

ПОСТАНОВЛЕНИЕ О РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬ

Источник: sharjah-legal

Дата публикации: 01 января 2017

Номер акта: 95/2015

Категория: CORPORATE

Важность: MEDIUM

КРАТКАЯ АННОТАЦИЯ

Постановление о регистрации земель устанавливает права аренды для физических лиц и корпоративных организаций.

ЮРИДИЧЕСКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ

1. Права аренды: Постановлением установлено право арендовать отдельный участок недвижимого имущества (единицу) по договору аренды на определенный срок.
2. Усуфрукт:
 - Департамент имеет полномочия регистрировать такие договоры;
 - Организация может принять положения, регулирующие Usufruct при разработке, ипотечное обеспечение, продаже и закрытия блока;
3. Регистрация и документирование: Подразделение обязано создавать реестр единицы, выдавать аккредитованное наименование и номер единицы, проводить обследования или повторные обследования территории и удостоверить карты с этими данными, а также предписывать правила в области фотографирования и инспекции, а также выпуск Карт.
4. Заявление о предупреждении: Указ распространяется на подразделение, находящееся в юрисдикции свободной зоны RTI Park.

ПОЛНЫЙ ТЕКСТ

ع د ل ا

س ل ل ع ل ا س ل ل ع ل ا د ح م ن ب ن ا ط ا س س ل ل ع ل ا م م ا SLEW

Shpreme 2 س م ا SLEW

Bier f Shayah AMIRI DECREE NO. (ن ب) of 2017 ON LAND REGISTRATION

DECREE, We, Sultan Bin Mohamed Al Qasimi, Ruler of the Emirate of Sharjah,

В соответствии с Законом No 2 от 1999 года об учреждении Исполнительного совета Эмирата

Шарджа, Закон No 3 от 1998 года об учреждении и организации Америки Университет Шарджи, его Положения и поправки к ним, Декрет Амири No (95) за 2015 год об учреждении Американского университета Шарджи Enterprise L.L.C, Декрет Амири No (38) за 2016 год об учреждении научно-исследовательского, технологического и инновационного парка «Власть свободной зоны» и поправки к нему, Постановление Исполнительного совета No (26) 2014 года об учреждении Департамента регистрации недвижимости;

И для общественных целей настоящим издал следующий указ: ل ق ا ل Guile hayah
ع ق ر ا ش ل ا ر م ا ح 12 5 При применении положений настоящего Указа следующие термины и выражения имеют значение, присвоенное каждому из них, если контекст не требует иного;

Государство: Объединенные Арабские Эмираты

Emirate: The Emirate of Sharjah The Ruler: The Ruler of the Emirate Authority: означает назначенный Правителем юридический орган, назначенный Амири.

Постановление No 95 от 2015 года об учреждении AUS Enterprise LLC (AUSE)

Кому эти полномочия на законных основаниях делегированы таким органом. Под

Номер единицы, расположенной в свободной зоне RTI Park и утилизированной путем продажи.

Однако такой договор аренды не должен заключаться между арендодателем и арендатором

Срок аренды не применяется для краткосрочной аренды. Арендодатель: физическое или корпоративное лицо, которое владеет подразделением в рамках долгосрочной аренды или владеет правом на Usufruct. Usufruct: право в rem для Usufructuary использовать и использовать преимущества Единицы

Лизингодателю, если такое право не затрагивает интересы или права свободной зоны RTI Park. Usufruct System (Система Усуфрукта) – система для работы с единицами в соответствии с настоящим Указом. Usufructuary - физическое или корпоративное лицо, которое использует, использует и распоряжается таким Usufruct Единицы, не владея таким Единицей посредством аренды, в течение определенного периода Usufruct. Скдлан бин Мухаммед Х.В. Касими

счета или любой другой документ, имеющий отношение к Земле, ее местонахождению и

права на землю, хранимые и поддерживаемые в любой форме, включая электронные документы Органа. 2.3 АЯВЛЕНИЕ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ 2.1 Положение настоящего Указа распространяется на Подразделение, находящееся в юрисдикции Свободной Зоны РТИ Парк. 2.2 При условии одобрения Органом и регистрации

