

قانون رقم (7) لسنة 2013

بشأن

دائرة الأراضي والأماكن

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على الإعلان الصادر بتاريخ 24 يناير 1960 بإنشاء دائرة الطابو،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 1997 بشأن رسوم تسجيل الأراضي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (27) لسنة 2006 وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين في
إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (27) لسنة 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (9) لسنة 2009 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي
وتعديلاته،

نُصدر القانون التالي:

اسم القانون

المادة (1)

يُسمى هذا القانون "قانون دائرة الأراضي والأماكن رقم (7) لسنة 2013".

التعريفات

المادة (2)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا القانون، المعاني المبينة إزاء كل منها،
ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

الحاكم	:	صاحب السمو حاكم دبي.
الحكومة	:	حكومة دبي.
المجلس التنفيذي	:	المجلس التنفيذي للإمارة.
الدائرة	:	دائرة الأراضي والأملاك.
الرئيس	:	رئيس الدائرة.
المدير العام	:	مدير عام الدائرة.
الأنشطة العقارية	:	وتشمل كافة الأعمال المادية والتصرفات القانونية المتعلقة بتطوير وبيع وشراء وتسجيل وتنظيم وتقييم وتأجير العقارات في الإمارة وغير ذلك من الأنشطة والخدمات العقارية التي تختص الدائرة والمؤسسات التابعة لها بتقديمها أو تنظيمها أو الإشراف عليها.

نطاق التطبيق

المادة (3)

تُطبق أحكام هذا القانون على دائرة الأراضي والأملاك المنشأة بموجب الإعلان الصادر بتاريخ 24 يناير 1960 المشار إليه.

مقر الدائرة

المادة (4)

يكون مقر الدائرة الرئيس في الإمارة، ويجوز لها فتح فروع أو مكاتب داخل الإمارة.

أهداف الدائرة

المادة (5)

تهدف الدائرة باعتبارها الجهة الحكومية المعنية في الإمارة بالتنظيم والتسجيل وتشجيع الاستثمار العقاري إلى تحقيق ما يلي:

- 1- توفير بيئة عقارية عالمية المستوى جاذبة للاستثمار.
- 2- تحقيق الأهداف الاستراتيجية للحكومة في مجال القطاع العقاري.
- 3- مواكبة أحدث النظم العالمية في مجال أنظمة التسجيل العقاري.
- 4- تعزيز كفاءة التنظيم والرقابة العقارية في الإمارة.
- 5- إدارة وتطوير قطاع الإيجارات في الإمارة.

- 6- تحديث وتطوير أنظمة التسجيل العقاري لمواكبة أحدث النظم العالمية في هذا المجال.
- 7- تشجيع الاستثمار العقاري من خلال تهيئة المناخ المناسب للمستثمرين العقاريين.
- 8- تعزيز مساهمة القطاع العقاري في التنمية الشاملة للإمارة.
- 9- تخطيط وتطوير استراتيجية متكاملة للتنمية العقارية في الإمارة وصولاً بها إلى العالمية.

اختصاصات الدائرة

المادة (6)

- تتولى الدائرة بالإضافة إلى الاختصاصات المنوطة بها بموجب التشريعات السارية، المهام والصلاحيات التالية:
- 1- وضع السياسات والخطط الاستراتيجية المرتبطة بتنفيذ خطة دبي الاستراتيجية لتطوير وتنظيم القطاع العقاري في الإمارة، ومتابعة تنفيذها.
 - 2- التسجيل العقاري من خلال تحديث وتطوير أنظمة التسجيل العقاري بالدائرة لمواكبة أحدث النظم العالمية في هذا المجال.
 - 3- التنظيم العقاري من خلال وضع القواعد المنظمة لحسابات ضمان تنفيذ المشاريع العقارية، ومكاتب الوساطة العقارية، والملكية المشتركة.
 - 4- تشجيع الاستثمار العقاري من خلال توفير المعلومات والبيانات للمستثمرين عن الفرص الاستثمارية في المجال العقاري في الإمارة.
 - 5- اقتراح المبادرات والسياسات اللازمة لتحقيق أهداف الدائرة وعلى وجه الخصوص الأهداف المتعلقة بالترويج والاستثمار العقاري في الإمارة.
 - 6- اقتراح التشريعات المنظمة للقطاع العقاري في الإمارة، وقياس مدى فعاليتها بعد تطبيقها، وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، وتسجيل عقود إيجار الوحدات العقارية.
 - 7- ترخيص الأنشطة العقارية في الإمارة والإشراف على مزاولتها ومراقبة القائمين بها.
 - 8- وضع التدابير الكفيلة بحماية واستقرار السوق العقاري في الإمارة بالتعاون والتنسيق مع الجهات المختصة.

