиционных форумов и вклад в решение юридических проблем соотечественников получила высокую оценку от дипломатического корпуса Казахстана в ОАЭ.

Вместе с супругом Нурланом Ескараевым воспитывают четверых детей, двое из которых являются студентами.

Айман увлекается чтением и спортом, состоит в клубе байкеров Harley, ведет активный образ жизни.

В социальных сетях Инстаграм и Youtube Айман размещает огромное количество полезной информации по законодательству ОАЭ, а также ведет телеграм-канал, где на английском и русском языках знакомит с актуальной информацией по изменениям в законодательстве ОАЭ.

Введение

Объединенные Арабские Эмираты – это динамично развивающееся современное государство, которое за несколько десятков лет достигло экономического процветания и продолжает стремительно совершенствоваться. Благоприятное для инвестиций законодательство, отсутствие подоходного налога с физических лиц и налога на прибыль, инфраструктура, соответствующая всем международным стандартам, а также стратегическое географическое положение делают его передовым коммерческим центром мира.

Сегодня многие иностранцы стремятся перебраться в ОАЭ на постоянное место жительства, а бизнесмены активно инвестируют в различные бизнес-проекты в стране.

Однако ОАЭ, как и любая другая страна, имеет собственные обычаи и особенности устройства всех сфер жизни. Более того, Арабские Эмираты – это мусульманское государство, а значит, законы шариата¹ во многом оказывают влияние на общество в целом и имеют для него большое значение. Если вы планируете переезд на постоянное место жительства в ОАЭ, хотите открыть здесь бизнес, устроиться на работу или же просто желаете посетить эту страну в статусе туриста, то данный справочник будет для вас идеальным проводником в обыденных, но очень важных жизненных вопросах.

В этой книге собран краткий и в то же время емкий материал по основным интересующим иностранцев темам. Вы узнаете не только об особенностях пребывания в стране обычных туристов, но и найдете ответы на вопросы, касающиеся семейно-брачных отношений, опекуна над детьми, наследства и наследования, выплаты алиментов, приобретения, отчуждения и аренды недвижимого имущества, а также открытия и ведения бизнеса как на материковой части, так и в свободных зонах ОАЭ.

¹ Шариат – это система правил и обычаев, на которых строится исламское право.

Раздел 1

Помощь туристу. Общие вопросы

Виды виз

Для въезда в Объединенные Арабские Эмираты, как и во многие другие страны, необходима виза. Существует много разновидностей виз в зависимости от целей вашей поездки. Рассмотрим основные из них.

Туристическая виза

Данный вид визы должен получить любой желающий посетить ОАЭ гражданин. Она позволяет вам как туристу заниматься некоторыми видами деятельности, а также гарантирует такие права, как, например, возможность оставить завещание на имущество, защищать свои права или преследовать по уголовному законодательству обидчиков. У всех туристов есть право оформить доверенность, сдать свою недвижимость в аренду, а также получить деньги через банковские чеки, выписанные на их имя. Можно открывать бизнес, при этом необязательно быть резидентом. Однако в таком случае есть свои особенности. Также туристы могут брать в аренду автомобиль и управлять им (для этого нужно иметь водительское удостоверение международного образца). Турист может оформить на себя сим-карту, подключить интернет.

Резидентская виза (резидент-виза)

Главное отличие резидент-визы от туристической заключается в том, что она предоставляет больше преимуществ и особый статус своему владельцу.

Итак, резидент-виза для экспатов на территории ОАЭ дает:

- право постоянного проживания;
- право на долгосрочную аренду недвижимости;
- право открывать банковские счета;
- право получить водительское удостоверение;
- право нанимать домашний персонал;
- право привезти семью, а также оформить на себя и членов семьи медицинскую страховку.

Также существуют резидент-визы, которые выдают в порядке поощрения тем, кто обладает уникальными талантами, проявил себя в своей профессиональной области, внес значительный вклад в развитие какого-то сектора (в том числе это могут быть ученые или врачи).

