

Дом городского обновления «Эзра и Бицарон» – дочерняя компания муниципалитета Тель-Авива - Яффо – предлагает жителям города все инструменты и услуги планирования в области городского обновления под одной крышей, чтобы помочь им ответственно, осмысленно и чётко участвовать в проектах городского обновления.

В этой брошюре, подготовленной нами при содействии центра «Агар» юридического факультета Тель-Авивского университета для пожилых жителей и людей с ограниченными возможностями, участвующих в проектах городского обновления (ТАМА 38/«Пинуй-Бинуй»), мы собрали вместе важные моменты и положенные им особые права¹.

Общие важные моменты, касающиеся квартировладельца, участвующего в проекте городского обновления

- 1 Не подписывать документы, не посоветовавшись!
- 2 Важно, чтобы владельцы квартир совместно и организованно продвигали проект, а также выбрали своих представителей и адвоката.
- 3 Обычно в рамках проектов городского обновления владельцы квартир не платят за консультантов, представительство адвоката или за аренду альтернативного жилья в период строительства.
- 4 По закону застройщик обязан провести разъяснительное собрание до подписания первого договора и передать жильцам документ с основными пунктами своего предложения по проекту.

¹Приведенный выше обзор носит общий характер и не представляет собой юридическое заключение или юридическую консультацию. Кроме того, он не является исчерпывающим и не заменяет прочтение положений закона и поправки с изложенными в ней условиями и оговорками. Основным законом, касающимся прав, изложенных в проектах «Пинуй-Бинуй», является Закон «Пинуй-Бинуй» (поощрение проектов «Пинуй-Бинуй»), 2006 год.



К кому могут обратиться жители Тель-Авива – Яффо по вопросам, связанным с проектом городского обновления?



Дом городского обновления, «Эзра и Бицарон»:

Эфрат Бен-Авраам, менеджер по социальным вопросам - efrat@e-b.co.il;
тел. – 03-7910333 (добавочный номер 202)

Общественный работник в сфере городского обновления в Управлении социальных услуг, муниципалитет Тель-Авив - Яффо:

Идан Райф, reif_i@mail.tel-aviv.gov.il;
тел. - 03-7240974

Ответственная за обращения жильцов в государственном управлении по городскому обновлению занимается рассмотрением нарушений прав и насильственными и оскорбительными принуждениями к подписанию договора.

Вы можете обратиться к ответственной через веб-сайт государственного управления по городскому обновлению:

www.gov.il/he/departments/units/hamemuna_al_pniyot_hadayarim



Права пожилых людей и граждан с ограниченными возможностями в проектах городского обновления



Прежде всего, необходимо выяснить, продвигают ли в здании, в котором я живу, проект «Пинуй-Бинуй» или ТАМА 38?



«Пинуй-Бинуй»:

Для сноса комплекса, включающего в себя не менее 24 квартир и его строительства требуется утверждение нового плана (городской застройки), снос зданий и переезды в другие квартиры. Для продвижения плана «Пинуй-Бинуй» требуется согласие не менее 80% владельцев квартир.



ТАМА 38:

Утверждённый план, направленный на укрепление старых зданий. Стимулом для осуществления укрепления является предоставление дополнительных прав на строительство и квартир отдельным зданиям. Данный план работает в двух направлениях:

Укрепление (ТАМА 1)	Снос и строительство (ТАМА 2)
Укрепление здания посредством дополнительного строительства	Снос здания и строительство нового
Без сноса здания	Требуется согласие 80% владельцев квартир
Требуется согласие 2/3 владельцев квартир	

Особые права пожилых людей в проектах городского обновления

- Подобно всем квартирным владельцам, жителям города, возвращающимся в жилой комплекс «Пинуй-Бинуй», владельцы квартир пенсионного возраста, возвращающиеся в жилой комплекс, имеют право на субсидированную оплату содержания нового здания за счет застройщика в течение десяти лет. Такова политика муниципалитета Тель-Авива - Яффо, расширяющая права, прописанные в общем законе).

