

**Инструкция для жильцов по заключению сделки с предпринимателями
в проектах выселения и застройки**

Цель данного документа – помочь владельцам недвижимого имущества / долгосрочным арендаторам (далее: "Жильцы"), в чьих районах планируется проведение проекта выселения и застройки, разобраться в этом непростом вопросе.

Важно подчеркнуть, что приведенные ниже принципы заключения сделки между Жильцами и Предпринимателем являются лишь рекомендацией, и они не возлагают ту или иную ответственность на министерство строительства, и не обязывают Жильцов и предпринимателей / строительных подрядчиков (далее: "Предприниматели").

Во избежание сомнений настоящим разъясняется, что заключение сделок выселения и застройки и совершение любых сопутствующих этим сделкам действий производится исключительно под личную ответственность Жильцов.

Министерство строительства не несет ответственность за сделку, которая будет заключена между Жильцами и Предпринимателем, и эта сделка заключается исключительно по усмотрению сторон.

Общая информация о проекте выселения и застройки размещена [на сайте министерства строительства](#)

1. **Организационный этап**

А. Выбор представительства Жильцов и адвоката, который будет представлять интересы Жильцов.

До подписания каких-либо документов Жильцам рекомендуется организовать, провести собрание Жильцов и избрать представительство, которое будет продвигать и сопровождать весь процесс от имени и в интересах Жильцов. На этом этапе желательно определить, каковы будут полномочия представительства. Рекомендуется сделать это до подписания предварительного договора, о котором говорится в пункте 4.

Затем рекомендуется выбрать адвоката, обладающего опытом в области недвижимого имущества и проектов выселения и застройки, который будет представлять интересы всех Жильцов. Адвокат не может одновременно представлять интересы Жильцов и Предпринимателя.

Б. Связь с муниципалитетом и получение плановой документации.

Желательно уже на начальном этапе проверить, какова позиция муниципалитета в отношении предлагаемого проекта. Для этого необходимо связаться с лицом, ответственным за данный вопрос в бюро главного инженера города.

2. **Подписание первичных документов**

До подписания договора выселения и застройки желательно не подписывать документы, обеспечивающие права или ограничивающие возможность ведения

переговоров со стороны Жильцов. Вместе с тем, для продвижения проекта можно подписать ограниченное во времени разрешение / договор о намерениях. Как правило, рекомендуется, чтобы это разрешение оставалось в силе не дольше 18 месяцев с момента его подписания большинством Жильцов (по определению Жильцов). В любом случае рекомендуется заранее определить для этого четкие временные границы.

По данному разрешению Жилец выражает принципиальное согласие на осуществление проекта выселения и застройки, при условии, что в дальнейшем стороны договорятся о размере вознаграждения и урегулируют эту договоренность в договоре выселения и застройки. Рекомендуется, чтобы данное разрешение не предоставляло каких-либо прав и не возлагало каких-либо ограничений на Жильца, кроме исключительных прав на согласованный срок. Кроме того следует однозначно отметить в разрешении, что оно обусловлено как согласием с личностью Предпринимателя, так и проверкой вознаграждения и согласием с остальными условиями сделки, включая гарантии. Рекомендуется, чтобы принципиальное разрешение было предоставлено с сохранением права вести переговоры в отношении вознаграждения и в отношении выбора Предпринимателя. Желательно установить механизм, обязывающий лицо, подписывающее Жильцов под договором / Предпринимателя уведомлять и сообщать Жильцам о дне подписания под договором остальных Жильцов дома.

Необходимо воздержаться от предоставления безотзывных обязательств по данному вопросу. Уже на этом этапе, до подписания какого либо договора о намерениях, рекомендуется посоветоваться с адвокатом, обладающим опытом в области недвижимого имущества и сделок выселения и застройки.

3. **Выбор Предпринимателя**

Рекомендуется провести общее собрание Жильцов, в процессе которого будет избрано полномочное представительство Жильцов, а также адвокат, которые будут уполномочены изучить предложения Предпринимателей и вести с ними переговоры от имени всех Жильцов. Рекомендуется, чтобы представительство довело все письменные обязательства до сведения всех Жильцов.

Следует отметить, что порой обращение к Жильцам осуществляется по инициативе Предпринимателя.