Рабочая виза

Чтобы законно проживать и работать в ОАЭ, экспату необходимо получить рабочую визу, спонсируемую физическим или юридическим лицом. Рабочая виза связана с трудовыми отношениями, поэтому по истечении их срока такая виза должна быть аннулирована, а экспату нужно покинуть ОАЭ в течение максимум 30 дней с даты ее аннулирования. Если экспат останется на территории ОАЭ по окончании указанного срока, то к нему могут быть применены различные санкции, начиная от штрафа и заканчивая депортацией.

Условия для возможности спонсирования своих супругов и детей для мужчин и женщин, имеющих рабочую визу, отличаются. Конкретные условия получения и сроки рабочей визы будут зависеть от профессии, а также от территориального расположения работодателя.

Золотая виза

Золотая виза представляет собой 10-летнюю визу, которую могут получить иностранцы, имеющие определенную квалификацию и работающие в определенных сферах. Такую визу выдают врачам, ученым, исполнительным директорам, специалистам в приоритетных областях образования и некоторым другим работникам, а также их супругам и детям. Главные отличия золотой визы от рабочей состоят в том, что золотая виза позволяет находиться на территории ОАЭ даже после истечения срока трудового контракта, а также может быть продлена на тот же срок.

Зеленая виза

Данный вид визы предусмотрен специально для тех категорий экспатов, которые не соответствуют требованиям для получения золотой визы, но при этом обладают определенным набором навыков. Зеленая виза предполагает право на получение самостоятельного спонсорства и имеет определенный перечень преимуществ, в том числе одним из ее главных аспектов является разделение разрешения на работу и визы на жительство.

Виза фрилансера

Такая виза призвана способствовать привлечению талантливых людей, которые предпочитают заниматься индивидуальной трудовой деятельностью, а не подпадать под действие положений о найме и спонсорстве. Виза фрилансера позволяет ее держателям предоставлять услуги независимо от их возраста, что является преимуществом для пенсионеров. Кроме того, особенностью данной визы является то, что работодатели могут привлекать фрилансеров для выполнения определенных видов работ, а не нанимать персонал на полную ставку, не связывая себя при этом с работниками большими обязательствами и не неся значительных финансовых затрат.

Разрешение на работу для несовершеннолетних

Некоторые категории работодателей (например, предприятия, не относящиеся к тяжелым и вредным производствам) могут принимать на работу экспатов в возрасте от 15 лет, имеющих действующую визу на жительство в ОАЭ, на срок до одного года. Работодатель для согласования привлечения такого сотрудника должен будет предоставить справку об отсутствии возражений от опекуна и отчет о состоянии здоровья молодого сотрудника. При этом необходимо учитывать особенности трудовых отношений, установленных законодательством.

Аренда автотранспортных средств

Получение водительского удостоверения

Первое и самое главное, что необходимо туристу для аренды автотранспортного средства, – это водительское удостоверение международного образца. Многие русскоязычные страны (Казахстан, Узбекистан, Кыргызстан, Украина) не имеют такого вида прав. При этом водительские удостоверения немеждународного образца, полученные в этих государствах, не признаются в Объединенных Арабских Эмиратах.

Если вы являетесь резидентом ОАЭ, то вам нужно получить права непосредственно в этой стране. Для граждан некоторых государств (в частности стран Европы), имеющих водительское удостоверение своей страны, есть возможность получить права ОАЭ. Но это не касается граждан указанных выше русскоязычных стран, поэтому им для получения эмиратских прав требуется пройти соответствующее обучение.

Аренда автомобиля

В Арабских Эмиратах есть огромное количество компаний, которые сдают автотранспортные средства в аренду. Такие фирмы предоставляют множество разных услуг, а также имеют большой выбор автомобилей под любой бюджет, в том числе класса люкс. Срок аренды может быть самый разный – от нескольких дней до нескольких месяцев.

Итак, как же происходит процесс получения в аренду автотранспортного средства? В первую очередь вы предоставляете документы (паспорт и водительское удостоверение международного образца) и подписываете договор.

