

ГИД

По покупке
недвижимости в Дубае



Покупка от застройщика

Начнем с процесса покупки недвижимости от застройщика, потому что он намного проще, чем покупка на вторичке, и для этого даже не требуется вашего личного присутствия в офисе застройщика, весь процесс происходит онлайн.

- 1** Выбрав объект, вы предоставляете застройщику копию паспорта, плюс многие застройщики попросят ваше национальное удостоверение или водительские права, выданные в стране вашего постоянного проживания. Недвижимость можно оформить как на одного собственника, так и на нескольких физических лиц, а также на компанию*.

Исключение касается компаний, зарегистрированных в ОАЭ – законом разрешается оформлять недвижимость на компанию, зарегистрированную только во фри-зоне Jafza (Jebel Ali Free Zone). Кроме того потребуются email, номер телефона и физический адрес в стране вашего проживания, куда застройщик будет отправлять оригиналы документов курьерской почтой.

* Получить ипотеку на недвижимость, оформленную на более чем 1 лицо (не родственники), очень сложно





Покупка от застройщика

2

Резервирование. Выбранный объект необходимо будет забронировать, чтобы он был снят с продажи. Для этого покупателю требуется (в большинстве случаев) внести от 10,000 до 37,000 АЕД разные застройщики разные условия. Это может быть сделано онлайн банковской картой, либо картой через терминал в офисе застройщика, либо вы можете внести. Если у вас лимиты на карте, вы можете перевести деньги на счет застройщика, этот процесс займет время, главное – выслать квитанцию, что деньги отправлены. После внесения депозита покупатель подписывает форму бронирования и иногда иные документы (зависит от застройщика).

3

После бронирования покупателю предоставляется срок для внесения оставшейся суммы депозита (в зависимости от графика платежей 5-10-20%), обычно 4-6 дней.



В течение этого времени застройщик готовит контракт купли-продажи (**SPA – sales-purchase agreement**), если покупатель находится не в Дубае, то оригинал контракта высылается курьерской почтой вместе с формой бронирования



Покупка от застройщика

4

В течение **7-10** дней после внесения депозита, покупателю необходимо внести **4%** (иногда **2%** или даже **0%** по спецпредложению) от общей стоимости недвижимости на счет земельного департамента Дубая, чтобы застройщик зарегистрировал объект на имя покупателя.

После регистрации покупателю направляется документ **OQOOD** (аналог свидетельства на право собственности на строящийся объект. И также нужно оплатить от **1950- 3000** АЕД)

5

Покупатель продолжает вносить периодические платежи по графику (платежи привязаны к стадиям строительства) до окончания строительства и получения сертификата об окончании строительства.

6

Когда сертификат получен, покупатель может начать процесс одобрения ипотеки в местном банке или внести оставшуюся сумму (если нет рассрочки). Покупатель должен будет осуществить инспекцию объекта (заполнить протокол приема-передачи). Это может сделать за вас **Property Management company** (управляющая компания) по доверенности.

7

Получение ключей – откупоривание шампанского!

* Средства вносятся строго на **ESCROW** застройщика

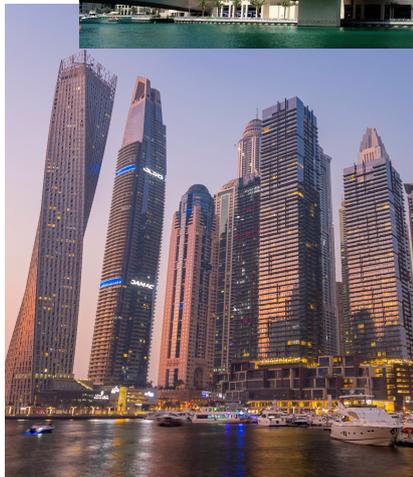




Покупка от застройщика

8

Если стоимость недвижимости полностью выплачена, **OQOOD** заменяется на свидетельство о праве собственности – **Title Deed**
Если на недвижимости есть обременение, то оригинал остается у банка до погашения ипотеки.





Покупка недвижимости на вторичном рынке

Покупка строящегося объекта при перепродаже

Покупка строящегося объекта при перепродаже происходит по схеме покупки готового объекта на вторичке, но необходимо учитывать несколько нюансов.

