



מריאנה שטיינברג ושות'
משרד עורכי דין וגישור

Информация для
жильцов.



Обновление городов

Базовое руководство



סניף צפון: עפרוני 20, עכו. טל': 04-8369794
סניף מרכז: מצדה 9 (ב.ס.ר 3), בני ברק. טל': 03-6731051

Что такое городская реновация?

Городская реновация — это процесс, целью которого является обновление и улучшение старых зданий, будь то путем укрепления и ремонта существующих зданий или путем их сноса и строительства новых на их месте. Целью процесса является повышение качества жилой среды, обеспечение устойчивости зданий к землетрясениям и улучшение качества жизни жителей благодаря добавлению современных инфраструктур, таких как защищенные помещения, балконы, лифты и парковочные места.

Городская реновация приносит пользу всем сторонам: в первую очередь владельцам квартир и жителям, а также местным властям. Владельцы недвижимости получают новые, безопасные и защищенные квартиры в современных зданиях, соответствующих действующим стандартам. Муниципалитет и государство получают обновленную городскую среду и инфраструктуру, улучшающую качество жизни в городе.



Что такое ТАМА 38?

ТАМА 38 — это национальный генеральный план, разработанный для улучшения и укрепления зданий, обеспечивая их устойчивость к землетрясениям.

ТАМА 38 делится на два типа:

1. Укрепление и модернизация существующего здания.

2. Снос и строительство нового здания.

В обоих случаях владельцы недвижимости после завершения проекта получают улучшенные квартиры.

ТАМА 38/1 — укрепление и модернизация

В этом варианте существующее здание усиливается и модернизируется для повышения устойчивости к землетрясениям.

Как правило, к существующим квартирам добавляется дополнительная площадь, включая защищенные комнаты (мамад), балконы, лифты, парковочные места и обновленный вестибюль.

Жители продолжают проживать в своих квартирах на протяжении всего строительства. Взамен за предоставленные права застройщик получает разрешение на строительство дополнительных этажей на крыше здания.

ТАМА 38/2 — снос и строительство нового здания

В этом варианте здание сносится, и на его месте строится новое, соответствующее современным строительным стандартам.

Новое здание включает увеличенные квартиры для существующих владельцев, а также дополнительные квартиры, которые застройщик продает на свободном рынке. В здании предусмотрены парковка, балконы, лифты и новый вестибюль.

На время строительства жители переселяются во временное жилье, а застройщик оплачивает аренду до завершения проекта и передачи новых квартир.

Что такое "Пинуй Бинуй"?

"Пинуй Бинуй" – это процесс в рамках программы обновления городской среды, в ходе которого сносятся старые соседние здания (содержащие как минимум 24 существующие единицы жилья) и на их месте строятся новые здания в соответствии с новым градостроительным планом (Таб"А), предоставляющим дополнительные строительные права. Это позволяет значительно улучшить жилую среду и общественные пространства.

Улучшения включают:

- Строительство парковок, новых дорог и тротуаров;
- Улучшение инфраструктуры, такой как водопровод и канализация;
- Озеленение и создание общественных садов.

Часто в программу также включается строительство новых общественных зданий, таких как детские сады, общественные центры, коммерческие зоны и другие сооружения, предназначенные для блага жителей и улучшения качества жизни в районе.



Преимущества "Пинуй Бинуй"

Владельцы недвижимости в рамках проектов городской реконструкции получают новую, улучшенную квартиру, которая включает в себя защищенную комнату (мамад), балкон, парковочное место и кладовку.

(В зависимости от условий договора с застройщиком).

Кроме того, существуют дополнительные преимущества и права, которыми пользуются владельцы недвижимости в рамках городской реконструкции:

 **Повышение стоимости недвижимости:** Новая квартира в проекте городской реконструкции всегда стоит дороже, чем старая.

 **Модернизация инфраструктуры:** В рамках проекта обновляются такие инфраструктуры, как канализация, электричество и дороги. Это значительно улучшает качество жизни в районе.