Департамент может предоставить подразделение лицу с любым
Одно из нижеперечисленных прав: (а) Право в порядке аренды в Единицы на
определенный срок. b) Право приобретать узуфрукты или создавать их
безопасность. 2.3 Орган может по своему усмотрению принять любое положение,
регулирующее Usufruct, которое касается любой разработки, ипотеки, продажи и
закрытия блока 3. Власть Государства 3.1 Департамент имеет право
зарегистрировать аренду, предоставленную Департаментом заявителю в
соответствии с положениями этого слота Shean Bin Hehamed A Casini.

Председатель Совета لل داحت dey \ اووع سلجل م
Декрет Луле Шайи ةقراشلار كح с Усуфруктом или без него. Департамент,

осуществляющий полномочия в соответствии с настоящим Указом, может сделать следующее:

a вести реестр единицы; b предоставлять знак с аккредитованным наименованием и отличительным номером единицы;

Подразделение;

c определяет области, подлежащие обследованию или повторному обследованию, и удостоверяет составленные таким образом Карты; d предписывает правила в отношении съемки и инспекции, а также в отношении выпуска Карт, относящихся к Единицам;

e) Подготовка типовых форм контракта на осуществление операций с Группой;

f предписывает правила в отношении организации, архивирования и уничтожения документов, относящихся к операциям подразделений; g предписывает правила в отношении сбора, хранения или записи любых документов;

информацию или данные, либо в электронном виде, либо в любой другой форме, как это может показаться уместным;

h предписывает правила в отношении оценки единицы; i по распоряжению компетентного суда эмирата устанавливает

правила, касающиеся добровольных продаж Группы путем публичных аукционов и надзора за такими продажами; (j) Определить сборы, подлежащие уплате за различные услуги, оказываемые Департаментом.

Spreme Counel ember SEW

4. Запись о регистрации должна содержать все сведения, относящиеся к Группе, и любые изменения, которые могут происходить в ней время от времени.

4.2 Запись о регистрации должна содержать: а каждый документ, зарегистрированный в соответствии с настоящим Указом на момент регистрации; б имя каждого настоящего и прошлого Арендодателя и характер их интересов.

4.3 Запись о Регистре может также включать любую другую деталь, касающуюся Единицы, которая должна быть зарегистрирована или включена в Запись о Регистре.

5.Регистрация 5.1 В настоящей статье ссылка на распоряжение единицей является ссылкой на обращение

с Единицей посредством любой продажи, любой аренды с Usufruct или без него или создания любой ипотеки на Единице.

5.2.2 Если какое-либо лицо намеревается распоряжаться единицей в соответствии с этим

Постановление и подходы Департамента, Департамент должен

Необходимость регистрации такого документа во всех случаях, за исключением случаев, когда регистрация недопустима в соответствии со статьей 7 настоящего Декрета,

Слан бин Мухаммед Онсими " اوقوع هاق لادج ح م ني ناطاس س ا

للعل سلجم ل اوقع هاق لادج ح م ني ناطاس س ا

للعل سلجم ل اوقع هاق لادج ح م ني ناطاس س ا

подразделение только после обеспечения того, чтобы

Документ был исполнен в соответствующей форме и порядке, предписанных

Декретом для такого распоряжения. 5.3 Департамент, регистрирующий такое

удаление, должен также обеспечивать, чтобы

он получил все необходимое согласие или предварительное одобрение, требуемое

для регистрации, а также о том, что заявитель надлежащим образом выполнил

статью 6 настоящего Указа. 5.4 На основании распоряжения, принятого

компетентным судом Эмирата, только законные наследники могут распоряжаться

имуществом умершего. 6. УСЛОВИЯ ДЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ 6.1

Регистрация компании в пользу любого физического лица или корпорации

орган может быть осуществлен после получения предварительного разрешения

властей, для

цель любой продажи, аренды (с или без Usufruct) или любой ипотеки. 6.2 Орган

может потребовать от физического лица или юридического лица, являющегося желая получить любую регистрацию в соответствии с настоящим Указом о своих правах

возникающие при продаже, аренде с или без Usufruct или ипотеки, чтобы иметь действительный вид на жительство или действительное юридическое присутствие в качестве инкорпорированного или неинкорпорированного лица в государстве.