В любом случае рекомендуется провести проверку экономической состоятельности Предпринимателя и целесообразности предлагаемого вознаграждения, как указано в пункте б ниже. Рекомендуется как можно раньше изучить дополнительные предложения других Предпринимателей.

Очень важно потребовать, чтобы работы производились строительным подрядчиком, зарегистрированным в соответствии с [Законом о регистрации строительных подрядчиков, от 1969 года](#), с подходящей квалификацией (по регистрации в реестре строительных подрядчиков).

4. **Проверка предлагаемого вознаграждения: оценщик недвижимости по выселению и застройке**

Во время переговоров с Предпринимателем до подписания договора выселения и застройки, если Жильцы сомневаются в том, является ли предлагаемое Предпринимателем вознаграждение надлежащим вознаграждением, можно

обратиться в министерство строительства с просьбой назначить оценщика недвижимости по выселению и застройке, который проверит экономическую целесообразность предлагаемой сделки. Обращение к оценщику обусловлено наличием большинства Жильцов, заинтересованных в сделке. Для информации о способе обращения, о требуемом большинстве Жильцов и о финансировании оценщика [перейдите по данной ссылке](#).

5. Договор

А. **Определение основополагающих принципов для заключения договора**

Рекомендуется определить в договоре временные границы для выполнения определенных действий: утверждения подробного плана (плана градостроения), объявления правительством комплекса комплексом выселения и застройки, подписания всех Жильцов, получения разрешения на строительство, начала строительных работ, завершения строительных работ, регистрации многоквартирного дома и т.п.

Рекомендуется установить механизм отмены договора и / или получения компенсации в случае, если определенное действие не выполнено в установленный срок, а также ввести условия, необходимые для отмены договора, - такие как определенное большинство Жильцов.

Б. **Условия осуществления проекта ("Отлагательные условия")**

При подписании Жильцами договора еще нет уверенности в том, что проект можно будет осуществить, так как есть вопросы, зависящие от различных факторов (например: согласие всех Жильцов комплекса, объявление правительством комплекса выселения и застройки и утверждение планов и выдача разрешений на строительство комиссией по планированию и строительству).

Поэтому принято оговорить договор некоторыми условиями. Желательно указать, что договор не вступит в силу, пока не будут выполнены условия в заранее установленный срок. Важно подчеркнуть, что если данные условия не будут выполнены в установленный срок, срок действия договора может истечь.

Среди прочих можно ввести следующие условия:

А. Подписание договора всеми Жильцами, в том числе в результате подачи судебного иска против отказывающегося Жильца.

Б. Объявление правительством комплекса выселения и застройки, которое обеспечивает освобождение от налогов.

В. Утверждение подробного плана (плана градостроения).

В рамках условий для осуществления проекта желательно обеспечить, чтобы у Жильцов оставалась возможность отменить договор в определенных случаях, как например, в случае существенной разницы между вознаграждением, которое предложил Предприниматель, и тем вознаграждением, которое вытекает из планов, утвержденных комиссиями по планированию и строительству.

6. Вознаграждение

А. Равенство вознаграждения и гласность

Рекомендуется установить принцип, по которому все Жильцы, владельцы идентичных квартир, будут иметь право на вознаграждение, установленное на единой основе.

Можно установить принцип для особых случаев (например: возраст и соответствующее медицинское состояние), по которому в случае если кому-либо из Жильцов будет предоставлено дополнительное вознаграждение, оно будет предоставлено также всем остальным Жильцам (владеющим квартирами с теми же характеристиками).

В случаях, на которые не будет распространяться принцип равноправия, необходимо заранее потребовать, чтобы Предприниматель сообщал об этом владельцам квартир. Следует сообщить владельцам квартир обо всех существенных изменениях в вознаграждении, которое получит владелец квартиры в комплексе, по сравнению с другими владельцами квартир в этом комплексе.

По вопросу обязательной гласности, установленной в законе, см. пункт 6 [Закона о выселении и застройке \(компенсация\), от 2006 года](#).

Б. Компоненты вознаграждения

Рекомендуется, чтобы вознаграждение, которое будет причитаться Жильцам, включало следующие компоненты: новая квартира (или альтернативное жилищное решение), финансирование арендной платы в переходный период (вплоть до заселения нового здания), финансирование транспортировки содержимого квартиры (при двух переездах), возможность участия в оплате гонорара адвоката, представляющего интересы Жильцов, возможность в получении помощи в оплате домового комитета в новом доме на ограниченный срок и т.д.

