# ORIENTAL PEARLS
# INVESTORS HANDBOOK

This investors handbook was compiled based on the latest rules and regulations of Dubai Land Department and Real Estate Regulatory Authority.

2017

# CONTENTS


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Know your rights | *02* |
| 2 | Buying real estate in Dubai | *06* |
| 3 | How to resell properties in Dubai? (process) | *12* |
| 4 | How to rent and lease | *14* |
| | i. Long lease | |
| | ii. Short term lease (vacation homes) | |
| 5 | How to get a mortgage in Dubai for residents & non residents? | *16* |
| 6 | How to open a bank account for resident and non-resident? | *22* |

# 1 KNOW YOUR RIGHTS

## Free Hold vs. Lease Hold

INTRODUCTION

### *Rules on Real Estate Ownership for Foreign Nationals*

Foreign nationals are permitted to own freehold title to real estate in specific areas designated for foreign ownership ("Designated Areas"). Freehold ownership is absolute and unrestricted by time and extends to the land and all buildings thereon. Foreign nationals are also permitted to acquire all types of real estate

### *Law No. 7 of 2006 on Real Estate Registration in the Emirate of Dubai*

This Law regulates real estate registration and ownership rights in the Emirate of Dubai. It provides for the right of UAE and other Gulf Cooperation Council nationals (and companies wholly owned by such nationals) to own real estate anywhere in Dubai and the right of foreign nationals to own freehold interests in real estate within areas designated for foreign ownership by the Ruler of Dubai.
The Law further regulates the registration of real estate in Dubai on the Real Estate Register at the Dubai Land Department (DLD) as a guarantee to the owners of real property rights and specifies the powers of the DLD to enter and update all relevant records on the Real Estate Register.

### *Designated Areas for Foreign Ownership*

The Designated Areas for foreign ownership of real estate are determined by the Ruler of the Emirate of Dubai by way decrees and regulations issued from time to time ("Designated Areas"). Below is a list of the most important Designated Areas:

- Meydan
- The Palm Jumeirah
- The World Islands
- Downtown Dubai
- Old Town
- Burj Khalifa
- Business Bay
- Dubai Marina
- Emirates Hills
- Jumeirah Lakes Towers (JLT)
- Jumeirah Beach Residence (JBR)
- Discovery Gardens
- Arabian Ranches
- Midriff (specified plots)
- Dubai Investment Park (DIP)
- Falcon City
- Dubai Sports City
- Dubai Motor City
- International City
- Jumeirah Islands & Jumeirah Village

## *Key Issues Investors Need to Know when Buying Real Estate Off-Plan*

Before signing an off-plan unit sale and purchase agreement, buyers should visit the Dubai Land Department (DLD) and the Real Estate Regulatory Agency (RERA) or the DLD's website (www.dubailand.gov.ae) to check the following:

1. Is the real estate project registered with RERA?

2. Is there an escrow account for the project? What is the escrow account number and the name of the escrow account agent?

3. What is the percentage of completion of the project and the expected date of completion?

4. Is the developer registered with RERA?.Does the developer own the development land or is there a development agreement between the owner and the developer?

5. Does the developer have the required permits and approvals from DLD and RERA to sell units off-plan in the relevant project?

## *Law No. 8 of 2007 on Escrow Accounts for Real Estate Developments in the Emirate of Dubai*

Pursuant to this Law, developers that intend to sell units off-plan in a real estate development project must open a separate escrow account for the project with an escrow agent (bank/financial institution) accredited by the Dubai Land Department (DLD). The developer must deposit in a project escrow account all amounts paid by the purchasers of off-plan units and loan payments funded by financiers for the purpose of construction of the real estate development project. The amounts deposited in the escrow account shall be allocated exclusively for the purposes of construction of the real estate development project and settlement of the project financing payments in accordance with the Law. Project escrow accounts are audited and monitored on a regular basis by the Real Estate Escrow Account Division of the Real Estate Regulatory Agency (RERA), the regulatory arm of the DLD.

# 2 BUYING REAL ESTATE IN DUBAI

## Buying Off Plan In Dubai

If you are buying property off-plan, the first step once you have decided on the property you want and secured all the financing, is to submit a completed reservation form. This form will summaries the basic terms and conditions of the sales agreement, including information on the payment plan, and personal information from all parties.

• You will be required to submit your passport along with the reservation form.
• Ensure you fully understand the details of the contract.
• If the property is not yet complete, make sure you know what responsibilities the developer has.

### *Pay the reservation deposit*

Once the reservation document has been agreed you will have to pay the reservation deposit. The amount will be stipulated in your reservation form. Developers will often not draw up the official sales and purchase agreement until this deposit has been paid.

• These payments are then transferred to the developer as the construction work is completed.

### *Complete a formal sales and purchase agreement*

The formal and legally binding contract is the sales and purchase agreement. Make sure this documents the anticipated completion date.

To complete the purchase for non off-plan properties , you must transfer the deeds. This is the point at which you will be required to pay 100% of the purchase price.

• You will then generally be invited to inspect the property and highlight any final issues the developer needs to take care of.



*Oriental Pearls Real Estate Purchase Procedure*

## STEP 1 CHECK YOUR CREDIT

- Check your credit profile
- Create your home financing budget

## STEP 2 RESEARCH

- Identify the size and specifications of your new home (no. of bedrooms, etc.)
- Meet with our consultants who will be glad to guide you through the entire process.
- Discover the benefits of living in our community.
- Find your dream home with us.

## STEP 3 RESERVE

- Pay reservation fee (cash, credit card, bank transfer, third party)
- Sign Credit Card Authorization Form, if paying by card.
- Sign Third Party Authorization Letter, if someone is paying on your behalf.
- Provide Telex Transfer copy if paying through bank transfer
- Sign Unit Reservation Contract (URC)
- Receive fully signed Reservation Contract

## STEP 4 DOWN-PAYMENT

- Complete down payment (cash, credit card, bank transfer, third party)
- Pay %4 Oqood
- Pay DLD Administration Fees (cash or credit card)

