



Место	Хабаит Лехитхадшут Иронит в Яффо	Дата	16 января 2019 г.
Участники	<p>Представители жильцов: Рубинштейн 39 – Ицик Календаров Рубинштейн 47 – Наталья Пинхасов Рубинштейн 55 – Ханан Мишурун, Юрий и Элла Эпштейн Эзра Вебецарон: Давид Хагиги, Омер Зив Адвокатская контора "Кабири Нево Кидар Блюм и партнеры": адвокат Том Перез, адвокат Эран Рахминов Адвокатская контора "Лиор Амидор и партнеры": адвокат Лиор Амидор</p>		
Тема	<p>Проект выселения и застройки – Рубинштейн 33-63, встреча представителей домов 39, 47, 55 по вопросу выбора адвоката, который будет представлять интересы владельцев квартир</p>		

Краткое содержание сказанного во время встречи:

Давид Хагиги и Омер Зив, руководители проекта, Эзра Вебецарон –

Избранным представителям владельцев квартир предложено ознакомиться с информацией о различных адвокатских конторах, которые были проверены компанией Эзра Вебецарон и по ним установлено, что они подходят для сопровождения жильцов с точки зрения подходящего для этой работы персонала, опыта в этой области и обязательства обеспечить надлежащие юридические услуги. После проверки представители владельцев квартир попросили о встрече с тремя адвокатскими конторами – "Лиор Амидор и партнеры", "Кабири Нево Кидар Блюм и партнеры" и "Гинди Каспи и партнеры". Адвокатская контора "Гинди Каспи и партнеры" сообщила, что ей не подходят несколько дат, которые были назначены, и поэтому с согласия представительства владельцев было решено провести встречу в их отсутствие.

Адвокат Том Перез и адвокат Эран Рахминов, адвокатская контора "Кабири Нево Кидар Блюм и партнеры" –

Адвокат Перез рассказал немного о себе и о своем опыте в этой области. Кроме того он описал персонал своей адвокатской конторы, которому будет поручено сопровождение проекта, и каким опытом в данной области обладает этот персонал. Адвокат Перез сообщил, что его адвокатская контора представляет интересы в 75% случаев владельцев квартир и в 25% случаев – предпринимателей. Адвокат Перез рассказал о некоторых проектах, которые сопровождает его адвокатская контора, среди них и проекты ТАМА 38 со всеми поправками, а также проекты выселения и застройки.

Прилагается краткий обзор о компании с несколькими проектами, которая она сопровождает.

Вопросы и ответы адвокатов Перез и Рахминов

Вопрос – вы представляете интересы Эзра Вебецарон?



Ответ – ни в коем случае. Мы присоединились в рамках тендера к базе данных адвокатских контор, которую составила компания Эзра Вебецарон. Нас включили в эту базу данных благодаря тому, что мы отвечаем требованиям и обладаем соответствующим опытом.

Вопрос – Что будет, если планы нам не понравятся?

Ответ – Вы подпишете договор выселения и застройки с предпринимателем только после того, как планы будут утверждены владельцами квартир. Если планы вам не понравятся, вы не будете обязаны подписывать договор с предпринимателем.

Вопрос – Что будет, если кандидатуру на участие в тендере подаст предприниматель, интересы которого вы представляете в других сделках?

Ответ – Мы воздержимся от того, чтобы привлекать его к проекту, так как в этом случае существует конфликт интересов.

Вопрос – Каковы гарантии?

Ответ – Законодатели однозначно определили, что невозможно осуществить проект без предоставления следующих гарантий: гарантия по закону о продажах, гарантия арендной платы, гарантия уплаты налогов и гарантия исправления недостатков.

Вопрос – А что будет, если предприниматель разорится?

Ответ – Об этом вы можете не беспокоиться, так как вашим гарантом является банк. Без сопровождающего банка предприниматель не может подать свою кандидатуру на конкурс.

Вопрос – Каковы минимальные требования для представления своей кандидатуры на конкурс предпринимателей?

Ответ – Солидные финансовые возможности, опыт и банк, который обеспечивает сопровождение проекта.

Вопрос – Насколько вы доступны?

Ответ – У нас достаточно большая группа адвокатов, чтобы обеспечить вам постоянное сопровождение.

Вопрос – А что с теми, у кого проблема с языком – русский, амхарский и другие?

Ответ – У нас есть адвокаты, которые владеют иностранными языками, а при необходимости мы приведем переводчиков.

Вопрос – Нужно ли подписать всех владельцев квартир под договором с вашей адвокатской конторой?



Ответ – Представительство владельцев уполномочено выбрать адвоката.

Адвокат Лиор Амидор, адвокатская контора "Лиор Амидор и партнеры" –

Адвокат Амидор рассказал немного о себе и о своем опыте в этой области. Кроме того, он рассказал о персонале своей адвокатской конторы, которому будет поручено сопровождение проекта, и о его опыте в этой области. Адвокат Амидор рассказал, что его адвокатская контора занимается только вопросами недвижимости, и главным образом областью городского обновления. Адвокат Амидор рассказал, что он представляет интересы владельцев квартир в нескольких проектах выселения и застройки, в некоторых из которых порядка 600 владельцев квартир уже заселены обратно в квартиры, - в Кирьят Оно и в Иехуд Монсон. Лиор рассказал, что его адвокатская контора предоставляет консультации государственным учреждениям и местным советам. По его утверждению, процессы выселения и застройки очень выгодны для жителей домов, а также приносят большую пользу всему городу.