К вашему сведению, органы планирования проверяют среди прочего экономическую целесообразность проекта, включая вознаграждение Жильцов, на основании [Постановления 21 о минимальной спецификации, требуемой при оценке недвижимого имущества, проводимой для проверки оценщиком недвижимого имущества экономической целесообразности планов выселения и застройки](#).

Кроме того, вам следует знать, что существует возможность того, чтобы муниципалитет города принял решение о предоставлении скидки в городском налоге (арнона) на разницу в площадях квартир на определенный период времени.

В. Важные моменты относительно новой квартиры

В договоре будет установлено вознаграждение, которое будет включать следующие компоненты: площадь новой квартиры по сравнению с существующей квартирой, в соответствии с договоренностью, которая будет достигнута между Жильцами и Предпринимателем (в процентах или в установленной площади [X квадратных метров] или любым другим согласованным способом), механизм

выбора месторасположения новой квартиры, похожая техническая спецификация и т.п..

Месторасположение новой квартиры в новом здании может быть определено путем жеребьевки, которая будет проводиться в хронологическом порядке подписания Жильцами договора, в соответствии с определением оценщика недвижимого имущества, которого наймут Жильцы, или любым другим способом, который будет приемлем для сторон.

Техническая спецификация новых квартир, предлагаемых Жильцам, должна быть подобна технической спецификации квартир Предпринимателя, которые он продает своим покупателям.

Желательно заранее урегулировать вопрос парковочных мест, складов и их распределения, а также вопрос закрепления за квартирами совместного имущества.

Обратите внимание на положения [Закона о выселении и застройке, от 2006 года](#) по поводу квартиры, соответствующей нуждам человека с физическими ограничениями.

Следует понимать, что при переезде в новые квартиры Жильцы должны будут регулярно выплачивать взносы, которые могут оказаться выше тех, что они платили за старые квартиры, включая взносы в домовый комитет (или взносы управляющей компании) и городской налог ("арнона").

Г. Различные виды вознаграждения

В сделках выселения и застройки для Жильцов предусмотрены различные виды вознаграждения, такие как: новая квартира с бóльшим количеством комнат и с бóльшей площадью, чем в существующей квартире, новая квартира меньше той, которая предоставляется другим Жильцам, с доплатой разницы цен квартир в денежном эквиваленте наличными, получение двух маленьких новых квартир, общая стоимость которых не превышает стоимости новой квартиры в комплексе, получение квартиры за пределами комплекса по цене, равнозначной стоимости новой квартиры в комплексе. Для пожилых Жильцов существует возможность получить жилье в доме престарелых или в "диюр муган" и др. Следует разъяснить, что на альтернативные виды вознаграждения существуют ограничения, вытекающие из положений налогообложения недвижимого имущества, для получения налоговых льгот. Могут быть исключения в отношении указанных альтернативных видов вознаграждения, однако эти исключения могут быть связаны с уплатой налогов по Закону о налогообложении недвижимого имущества.

Д. Важные моменты относительно арендной платы в период выселения

Рекомендуется, чтобы в период с момента передачи существующей квартиры Предпринимателю и до момента завершения проекта и заселения Жильцов в их новую квартиру (т.е. с момента выселения старого здания и его сноса и до момента заселения нового здания) Предприниматель оплатил Жильцам арендную плату не ниже размера арендной платы, принятой в день выселения в данном районе (при условии наличия в данном районе квартир в аренду) или в равноценном соседнем районе. Размер арендной платы будет установлен для квартир с характеристиками, похожими на характеристики существующих квартир

незадолго до момента освобождения существующих квартир по рыночным ценам. В договоре следует установить порядок оплаты арендной платы Жильцам, сроки выплат и т.д. Кроме того, следует установить механизм прикрепления арендной платы и ее соответствие изменениям на рынке аренды, которые возникнут в соответствующий период аренды.

Данный пункт не распространяется на случаи, когда Жильцы переезжают сразу из старой квартиры в новую квартиру, если Предприниматель строит новые квартиры в комплексе на свободном земельном участке или Жильцам предоставляется немедленное жилищное решение за пределами комплекса.