Здесь есть важный нюанс: внимательно изучите и прочитайте договор. Не подписывайте его, если не уверены в том, что четко понимаете, какие условия в нем оговорены.

После подписания договора вас зарегистрируют как нового арендатора транспорта. Соответственно, с этого момента на ваше имя будут приходить все штрафы, а также иски о взыскании ущерба, если с транспортным средством что-то произойдет.

Также при подписании договора вам придется оставить депозит, который, по идее, должен быть возвращен вам, если с автомобилем ничего не случится за время вашей аренды. Сумма депозита, как правило, зависит от стоимости транспортного средства. За автомашину класса люкс она может достигать до 5000 долларов США и больше. Если это автомобиль обычной модели, то размер депозита составит 1000–2000 дирхамов.

Необходимо очень тщательно проверить состояние арендуемого транспорта и отметить при необходимости в договоре все имеющиеся недостатки.

Старайтесь брать автотранспортные средства в аренду в проверенных компаниях, так как бывают случаи невозврата депозита. Иногда его возвращают через две недели или даже месяц, в зависимости от политики фирмы, которая хочет дождаться подтверждения того, что никаких штрафов у арендатора не было.

ПДД

Для пользования транспортными средствами вы, конечно же, должны знать и соблюдать правила дорожного движения (ПДД). В Объединенных Арабских Эмиратах они не сильно отличаются от ПДД в других странах: пассажиры должны пристегиваться, дети – находиться в автокреслах, водитель – соблюдать требования светофоров, дорожной разметки, дорожных знаков и скоростной режим.

При нарушении ПДД на вас ложатся дополнительные риски. Помимо того что вы оплачиваете штраф, с вас также может быть взыскана сумма за простой, если автомобиль заберут на штрафстоянку. С арендатора взыскивается ущерб, причиненный транспортному средству в случае ДТП, даже если он не являлся его виновником. Если вы проехали на красный свет, что является одним из существенных нарушений, то штраф составит 2000 дирхамов и более, а если вы находились за рулем в нетрезвом состоянии или под воздействием наркотических препаратов, предусмотрено также изъятие транспортного средства на срок от 30 до 60 дней.

В ОАЭ существует понятие *blackpoint*. Это отрицательные баллы, которые присуждаются, если вы нарушаете ПДД. И когда их накапливается определенное количество, вас лишают прав.

Нужно помнить, что даже в пустыне, за пределами проезжей части не следует демонстрировать неосторожное вождение или выполнять какие-либо трюки на автомобиле. Местные жители могут снять видео и отправить жалобу на веб-сайт полиции. В том числе это делается через специальное мобильное приложение.

В ОАЭ широко используются камеры наблюдения. Дороги также патрулирует полиция, которая может считывать информацию по регистрационному номеру транспортного средства.

Штраф взыскивается и за неоплаченную парковку. Как правило, ее стоимость составляет 4 дирхама в час. Более серьезное наказание предусмотрено за вождение без регистрационного номера или использование автомобиля в аварийном состоянии. Кстати, вас могут оштрафовать даже за грязное транспортное средство.

При движении по трассе нужно учитывать требования к скоростному режиму на разных участках: где-то может встретиться предписание о недопустимости превышения скорости, а где-то – о необходимости ее снижения (то есть на данном участке вы не имеете права ехать медленнее установленной скорости).

Если вы случайно пропустили свой поворот на дороге, то, чтобы развернуться, вам придется проехать еще несколько километров. Выполнять разворот в необозначенном месте на трассе здесь нельзя. Водителю лучше всего пользоваться специальными приложениями *Google Maps* или *Waze*.

Постарайтесь не остаться на трассе без бензина – вы должны пополнить бак заранее. Правила организованы так, чтобы вы не мешали другим участникам дорожного движения. Также нужно помнить, что в ОАЭ существуют платные автодороги, тем не менее их можно объезжать, включив в приложении специальную функцию «Избегать платных дорог».