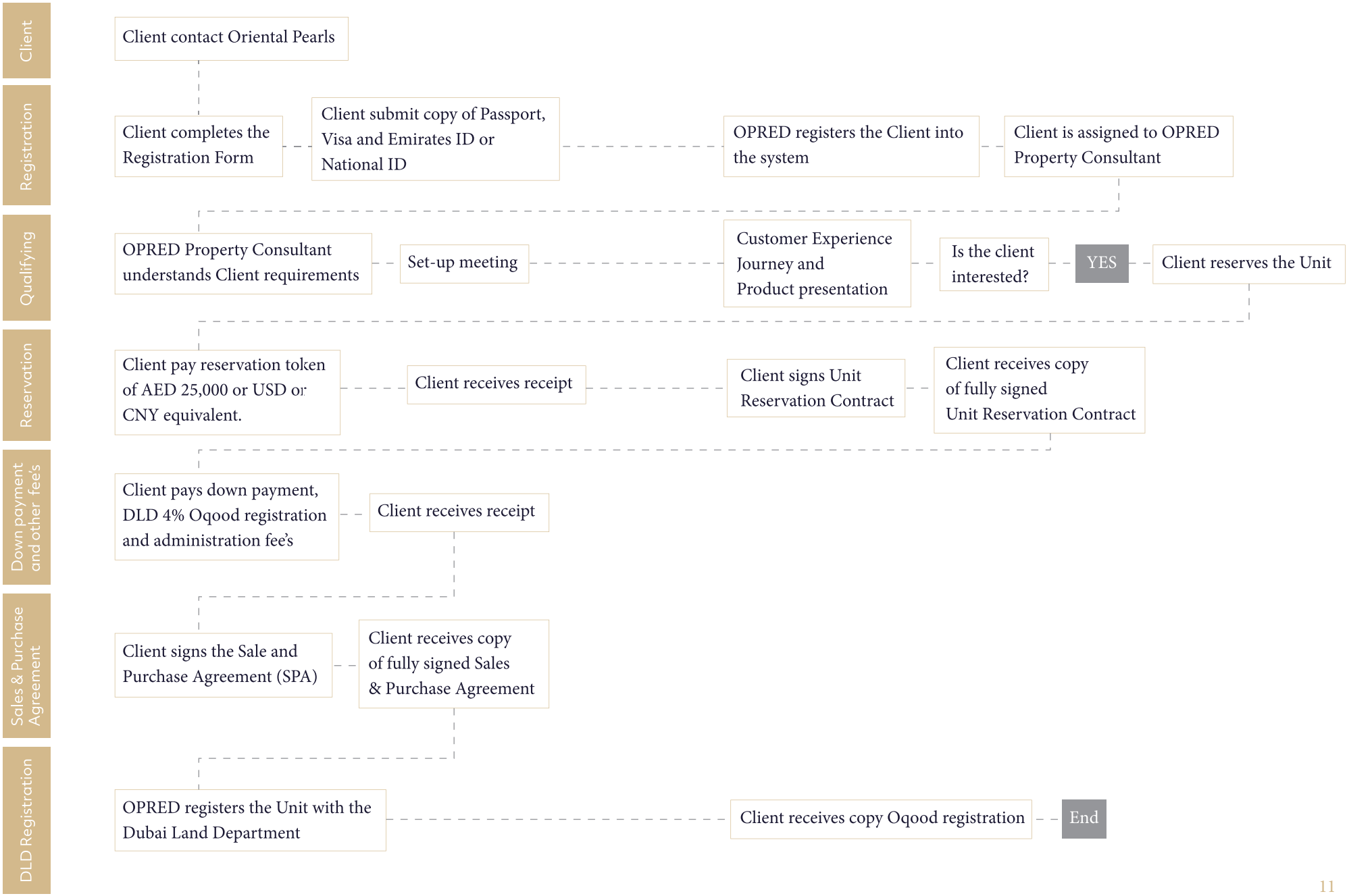
## STEP 5 SALE & PURCHASE

- Sign SPA once the down payment and admin fees are credited to the escrow account
- Receive fully signed SPA

## STEP 6 REGISTER YOUR HOME

- Oriental Pearls registers the property with Dubai Land Department on your behalf
- Receive Oqood contract and receipt
- Convert Oqood into title deed upon handover of your home and pay any applicable fees.

*Oriental Pearls Real Estate Purchase Procedure*



# 3 HOW TO RESELL PROPERTIES IN DUBAI

Homeowners sell off-plan property when a project becomes more popular thus giving sellers an opportunity to have a greater return on their investment.

## *Why Homeowners Sell-Off Plan?*

Homeowners sell off-plan property when a project becomes more popular thus giving sellers an opportunity to have a greater return on their investment.

## *Is Off-Plan Selling Beneficial?*

Values of off-plan property starts going up when the real-estate project is partially completed. Therefore, investors are likely to attain higher returns from the sale of their off-plan property, after a partial completion of the structure.
An off-plan property is a property that has not yet been constructed and is offered for sale in the market. Real estate developers are the primary sellers of off-plan properties. Homeowner investors usually sell off-plan properties in the prospect of generating greater profits than non-off plan properties.

## *How to Sell an Off-Plan Property in Dubai?*

If you are thinking of selling your off-plan property, at Oriental Pearls we have established Property management service MANZILI ( which is Arabic for my home ), to assist our clients in managing their property including the resale of your property , through our professional team and given our extensive network of top real estate agencies.

We will support and facilitate the sale of your property. For selling your property, you need to have the following paperwork:

- Valid Passport copy.
- Property Completion Certificate if the property is completed.
- Proof of service fees payment (in case of completed property).
- NOC from the developer.
- Receipts of payment to developer.
- Proof of address.
- Title Deed.

# 4 HOW TO RENT YOUR PROPERTY IN DUBAI

At Oriental Pearls we have established out Property management service MANZILI (which is “My Home” in Arabic ), to assist our clients in managing their property including the rental of your property MANZILI A hassle free and comprehensive property management services which will assist in managing the property throughout the year. It will manage the rental of the property and the collection of the proceed and any related matters.

## *Long Term Lease Services*

Through the professional team of Manzili, Oriental Pearls will:

- Find a suitable tenant, negotiate on your behalf the security deposit and lease amount, lease agreement and frequency of rental payment.

- Manage the relationship between you and the tenant, with respect to processing of rental payments and maintenance.

- Set the right rental price

  *The first stage to leasing your property is to arrange a number of valuations with consultants. Choose a consultant who has comprehensive knowledge of local rental prices and has a strong reputation.*

- Upgrade

  *Make enhancements to your property and showcase it in the best possible light before you rent it out.*

- Maintain

  *Ensure your property is managed and maintained throughout. Solid maintenance is the key to a satisfied tenant.*

- Make your property stand out

## *Value added Services by Manzili*

- Pre-handover Inspection Report
- Check-in / Check-out Report
- Title Deed Registration
- New property handover and Key Collection
- Legal Notice (Eviction & Non-Rental Payment)

## *Short Term Lease Services*

Full management of the tourist vacation homes which will include - guest management, revenue management, Maintenance and cleaning and Security, interior decoration and fit out solutions /gardening and landscaping

*How to Maintain your property after the defect liability period:*

At Oriental Pearls we have established our Property management service, MANZILI ( which is the Arabic name for my home), to assist our clients in managing their property after the first year of DLP. It will also maintain the property after the Defect Liability Period by providing three maintenance packages, which are:

SAPPHIRE: Full maintenance and 24 hours assistance, 7 days a week
RUBY: Half maintenance with 24 houses assistance, 5 days a week
EMERALD: Half maintenance with 9 working hours, 5 days a week

# 5 HOW TO GET A MORTGAGE IN DUBAI FOR RESIDENTS & NON RESIDENTS ?

Investing in an off-plan property In the United Arab Emirates (UAE) is financially manageable, as you only have to pay an initial deposit; and pay the rest of the payment as per the terms on the contract.

Let's take a look at the procedures of getting mortgage for an off-plan property in the UAE:

## *Latest Regulations by the UAE Central Bank*

The Central Bank of the UAE introduced a new set of Regulations at the end of October 2013 on mortgage lending for banks and other financial institutions, which came into effect at the end of December 2013.

The Regulations mainly define how to use the "loan to property value" ratio (LTV) in order to determine the eligibility of the borrowers. The job of the Central Bank is to regulate how banks and other financial institutions provide mortgage loans to UAE nationals and expatriates according to standard procedures.

## *Off-Plan Mortgages from Banks or Financial Institutions*

In case of an off-plan purchase, the maximum LTV ratio for mortgages is 50% for both UAE nationals and expatriates irrespective of purpose, value or category of the purchaser. This translates to the loan amount not exceeding 50 % of the value of the property.

In order to finally obtain a mortgage loan, you must pay at least 50% as a down payment on the property. After that, banks will pay the outstanding 50% to the developer's escrow account according to the payment schedule.

The bank will charge interest on the disbursed amount after the payment has been paid to the developer.