- В плане ТАМА 38 - аренда в период строительства: квартирновладельцы, постоянно находящиеся в своих домах или которым исполнилось 80 лет в день, когда первый владелец квартиры в здании подписал соглашение ТАМА, будут иметь право на арендную плату на период строительства за счёт застройщика проекта.

Особые права пожилых людей в проекте «Пинуй-Бинуй»

В проекте «Пинуй-Бинуй» квартирновладельцы, являющиеся пожилыми гражданами, имеют право на получение квартиры, отличной от тех, что получают другие домовладельцы в здании:

(Обратите внимание: Обязательство предлагать вышеуказанные альтернативы не распространяется на контракты, подписанные до 29.10.2018)²

Владельцы квартир в возрасте 75-79 лет в проекте «Пинуй-Бинуй» имеют право на один из вариантов, которые должен предложить застройщик (какой из вариантов предложить выберет застройщик), если они удовлетворяют двум совокупным условиям:

1. Владелец квартиры исполнилось 75 лет в дату подписания первым владельцем квартиры в доме совместного проживания соглашения «Пинуй-Бинуй» (не в дату подписания соглашения им самим).
2. Владелец квартиры живёт в квартире и проживает в ней не менее двух лет, прежде чем первый владелец квартиры в доме совместного проживания подписал соглашение «Пинуй-Бинуй».

Первый вариант:

Жильё вне проекта по выбору пожилого владельца квартиры - А. Дом проживания с частичным уходом («Диюр Муган») Б. Покупка другой квартиры застройщиком В. Наличные деньги для пожилого человека, на которые он сможет купить квартиру

Второй вариант: Две небольшие квартиры, общая стоимость которых аналогична стоимости построенной квартиры

Третий вариант: Построенная квартира меньшего размера и выплата разницы наличными

² В случае если пожилой житель подписал договор после 29.10.2018, а 15% или более владельцев квартир в его здании уже подписали договор до 29.10.2018, он не имеет права на альтернативные предложения.

Владельцы квартир в возрасте 80 лет и старше в проекте «Пинуй-Бинуй» имеют право выбрать один из трёх предложенных им вариантов жилья вне проекта, если они удовлетворяют двум совокупным условиям:

1. Владелец квартиры исполнилось 80 лет в дату первого подписания в доме совместного проживания соглашения «Пинуй-Бинуй» (не в дату подписания соглашения им самим).
2. Владелец квартиры живёт в квартире и проживает в ней не менее двух лет до первого подписания соглашения «Пинуй-Бинуй».

Первый вариант:

Застройщик заплатит владельцу квартиры полную стоимость построенной квартиры наличными. Владелец квартиры будет обязан использовать большую часть денег для покупки другой квартиры в течение года.

Второй вариант: Застройщик приобретёт для квартирновладельца квартиру вне проекта по стоимости, аналогичной стоимости построенной квартиры.

Третий вариант: Дом проживания с частичным уходом («Диюр Муган») или дом престарелых

Люди в возрасте 70-75 лет в проекте «Пинуй-Бинуй»:

застройщик не обязан предлагать им какие-либо альтернативные варианты. Однако, если на переговорах между владельцем квартиры (в возрасте 70-75 лет) и застройщиком будет достигнуто соглашение о получении одной из указанных выше альтернатив построенной квартиры (квартира в другом месте, деньги, дом престарелых или «Диюр Муган»), это даст право сторонам на освобождение от налога на прирост капитала.

Особые права владельцев квартиры, являющихся гражданами с ограниченными возможностями

В «Пинуй-Бинуй»: новая квартира и временная альтернативная квартира (на период строительства) должны включать необходимые корректировки, требуемые в соответствии с инвалидностью проживающего в ней владельца квартиры.

В ТАМА 38/1 (Укрепление, без сноса): застройщик проекта обязан на период строительства за свой счёт предложить «прикованному к дому» владельцу квартиры альтернативное жильё. Альтернативная квартира должна включать в себя необходимые корректировки, требуемые в соответствии с инвалидностью проживающего в ней владельца квартиры.