Если случилось ДТП и при этом здоровью его участников ничего не угрожает, то все, что вам нужно сделать, – это правильно оформить документы. Без этого покидать место происшествия нельзя. Для того чтобы сообщить о ДТП, следует зафиксировать произошедшее на фото и затем передать всю информацию в полицию через мобильное приложение (например, *DubaiPolice*²). Сообщение составляется участниками ДТП совместно. Вместе с ним направляются фотографии, лицензии и техпаспорта. Обязательно нужно указать виновного. Если это

² Для эмирата Дубай.

спорный вопрос, то, как правило, штраф выписывают тому, кто не признал вину, хотя был не прав. В качестве ответа вы должны получить *police report* – аналог протокола ДТП. Его необходимо отправить в страховую компанию, которая займется вопросами возмещения ущерба.

Основные виды правонарушений туристов

Фотографирование и видеосъемка людей

В ОАЭ запрещено фотографировать людей, государственные учреждения и здания. Это чревато большими штрафами. Как правило, сразу же на месте вас не оштрафуют. Если вы турист, к вам могут обратиться и вежливо попросить не фотографировать и удалить уже сделанные кадры или видеозапись. Помимо съемки, также запрещено выкладывать в социальные сети фото и видео, на которых присутствуют случайные люди.

Переход дороги в неположенном месте

Очень часто туристы переходят дорогу в неположенном месте. Необходимо строго соблюдать ПДД и пересекать проезжую часть только в специально обозначенных местах. Пешеходов здесь штрафуют часто.

Выброс мусора в неположенном месте

Строго запрещено выбрасывать мусор в не отведенных для этого местах. Конкретные суммы штрафов могут отличаться в зависимости от эмирата.

Сбор денег на благотворительность

Сбор денежных средств на благотворительность является довольно распространенным правонарушением. Если вы не являетесь представителем компании, которая зарегистрирована как благотворительная организация, такая деятельность считается незаконной. Продвижение подобных незаконных сборов средств, рекламирование или же объявление сбора жестко наказываются.

*Благотворительная деятельность лицензируется на территории
Объединенных Арабских Эмиратов.*

Публикации в социальных сетях определенного содержания

Публикации с контентом, содержащим оскорбление личности или направленным на унижение достоинства, религии и вероисповедания или же оскорбление символики национальных и государственных органов, – очень серьезное правонарушение. Как показывает практика, многие туристы этого не знают.

Мытье автотранспортного средства на улице или в паркинге

Никогда не мойте транспортное средство в неположенном месте, перед какими-либо зданиями или просто на парковке, так как это является нарушением.

Демонстрация оскорбительных жестов

Если вы показали какие-то жесты человеку и он при этом счел себя оскорбленным, то он может обратиться в полицию и вы будете наказаны. То же самое касается ситуации, когда вы оскорбили человека словом, действием или каким-то иным образом. Нельзя прикасаться к женщинам. Нельзя фотографировать чужих детей.

За нарушение этих правил можно получить не только штраф, но и запрет на въезд на территорию ОАЭ.

Раздел 2

Недвижимость

Общая информация о законодательстве

В Объединенных Арабских Эмиратах существует два типа законов, касающихся сделок с недвижимостью. Это федеральный свод законов, который применяется во всех эмиратах, и законы, действующие в каждом эмирате в той части, которая касается его сектора недвижимости.

К федеральным законам³, применяемым на всей территории ОАЭ, относятся:

1. Закон ОАЭ о договорном праве, который распространяется на договоры купли-продажи, договоры аренды недвижимости и ипотечные договоры.

2. Закон ОАЭ об ипотеке. Этим законом регулируются такие вопросы, как условия для получения ипотеки, размеры и порядок уплаты первоначальных взносов, права на вторичное жилье и т. д. Один из аспектов Закона об ипотеке, который особенно важен для инвестиций в недвижимость, касается потери права выкупа закладной.

3. Уголовный кодекс ОАЭ также в определенной части применяется к сделкам с недвижимым имуществом – при неисполнении судебных решений, касающихся недвижимости, невыполнении обязательств по ипотеке и пр.