Moreover, as a borrower, you must know that the bank will not release its payment to the developer's escrow account unless it gets the Oqood or preregistration document, which the Land Department will issue after being paid the 4% registration fee.

## *Repayment Period*

The Regulations also set the maximum repayment period and the age limit of the borrowers. The maximum period of repaying a mortgage loan is 25 years. On the other hand, a borrower should not exceed 70 years of age for UAE nationals and 65 years of age for expatriates from the date of the last instalment of the loan. The age limit for expatriates can be extended to 70 years of age if that person is self-employed.

The Regulations for getting a mortgage for an off-plan property in the UAE are straightforward and clear. And have proved to be quite successful in upholding the rights of all parties involved – borrower, lender, and the developer.

## *General Conditions for UAE Properties Mortgage facility*

| | | UAE residents and Non-Residents | UAE residents and Non-Residents | UAE and GCC Nationals UAE GCC |
|---|---|---|---|---|
| Built Property | First property | Property valued at AED 5 Million or Less: LTV= up to 80% | Property valued at AED 5 Million or Less: LTV= up to 75% | |
| | | Property valued above AED 5 Million: LTV= up to 70% | Property valued above AED 5 Million: LTV= up to 65% | |
| | Second or subsequent Properties | LTV= up to 65 % (irrespective of property value) | LTV= up to 60 % (irrespective of property value) | |
| Off-Plan | All | LTV= up to 50 % (irrespective of property value) | LTV= up to 50 % (irrespective of property value) | |

## *General Conditions*

1. Registration Fees, 4 % of Sale Price, to be paid upfront.
2. Built property Title Deed to be issued and assigned to mortgage issuer.
3. Off-plan Property to be registered at Oqood and Preliminary registration to be assigned to mortgage issuer.
4. Property Valuation by independent third party assigned by mortgage issuer. Related fees to be born by the mortgagor.
5. The maximum term of a mortgage is set is set at 25 years for UAE residents and 15 years for non-residents.
6. The maximum age limit of the borrower at the date of last repayment due on the loan is to be 65 years for Non-UAE residents and 70 years for UAE residents.
7. The maximum financing amount allowed for UAE nationals is set at eight times their annual income.
8. The maximum financing amount allowed for non-UAE nationals is set at seven times their annual income.
9. A mortgage is not valid unless it is registered with the Dubai Land Department and any agreement to the contrary is void.
10. The mortgagor, shall bear the costs of the contract unless agreed otherwise.
11. The costs of registering a mortgage is a fee of 0.25% of the loan amount. (Subject to update from time to time by the authorities)
12. Life and Property Insurance to be established by mortgagor.

a) All offering subject to projects registration and acceptance by participating banks.
b) Not all banks offer Shariah Compliant products.
c) Not all banks offer mortgage to non- UAE residents.
d) Specific conditions such as interest rates, fees, and minimum income differ from bank to bank.
e) Current loans are subject to change from time to time.

## INTRODUCTION TO THE MORTGAGES FOR NON-UAE RESIDENTS

### *Features of Mortgages for Non-UAE Residents*

These are some of the more common features of mortgages meant for non-UAE residents.

- Loan Amount: The exact amount that a bank will be willing to offer will depend on the bank you approach but some banks offer up to AED 20 million for the purchase of residential properties.
- Interest Rates: The interest rates also depend on the bank that you approach for the loan.
- Tenure: The tenure of this loan can be as long as 15 years.
- Loan to Value Ratio: Unlike the home loans offered to residents, most banks offer anywhere up to 50% funding for the property if you are not a resident of the UAE.
- For those who are particular about the financial services they use, there are banks that even offer these loans under the rules of Islamic Banking.

### *Eligibility Criteria and Documents Required*

Before you can receive the money to pay for your new home, you are going to have to meet certain eligibility criteria and submit the required documents.

- For some banks you will have to be a resident of a country that is on the banks list before you can apply for this loan.
- You will also have to be salaried or self-employed.
- You will need to have a minimum monthly income defined by the bank. This income will have to meet the minimum criteria after tax deductions.

You will need to submit the application form for the loan along with the following supporting documents.

- Identity proof in the form of a valid passport.
- Bank statements for the last 6 months. These may be required of individuals and companies alike.
- If your country of residence has a credit rating facility then credit reports will be required.
- If you are residing in a country other than the one that issued the passport, then a residency permit will also be required.
- Salary certificates and pay slips will also be required.
- For companies and self-employed individuals, audit statements, certificates of incorporation, trade licenses and business profiles will also be required.
- Proof of residence which could be utility bills, etc.

# 6 HOW TO OPEN A BANK ACCOUNT, FOR RESIDENT AND NON-RESIDENT?

*Top 3 things you should know before opening a bank account in Dubai*

| Bank Account Requirements | Services Offered by Banks | Benefits of Bank account |
|---|---|---|
| For individual/Personal Bank Account you are asked to provide below mentioned documents:<br>· Utility bill to show your current address<br>· Sometimes bank asks for reference letter<br>· In case of employment, NOC from the employer/group or company<br><br>For corporate bank account you are asked to provide below mentioned documents:<br>· Memorandum of association/articles (MOA)<br>· Incorporation certification<br>· Shareholder and directors details<br>· Company's NOC/ good standing letter<br>· Existing company contracts<br>· Letters of reference | · Online banking<br>· Types of bank account (International, offshore)<br>· ATM services<br>· Credit and debit card facility<br>· Cheque book<br>· Flexible transfer of funds<br>· Customer service<br>· Facility of loan/credit | · Banks in Dubai offer full confidentiality of your personal information. There are no exchanges of information agreements with any country.<br>· Easy and reliable transfer of capital in and out of Dubai<br>· Safe and secure online and phone banking system<br>· Access to international banks and their services<br>· Almost all type of currency exchange options available<br>· Access to the facility of personal, business and car loan<br>· Reasonable interest rates<br>· Joint account option<br>· Activity monitor via email and SMS |

*What documents will I need to open an account?*

- Your passport, along with some copies and extra passport pictures
- A letter of no-objection from either your sponsor or employer

- A document showing your employer's name and the amount of your salary (your HR department should be able to provide you with one)
- An ID card, or a copy of the application you submit to get one
- A recent utility payment receipt or signed rental contract to confirm your address
- A letter of recommendation from another bank, like the one you use in your home country



Whether you'll need some or all of the above depends on what type of account you're opening, whether you're a resident or non-resident, and what bank you're opening an account with.

*Can I open an account if I'm not in the country?*

To open a bank account anywhere in the UAE, you'll be required to sign your application and other documents in front of a bank officer. Typically, this means you'll need to be physically present when you open your account. That being said, if you decide to bank with a larger international financial institution that operates in Dubai like HSBC or Citibank, you should be able to open an account from your local branch.

*How to Open a Bank Account for Non-Resident?*

You can open savings account being a non-resident. You can get a debit card and hence can ask at time of account opening to issue the debit card and tell them that you will collect the same from them. They will contact you once the card is ready. Please note you will have to maintain minimum balance account as per bank 's policy.

- Passport Copy
- Source of income proof
- Bank Statement for last one year from non -resident's existing operational account in his own country.

Another option is that, in some cases, you can also employ a financial advisor who will act as your representative in Dubai, which may allow you to open an account remotely.

## *Which bank should I choose?*

A lot of the time, non-residents feel that it's safer and easier to open an account with a larger bank that they're already familiar with. Standard Chartered, HSBC and Citibank are all major international banks that operate in the UAE, any of which could be a good choice.