Шан Бин Хамед Вонсими Сото. Правитель Шайя اقراشلل اح 6.3 Максимальный срок аренды в соответствии с Usufruct Systems может

продлевать срок до 100 лет со дня подписания контракта Usufruct перед Департаментом. 6.4 После регистрации Единицы Арендодатель имеет право продавать и продавать свою недвижимость по системе Usufruct. 6.5 Физическое лицо или юридическое лицо, являющееся заявителем на

Регистрация любого подразделения, подписывает необходимые обязательства, форму или другие документы, как того требует Департамент для этой цели.

7. ДЕПАРТАМЕНТЫ ВЛАСТЬ ПРИНИМАТЬ РЕГИСТРАЦИЮ ИНСТРУМЕНТА Департамент имеет право отказать в регистрации документа о выбытии, если будет доказано к удовлетворению Департамента, что: (a) указанный документ не исполнен добросовестно и выполнен на основе искажения, принуждения или

мошенничества. b) Подробности, изложенные в документе об исполнении, являются неверными. (c) Документ включает в себя любые условия, противоречащие положениям настоящего Указа. (d) Лицо, приобретающее проценты по Единице, имеет какую-либо юридическую инвалидность или не получило должным образом необходимое согласие или предварительное одобрение. Шдлан ибн Ме испепелил Его Oasimi situ Woe | داحت لل ىل عل س ل ج م ل ا

Council ME; Za هر م س م ع

اقراشلل اركاح Rater f Shayah (e) Лицо, отказывающееся от своих интересов, титула и прав в отношении Группы, не имеет права отказываться от своих интересов или иметь какую-либо юридическую инвалидность. 8. ПОСЛЕДОВАНИЕ РЕГИСТРА

Департамент может при следующих обстоятельствах осуществить любое изменение в регистрации: (a) заявление Опан любой стороны, имеющей какой-либо интерес, право собственности или право на Группу; (b) после направления уведомления заинтересованному лицу, в соответствии с положениями настоящего Соглашения.

обстоятельств, когда Орган считает, что такое изменение или

Поправка необходима в связи с любыми обстоятельствами, такими как изменение контроля или изменение доли участия любого владельца заявителя или иным образом. 9. Технический результат 9.1 С учетом положений настоящего Указа документ не создает

любой интерес, право собственности или право на единицу до тех пор, пока инструмент не будет зарегистрирован; 9.2 С учетом положений настоящего Указа регистрация лица в качестве арендодателя единицы является убедительным доказательством того, что: 3 Шан Бор Ха Хамед Масини

27 Неауаh اقراشلل ل اركاح (a) Лицо является зарегистрированным Арендатором этой Единицы; и (b) Право Лица как Арендодателя на этот интерес неосуществимо.

9.3.3 Ни одно другое лицо не приобретает каких-либо прав или прав на единицу путем какого-либо неблагоприятного владения. 9.4 После регистрации Группы на имя любого лица в качестве Арендодателя,

Департамент выпустит письмо, адресованное Органу. Вслед за

При выдаче такого же документа Орган регистрирует это право на имя лица, упомянутого Департаментом. 10. Остаться 10.1. Любое лицо, имеющее какую-либо единицу в соответствии с положением настоящего

Указ будет иметь право арендовать указанную единицу на условиях, согласованных с арендодателем. 10.2.2 Стороны должны установить срок аренды, введя необходимые

Документ об аренде и то же самое подлежит утверждению Органом. 10.3.3

Договор аренды регистрируется только в соответствии с

Положение настоящего Указа, если срок аренды истекает только после один год со дня его исполнения. Департамент должен включать все детали, относящиеся к аренде, в запись о регистрации. Как только Аренда 10 theعالك San Bin Me Hamed He Onsimi ردعسع كوسس / مساق لاد بم دالعل سلالاوعع مساق لاد بم