Е. Расходы, которые возлагаются на Предпринимателя, и обязанности Жильца

Рекомендуется определить, что расходы, связанные с проектом, включая планирование и строительство, будут возложены на Предпринимателя. Как правило, принято, чтобы Жильцы не оплачивали никаких расходов, связанных с осуществлением проекта и налогообложением недвижимого имущества, - при условии, что сделка между Жильцами и Предпринимателем освобождена от налога по Закону о налогообложении недвижимого имущества (т.е. от налога на удорожание капитальной стоимости недвижимого имущества и налога на покупку).

Настоящим разъясняется, что другие платежи, которые напрямую вытекают из данной сделки, такие как налоги, платежи и сборы, возникшие до заключения сделки (долг муниципалитету по уплате городского налога, взнос по капитализации Земельному управлению Израиля и т.п.), а также текущие платежи или долги за **существующую** квартиру до ее передачи Предпринимателю **или до выселения**, возлагаются на Жильцов.

Обратите внимание на то, что, в соответствии с тем, что сказано в Законе о налогообложении недвижимого имущества (налог на удорожание капитальной стоимости недвижимого имущества и налог на покупку), от 1963 года, освобождение от налога на удорожание капитальной стоимости недвижимого имущества и от налога на покупку предоставляется только на одну квартиру в комплексе, даже в том случае если у Жильца есть в комплексе более одной квартиры.

7. Гарантии

Принято, чтобы незадолго до выселения Жильцов из своих квартир и как условие для выселения Предприниматель передал Жильцам Гарантию на стоимость новой квартиры по формулировке, указанной в [Законе о продажах \(квартиры\) \(обеспечение инвестиций покупателей квартир\), от 1974 года](#), а также во всех случаях передачи других прав Предпринимателю или любому его представителю (например: передача прав собственности, регистрация залога в пользу банка, предоставляющего финансовое сопровождение проекту, регистрация предупредительных замечаний в пользу покупателей квартир Предпринимателя).

Кроме того, как условие для выселения, Предприниматель предоставит автономную банковскую гарантию в обеспечение уплаты арендной платы вплоть до предоставления Жильцу новой квартиры. Можно установить уменьшающуюся гарантию по уплате арендной платы – по мере продвижения строительства.

В отношении квартир, на которые зарегистрирован залог (ипотека или арест): необходимо указать в договоре, что Предприниматель обязуется заключить соглашение с ипотечными банками, выдавшими ссуды Жильцам, по которому можно будет ликвидировать ипотеку Жильцов и заложить их квартиры в пользу проекта (соглашение о передаче залога), например - передача гарантии по Закону о продажах в пользу ипотечного банка или предоставление Предпринимателем альтернативных гарантий.

8. **Исправление недостатков и гарантийный период**

Необходимо потребовать, чтобы Предприниматель выдал на новые квартиры гарантию в соответствии с Законом о продажах (квартиры), от 1973 года (далее: "Закон") на период исправления недостатков и на гарантийный период, как указано в Законе.

9. **Страховка**

Рекомендуется определить в договоре получение справки от страховой компании о выполнении Предпринимателем страховых требований, включая страховку строительных подрядчиков, страховку работ по проекту (страховку имущества в отношении работ и страховку здания, которое построит Предприниматель), ответственность в отношении третьей стороны и ответственность работодателя, а также страховку профессиональной ответственности.

10. **Гласность и уведомление**

Каждый, кто получает от Предпринимателя заработную плату или действует от его имени, или каждый, чья заработная плата зависит от осуществления сделки, должен заранее заявить об этом при первом же обращении к Жильцам, до подписания договора, а также в самом договоре, в соответствии с положениями пункта 6 [Закона о выселении и застройке \(компенсация\), от 2006 года](#). Следует отметить, что нарушение данного требования в отношении надлежащего уведомления и гласности обеспечивает Жильцу право отказаться от его согласия на заключение сделки выселения и застройки, даже в том случае, если он уже подписал обязывающий его договор о заключении данной сделки.

Разъяснение

Данный документ касается сделки, заключаемой между **владельцами недвижимого имущества** и Предпринимателем, которого они выбрали, и он не вмешивается в отношения между владельцами недвижимого имущества и арендаторами квартир или защищенными жильцами, или жильцами государственных квартир.