However, the rise of these larger international institutions has caused many local banks to offer great services at competitive rates. Emirates NBD, for example, has been well reviewed and may be better equipped to deal with the tightly regulated UAE Central Bank than some of their foreign competitors.

SOME GOOD THINGS TO CONSIDER WHEN CHOOSING A BANK IN DUBAI ARE:

- The number of ATMs
- Availability and ease of online banking and apps.
- Minimum balance requirements.

Here's a list some of the popular banks in Dubai, along with the standard features of a basic current account to help you choose where to open yours:

## *National Banks*

Emirates NBD has more than 250 ATMs and bank branches in Dubai. Their standard current account includes:

- Free international Debit/ATM card (AED only)
- Can be opened in an approved foreign currency

They have 50 ATM and branch locations in Dubai. NBAD not only offers extensive credit card options, but their personal current account includes:

- Free cash withdrawals at NBAD ATMs in the UAE
- MasterCard Platinum Debit Card

ADCB offers 11 ATMs and branch locations in Dubai. Their current account includes:

- Availability in AED and all other major currencies
- Free teller withdrawals and deposits
- Free Debit/ATM card

They have 14 ATMs and 8 branch locations in Dubai. FGB's current account includes:

- Minimum balance of 3000 AED
- Free Debit/ATM card (if the account is in AED)

Dubai Islamic Bank is known for their highly personalized service and offers 10 ATMs and branch locations in Dubai.

# CONNECT

*Oriental Pearls,*
*Dubai, United Arab Emirates*

Disclaimer:
The information provided in this document is provided by way of general information and comment only. While reasonable care has been taken in producing this Information, changes in circumstances may occur at any time and may impact on the accuracy of the Information. The Information does not constitute professional advice or provision of any kind of services and should not be relied upon as such. Oriental Pearls and/or their affiliates, officers or employees, give any warranty or representation as to the accuracy, reliability, timeliness or completeness of the Information now or in the future. Oriental Pearls shall not be liable for any loss suffered, directly or indirectly by any person acting in reliance upon the Information contained herein. No part of the Information provided is to be construed as a solicitation to make any financial investment. Information, including forecast financial information and examples should not be considered as a recommendation in relation to holding, purchasing or selling. The information does not take into account any investor's individual investment objectives, financial position and particular investment needs. As such, before making any decision, investors should conduct their own due diligence and consult their financial advisors. The Information may not otherwise be reproduced and must not be distributed or transmitted to any other person or used in any way without the express approval of Oriental Pearls.

# ORIENTAL PEARLS
# СПРАВОЧНИК ИНВЕСТОРА

Этот справочник инвестора составлен с учетом актуальных правил и положений Земельного Департамента Дубая и Организации по надзору за недвижимым имуществом.

2017

# СОДЕРЖАНИЕ


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Знание своих прав | *32* |
| 2 | Покупка недвижимости в Дубае | *36* |
| 3 | Как перепродать собственность в Дубае? (процесс) | *42* |
| 4 | Аренда и лизинг | *44* |
| | i. Долгосрочная аренда | |
| | ii. Краткосрочная аренда | |
| 5 | Как получить ипотечный кредит в Дубае резидентам и нерезидентам? | *46* |
| 6 | Как открыть банковский счет резидентам и нерезидентам? | *52* |

# 1 ЗНАНИЕ СВОИХ ПРАВ

## Полное Бессрочное Владение против Полного Владения на Определенный Срок

ВВЕДЕНИЕ

### *Нормы, касающиеся Права Собственности на Объект недвижимости для Иностранных Граждан*

Иностранные граждане имеют право на полное бессрочное владение собственностью в определенных районах, предназначенных для владения иностранными гражданами (“Установленные Районы”). Полное бессрочное владение недвижимостью является абсолютным и неограниченным по времени, и распространяется на землю и все здания на ней. Иностранным гражданам также разрешено приобретать все виды недвижимости.

### *Закон No. 7 от 2006 о Регистрации Недвижимости в Эмирате Дубай*

Этот Закон регулирует регистрацию недвижимого имущества и права собственности  в Эмирате Дубай. Он обеспечивает право граждан ОАЭ и граждан Совета Сотрудничества Стран Залива (и компаний, полностью принадлежащим этим гражданам) иметь недвижимость на всей территории Дубая, и право иностранных граждан на полное бессрочное владение недвижимостью в районах, отведенных для владения собственностью иностранными гражданами Правителем Дубая. Закон устанавливает порядок регистрации недвижимости в Дубае в Реестре Недвижимости Земельного Департамента Дубая (ЗДД), что гарантирует собственникам недвижимого имущества их права и закрепляет полномочия ЗДД вносить и обновлять все соответствующие записи в Реестре Недвижимости.

### *Установленные Районы для владения Иностранными Гражданами*

Установленные Районы, предназначенные для владения недвижимостью Иностранными Гражданами, определяются Правителем Эмирата Дубай на основании периодически выносимых указов и нормативных актов (“Установленные Районы”). Ниже приведен список наиболее важных Установленных Районов:

- Мейдан
- Пальма Джумейра
- Острова Мир
- Даунтаун Дубай
- Старый Город
- Бурдж-Халифа
- Бизнес-Бэй
- Дубай Марина
- Эмирейтс Хиллз
- Джумейра Лэйкс Тауэрс (JLT)
- Джумейра Бич Резиденс (JBR) • Дискавери Гарденс
- Арабиан Ранчес
- Мирдиф (определенные участки)
- Дубай Инвестмент Парк (DIP) • Соколиный город чудес
- Дубай Спортс Сити
- Дубай Мотор Сити
- Интернешнл Сити
- Джумейра Айлендс и Джумейра Вилледж

## *Ключевые аспекты, о которых нужно знать инвесторам при покупке недвижимости на стадии застройки*

Перед тем, как подписать договор купли-продажи, покупателю необходимо посетить Земельный Департамент Дубая (ЗДД) и Организацию по надзору за недвижимым имуществом (RERA) или зайти на вебсайт ЗДД (www.dubailand.gov.ae), чтобы проверить следующее:

1. Зарегистрирован ли строительный проект в RERA?

2. Открыт ли целевой депозитный счет для этого проекта? Какой номер целевого депозитного счета и имя распорядителя счета условного депонирования?

3. Каков процент завершения строительства проекта и предполагаемая дата завершения проекта?

4. Зарегистрирован ли застройщик в RERA? Находиться ли земельный участок под строительство в собственности у застройщика или же между собственником участка и застройщиком существует договор?

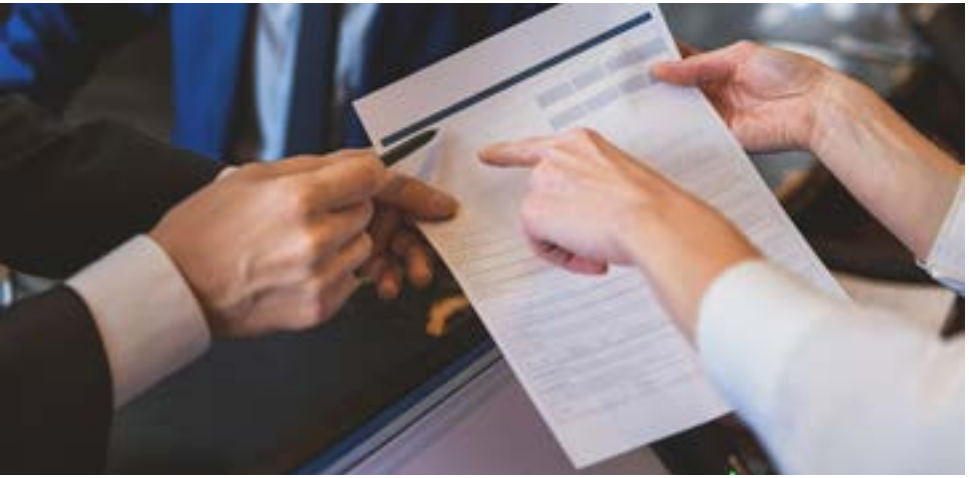
5. Имеет ли застройщик необходимые разрешения и согласования от ЗДД и RERA для продажи объектов недвижимости на стадии застройки в данном строительном проекте?