Гейл Шайя Буизе зарегистрирован в Департаменте, Орган может выдать сертификат

В соответствии с этим, указанный отдел должен регистрировать Аренду в своей записи. 10.4 Для инструмента аренды, который должен быть зарегистрирован в соответствии с

Положение настоящего Указа должно содержать описание единицы, достаточное для определения любой ее части, которая подлежит аренде. 10.5 Договор аренды может включать условия продления. Департамент должен включать все детали, касающиеся таких условий, в Реестр записей. 10.6 При условии одобрения Департамента арендатор также имеет право арендовать подразделение любой третьей стороне. 10.7 Зарегистрированная аренда прекращается в соответствии с обстоятельства;

(a) по истечении срока аренды; (b) если доказано к удовлетворению

Департамента, что арендатор в случае

аренда или краткосрочная аренда нарушили любые условия, предусмотренные договором аренды;

(c) просроченный срок аренды у арендатора составляет 3 месяца подряд;

(d) Если лицо, которому была предоставлена аренда, сдало арендованную единицу до истечения срока аренды. е если Орган или Департамент требуют, чтобы конкретная единица была сдана в аренду для любых целей, как это может быть сочтено целесообразным¹¹.

АН -

4 Slan Bin Mihamed ht Oosimi side 10.8 Усуфруктуарий не будет объявлен дефолтом в соответствии с

Декрет, если Усуфруктуарий платит любую арендную плату, как было согласовано, и выполняет другие

условия, указанные в договоре аренды, и выполнение своих обязательств в отношении своего ипотечного кредита, если на единицу распространяется любая ипотека в пользу любого ипотечного кредита. 10.9 Арендодатель не несет ответственности ни при каких обстоятельствах за любые убытки

в случае краткосрочной аренды, по причине любого

препятствия, возникающие в силу любого законодательного или нормативного обнародования или соблюдения Органом положений, нарушающих деятельность арендатора. 11. Незарегистрированный лист 11.1 Если срок краткосрочной аренды составляет менее одного года, арендодатель

не обязаны настоящим Указом регистрировать то же самое. Однако арендодатель информирует об этом Департамент, включая все соответствующие

сведения о таком Аренде в течение 28 дней с даты вступления в Аренду. 11.2 Если арендодатель не соблюдает статью. 11.1 тогда арендодатель будет нарушать

положения настоящего Указа. 12 Shlian Bin Mhamed Masini اوعع هه باق ل ا ح م ن ن ا ط ا س 12.ПРАВА ЛЕССОРА НА УСЛУГИЧЕСКОЙ СИСТЕМЕ 12.1 Арендодатель получает возмещение Usufruct, как указано в договоре, в

12.1 Арендодатель получает возмещение Usufruct, как указано в договоре, в

течение согласованного периода Usufruct. 12.2.2 По истечении срока Усуфрукта Арендодатель имеет право

Восстановить собственность, ее пристройки, все, что построено, добавлено или посажено Усуфруктуарием. 13. Обязанность Лессора 13.1 Арендодатель передает подразделение Усуфруктуару или лизингу в

случай краткосрочной аренды в соответствии с условиями договора, заключенного между сторонами. 13.2 Арендодатель передает согласованную единицу и приложения без каких-либо

противоречивые права на Усуфруктуарий или арендатора в случае краткосрочной аренды в согласованное время. 13.3 Переданная единица находится в хорошем состоянии в момент поставки

Подразделение 14. УСЛУГИЧЕСКИЕ ПРАВА 14.1 Усуфруктуарий имеет право использовать и использовать Единицу и

приложения, как если бы они использовались Арендодателем без каких-либо нарушений условий договора. 13 Шин Бин Мухаммед Он Оксима كج م ن ن ا ط ل س ا ق ل ا د