4. Еще один федеральный закон, который применяется к сделкам с недвижимым имуществом, касается наследования. Это Закон о личном статусе, согласно которому все объекты недвижимости регламентированы нормами шариата в части наследования.

Вообще, есть две категории эмиратских законов, которые наиболее актуальны для инвесторов и иностранцев, проживающих в ОАЭ.

Первая категория – это законы, регулирующие приобретение недвижимости в собственность, а вторая – законы, регулирующие аренду. При этом конкретные законы, связанные с недвижимостью, принимаются эмиратами самостоятельно.

Что касается законов о собственности, то общая правовая база в ОАЭ основывается на том, что недвижимость может принадлежать только гражданам Объединенных Арабских Эмиратов. Это общее правило, если в отдельных эмиратах не предусмотрено иное. С 2006 года некоторые эмираты ввели законы, позволяющие иностранным инвесторам владеть недвижимостью в ОАЭ.

Один из наиболее ярких примеров – эмират Дубай, где с 2006 года действуют законы о безусловном владении недвижимостью. Это означает, что иностранные инвесторы имеют законное право владеть недвижимостью без каких-либо ограничений. Регулирование данной сферы осуществляется посредством различных указов. То есть соответствующий орган правительства Дубая издает указ, определяющий конкретную географическую область в качестве зоны безусловного владения. В последние годы таких указов стало больше. Соответственно, количество географических зон, где инвесторы могут владеть как землей, так и жилыми и нежилыми помещениями, увеличилось.

В других эмиратах более типичный сценарий с точки зрения владения недвижимостью реализуется через так называемое право аренды, а не через безусловное право собственности. Срок аренды в большинстве эмиратов ограничен или установлен на 99 лет. Например, в зна-

³ Здесь и далее приводится сокращенный перевод названий законов, выполненный автором. Точные наименования (на английском языке) приведены в ссылках.

чительной части географических регионов Абу-Даби, где инвесторы могут покупать недвижимость, разрешены инвестиции в аренду, и это право аренды на 99 лет.

Географическая зона аренды введена и в других эмиратах, в частности в Шардже. Это означает, что инвесторы могут приобретать там недвижимость, но только на условиях аренды.

Некоторые из правил и положений, применяемых к недвижимости в пределах конкретного эмирата, касаются сборов за передачу собственности. Так, в Дубае они установлены в размере 4 % от стоимости недвижимости. В других эмиратах размеры сбора колеблются или аналогичны плате за передачу собственности в Дубае.

Также в эмиратах может отличаться регулирование вопросов, касающихся форм платежей, разрешенных для передачи собственности; формы и содержания доверенностей, на основании которых совершаются сделки с недвижимостью; различных административных процедур; сборов, которые платятся в соответствующие органы; прав и обязанностей брокеров по недвижимости и их деятельности на рынке недвижимости. Кроме того, регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом, и рынка недвижимости в том или ином эмирате осуществляется различными органами.

Еще один интересный пример, который пока существует только в Дубае, – это право на проживание на основании владения недвижимостью. Другими словами, владение недвижимостью стоимостью 750 000 дирхамов и более дает право подать заявку на получение визы на жительство со всеми соответствующими правами и обязанностями, вытекающими из вида на жительство (которая обычно выдается на основании трудоустройства).

Что касается наследования, то федеральный закон требует, чтобы любые объекты недвижимости подпадали под действие шариата в случае смерти владельца собственности. Таким образом, завещания или другие документы, в которых предусматривается иное распоряжение недвижимым имуществом, будут недействительными, поскольку их заменит шариат. В Дубае была введена новая система, позволяющая иммигрантам-немусульманам составлять завещания на недвижимое имущество и регистрировать их, а также предоставляющая гарантии того, что эти завещания будут исполнены. Эмират Абу-Даби ввел аналогичный закон и положения, дающие эмигрантам возможность составлять завещания на недвижимое имущество. Вероятно, что и другие эмираты последуют этому примеру.

В любом случае, находясь на территории конкретного эмирата, вы должны уточнять интересующие вас правовые аспекты регулирования рынка недвижимости с целью успешной реализации всех возможных прав.

