

Шейх Мансур бин Заид наделил зарегистрированные договоры аренды статусом исполнительных документов

Источник: adjd-news

Дата публикации: 08 ноября 2018

Категория: CIVIL

Важность: HIGH

КРАТКАЯ АННОТАЦИЯ

Шейх Мансур бин Заид Аль Нахайян (ОАЭ) издал решение, по которому арендодатель вправе напрямую обращаться в исполнительную службу Судебного департамента Абу-Даби для взыскания задолженности по зарегистрированному в муниципалитете договору аренды.

ЮРИДИЧЕСКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ

Заместитель премьер-министра ОАЭ шейх Мансур бин Заед Аль Нахайян издал решение, наделяющее договоры аренды статусом исполнительного документа. Арендодатели получают право напрямую обращаться в исполнительное подразделение Судебного департамента Абу-Даби для взыскания задолженности по аренде, минуя стадию рассмотрения дела в общем порядке.

Решение существенно затрагивает интересы арендодателей коммерческой и жилой недвижимости, арендаторов, управляющих компаний, а также адвокатов, специализирующихся на аренде. Процедура взыскания задолженности ускоряется, что усиливает позиции арендодателей, но повышает риски для арендаторов, допускающих просрочку. Договоры должны быть надлежащим образом зарегистрированы для использования упрощенной процедуры.

Источник: пресс-служба Судебного департамента Абу-Даби (ADJD). Полный текст решения на официальном сайте недоступен, требуется сверка с оригиналом для установления условий регистрации договоров, объема распространения нормы и переходных положений.

ПОЛНЫЙ ТЕКСТ

Юсеф Аль-Абри: «Это качественный скачок в облегчении доступа к правосудию и поддержке конкурентоспособности Абу-Даби» Сокращение основных этапов суда ускорит процесс принятия решений, чтобы сделать его максимальным от двух дней до трех недель. Первая в своем роде судебная инициатива в регионе по поддержке привлекательной инвестиционной среды Регистрация споров по аренде обусловлена регистрацией договора аренды с муниципалитетом Абу-Даби, октябрь **, 2018 Его Высочество шейх Мансур бин Заид Аль Нахайян, заместитель премьер-министра, министр по делам президента и председатель Судебного департамента Абу-Даби (ADJD), вынес решение о комитетах по урегулированию споров по аренде и процедурах, предпринятых до того же, в силу чего договоры аренды, зарегистрированные в Департаменте муниципалитетов в эмирате Абу-Даби, должны иметь статус исполнительных инструментов, следовательно, позволяя арендодателям обращаться непосредственно в Департамент исполнения для требования задолженности, эвакуации и передачи арендованного имущества в случае неуплаты. По этому случаю заместитель секретаря Судебного департамента Абу-Даби Юсеф Саид Аль-Абри сказал, что решение Его Высочества шейха Мансура бин Заида Аль Нахайяна о комитетах по урегулированию споров по аренде является качественным скачком в облегчении доступа к правосудию и

ускорении разрешения споров на пути к достижению главной цели Судебного департамента, «эффективного и совершенного правосудия» и обеспечения эффективного участия в повышении конкурентоспособности эмирата Абу-Даби. «Эта инициатива, первая в своем роде в регионе, поддерживает усилия по созданию привлекательной среды для инвестиций в недвижимость в Абу-Даби, повышая доверие владельцев недвижимости и арендаторов к эффективному механизму судебных разбирательств, который обеспечивает упрощение процедур и быстрое урегулирование споров», - добавил Аль-Абри. Г-н Аль-Абри отметил, что, рассматривая в качестве исполнительных инструментов договоры аренды, зарегистрированные в компетентном департаменте муниципалитета Абу-Даби, гарантирует оперативность в возвращении прав их законным владельцам и экономит много времени и усилий. Действительно, эта мера, скорее всего, сократит разбирательства в судах первой инстанции и апелляционной инстанции, сократит количество арендных споров и будет регулировать систему аренды в эмирате Абу-Даби.

Зарегистрированные договоры со статусом исполнительных документов разрешают урегулирование в течение периода от двух дней до трех недель максимум и поощряют истцов прибегать к этому механизму. Это также повысит доверие к системе аренды, чтобы позволить выплату прав непосредственно на стадии исполнения без прохождения других этапов разбирательства. Что касается процедур регистрации и уведомления по делу, то заместитель секретаря АДЖД пояснил, что Решение устанавливает в качестве условия для регистрации любого спора по делу, что копия договора аренды должна быть приложена при условии регистрации того же с муниципалитетом. Это, вероятно, побудит все стороны соблюдать процесс регистрации и не прибегать к нарушению жилищных условий, с тем чтобы обеспечить безопасность общины. Решение допускает представление промежуточного приказа перед судьей по суммарным вопросам в комитетах по урегулированию споров по аренде в случае предъявления требования о стоимости потребления воды или электроэнергии или возврата суммы гарантийного депозита по истечении срока аренды. Платежное поручение выдается на основании ходатайства, поданного арендодателем или арендатором, и то же самое обжалуется в течение 15 дней. Решение также разрешает в случае субаренды или если имущество подвержено какому-либо ущербу или изменениям в самом имуществе или в характере коммерческой деятельности, арендодатель должен до подачи дела обратиться непосредственно к компетентному судье в Комитет по аренде, чтобы проверить арендованное имущество экспертом и проверить его состояние. Распоряжение издается не позднее чем на следующий день после подачи ходатайства. Распоряжение о проверке не может быть обжаловано. Решение вступает в силу через две недели после даты его принятия, то есть 27 сентября. Со своей стороны, Его Превосходительство Фалах Мохаммед Аль-Ахбаби, глава Департамента городского планирования и муниципалитетов, сказал, что это решение будет способствовать активизации влияния резолюции Исполнительного совета на правила и процедуры регистрации договоров аренды в Эмирате. Это также будет способствовать качественному скачку, регистрируя все договоры аренды с Департаментом городского планирования и помогая сократить количество арендных споров.

«Сотрудничество между Судебным департаментом и Департаментом городского планирования и муниципалитетов усилило интеграцию между двумя сторонами в правовые и законодательные усилия, направленные на обеспечение прав арендодателя и арендатора в соответствии с лучшими международными

практиками», - заявил Аль-Ахбаби, добавив, что «Решение поможет ускорить процесс рассмотрения споров об аренде, поскольку зарегистрированный договор аренды отныне является исполнительным документом, приемлемым для комитетов по аренде, без прохождения различных судебных разбирательств». В заключение он подчеркнул, что данное решение будет способствовать повышению доверия инвесторов к сектору недвижимости и стимулировать инвестиции в него. Новое решение, по его словам, обеспечит инновационные средства и решения, которые обеспечат более оперативное удовлетворение требований к арендным спорам и урегулируют такие случаи благодаря работе, которая будет проводиться вновь созданными комитетами, которые примут правовые механизмы, которые, вероятно, облегчат процедуры и сэкономят время для всех заинтересованных сторон в дополнение к регулированию рынка недвижимости и обеспечению его стабильности в эмирате Абу-Даби. Следует отметить, что все договоры аренды, зарегистрированные в Департаменте городского планирования и муниципалитетов, гарантируют права и обязанности каждой Договаривающейся стороны.