14.2 Усуфруктуарий имеет право распоряжаться Усуфруктом в любом при условии, что не будет никакого расхождения с

Определенное использование Усуфруктового блока, приложений и такого удаления не должно превышать период Усуфрукта при регистрации в Департаменте. 15. ЮСУФРУКТУАРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА 15.1 Усуфруктуарий обязан

возвратить единицу на

истечение Усуфруктового периода или на основании любых оснований, указанных в настоящем Указе, для прекращения Усуфрукта. 15.2 Усуфруктуарий не имеет права распоряжаться Группой каким-либо образом. 15.3 Усуфруктуарий не может вносить какие-либо существенные поправки в

Усуфрукт Единица без предварительного согласия Арендодателя или компетентных органов. 16. СМЕРТЬ 16.1 Любое лицо, имеющее титул или право на единицу, с учетом предыдущего

утверждение Органа, имеющего право ипотеки, указанной единицы в целом или частично путем исполнения инструмента ипотеки. 16.2 Для регистрации документа в качестве зарегистрированного акта об ипотеке предъявляются следующие требования: а) Описание, достаточное для идентификации единицы или ее части; предназначенное для ипотеки. 14 б) Описание ожидаемого долга или обязательства

Мортгагором. с) Копия Карты в соответствии со статьей 20 настоящего Указа 16.3 Отдельный инструмент, изменяющий условия ипотеки, должен быть

Зарегистрировано для осуществления любых изменений в ранее зарегистрированной ипотеке. 16.4 Любое изменение зарегистрированной ипотеки должно осуществляться только в том случае, если оно

К удовлетворению Органа было доказано, что такие изменения не

(b) влияют на проценты, созданные предыдущей зарегистрированной ипотекой или любой последующей зарегистрированной ипотекой, если таковая имеется.

16.5 Ни ипотекарь, ни ипотека не вправе в соответствии с настоящим Указом вносить любые изменения, добавляя любую сторону или удаляя любую сторону из любой ипотеки. 17. Расписание морга 17.1 Регистрация погашения ипотеки может

погасить ипотеку, зарегистрированную по инструменту. 17.2 Осуществляется разрядка Оны: 15 ا ل ه غ س ل ن ا ط ل س ا ق ل ا د ه س ا ق ل ا د ب م ن ب ن ا ط ل س ا ق ل ا د

ا ل ه غ س ل ن ا ط ل س ا ق ل ا د ه س ا ق ل ا د ب م ن ب ن ا ط ل س ا ق ل ا د ا ح ت ا ل L Scuncl Member ا و ع ج م ل ا و ع رة a) Ипотека освобождается; и b) Отдел освобождается от ипотеки в той мере, в какой она заложена зарегистрированным инструментом. 18. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ВЛАСТИ МОРТАГАЖА НА DEFAULT 18.1 Ифа

Мортгагор не выполняет никаких обязательств, взятых им на себя. в соответствии с условиями зарегистрированной ипотеки, затем

ипотека имеет следующие полномочия: а) При условии соблюдения постановления компетентного Суда в Эмирате продавать полностью или частично от заложенной единицы любым способом который считает целесообразным и разумным путем проведения публичного аукциона или заключения какого-либо частного контракта, б) Продать какой-либо конкретный прибор в пределах заложенной единицы за исключением остатка единицы. с) Вступить во владение упомянутой заложенной единицей и получать любую арендную плату или другие выгоды и прибыль от такой единицы 16 22. 7 элей

Шлан Бин Ми Хамед Оосими ملاقلا دجسح نبنالاس

كلد سع وسلس داحت لل هللعل سلجمل اووع

274 Шайи قراشلار كاح

18.2 Ипотека, осуществляющая свои полномочия, в случае дефолта Мортгагора, Настоящий Декрет обязывает исполнять любые проценты, созданные в результате любой предварительной регистрации, или выплачивать любую сумму в любой Суд для удовлетворения любого постановления, принятого таким Судом по любому ранее зарегистрированному проценту. 18.3.3 Ипотека также несет все расходы в отношении всех расходов.