Покупка и продажа недвижимости

Покупка недвижимости всегда начинается непосредственно с выбора объекта недвижимости. Проведите детальный визуальный осмотр объекта, а также внимательно изучите все его характеристики.

Следующим этапом является проверка правоустанавливающего документа у продавца – *Title deed* (свидетельства о регистрации права собственности на недвижимость). В этом документе указывается:

- кому принадлежит право собственности на недвижимость;
- характеристики объекта недвижимости.

Таким образом, действительность данных по недвижимому имуществу можно подтвердить, запросив у продавца *Title deed*. Если вы находитесь в Дубае, проверить действительность можно также через приложение *Dubai REST*, которое содержит всю информацию об объектах недвижимости на территории этого эмирата.

Из *Title deed* также будет понятно, сколько собственников у выбранного вами объекта недвижимости, какая доля владения приходится на каждого из них, а также кем являются собственники (это могут быть как физические, так и юридические лица).

Процесс оформления купли-продажи недвижимости в каждом конкретном случае будет иметь свои особенности. Если собственником является юридическое лицо, необходимо убедиться, что тот, кто представляет интересы продавца, уполномочен на это на законных основаниях.

Следующим важным этапом является получение информации об обязательствах продавца, связанных с недвижимостью. Это может быть залог, невыплаченные сборы за различные услуги или наличие арендаторов, с которыми заключен договор на долгосрочную аренду. Для покупателя важно включить эту информацию в договор купли-продажи.

После сбора необходимой информации о недвижимости и согласия сторон на сделку составляется договор купли-продажи с указанием в нем всех существенных условий:

- характеристик объекта недвижимости, а также информации о наличии или отсутствии у продавца каких-либо обязательств;
- способа оплаты. Это может быть ипотека, банковский перевод или наличные денежные средства. В каждом конкретном случае нужно подготовить соответствующие документы для правильного расчета между сторонами и документального подтверждения такого расчета. Как правило, в этом помогают риелторские компании, которые выступают посредниками;
- условий передачи недвижимости. В большинстве эмиратов комиссия за передачу собственности составляет 4 %, при этом не всегда указывается, делится ли такая комиссия между продавцом и покупателем или кто-то один из них должен ее уплатить. Следовательно, этот вопрос следует согласовать до того, как стороны выйдут на сделку;
- особых условий совершения сделки. Когда вы, например, хотите приобрести недвижимость только в случае получения ипотеки, то очень важно указать, что она является условием для покупки недвижимости;
- штрафных санкций за отказ от сделки и условий разрешения споров. Важно конкретно указать, какие причины будут считаться уважительными при отказе покупателя от сделки. Например, для вас может быть важно, чтобы сделка состоялась в определенный день или чтобы до передачи вам недвижимости продавцом были устранены определенные недостатки. Таким образом, нарушение данного условия договора купли-продажи продавцом будет являться для вас основанием для отказа от сделки без уплаты штрафных санкций. Также должен быть уста-

новлен порядок разрешения споров с указанием того, где это должно происходить (в местных судах или через арбитраж), каковы основания для подачи иска и кто потенциально должен оплачивать сборы, связанные с разрешением спора в суде.

Обратите внимание, что эмиратом может быть установлена стандартная форма договора, которую необходимо использовать. При этом в такие формы допускается вносить изменения в зависимости от особенностей сделки. В Дубае, например, законодательством установлены несколько форм договоров. Форма F – это типовый договор, регулирующий сделку между продавцом и покупателем, форма A регулирует отношения между продавцом и брокером, а форма B – между покупателем и брокером.

Если в вашей сделке участвуют брокеры, то необходимо до начала оказания ими услуг проверить наличие надлежащей лицензии на осуществление ими своей деятельности. Когда брокер является представителем продавца, проверьте у него наличие не только лицензии, но и доверенности на представление интересов продавца на всех этапах сделки. Также брокеры, как правило, просят оплатить свои услуги до передачи недвижимости, а именно в момент подписания договора купли-продажи. Рекомендуются отложить выплаты брокерам до фактической передачи недвижимого имущества и произвести расчеты со всеми сторонами сделки именно в день передачи недвижимости. Тогда риски срыва сделки и потери денежных средств будут минимальными.