## *Закон No. 8 от 2007 о Целевых Депозитных Счетах для строительства недвижимости в Эмирате Дубай*

В соответствии с этим законом застройщики, которые намерены продать объект недвижимости на стадии застройки в строительном проекте, обязаны открыть отдельный целевой депозитный счет для этого проекта с распорядителем счета условного депонирования (банк/финансовый институт), аккредитованным Земельным Департаментом Дубая (ЗДД). Застройщик обязан внести на целевой депозитный счет все средства, уплаченные покупателями недвижимости на стадии застройки, а также платежи по кредитам, внесенные финансирующей стороной в целях строительства объекта. Средства, депонированные на целевой депозитный счет, выделяются исключительно для строительства объекта недвижимости и расчетов финансирования строительного проекта в соответствии с законом. Депозитные счета проектов на постоянной основе проходят аудиторскую проверку и контролируются Организацией по надзору за недвижимым имуществом (RERA), Отделом целевых депозитных счетов, нормативно-правовым органом ЗДД.

# 2 ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В ДУБАЕ

## Покупка недвижимости на стадии застройки в Дубае



Если вы покупаете недвижимость на стадии застройки, то, как только вы определитесь с имуществом, которое желаете приобрести, а также обеспечите финансирование, первым шагом будет заполнение бланка заказа. В этом бланке будут содержаться основные условия договора купли-продажи, включая информацию графика платежей и персональные данные всех сторон.

• Вместе с бланком заказа вам потребуется предоставить паспортные данные.
• Убедитесь, что вам понятны все условия договора.
• Если имущество не достроено, удостоверьтесь в том, что вам известна ответственность стороны застройщика.

### *Внесение суммы на резервационный депозит*

После того, как резервационный документ согласован, вам потребуется внести сумму на резервационный депозит. Сумма будет зафиксирована в вашей резервационной форме. Застройщики часто не составляют договор купли-продажи до момента уплаты.

• Эти платежи затем перечисляются застройщику по мере завершения строительных работ.

### *Заключение официального договора купли-продажи*

Официальным договором, имеющим юридическую силу, является договор купли-продажи. Убедитесь, что в документе указана предполагаемая дата завершения проекта.

Чтобы завершить покупку недвижимости на стадии застройки, необходимо переоформить объект недвижимости с продавца на покупателя. На этом этапе от вас потребуется выплатить %100 покупной цены.

• Вам будет предложено осмотреть имущество и указать на нерешенные проблемы,  которые застройщику необходимо учесть.



*Процедура Покупки Недвижимости с Oriental Pearls (Ориентал  Пёрлз)*

## ШАГ 1 ПРОВЕРКА СВОЕГО КРЕДИТА

- Проверьте свою кредитоспособность
- Создайте свой домашний финансовый бюджет

## ШАГ 2 СБОР ИНФОРМАЦИИ

- Определите размер и другие параметры вашего нового дома (кол-во спален и т.д.)
- Встретьтесь с нашими консультантами, которые будут рады оказывать помощь на протяжении всего процесса покупки жилья.
- Откройте для себя преимущества жизни в нашем сообществе.
- Найдите дом своей мечты вместе с нами.

## ШАГ 3 РЕЗЕРВИРОВАНИЕ

- Внесите резервационный взнос (наличными, кредитной картой, банковским переводом, с помощью третьих лиц)
- Подпишите Форму Авторизации Кредитной Карты, если вы платите кредитной картой.
- Подпишите Доверенность для Третьих лиц в случае, если кто-то платит от вашего имени.
- Предоставьте копию Перевода, если вы осуществляете платеж банковским переводом.
- Подпишите Договор Бронирования Квартиры (URC)
- Получите Подписанный Договор Бронирования

## ШАГ 4 ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС

- Внесите первоначальный взнос (наличными, кредитной картой, банковским переводом, с помощью третьих лиц)
- Заплатите пошлину за регистрацию ещё не построенной недвижимости (4% Oqood)
- Заплатите административные расходы ЗДД (наличными или кредитной картой)