- 9- الترويج العقاري داخل الإمارة وخارجها من خلال التنظيم والمشاركة في المؤتمرات والفعاليات والمعارض العقارية المحلية والإقليمية والدولية.
- 10- النظر في طلبات المستثمرين العقاريين للحصول على المزايا المقررة بموجب التشريعات والسياسات المعتمدة لدى الدائرة.
- 11- إعداد وإصدار التقارير والدراسات العقارية المتخصصة بالسوق العقاري والتعريف به، وإعداد النشرات والبيانات التي تخدم تلك الدراسات، وتزويد متخذي القرار بنتائجها للاستفادة منها في وضع وتنفيذ السياسات والبرامج الحكومية.
- 12- توفير المعلومات والبيانات للمستثمرين عن الفرص الاستثمارية في المجال العقاري في الإمارة.
- 13- تقديم خدمات التقييم العقاري.
- 14- إجراء عمليات المسح وإعادة المسح للأراضي وإصدار الخرائط الخاصة بها.
- 15- نشر المعرفة العقارية وذلك من خلال إعداد وتنفيذ برامج تدريبية عقارية متنوعة لتأهيل العاملين في السوق العقاري، من مطورين ووسطاء عقاريين، وغيرهم من مزاولي الأنشطة العقارية في الإمارة، وكذلك إعداد وتنفيذ البرامج التثقيفية والتوعوية الخاصة بحقوق وواجبات المتعاملين في القطاع العقاري.
- 16- تقديم الاستشارات العقارية المتخصصة للمطورين والوسطاء والمستثمرين العقاريين وغيرهم.
- 17- إعداد وتنفيذ برامج ومشاريع تسهم في تعزيز دور المواطنين وتشجيعهم على العمل في القطاع العقاري.
- 18- تنظيم الندوات وورش العمل والمؤتمرات العقارية، التي تهدف إلى بحث القضايا المتعلقة بالسوق العقاري، واقتراح الحلول المناسبة لها.
- 19- تقييم أداء المؤسسات التابعة للدائرة والتحقق من قيامها بالمهام والخدمات المنوطة بها.
- 20- إعداد وتطوير قاعدة بيانات مركزية موحدة للأنشطة العقارية في الإمارة، وتحديثها بشكل دوري، وتوفير هذه البيانات لخدمة أهداف وغايات التخطيط واتخاذ القرار.
- 21- تشكيل مجالس ومجموعات عقارية ولجان استشارية تضم أشخاصاً من ذوي الخبرة في التخصصات العقارية المختلفة، لتقديم الرأي والمشورة للدائرة في المسائل المعروضة عليها.

22- أية مهام أخرى تكون لازمة لتحقيق أهداف الدائرة.

رئيس الدائرة

المادة (7)

- أ- يكون للدائرة رئيس، يُعيّن بمرسوم يصدره الحاكم.
- ب- يتولى الرئيس الإشراف العام على الدائرة، واتخاذ ما يراه مناسباً من القرارات لتحقيق أهدافها، ويكون له على وجه الخصوص القيام بما يلي:
 - 1- اعتماد السياسة العامة والخطط الاستراتيجية للدائرة والمؤسسات التابعة لها.
 - 2- إقرار الهيكل التنظيمي للدائرة والمؤسسات التابعة لها.
 - 3- إقرار مشروع الموازنة السنوية للدائرة وحسابها الختامي.
 - 4- إقرار الرسوم وبدل الخدمات التي تقدمها الدائرة والمؤسسات التابعة لها.
 - 5- أية مهام أو صلاحيات أخرى يتم تكليفه بها من الحاكم تكون ذات علاقة بطبيعة عمل الدائرة.
- ج- يجوز للرئيس تفويض أي من الصلاحيات المنوطة به بموجب هذا القانون أو أية تشريعات أخرى إلى المدير العام.