Имейте в виду, что участие в сделке брокеров не является обязательным ни для одной из сторон.

Важным моментом является наличие депозита при заключении сделки. На сегодняшний день требования о его внесении в обязательном порядке при покупке недвижимости в законодательстве нет. По обычаям, сложившимся в ОАЭ, внесение депозита предполагается, однако это в любом случае необходимо решать путем переговоров. Продавец, как правило, хочет иметь определенные гарантии. При внесении депозита пропишите все детали в договоре купли-продажи: сумму депозита, в какой форме он будет выдан, кто должен держать депозит и на каких условиях он может быть использован (в частности, в случае возникновения каких-либо споров между продавцом и покупателем).

Также помните, что передача недвижимости должна быть обязательно оформлена документально актом приема-передачи. В нем отражается перечень всего, что продавец передает покупателю на основании договора купли-продажи: ключи от квартиры/помещения, карты доступа, деньги в счет возмещения за неоплаченные на момент передачи услуги и пр. Документ о праве собственности покупателю выдается в день передачи недвижимости.

В процессе продажи недвижимого имущества возникают, по сути, все те же вопросы, которые существуют при его покупке, только в данном случае вы выступаете в качестве продавца, а не покупателя. Вам как продавцу необходимо:

- предоставить действующий на дату заключения сделки *Title deed* (правоустанавливающий документ на недвижимость);
- выяснить, кто является покупателем (физическое либо юридическое лицо) и каково количество покупателей, так как от этого будет зависеть процесс оформления сделки;
- заранее согласовать стоимость вашей недвижимости с покупателем (покупателями) и утвердить способ оплаты (наличные, безналичные деньги или ипотека);
- согласовать с покупателем оплату услуг брокеров (представителей) при их участии и оплату всех комиссий и сборов в связи с заключением сделки;
- согласовать с покупателем наличие или отсутствие депозита, а при его наличии заранее установить размер и порядок его возврата;
- предоставить информацию об обязательствах относительно продаваемой недвижимости (зalog, задолженности по оплате услуг и пр.) или об отсутствии таковых;

– согласовать с покупателем и прописать в договоре купли-продажи все интересующие условия: дату передачи недвижимости, условия для отказа от совершения сделки, порядок разрешения споров и пр.

Если ваша недвижимость приобретена с использованием ипотеки, то вам заранее необходимо выяснить в банке условия ее погашения. Вы также должны узнать о процессе проведения платежа при передаче собственности и о необходимых документах в связи с этим.

Имейте в виду, что, если ваша недвижимость сдается в аренду, вы обязаны уведомить арендатора о необходимости освобождения собственности на том основании, что она будет продана, за 12 месяцев. Такие сделки с недвижимостью, как купля или продажа, подразумевающие смену собственника, в обязательном порядке должны быть зарегистрированы. В Дубае, например, земельным департаментом ведется специальный реестр недвижимости. Отсутствие регистрации передачи недвижимости и смены собственника влечет за собой недействительность сделки. Каждый эмират самостоятельно устанавливает размеры сборов за регистрацию недвижимости, а также процедуры, регулирующие процесс передачи права собственности.

Объекты недвижимости, находящиеся на стадии строительства, также должны быть зарегистрированы. Если вы приобретаете такую собственность, то вам будет выдан соответствующий документ о том, что она принадлежит вам. По завершении строительства вы сможете зарегистрировать свое недвижимое имущество после подтверждения уплаты его полной стоимости.

Законом урегулированы вопросы, связанные с расторжением договора купли-продажи строящейся недвижимости в случае неисполнения сторонами условий сделки.