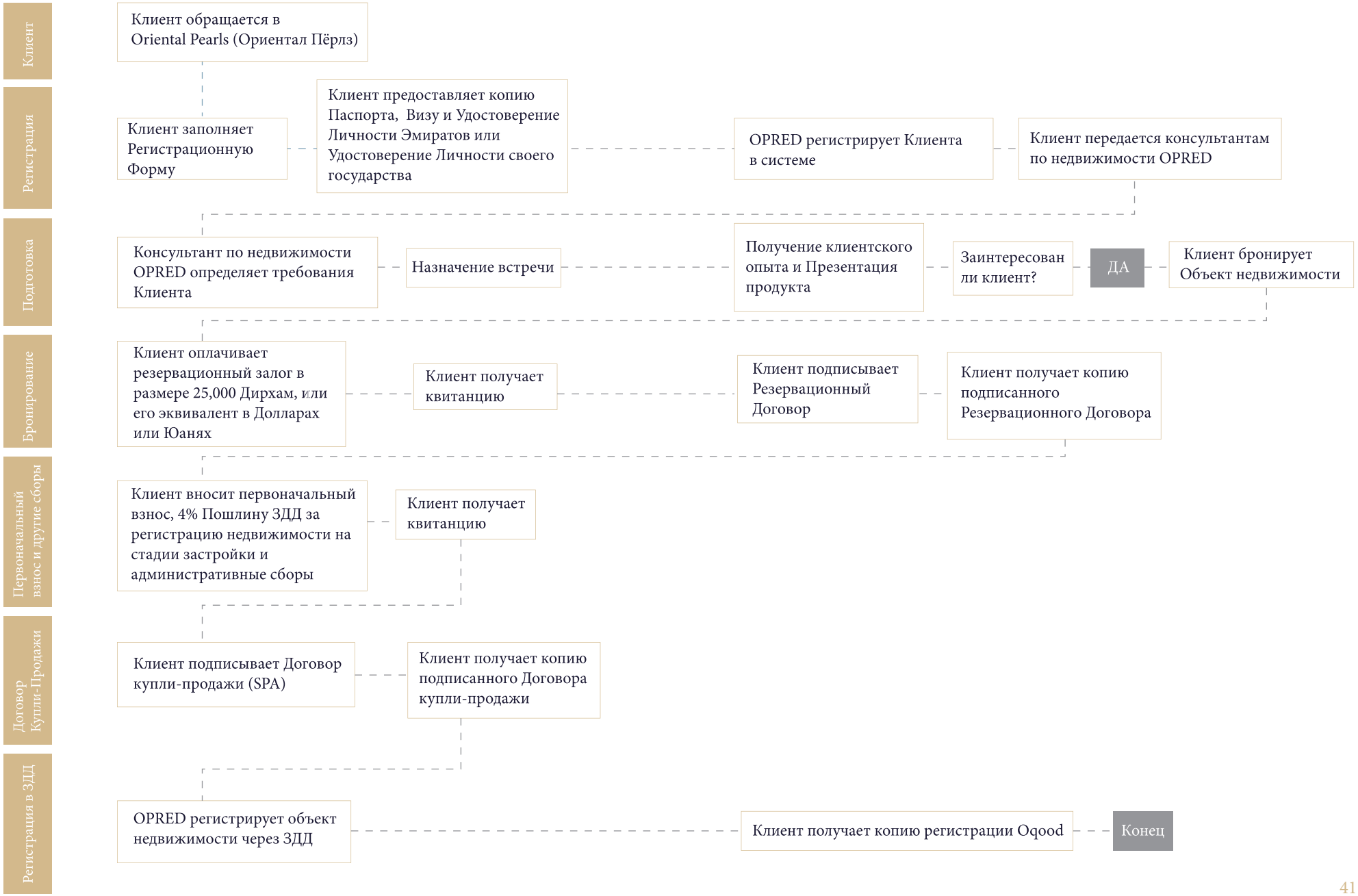
## ШАГ 5 ПРОДАЖА И ПОКУПКА

- Подпишите договор купли-продажи после зачисления первоначального взноса и административных расходов на целевой депозитный счет
- Получите подписанный договор купли-продажи

## ШАГ 6 РЕГИСТРАЦИЯ СВОЕГО ДОМА

- Oriental Pearls (Ориентал  Пёрлз  ) регистрирует имущество от вашего имени
- Получите документ, подтверждающий право собственности на незавершённые объекты (Oqood) и квитанцию
- Переоформите документ, подтверждающий право собственности на незавершённые объекты (Oqood) на документ, подтверждающий право собственности (title deed) с момента сдачи вашего дома и оплаты других взимаемых сборов.

## *Процедура покупки недвижимости Oriental Pearls*



# 3 КАК ПЕРЕПРОДАТЬ СОБСТВЕННОСТЬ

Недвижимостью на стадии застройки является недвижимость, строительство которой не завершено, и которая выставлена на продажу.

## *Почему Собственники продают недвижимость на стадии застройки?*

Собственники продают недвижимость на стадии застройки, когда проект приобретает большую популярность, что, тем самым, дает продавцам возможность получить больший доход от своих вложений.

## *Является ли продажа  недвижимости на стадии застройки выгодной?*

Стоимость  недвижимости на стадии застройки начинает возрастать, когда строительный проект частично завершен. Таким образом, инвесторы с большой вероятностью получат большую прибыль от продажи недвижимости на стадии застройки после частичного завершения строительного проекта.

## *Как продать недвижимость на стадии застройки в Дубае?*

Если вы думаете о том, чтобы продать недвижимость на стадии застройки, в Oriental Pearls (Ориентал Пёрлз ) мы создали Сервис по управлению недвижимостью MANZILI (“Мой Дом”) для оказания помощи нашим клиентам в управлении их недвижимостью, включая перепродажу имущества посредством нашей команды профессионалов и предоставленную разветвленную сеть ведущих агентов недвижимости.

Мы будем оказывать поддержку и содействие в продаже вашей недвижимости. Для продажи недвижимости вам потребуются следующие документы:

- Копия действующего паспорта.
- Акт выполненных работ, если строительство объекта завершено.
- Подтверждение оплаты сборов за обслуживание (в случае, если строительство завершено).
- Сертификат об отсутствии возражений (NOC) от застройщика.
- Квитанции о выплате застройщику.
- Подтверждение факта проживания по адресу.
- Документ, подтверждающий право собственности (Title Deed).

# 4 КАК СНЯТЬ ЖИЛЬЕ В ДУБАЕ

В Oriental Pearls (Ориентал Пёрлз ) мы создали Сервис по управлению недвижимостью MANZILI (что на арабском означает “Мой Дом”) для оказания помощи нашим клиентам в управлении их недвижимостью, включая перепродажу имущества. MANZILI — комплексный сервис по управлению недвижимостью без хлопот, с помощью которого вы сможете управлять своей недвижимостью в течение года. Сервис будет управлять арендой имущества, получением доходов и другими связанных с этим вопросами.

## *Услуги Долгосрочной Аренды*

С помощью профессиональной команды Manzili, Oriental Pearls (Ориентал Пёрлз) готовы:

• Найти подходящего арендатора, договориться от вашего имени о залоге и сумме аренды, договоре аренды и периодичности выплаты арендной платы.
• Наладить взаимодействие между вами и арендатором в отношении выполнения арендных платежей и обслуживания.
• Установить справедливую арендную плату

*Первым этапом сдачи в аренду вашей недвижимости является осуществление оценки вместе с консультантами. Выберите консультанта, который обладает исчерпывающими знаниями о ценах на аренду местного жилья и имеет хорошую репутацию.*

• Улучшить условия

*Усовершенствуйте свое имущество и представьте его в лучшем свете, прежде чем сдать его в аренду.*

• Поддерживать

*Убедитесь, что ваше имущество находится в ведении и сохранности во всех отношениях. Надлежащее содержание есть ключ к довольному арендатору.*

• Сделать вашу недвижимость отличительной

## *Дополнительные услуги Manzili*

Отчет о проверке перед передачей
• Отчет при Заезде/Выселении
• Регистрация документа, подтверждающего право собственности (Title Deed)
• Передача собственности и получение ключей
• Официальное уведомление (Выселение и Оплата не связанная с арендой)

## *Услуги Краткосрочной Аренды*

Полное управление туристическими апартаментами, в том числе - гостевой менеджмент, управление доходами, Обслуживание, уборка и безопасность, оформление интерьера, отделка / обустройство и озеленение
Как поддерживать свое имущество после окончания гарантийного срока:

В Oriental Pearls (Ориентал Пёрлз ) мы создали Сервис по управлению недвижимостью MANZILI (что по-арабски означает “Мой Дом”) для того, чтобы помогать своим клиентам управлять их собственностью после первого года гарантийного срока . Сервис поможет поддерживать имущество после гарантийного срока , предоставляя три пакета обслуживания:

САПФИР: Полная поддержка и сопровождение 24 часа в сутки 7 дней в неделю
РУБИН: Частичная поддержка и сопровождение 24 часа в сутки 5 дней в неделю
ИЗУМРУД: Частичная поддержка 9 часов с сутки 5 дней в неделю

# 5 КАК ПОЛУЧИТЬ ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ В ДУБАЕ РЕЗИДЕНТАМ И НЕРЕЗИДЕНТАМ?

Инвестирование в недвижимость на стадии застройки в Объединенных Арабских Эмиратах (ОАЭ) финансово выполнимо, поскольку вы должны заплатить только первоначальный взнос и оставшуюся часть суммы в соответствии с условиями договора.

Давайте рассмотрим процедуру получения ипотечного кредита для приобретения недвижимости  на стадии застройки в ОАЭ:

## *Последние положения Центрального Банка ОАЭ*

Центральный Банк ОАЭ представил новый пакет Нормативных документов в конце октября 2013 об ипотечном кредитовании для банков и других финансовых институтов, которые вступили в силу в конце декабря 2013 года.

Положения главным образом определяют, как использовать “залоговый коэффициент” (LTV) в целях определения соответствия заемщиков. Работа Центрального Банка заключается в регулировании стандартной процедуры предоставления ипотечных кредитов гражданам ОАЭ и экспатриантам банками и другими финансовыми институтами.

