№ 8 (124) 2023 РЕЛОКАЦИЯ

Купить землю в Дубае и Абу-Даби: миссия выполнима

05.10.2023 СТАТЬИ НЕДВИЖИМОСТЬ

Спрос на участки в ОАЭ растет с каждым годом. Например, в мае 2023 г. продажа земли в эмиратах выросла на 233% по сравнению с прошлогодним аналогичным показателем. Землю покупают для разных целей: строительства и развития, перепродажи. При этом на рынок активно заходят российские инвесторы. Согласно отчету риелторской компании Betterhomes, во II квартале 2023 г. покупатели недвижимости в ОАЭ из России заняли третье место среди всех инвесторов. Надо отметить, что в этом отчете речь идет о покупке жилых помещений (апартаменты, виллы), но общая тенденция очевидна. О том, какие есть ограничения на покупку земли в ОАЭ для иностранцев, разберем на примере Дубая и Абу-Даби.

Общие положения

Согласно Закону No 7 «О регистрации земель в Эмирате Дубай» и Закону No 19 «О регулировании сектора недвижимости в Эмирате Абу-Даби» владеть землей и объектами строительства на ней в Дубае и Абу-Даби могут только:

— граждане ОАЭ;

— граждане стран, входящих в Совет сотрудничества арабских государств Персидского залива (GCC), помимо ОАЭ это Бахрейн, Катар, Кувейт, Оман и Саудовская Аравия;

— компании, которые полностью принадлежат этим гражданам;

— публичные акционерные общества.

Что касается акционерных обществ, то из буквального толкования следует, что речь идет о компаниях, зарегистрированных в ОАЭ. При расширительном толковании к ним также можно отнести общества, зарегистрированные в странах GCC (региональном союзе шести арабских государств на Аравийском полуострове): Саудовской Аравии, ОАЭ, Кувейте, Катаре, Омане и Бахрейне. При этом в Законе

Абу-Даби уточняется, что доля иностранного участия в таких публичных компаниях не должна превышать 49%.

Кроме того, и в законе Дубая, и в законе Абу-Даби имеется оговорка, согласно которой по разрешению правителя Дубая, наследного принца Абу-Даби или президента исполнительного совета собственниками земли в этих эмиратах могут быть иностранцы.

Районы-исключения

Вместе с тем в обоих эмиратах есть районы, где иностранцам разрешается приобретать землю в собственность.

В Дубае это определенные участки в районах: Умм Хурайр 2, Аль-Барша Юг 2–3, Emirates Hills 1–3, Джебель Али Эль-Джаддаф, World Islands, Рас-эль-Хор, Аль-Ровья, Шейх Заид Роуд, Софух 1–2, Аль-Куз 3, Промышленная зона Аль- Куз 2–3, Мирдиф, Дубай Марина, Пальма Джебель Али, Пальма Джумайра, Над-эш-Шеба, Варсан 1.

В Абу-Даби иностранцы могут покупать земельные участки в инвестиционных районах: остров Яс, Саадият, Рим, Мария, Лулу, пляж Аль- Раха, Сайх-аль-Седайра, Аль-Риф и Масдар-Сити.

Что делать, если нужного района нет в списке? К примеру, иностранцу хочется купить участок в Дубае в районе Джумейра, который не входит перечень районов-исключений. Может ли он сделать это, например, через покупку компании, которая принадлежит гражданину ОАЭ и владеет желаемой недвижимостью? На практике такая схема вряд ли окажется рабочей. Велик риск признания данной сделки недействительной с последующей реституцией (возвратом сторонами всего полученного по сделке). Надо отметить, что заинтересованная сторона может обратиться с таким иском без ограничения во времени. Кроме того, высока вероятность отказа в регистрации подобной сделки в земельном департаменте.

Изложенное относится не только к сделке купле-продажи, но и к опциону, мене, дарению и прочим видам сделок, а также к другим способам перехода недвижимости к иностранцу, например через любого рода соглашение об отказе от прав собственности гражданином ОАЭ в пользу иностранца.

Таким образом, если иностранец планирует приобрести земельный участок в Дубае или Абу-Даби, то лучше не рисковать с выстраиванием обходных схем, а тщательно изучить перечень разрешенных районов и остановить выбор на одном из них.

Александра Хохлова старший юрист UPPERCASE LEGAL

СТАТЬИ НЕДВИЖИМОСТЬ