Продажа или любая попытка продажи. Ипотека должна также уплатить основную сумму, проценты, стоимость и любую другую выгоду, полученную такой ипотекой. 18.4 Ипотека не имеет права осуществлять какие-либо из полномочий в соответствии со статьей

18.1 без направления уведомления в мортгагор не менее чем за 30 дней до этого. Если

В течение указанного периода уведомления mortgagor исправляет дефолт, упомянутое уведомление является недействительным. 18,5 Любое уведомление, направленное ипотекой, должно содержать следующие сведения: (а) Имя ипотеки; (б) Сумма, обеспеченная при создании ипотеки; (с) дефолт, совершенный залогодержателем. 17 لى تلاقلا د كج م نى ناطاس 11 ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ Ипотеку вправе в соответствии с настоящим Указом осуществлять полномочия

степень удовлетворения долга, причитающегося ему мортгагором, и не более и посредством законного платежного средства или натурой, оставшейся после удовлетворения всех других требований, любая избыточная сумма сверх указанных процентов возвращается в Мортгагор. 19.Аппоинт Рецептора Ипотека может дать право ипотеку назначить лицо в качестве получателя, и получатель может: (а) действовать в интересах и интересах залогодателя в качестве его агента; и

(б) Если Получатель продает Единицу, то он/она принимает на себя все Обязанности, как если бы ипотека делала за него. 20. МАПС 20.1 Для целей регистрации Группы следующие карты:

а) Типографическая главная карта; б) Карта подразделения; 18 Алан Бу كك او سل Ух, Осим ملاقلا د كج م, почва,

20.2 Каждый Единица должна иметь отдельную Карту с четким указанием своего сайта.

местоположение, границы, ширина и длина, площадь, ее особенности, описание как

другим сооружениям, расположенным на нем, и номерам, присвоенным такому подразделению 21. Разрешение споров Любые споры, возникающие из любого

долгосрочного аренды / Usufruct

Его указ должен быть передан на посредничество, которое образуется Власть или в отсутствие какого-либо такого создания Органом, Шарджа Международный коммерческий арбитражный центр (SICAC) в качестве первого шага. Если

Спор не урегулирован посредничеством в течение 30 (тридцати) дней с момента его начала.

о Посредничестве или о таком дальнейшем периоде, который стороны согласуют в письменной форме,

Спор должен относиться к SICAC. Решение SICAC является окончательным и обязательной для всех сторон. Местом или юридическим местом арбитража является Шарджа,

ОАЭ. Если стороны не договорились об ином, язык, который будет использоваться в

Арбитраж должен быть английским. 22. Общие рекомендации

22.1 Любое соглашение или любая сделка, заключенная в отношении распоряжения единицей каким-либо образом путем нарушения положений настоящего Указа, считается недействительной. 19 Shlian Bin Mihamed AW Oosimi

سلجمل اوعع Led كوي س ممل رسم داحت لل Stepreme هاق لاد حم ني ناطاوس

Гиль. Шарджа Блуз

22.2 Любое такое соглашение или сделка, признанные недействительными в соответствии с настоящим Указом, могут быть аннулированы любой стороной, имеющей какой-либо интерес к такой единице, в любом суде. 22.3 Любое судебное решение, принятое в соответствии с регистрацией и

оригиналы документов хранятся в Департаменте, и не должны перемещаться за пределы его помещений. Любые заинтересованные стороны,

назначенных ими судебных органов или иных экспертов, а также компетентные органы могут получить доступ к таким оригинальным документам и судебное решение и получить его заверенную копию в соответствии с

положениями настоящего Указа. 23. Пенальти 23.1 Власть имеет право налагать штраф на любой усufruct.

Арендодатель или иное лицо или Корпоративный орган, нарушивший настоящий Указ, путем: (a) прекращения действия любого договора Usufruct, договора аренды или любого договора купли-продажи; (b) наложения штрафа, предусмотренного Указом, принятым Правителем, регулирующим штрафы, и или иных административных мер. 20