Прилагается краткий обзор о компании с несколькими проектами, которая она сопровождает.

Вопросы и ответы адвоката Амидор

Вопрос – Каковы отличия между нашим проектом и проектом в Кирьят Оно?

Ответ – В Кирьят Оно муниципалитет с большим энтузиазмом поддержал проект, однако делал это в роли запасного игрока, а в этом проекте муниципалитет является главным игроком. Мэр города сам дал распоряжение продвигать проект выселения и застройки комплекса. Вместе с муниципалитетом можно и нужно сократить сроки. Муниципалитет даже запустил руку в собственный карман, чтобы продвинуть этот проект.

Вопрос – Что для вас самое важное в сопровождении проекта?

Ответ – Социальный момент для нас очень важен. Тот, кто не умеет учитывать социальные вопросы, не сможет продвигать процесс выселения и застройки. Мы настаиваем на гласности и стараемся принимать активное участие в принятии всех решений. Мы не ищем коротких путей, и благодаря этому мы заработали высокую степень доверия в различных проектах.

Вопрос – В качестве нашего адвоката вы будете решать вопросы с предпринимателем?

Ответ – Естественно! Я ваша длинная рука.

Вопрос – Кто занимается всеми вашими проектами?

Ответ – Наемные работники в моей адвокатской конторе прекрасно работают, но на первых и на самых важных этапах проекта я буду выступать лично. Мой опыт говорит сам за себя, и поэтому я лично участвую в процессе, и у моих клиентов есть номер моего телефона.



Вопрос – Каких гарантий вы потребуется в конкурсе предпринимателей?

Ответ – Ваши права собственности должны быть сохранены на протяжении всего процесса.

- Банковская гарантия по Закону о продажах в размере стоимости новой квартиры. Эту гарантию выдает не предприниматель, а банк, обеспечивающий сопровождение проекта.
- Гарантия арендной платы. Предприниматель обязан гарантировать, что в течение всего периода строительства проекта у вас будет крыша над головой.
- Гарантия уплаты налогов. Освобождение от налога предоставляется только после того, как проект завершен. Если проект застрял на месте или продолжается слишком долго, необходимо обеспечить, чтобы на жильцов не были возложены налоги. Эта гарантия будет на максимальную сумму налога.
- Мы будем настаивать на том, чтобы дом был зарегистрирован в качестве многоквартирного дома. Мы потребуем гарантии регистрации.
- Контроль над уставом и ордером на регистрацию многоквартирного дома.
- Финансовый фонд в обеспечение уплаты разницы стоимости взносов в домовый комитет.

Вопрос – Какие вопросы, по вашему мнению, особо важны при выборе предпринимателя?

Ответ –

- Серьезность компании – репутация в вопросах качества строительства.
- Целеустремленность в продвижении проекта и в его реализации.
- Мы будем настаивать на том, чтобы это была компания, которая понимает социальные процессы, и у которой есть доказанный опыт в ведении таких процессов.

Вопрос – Адвокат помогает при выборе предпринимателя?

Ответ – Многие адвокаты не вмешиваются в этот вопрос. Мы же намерены закатать рукава и помочь в выборе. Адвокат не выбирает вместо вас, но наш долг помочь вам в процессе вашего выбора.

Вопрос – Кто оплачивает гонорар адвоката?

Ответ – Все расходы на проект возлагаются на предпринимателя.

Вопрос – Тот факт, что ваш гонорар оплачивает предприниматель, не может создать конфликт интересов?

Ответ – При особой процедуре с компанией Эзра Вебецарон договор составляется заранее, еще до того, как выбирается предприниматель, но этот договор должен быть сбалансирован.

Вопрос – В силу чего осуществляется сделка?

Ответ – Генеральный план городского строительства регулирует права жителей и определяет, что они получают, регулирует целевое распределение различных земельных участков. Будет иметь место объединение, новое распределение и отмена ордера на регистрацию многоквартирного дома.

Вопрос – Каковы полномочия представительства домов?

Ответ – Вместе с полномочиями вы получается также ответственность. Важные решения будут выноситься на решение всех жильцов домов. Представительство не имеет права подписывать от чьего-либо имени.

Выбор адвоката

После того, как были заслушаны адвокаты Том Перез и Эран Рахминов и адвокат Лиор Амидор, было принято единогласное решение представительства жильцов рекомендовать адвокатскую контору Лиора для представления интересов владельцев квартир в домах Рубинштейн 39, 47 и 55. Решение было принято на следующих основаниях:

1. Из адвокатской конторы Нево не пришел ведущий партнер, в то время, как из адвокатской конторы Амидор такой ведущий партнер пришел на встречу.
2. Богатый опыт адвоката Амидора в сопровождении, и сам тот факт, что часть его проектов уже заселена.
3. Адвокат Амидор предоставил подробную информацию и не обусловил ее сопровождением комплекса.

Что дальше: Будет проведено общее собрание владельцев всех квартир, на котором будет представлен адвокат и будет представлено разрешение компании Эзра Вебецарон.