## *Ипотечный кредит на недвижимость на стадии застройки от Банков и Финансовых Институтов*

В случае приобретения недвижимости на стадии застройки максимальный залоговый коэффициент для ипотечных кредитов составляет 50% как для граждан ОАЭ, так и для экспатриантов независимо от цели, стоимости или категории покупателя. Это пересчитывается в сумму кредита не превышающую 50% от стоимости имущества.

Чтобы в результате получить ипотечный кредит, вам необходимо внести по крайней мере 50 % в качестве первоначального взноса за недвижимость. После этого банк выплачивает оставшиеся 50% на целевой депозитный счет застройщика в соответствии с графиком платежей.

Банк будет взимать проценты по выплаченной сумме после того, как платеж будет переведен застройщику.

Более того, как заемщик вы должны знать, что банк не осуществит платеж на целевой счет застройщика до того момента, пока застройщик не получит документ Oqood, подтверждающий право собственности на незавершенные объекты или документ предварительной регистрации, который выдает Земельный Департамент после оплаты 4% пошлины.

## *Сроки Погашения*

Положения также устанавливают максимальные сроки погашения кредита и ограничения по возрасту заемщика. Максимальный срок погашения ипотечного кредита составляет 25 лет. С другой стороны, заемщиком не может быть гражданин ОАЭ старше 70 лет и экспатриант старше 65 лет с даты последнего платежа по кредиту.

Возрастные ограничения для экспатриантов могут быть увеличены до 70 лет, в случае, если лицо осуществляет предпринимательскую деятельность.

Положения, определяющие получение ипотечного кредита для приобретения недвижимости на стадии застройки в ОАЭ, простые и понятные. Они оказались весьма успешными в защите прав всех участвующих сторон - заемщика, кредитора и застройщика.

## *Общие условия для ипотека ОАЭ объектов*

| Резиденты ОАЭ и нерези-денты | | Резиденты ОАЭ и нерезиденты | Граждане ОАЭ и ССГПЗ ОАЭ ССГПЗ |
|---|---|---|---|
| Построенная недвижимость | Первичная собственность | Имущество стоимо-стью в 5 млн Дирхам или меньше: LTV= до 80% | Имущество стоимостью в 5 млн Дирхам или меньше: LTV= до 75% |
| | | Имущество стоимо-стью свыше 5 млн Дирхам: LTV= до 70% | Имущество стоимостью свы-ше 5 млн Дирхам: LTV= до 65% |
| | Первичная собственность | LTV= до 65 % (независимо от стоимости имущества) | LTV= до 60 % (независимо от стоимости имущества) |
| Недвижи-мость на ста-дии застро-ойки | Вся | LTV= до 50% (независимо от стоимости имущества) | LTV= до 50% (независимо от стоимости имущества) |



## *Общие Положения*

1. Регистрационный взнос, 4% от покупной цены, оплачивается вперед.
2. Документ, подтверждающий право собственности (Title Deed) на достроенную недвижимость выдается и присваивается эмитенту ипотечного кредита.
3. Недвижимость на стадии застройки регистрируется в документе Oqood, подтверждающем право собственности на незавершенные объекты, Предварительная регистрация присваивается эмитенту ипотечного кредита.
4. Оценка имущества, произведенная независимой третьей стороной, обеспечивается эмитентом ипотечного кредита. Все сопутствующие расходы берет на себя залогодатель.
5. Максимальный срок ипотечного кредита составляет 25 лет для граждан ОАЭ и 15 лет для нерезидентов.
6. Максимальный возраст заемщика на дату последнего погашения по кредиту составляет 65 лет для нерезидентов ОАЭ и 70 лет для граждан ОАЭ.
7. Максимальный объем финансирования для граждан ОАЭ устанавливается в восьмикратном размере от годового дохода.
8. Максимальный объем финансирования для нерезидентов ОАЭ устанавливается в семикратном размере от годового дохода.
9. Ипотечный кредит является недействительным в случае, если он не зарегистрирован в Земельном Департаменте Дубая, а любое соглашение об обратном не имеет силы.
10. Заемщик берет на себя расходы по договору, если не достигнута договоренность об ином.
11. Стоимость регистрации ипотеки составляет 0.25% от суммы кредита. (Условие периодически обновляется государственными органами)
12. Страхование Жизни и Имущества осуществляется за счет заемщика.

a)Все предложения подлежат регистрации и акцептовании участвующими банками.
b) Не все банки предлагают продукты, соответствующие нормам шариата.
c) Не все банки предоставляют ипотечный кредит нерезидентам ОАЭ.
d) Особые условия, такие как процентная ставка, пошлины и минимальный доход в разных банках могут отличаться.
e) Имеющиеся кредиты периодически могут корректироваться.

# ВВЕДЕНИЕ В ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ДЛЯ НЕРЕЗИДЕНТОВ ОАЭ

## *Особенности Ипотечного Кредитования для Нерезидентов ОАЭ*

Ниже перечислены некоторые особенности ипотечного кредитования для нерезидентов ОАЭ.

- Сумма Кредита: точная сумма, которую банк готов предоставить, зависит от конкретного банка, в который вы обратились, но некоторые банки предлагают до 20 миллионов Дирхам на покупку жилищной собственности.
- Процентная Ставка: ставка по кредиту также зависит от конкретного банка, в который вы обратились для займа.
- Срок действия кредита: срок действия кредита может составлять до 15 лет.
- Залоговый коэффициент: в отличие от ипотечных кредитов, предоставляемых резидентам, многие банки предлагают до 50% финансирования недвижимости, если вы не являетесь резидентом ОАЭ.
- Для тех, кто предъявляет особые требования к финансовому обслуживанию, существуют банки, которые предлагают кредиты в соответствии с правилами Исламского Банковского дела.



## *Требования к Заемщикам и Необходимые Документы*

Прежде, чем вы сможете получить деньги на оплату нового дома, вам необходимо выполнить определенные требования и предоставить необходимые документы.

- Для некоторых банков вы должны быть гражданином государства, указанного в банковском списке, прежде чем вы сможете оставить заявку на получение кредита.
- Вы должны быть либо нанятым работником, либо индивидуальным предпринимателем.
- Вам необходимо иметь минимальный доход, установленный банком. Этот доход должен будет соответствовать минимальным критериям доходов после налоговых вычетов.

Вам потребуется заполнить заявление на предоставление кредита и предоставить следующие подтверждающие документы.

- Удостоверение личности в виде действующего паспорта.
- Выписки из банковского счета за последние 6 месяцев. Выписки могут потребоваться как от физических лиц, так и от компаний.
- Если страна вашего проживания ведет рейтинг кредитоспособности заемщиков, то от вас потребуются эти кредитные отчеты.
- Если вы проживаете в стране, отличной от указанной в вашем паспорте, вам потребуются разрешительные документы на право пребывания, вид на жительство.
- Справка о заработной плате и выписка из платежной ведомости также необходимы.
- Компаниям и индивидуальным предпринимателям необходимо предоставить финансовую отчетность, свидетельство о регистрации юридического лица, торговые лицензии и направление деятельности.
- Документы, подтверждающие адрес проживания или регистрации, к которым относятся квитанции за коммунальные платежи и пр.

