

Банковское сопровождение и гарантии

Важно оговорить, что проект будет сопровождать финансовое учреждение (банк или страховая компания), которое предоставит застройщику кредит на осуществление проекта по модели «закрытой» банковской поддержки, то есть все средства от продажи единиц застройщика будут вкладываться на счет поддержки и использоваться исключительно на реализацию проекта.

Следует обязать застройщика предоставить следующие гарантии:

- Поручительство (или страховой полис) в форме, установленной Законом о продаже, в размере стоимости новой квартиры, чтобы гарантировать её получение.
- Поручительство для гарантии арендной платы, которую застройщик обязан платить за собственников квартир.

Кроме того, следует изучить возможность потребовать от застройщика предоставить следующие гарантии:

- Гарантия оплаты налогов, которые застройщик обязался платить вместо владельцев квартир.
- Гарантия на обеспечение исправления дефектов (недочетов и изъянов), обнаруженных в новой квартире.
- Гарантия обеспечения регистрации прав на новую квартиру на имя её владельца.

Следует потребовать от застройщика оформить соответствующие страховые полисы, включая страхование подрядчиков, страхование работ по проекту, ответственность перед третьими сторонами и ответственность работодателя.

Договоренности между самими собственниками квартир

Важно прописать положения, которые заранее будут регулировать отношения между самими собственниками квартир. Например, механизм выбора парковок и кладовых (с помощью лотереи, баллов оценщика и т. д.).

Кроме того, собственники квартир должны назначить членов своего представительства и определить в соглашении, какими полномочиями они наделены.

Дополнительные указания

- 1 В договоре должны быть прописаны положения, регулирующие обязанности застройщика по выполнению ремонта в квартире в период приема и гарантии;
- 2 Обязанности по регистрации нового здания, возводимого как кондоминиум, и по регистрации прав на новые квартиры на имя их собственников.
- 3 Механизмы внесения внутренних изменений и дополнений в новых квартирах. Определение замен и положений, касающихся владельцев квартир, которые являются пожилыми или людьми с ограниченными возможностями (дополнительные варианты получения компенсации, приспособление квартиры с учетом ограничений и т. д.).
- 4 Замечания по продаже квартир застройщика в проекте с указанием условий и сроков для этого.
- 5 Положения, регулирующие правила передачи актуальной информации владельцам квартир и разрешения споров по мере их возникновения между сторонами.

Уполномоченный по обращениям жильцов

В проектах по расселению и застройке уполномоченный по обращениям жильцов, работающий в государственном учреждении по городской реновации, имеет право установить, что соглашение с застройщиком недействительно, если обнаружит, что владелец квартиры подписал соглашение на неизвестном ему языке и без того, чтобы застройщик или кто-нибудь другой от его имени объяснил основные моменты сделки на языке, который ему понятен.



Контакты с застройщиком в рамках проекта городской реновации: это важно знать



Куда жители Тель-Авива могут обратиться по вопросам, связанным с городской реновацией?

Дом городской реновации, Эзра и Бицарон: efrat@e-b.co.il, тел. *3896, доб. 3



Предварительные проверки застройщика



1. Очень важно убедиться в наличии у застройщика **профессионального опыта** (главным образом, в аналогичных проектах) и в его **финансовой устойчивости**, чтобы оценить его способность продвигать и осуществлять проект от начала до конца.
2. В рамках договора с застройщиком следует установить ограничения или условия, касающиеся его возможности передать свои обязанности и права в соответствии с соглашением другому застройщику.
3. Важно проверить осуществимость проекта с точки зрения экономики и планирования, для этой цели рекомендуется привлечь специалистов соответствующих профессий (например, архитектора и оценщика).

Обязательства застройщика перед подписанием договора

Закон требует от застройщика собрать собственников квартир в доме и представить им документ, содержащий основные пункты его предложения, еще до подписания с ним договора.

Кроме того, после первого подписания договора собственником квартиры в доме, застройщик обязан уведомить об этом владельцев других квартир и предоставить им копию документов сделки.

Несоблюдение этих обязательств может стать основанием для расторжения договора, если его еще не подписали 40% владельцев и владельцев квартир в доме.

В проектах расселения и застройки закон **требует прозрачности** в отношении того, кто действует от имени застройщика, кто получает компенсацию от застройщика и чье вознаграждение зависит от заключения сделки, **они обязаны сообщить** об этом владельцам квартир при первом контакте с ними и до подписания договора с застройщиком.