1

Застройщики, как правило, требуют, чтобы стоимость недвижимости была выплачена на 40-60%, чтобы дать НОС (разрешение) на продажу



2

График платежей может переходить без изменений на нового владельца, а может и не переходить остаток полностью выплачивается застройщику.



*Спецпредложения аннулируются при перепродаже.





Покупка недвижимости на вторичном рынке

Покупка готового объекта при перепродаже (наличные)

Возможны несколько сценариев, в зависимости от того, есть ли на недвижимости обременение, и осуществляется ли покупка за наличные или в ипотеку.

1

После того, как продавец и покупатель договорились о цене (оферта принята продавцом), следует подписание предварительного договора купли-продажи (**Form F**) Это соглашение о намерениях между продавцом и покупателем. В момент, когда оно подписано обеими сторонами, оно связывает обе стороны обязательствами, и объект снимается с продажи.

В нем указываются существенные условия договора, а также детали сделки, такие как остаток средств от аренды, которые должны быть переданы покупателю, если недвижимость в аренде, иные условия (указываются в дополнительном соглашении)



Покупка недвижимости на вторичном рынке

2

Одновременно или раньше покупатель должен внести задаток – 10% от согласованной цены объекта. Если у покупателя открыт счет в местном банке, выписывается менеджерский чек (при предъявлении которого предъявитель может получить деньги в банке). Если у покупателя нет местного счета, то необходимо перечислить 10% на счет 3-й стороны-гаранта (рекомендуется делать это через юридическую компанию). Депозит остается у третьей стороны до момента трансфера (дня регистрации недвижимости)

Контракт готовит агенство недвижимости или специализированная компания (*conveyancing company*).

Форма контракта едина и утверждена земельным департаментом, заполняется через официальное приложение. Особые условия оформляются дополнительным соглашением в простой письменной форме.

3

Получение **NOC non-objection certificate**) – документ от застройщика об отсутствии задолженностей по сервисным платежам (2-5 рабочих дней)



Покупка недвижимости на вторичном рынке

Покупка готового объекта с обременением (наличные)

Когда объект недвижимости находится под обременением, процедура покупки будет иметь дополнительные шаги

- 1 Перед обращением за NOC к застройщику, необходимо снять обременение («заблокировать» объект).

Для этого продавец обращается в свой банк, в котором у него оформлена ипотека, за **liability letter** - документом, подтверждающим существование обременения. Покупатель приходит в банк с 4-мя чеками:

- Чек на получателя – банк, на оставшуюся сумму ипотеки;
- Чек на имя продавца на оставшуюся сумму;
- Чек на 4% в оплату сбора за регистрацию;
- Чек на комиссию агентству

После получения **Liability Letter** обе стороны приходят в регистрационный (**trustee**) офис, чтобы заблокировать объект недвижимости.

После этого обременение будет снято, и продавец получает соответствующее свидетельство (**clearance letter**) и оригинал титула.

Затем происходит трансфер.



Покупка недвижимости на вторичном рынке

Покупка готового объекта (без обременения) в ипотеку

1

После того, как покупатель получает документ об одобрении ипотеки (Final Offer Letter), которое действует 1- 2 месяца, покупатель выписывает обеспечительный чек на банк (возвращается при трансфере), а продавец может обращаться за получением NOC (разрешение) к застройщику.

2

Трансфер:

Покупатель предоставляет следующие чеки:

- 20% (50% для нерезидента) на имя продавца (получает назад обеспечительные чеки);
- Чек в размере 0.25% на регистрацию ипотеки;
- Чек на комиссию агентству;
- Чек на 4% регистрационный сбор;
- Банк предоставляет чек на оставшуюся сумму.

Происходит регистрация ипотеки, и выписывается титул на имя покупателя, оригинал которого остается в банке на весь срок ипотеки.

В случае исламской ипотеки, титул оформляется на банк, а покупатель считается арендатором до конца срока ипотеки.



Покупка недвижимости на вторичном рынке

Покупка готового объекта (с обременением) в ипотеку

Самый затратный по времени вариант

1

После того, как покупатель получает сертификат об одобрении ипотеки, он отсылается в банк продавца, чтобы заблокировать недвижимость.

2

Следующим шагом будет получение разрешения от застройщика (НОС)

3

Происходит регистрация ипотеки, и выписывается титул на имя покупателя, оригинал которого остается в банке на весь срок ипотеки.