Если вы приобретаете недвижимость на стадии строительства, вам необходимо проверить следующее⁴:

- регистрацию проекта застройки в Агентстве по регулированию недвижимости (*RERA*);
- наличие депозитного счета;
- процент завершения проекта недвижимости и ожидаемую дату такого завершения;
- регистрацию разработчика проекта в *RERA*;
- право владения застройщиком землей или наличие соглашения о застройке между владельцем земли и застройщиком;
- наличие у застройщика необходимых разрешений, в том числе разрешения земельного департамента Дубая и *RERA* на реализацию недвижимости данного проекта застройки.

Застройщики недвижимости должны раскрывать покупателю всю информацию об имуществе. Если в течение двух лет с даты первоначальной передачи объекта какая-либо информация окажется недостоверной или неточной, застройщик будет нести ответственность перед покупателем за причиненный ущерб. Любое искажение застройщиком информации может повлечь как гражданскую, так и уголовную ответственность.

Застройщик, как правило, гарантирует, помимо прочего:

- отсутствие обременений;
- наличие права распоряжения недвижимостью;
- отсутствие непогашенных долгов.

С введением налога на добавленную стоимость в ОАЭ с 2018 года операции с недвижимостью могут облагаться налогом в зависимости от того, является ли рассматриваемая недвижимость коммерческой или жилой. Продажа коммерческой недвижимости будет облагаться налогом по стандартной ставке НДС в размере 5 %. Жилая недвижимость освобождена от

⁴ Актуально для приобретения недвижимости в Дубае.

уплаты НДС, и для того, чтобы застройщики могли возмещать НДС при строительстве жилой недвижимости, ее продажа в течение трех лет с момента завершения имеет нулевую оценку.

Вопросы, связанные с арендой недвижимости

Как правило, законы об аренде недвижимого имущества индивидуальны для каждого эмирата. Однако существенные условия арендного договора в любом случае носят общий характер и должны быть учтены в нем независимо от места его заключения.

В конкретном эмирате может быть установлена стандартная форма договора аренды, и она зачастую предполагает возможность внесения необходимых изменений и дополнений.

Вот несколько важных условий, которые нужно включить или учесть при подписании стандартного договора аренды или при составлении дополнения к нему:

- идентификация объекта недвижимости. В договоре аренды необходимо прописать все характеристики объекта недвижимости, такие как местоположение, реквизиты собственника/собственников (для того чтобы вы всегда могли с ними связаться), наличие тех или иных предметов (мебели, бытовой техники и пр.), индивидуальные особенности недвижимости;
- стоимость арендной платы. Обычно платеж определяется на годовой основе, но вы можете договориться и об ином сроке. В договоре укажите стоимость и срок аренды, на который она рассчитана;
- форма оплаты – наличные денежные средства или банковский перевод, а также частота платежей;
- период действия договора аренды;

Дата заключения договора аренды может отличаться от даты въезда, поэтому в договоре следует указать дату въезда.

- техническое обслуживание и затраты на него. По закону домовладелец несет ответственность за капитальный ремонт, если стороны не договорились об ином. Арендодатели нередко включают в договор положение о возложении ответственности за техническое обслуживание на арендатора;

Как арендатор вы должны внимательно отнестись к тому, с чем вы соглашаетесь, потому что расходы на обслуживание могут быть весьма значительными. Аналогичным образом, если арендодатель хочет возложить ответственность на арендатора за определенные виды технического обслуживания, в договоре необходимо указать частоту мероприятий и их стоимость, а также то, каким образом затраты будут компенсированы.

- субаренда. Закон может запрещать субаренду, если стороны не договорились об ином;

Если вы арендатор и хотите иметь возможность сдавать недвижимость в субаренду, убедитесь, что такое условие предусмотрено в договоре.

- освобождение арендатором собственности. Оно может быть предусмотрено по окончании срока аренды. Если вы как арендодатель хотите оговорить условие о досрочном освобождении арендатором вашей собственности, включите его в договор, а также пропишите платежные обязательства, которые могут возникнуть в связи с этим. Если вы являетесь арендатором, также внимательно изучите договор и убедитесь, что такое условие при его наличии вас полностью устраивает;

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.