 **Укрепление зданий:** Новые здания соответствуют более строгим строительным стандартам, включая устойчивость к землетрясениям и наличие защитных комнат (мамад).

 **Улучшение жилой среды:** С обновлением зданий обновляется и сам район. Это включает общественные сады, парковки и улучшенные коммунальные инфраструктуры (в зависимости от характера проекта).

 **Без дополнительных затрат для владельцев квартир:** Владельцы квартир не несут никаких расходов на протяжении всего процесса проекта. Все затраты и финансирование проекта покрываются застройщиком, который получает прибыль от продажи новых квартир.

 **Ответ на нужды населения:** Эти проекты могут включать решения для жилья молодых семей, небольшие квартиры для пенсионеров, а также улучшенную доступность для людей с ограниченными возможностями.

Организация владельцев квартир

Первые шаги проекта по переселению и реконструкции начинаются с выражения желания со стороны владельцев квартир в здании о проведении программы обновления городской застройки. На этом этапе заинтересованные владельцы квартир собирают собрание для обсуждения и выяснения заинтересованности всех владельцев квартир. На следующем этапе владельцы квартир выбирают представительский комитет, который будет отвечать за принятие решений от имени всех владельцев. Официальное назначение представительского комитета владельцами квартир — очень важный этап. С этого момента выбранные представители будут представлять интересы всех владельцев квартир перед профессионалами, такими как: адвокат, оценщик, инспектор, застройщик и другие специалисты.



Выбор и назначение представительского комитета

Созыв собрания жильцов

Выбор комитета жильцов на раннем этапе процесса обновления городской среды является ключевым для защиты интересов всех жильцов. Такой комитет обеспечивает принятие решений, отражающих пожелания жильцов и защиту их прав, а также участвует в раннем планировании и максимизации выгод. Перед выбором комитета рекомендуется собрать всех жильцов и собственников для обсуждения вариантов и выбора подходящего направления обновления, а также профессионалов, которые будут сопровождать проект. Сообщение о собрании должно быть опубликовано не менее чем за неделю заранее через доски объявлений, почтовые ящики, телефонные звонки или уведомления собственникам, не проживающим в здании. Присутствие жильцов на собрании крайне важно, так как выбранный комитет будет представлять их на всех этапах проекта. Комитет отвечает за назначение профессионалов, которые будут представлять интересы жильцов, с особым акцентом на информирование всех собственников, включая тех, кто не проживает в здании, и жильцов с особыми потребностями, с использованием четких и доступных средств. Необходимо обеспечить полное документирование собрания в протоколе и гарантировать прозрачность и сотрудничество всех жильцов на протяжении всего процесса.

Выбор и назначение представительского комитета

Назначение комитета жильцов

В конце собрания жильцы могут предложить свои кандидатуры для участия в комитете представителей. После выбора комитета владельцы недвижимости должны подписать документ о полномочиях комитета, а избранные представители обязаны подписать обязательство в качестве членов комитета. Жильцы социального жилья также имеют право избирать и быть избранными в комитет. Важно отметить, что если представитель социального жилья становится членом комитета, он не сможет выбирать сопровождающих специалистов, что может сделать только представитель, являющийся владельцем квартиры.

Документ о полномочиях вступит в силу только после того, как его подпишут 51% владельцев недвижимости, что обеспечит широкую поддержку большинства владельцев в решениях комитета и в их представлении перед застройщиком и другими сторонами.

Комитет обязан действовать прозрачно, справедливо и беспристрастно, представляя интересы всех жильцов и принимая решения после консультаций и сотрудничества с ними. Это обеспечит равное представительство всех сторон в процессе городской реновации.