# 6 КАК ОТКРЫТЬ БАНКОВСКИЙ СЧЕТ, ДЛЯ РЕЗИДЕНТА И ИНОГОРОДНИЙ?

## *Лучшие 3 вещи, которые вы должны знать, прежде чем открывать банковский счет в Дубае*

| Требования для открытия Банковского счета | Услуги, предоставляемые Банками | Преимущества Банковского счета |
|---|---|---|
| Для открытия личного банковского счета вам потребуется предоставить следующие документы:<br>• Квитанция об оплате коммунальных платежей для подтверждения адреса<br>• Некоторые банки требуют рекомендательное письмо<br>• В случае трудовой занятости потребуется свидетельство об отсутствии возражений от работодателя/группы или компании<br>Для открытия корпоративного банковского счета вам потребуется предоставить следующие документы:<br>• Учредительные документы (MOA)<br>• Свидетельство о регистрации юридического лица<br>• Данные акционера и директоров<br>• видетельство об отсутствии возражений компании, справка, подтверждающая процессуальную дееспособность<br>• Существующие контакты компании<br>• Рекомендательные письма | • Интернет-банкинг<br>• Разные типы банковских счетов (Международный, офшорный)<br>• Банкоматы<br>• Кредитная и дебетовая карта<br>• Чековая книжка<br>• Гибкие условия перевода денежных средств<br>• Обслуживание клиентов<br>• Кредитные услуги/заем | • Банки Дубая предоставляют полную конфиденциальность вашей личной информации. Банки не обмениваются информацией с какой-либо страной.<br>• Легкий и надежный перевод капиталов в и из Дубая<br>• Надежная и безопасная система Интернет-банкинга и телефонного банковского обслуживания<br>• Доступ к международным банкам и их услугам<br>• Доступны практически любые варианты обмена валюты<br>• Доступ к потребительскому кредиту, коммерческим займам, автокредиту<br>• Приемлемые процентные ставки<br>• Совместный банковский счет<br>• Мониторинг активности по электронной почте или SMS |

## *Какие документы вам понадобятся для того, чтобы открыть счет?*

· Ваш паспорт, а также некоторые копии и фотографии
· Свидетельство об отсутствии возражений от вашего спонсора или работодателя

· Документ с указанием имени вашего работодателя и размера вашей зарплаты (такой документ может предоставить отдел кадров)
· Удостоверение личности или копия заявления на получение удостоверения
· Недавняя квитанция об оплате коммунальных платежей или подписанный договор аренды для подтверждения вашего адреса



· Рекомендательное письмо от другого банка, которым вы пользуетесь в своей стране

Вам понадобятся какие-либо или все из перечисленных документов, что зависит от типа банковского счета, который вы хотите открыть, являетесь ли вы резидентом или же нерезидентом, и в какой банк вы обратитесь для открытия банковского счета.

## *Могу ли я открыть счет, не находясь в стране?*

Для того, чтобы открыть счет в ОАЭ, вам необходимо подписать заявление и другие документы перед сотрудником банка. Как правило, это означает, что вам нужно физически присутствовать при открытии вашего счета. Тем не менее, если вы решили иметь деньги в банке, обратившись к более крупным международным финансовым институтам, функционирующим в Дубае, например HSBC или Citibank, вы должны иметь возможность открыть счет в вашем местном отделении.

## *Как открыть банковский счет нерезиденту?*

Вы можете открыть сберегательный счет будучи нерезидентом. Вы можете получить дебетовую карту и, соответственно, попросить во время открытия банковского счета выпустить дебетовую карту и сообщить, что вы заберете карту в банке. Банковские сотрудники свяжутся с вами, когда карта будет готова. Обратите внимание, что вам будет нужно поддерживать минимальный остаток на счету в соответствии с политикой банка.

· Копия паспорта
· Подтверждение источника дохода
· Выписка из банковского счета за последний год существующего операционного счета в стране нерезидента.
В качестве другого варианта, в некоторых случаях, вы можете воспользоваться услугами финансового консультанта, который может выступать в качестве вашего представителя, что позволило бы вам открыть счет удаленно.

## *Какой мне выбрать банк?*

Нередко нерезиденты думают, что безопаснее и проще открыть банковский счет в крупном банке, с которым они уже знакомы. Standard Chartered, HSBC и Citibank являются основными международными банками, работающими в ОАЭ, и любой из них может стать хорошим выбором.

Однако, рост этих международных институтов привел к тому, что многие местные банки предлагают отличные услуги по выгодным ценам. Например, банк Emirates NBD был прекрасно оценен, и, возможно, он более компетентен в работе с жестко регулируемым Центральным Банком ОАЭ, чем некоторые зарубежные конкуренты.

ЧТО МОЖНО УЧИТЫВАТЬ ПРИ ВЫБОРЕ БАНКА В ДУБАЕ:
· Количество банкоматов
· Доступность и удобство онлайн банкинга и приложений.
· Требования к минимальному остатку на счете.

Вот список некоторых популярных банков в Дубае, а также стандартные возможности основного текущего счета для помощи вам в выборе банка, где вы бы хотели открыть счет:

## *Национальные Банки*

Emirates NBD имеет свыше 250 банкоматов и филиалов в Дубае. Стандартные возможности текущего счета включают:
· Бесплатную международную Дебетовую/Пластиковую карту (в Дирхамах)
· Возможность открыть счет в утвержденной иностранной валюте

У банка есть 50 банкоматов и филиалов в Дубае. NBAD предлагает расширенные варианты кредитных карт, а личный текущий счет включает:
· Бесплатное снятие наличных в банкоматах NBAD в ОАЭ
· Платиновую Дебетовую карту MasterCard Platinum

ADCB предлагает 11 банкоматов и филиалов, расположенных в Дубае. Текущий счет включает:
· Доступность в Дирхамах и других основных валютах
· Бесплатное снятие наличных и зачисление в кассе
· Бесплатную Дебетовую/ Пластиковую карту

ФАБ (Первый банк Абу-Даби)
Банк имеет 14 банкоматов и 8 филиалов в Дубае. Текущий счет FAB включает:
· Минимальный остаток в 3000 Дирхам
· Бесплатную Дебетовую/Пластиковую карту (если счет в Дирхамах)

Исламский Банк Дубая известен персонализированными услугами и предлагает 10 банкоматов и филиалов в Дубае.

# СВЯЗАТЬСЯ С НАМИ

*Oriental Pearls,*
*Дубай, Объединенные Арабские Эмираты*

Отказ от ответственности::
Информация, представленная в данном документе, приводится в качестве справочной информации и комментариев. Несмотря на то, что подготовка данной информации осуществлялась с разумной осторожностью, изменения обстоятельств могут возникнуть в любое время и могут повлиять на точность информации. Приведенная информация не является профессиональной консультацией или предоставлением каких-либо услуг, и ее не следует воспринимать таковой. Oriental Pearls (Ориентал Пёрлз ) и/или филиалы компании, должностные лица или сотрудники гарантируют и ручаются за приведенную информацию сейчас и в будущем в отношении точности, надежности, актуальности и полноты. Oriental Pearls (Ориентал Пёрлз ) не несет ответственности за любые убытки, понесенные прямо или косвенно каким-либо лицом, действующим, основываясь на информации, содержащейся в настоящем документе. Никакая часть приведенной информации не должна рассматриваться как подстрекательство к финансовым вложениям. Информация, а также прогнозируемая финансовая информация и примеры не должны рассматриваться в качестве рекомендаций в отношении вкладов, покупки или продажи. Приведенная информация не учитывает какие бы то ни было инвестиционные цели инвестора, финансовое положение и конкретные инвестиционные потребности. Таким образом, прежде чем предпринять какое-либо решение, инвесторы должны провести собственную комплексную оценку и обратиться за советом к собственным финансовым консультантам. Информация не может быть воспроизведена иным образом и не должна распространяться или передаваться другим лицам, или использоваться каким-либо образом без прямого разреше

2017

orientalpearls.ae