В случае исламской ипотеки, титул оформляется на банк, а покупатель считается арендатором до конца срока ипотеки.

Происходит регистрация ипотеки на имя покупателя, и оригинал титула остается в банке на весь срок ипотеки.

***Этот вариант еще осложняется тем, что у всех вовлеченных в сделку документов есть свои сроки действия.**



Приложения

Дополнительные
расходы при покупке строящегося объекта от
застройщика

1. Сбор земельного Департамента	4% от цены недвижимости
2. Платеж за выписку <i>OQOOD</i> (свидетельство о регистрации на строящийся объект)	3,000 AED (817 USD)



* Сбор за разрешение на продажу от
застройщика оплачивает продавец
(до 5,000 AED)

Приложения

Дополнительные
расходы при покупке готового объекта при
перепродаже (наличные)

1. Сбор земельного Департамента	<ul style="list-style-type: none">• 4% от цены недвижимости• + 580 AED (апартаменты/вилла)• или + 430 AED (участок)
2. Регистрационные сборы (только наличные)	<ul style="list-style-type: none">• 4,000 AED + 200 AED (5% НДС) если цена недвижимости равна или больше 500,000 AED.• 2,000 AED + 100 AED (5% НДС) если цена недвижимости меньше 500,000 AED
3. Комиссия агенства	От 2%



* Сбор за разрешение на продажу от застройщика оплачивает продавец (до 5,000 AED)

Приложения

**Дополнительные
расходы при покупке готового объекта с
обременением (наличные)**

1. Сбор земельного Департамента	<ul style="list-style-type: none">• 4% от цены недвижимости• + 580 AED (апартаменты/вилла)• или + 430 AED (участок)
2. Регистрационные сборы (только наличные)	<ul style="list-style-type: none">• 4,000 AED + 200 AED (5% НДС) если цена недвижимости равна или больше 500,000 AED.• 2,000 AED + 100 AED (5% НДС) если цена недвижимости меньше 500,000 AED
3. Комиссия агенства	От 2%



*** Сбор за разрешение на продажу от застройщика оплачивает продавец (до 5,000 AED)**

Приложения

4. Плата за блокировку
объекта

AED 1,520 (чек на
земельный
департамент)



* Сбор за разрешение на продажу от
застройщика оплачивает продавец
(до 5,000 AED)

Приложения

Дополнительные
расходы при покупке готового объекта (без
обременения) в ипотеку

1. Сбор земельного Департамента	<ul style="list-style-type: none">• 4% от цены недвижимости• + 580 AED (апартаменты/вилла)• или + 430 AED (участок)
2. Регистрационные сборы (только наличные)	<ul style="list-style-type: none">• 4,000 AED + 200 AED (5% НДС) если цена недвижимости равна или больше 500,000 AED.• 2,000 AED + 100 AED (5% НДС) если цена недвижимости меньше 500,000 AED
3. Комиссия агенства	От 2%



* Сбор за разрешение на продажу от застройщика оплачивает продавец (до 5,000 AED)

Приложения

4. Сбор за регистрацию ипотеки

- 0.25% от суммы займа - сбор за регистрацию

- AED 290 административный сбор в земельный департамент



* Сбор за разрешение на продажу от застройщика оплачивает продавец (до 5,000 AED)

Приложения

Дополнительные
расходы при покупке готового объекта (с
обременения) в ипотеку

1. Сбор земельного Департамента	<ul style="list-style-type: none">• 4% от цены недвижимости• + 580 AED (апартаменты/вилла)• или + 430 AED (участок)
2. Регистрационные сборы (только наличные)	<ul style="list-style-type: none">• 4,000 AED + 200 AED (5% НДС) если цена недвижимости равна или больше 500,000 AED.• 2,000 AED + 100 AED (5% НДС) если цена недвижимости меньше 500,000 AED
3. Комиссия агенства	От 2%



* Сбор за разрешение на продажу от застройщика оплачивает продавец (до 5,000 AED)

Приложения

4. Сбор за регистрацию ипотеки

- 0.25% от суммы займа
- сбор за регистрацию

- AED 290 административный сбор в земельный департамент

*** AED 1,290 – сбор за снятие обременения (оплачивает продавец)**



*** Сбор за разрешение на продажу от застройщика оплачивает продавец (до 5,000 AED)**