Роли комитета представителей

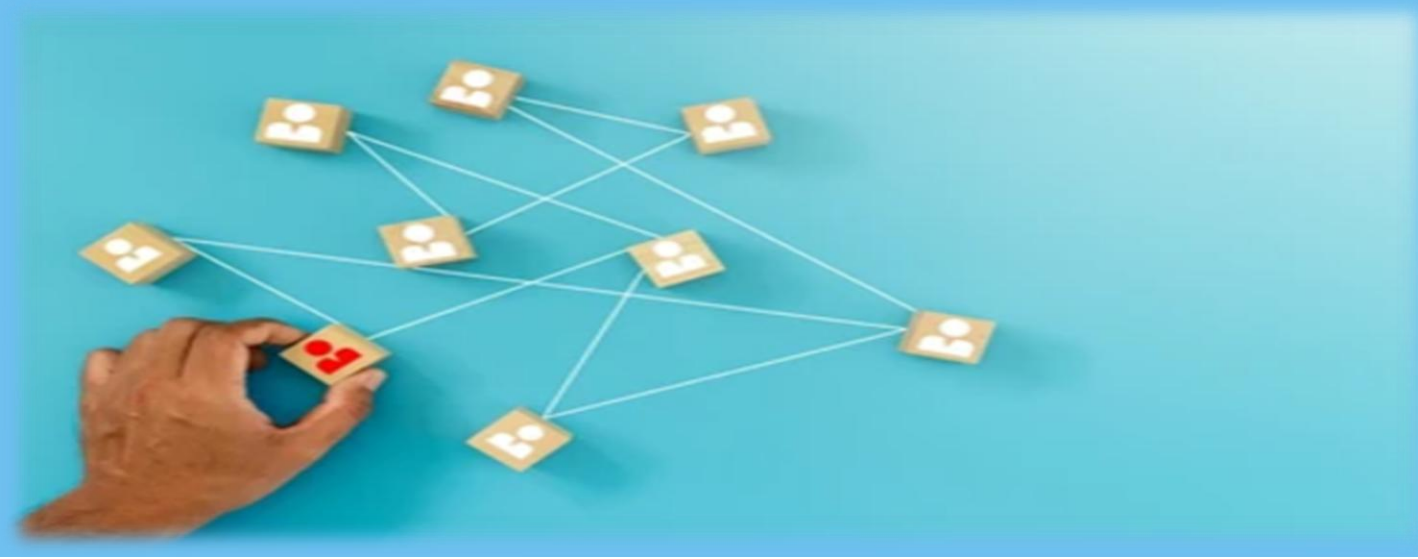
Помощь в организации жильцов в рамках проекта.

Передача информации и обеспечение её доступности для всех жильцов.

Документирование встреч представительства.

Полное участие в тендерах и выборе специалистов с акцентом на: представляющего адвоката, девелоперскую компанию, инспектора, геодезиста и оценщика.

Запросы и обновления у сопровождающих специалистов в рамках проекта.



Специалисты в проекте

Обязанности представителей

Проект городского обновления — это длительный и сложный процесс, требующий всестороннего планирования. В ходе проекта владельцев квартир сопровождает и представляет широкий круг профессионалов, таких как:

- ✓ Адвокат
- ✓ организующая компания
- ✓ строительный инспектор
- ✓ оценщик недвижимости

Очень важно, чтобы владельцы квартир были сопровождаемы профессионалами, представляющими их интересы, чтобы убедиться, что проект улучшит их условия и защитит их интересы на протяжении всего процесса. В подобных проектах часто участвуют жильцы с особыми потребностями, ограниченными возможностями или пожилые люди, которые требуют чуткого и особого отношения. Необходимо заботиться об их интересах и соблюдать их права, как это требует закон.

Адвокат представляет интересы владельцев квартир.

Выбран владельцами квартир, в первую очередь официальными членами комитета. Роль адвоката, представляющего интересы жильцов в процессе городской реновации в проектах снос-реконструкция (Пинуй-Бинуй) или ТАМА 38, заключается в активном участии в обеспечении защиты прав владельцев квартир, контроле за справедливостью и безопасностью условий сделки, а также в сопровождении их на протяжении всего юридического и правового процесса. Основные обязанности включают:

Юридическое объяснение и консультация по процессу:

Адвокат объясняет жителям процесс градостроительной реновации, различные варианты (например, переселение-новостройка или ТАМА 38), а также преимущества и недостатки каждого из них. Он помогает им понять их права и обязанности.