المدير العام

المادة (8)

- أ- يكون للدائرة مدير عام يُعيّن بمرسوم يصدره الحاكم.
- ب- يتولى المدير العام الإشراف على شؤون الدائرة من النواحي الإدارية والفنية والمالية وتمثيلها أمام الغير، ويكون له على وجه الخصوص القيام بما يلي:
 - 1- اقتراح السياسة العامة والخطط الاستراتيجية للدائرة والمؤسسات التابعة لها، والإشراف على تنفيذها بعد اعتمادها.
 - 2- اقتراح الهيكل التنظيمي للدائرة والمؤسسات التابعة لها.
 - 3- اعتماد اللوائح والقرارات المتعلقة بتنظيم العمل في النواحي الإدارية والمالية والفنية للدائرة والمؤسسات التابعة لها.
 - 4- اقتراح مشروع الموازنة السنوية للدائرة، وإعداد الحساب الختامي لها.

- 5- اقتراح الرسوم وبدل الخدمات التي تقدمها الدائرة والمؤسسات التابعة لها.
- 6- الإشراف على أعمال الجهاز التنفيذي للدائرة والمؤسسات التابعة لها.
- 7- الإشراف على أعمال المديرين التنفيذيين للمؤسسات التابعة للدائرة وعلى قيامهم بتنفيذ الخطط الاستراتيجية والتشغيلية لمؤسساتهم.
- 8- أية مهام أخرى يتم تكليفه بها من الرئيس.

الجهاز التنفيذي للدائرة

المادة (9)

يتكون الجهاز التنفيذي للدائرة من عدد من الموظفين الإداريين والفنيين، ويطبق بشأنهم قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (27) لسنة 2006 وتعديلاته.

المؤسسات التابعة للدائرة

المادة (10)

- أ- يجوز أن تتبع الدائرة مؤسسات متخصصة تمارس أعمالها في المجالات المتعلقة بتنظيم وتقديم وتطوير الأنشطة العقارية في الإمارة.
- ب- يجوز للدائرة وفقاً لاحتياجاتها ومتطلبات العمل في المؤسسات التابعة لها اقتراح إعادة تحديد أهداف وأغراض تلك المؤسسات أو حلها أو دمجها، على أن ترفع تلك الاقتراحات إلى الجهات المختصة لاعتمادها.
- ج- تلتزم المؤسسات التابعة للدائرة بتنفيذ الخطط والسياسات المعتمدة ورفع تقارير دورية عن أعمالها وبرامجها والإحصائيات والدراسات والمعلومات التي تتوفر لديها إلى المدير العام.

الرسوم

المادة (11)

تستوفي الدائرة نظير تسجيل التصرفات العقارية والخدمات التي تقدمها الرسوم التي يصدر بتحديدها قرار من رئيس المجلس التنفيذي.

الموارد المالية للدائرة

المادة (12)

تتكون الموارد المالية للدائرة مما يلي:

- 1- الدعم المقرر لها في الموازنة العامة للحكومة.
- 2- الرسوم وبدل الخدمات المقدمة من قبلها.
- 3- أية موارد أخرى يقرها المجلس التنفيذي.

حسابات الدائرة والسنة المالية

المادة (13)

تتبع الدائرة في تنظيم حساباتها وسجلاتها أصول ومعايير المحاسبة الحكومية، وتبدأ السنة المالية للدائرة في اليوم الأول من شهر يناير وتنتهي في اليوم الحادي والثلاثين من شهر ديسمبر من كل عام.

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (14)

يُصدر رئيس المجلس التنفيذي القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

الإلغاءات

المادة (15)

يُلغى الإعلان الصادر بتاريخ 24 يناير 1960 بإنشاء دائرة الطابو والقانون رقم (7) لسنة 1997 بشأن رسوم تسجيل الأراضي، كما يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

السريان والنشر

المادة (16)

يُعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 18 سبتمبر 2013م

الموافق 13 ذو القعدة 1434هـ