Кроме того, обязательно сообщать о каждом существенном изменении компенсации, получаемой одним из владельцев квартир, по сравнению с другими собственниками (закон позволяет применять определенные ограничения к особым группам населения, таким как пожилые люди и инвалиды). Нарушение обязанности по раскрытию информации является основанием для расторжения договора с застройщиком.

Предварительные условия и жесткие сроки

В принципе, следует оговорить, что действие соглашения с застройщиком зависит от наличия **«предварительных условий»**, то есть ряда условий, в случае отсутствия или невыполнения которых владельцы квартир смогут принять решение о расторжении договора с застройщиком.

Как правило, принято обуславливать действие соглашения подписанием его **определенным большинством** собственников квартир, **утверждением детального плана** (в проектах расселения и застройки это городской строительный план) и **получением разрешения на строительство**.

В связи с этим важно установить четкие графики осуществления предварительных условий с возможностью продления сроков для соблюдения вышеуказанных условий. Важно также определить, кто имеет право их продлить (представитель собственников квартир, указанное большинство или все владельцы квартир, застройщик и т. д.) и при каких условиях это можно сделать.

Кроме того важно установить четкие сроки и для **дополнительных обязательств застройщика**, таких как дата начала строительства, заблаговременное уведомление об освобождении имеющихся квартир, график сдачи новых квартир их владельцам.

Следует заранее определить, какими будут последствия несоблюдения каждого из сроков (компенсация, возможность расторжения договора и т. д.).

Компенсация собственникам квартир

Чтобы избежать споров в будущем и обеспечить твердую уверенность в отношении компенсации, предлагаемой застройщиком, следует постараться включить в соглашение с ним максимально широкий, насколько это возможно в данных обстоятельствах, перечень элементов компенсации, которую застройщик обязуется передать собственникам квартир:

- **Новая квартира** («квартира взамен») – площадь самой квартиры и балкона (если он будет), дополнения, которые будут прилагаться к квартире (например, паркинг, кладовая), указания о площади и расположении этих дополнений, этаж квартиры и её ориентация по сторонам света (как вариант – объяснение механизма, с помощью которого будут определяться вышеуказанные данные). Важно приложить техническое задание (или хотя бы перечень основных характеристик).
- Обязательство застройщика платить **арендную плату** собственникам квартир в течение всего периода, который начинается с освобождения имеющегося жилья и заканчивается сдачей новых квартир их владельцам, включая определение размера арендной платы (или, как альтернатива – механизм её определения в нужное время, например, через оценщика).
- Обязательство застройщика оплатить **стоимость транспортировки содержимого имеющейся квартиры** как в арендуемое жилье, где собственники будут жить в период строительства, так и в новую квартиру, когда она будет им передана.
- Закон гласит, что застройщик обязан нести **расходы по управлению и содержанию нового здания (сбор жилищного комитета или плата за управление)** за владельца или владелицу квартиры (либо его супруга или супругу) при условии соблюдения всех следующих условий:

- 1 Владелец сам проживает в новой квартире, и это его единственное жилье.
- 2 На момент получения новой квартиры её владелец достиг пенсионного возраста.
- 3 Владелец квартиры получает **пособие** в соответствии с Законом об обеспечении прожиточного минимума. Эта льгота будет предоставляться владельцам квартир в течение 5 лет с момента передачи новой квартиры и при условии, что в этот период они будут проживать в ней.

Что касается расходов на управление и содержание нового здания, важно оговорить участие застройщика в этих расходах, в том числе в отношении других собственников квартир (которые не отвечают всем условиям, предусмотренным законом) в течение определенного периода.

- Принято устанавливать, что застройщик будет оплачивать гонорары адвокатов, представляющих владельцев квартир, а также услуги назначенных от их имени оценщика и инспектора.

Налоги и другие платежи

В целом предлагается оговорить основной принцип соглашения, гласящий, что все затраты на осуществление проекта и расходы по его реализации будет нести только застройщик. Он будет оплачивать все платежи, расходы и налоги, связанные со строительством проекта и выполнением обязательств, за исключением платежей, о которых в соглашении сказано, что они ложатся на владельцев квартир (обычно это исключительные и индивидуальные случаи, которые четко прописаны в соглашении).

Проекты городской реновации имеют множество налоговых аспектов, поэтому важно четко определить, кто несет налоговые обязательства в случае, если освобождение от налогов не предоставляется.