Обзор прав владельцев:

Адвокат проверяет права жильцов в отношении имущества, включая их юридический статус по отношению к квартирам, а также выявляет возможные юридические проблемы, которые могут усложнить процесс городской реновации.

Управление и составление публичного объявления (тендера для застройщиков):

Адвокат приглашает девелоперские компании подать предложения для проекта на рассматриваемой территории, устанавливая предварительные условия и требования, такие как: предыдущий опыт в аналогичных проектах, соответствие юридическим стандартам, финансовая устойчивость и способность выполнять обязательства, а также учет градостроительного плана. Из всех предложений, поданных девелоперскими компаниями, адвокат организует встречу с представителями комитета, чтобы вместе изучить варианты и выбрать наиболее подходящую компанию.

Ведение коммерческих и юридических переговоров

Адвокат выступает в качестве юридического представителя жильцов, ведет переговоры с застройщиками или подрядчиками, гарантируя, что жильцы получают лучшие условия и максимальную юридическую защиту.

Специалисты, участвующие в проекте

✓ Организационная компания:

Организационная компания выбирается владельцами квартир во главе с официальными представителями совета жильцов. Она выполняет ключевую роль в продвижении проекта. Её обязанности включают следующие основные аспекты:

Координация между заинтересованными сторонами:

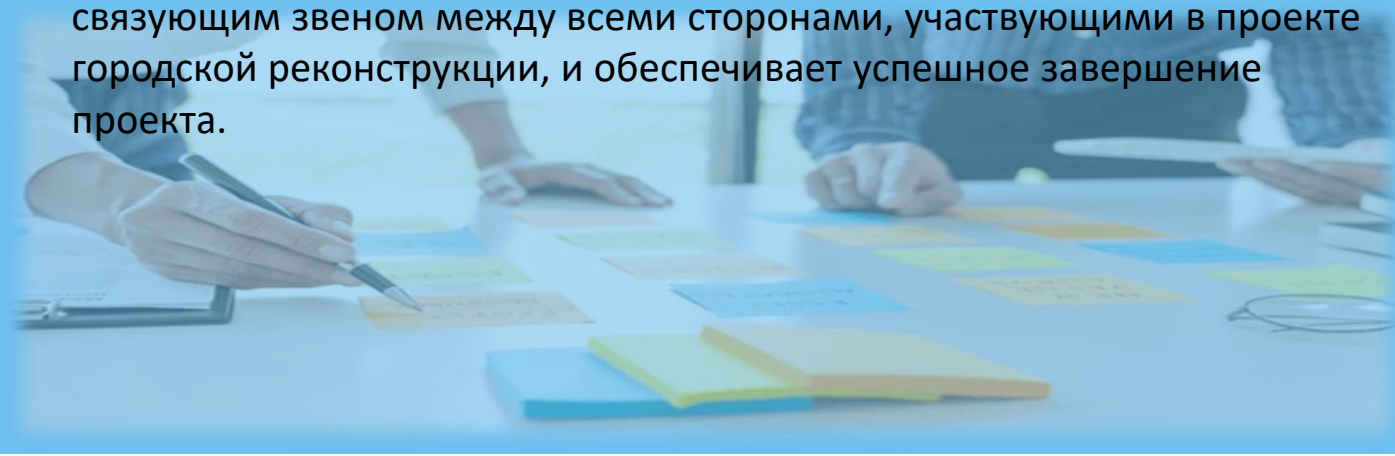
Организационная компания несёт ответственность за координацию всех участников проекта, включая владельцев квартир, местные органы власти, застройщиков, подрядчиков, профессионалов и других. Эта координация важна для обеспечения эффективного сотрудничества между всеми задействованными сторонами.

Информирование и привлечение владельцев квартир к подписанию соглашений:

Организационная компания отвечает за обращение к владельцам квартир в старых зданиях, привлечение их к участию в проекте и подписание соглашений с каждым жильцом. Это критически важный процесс, обеспечивающий согласие жильцов на модернизацию их квартир или временное переселение на время выполнения строительных работ.

Подготовка и планирование:

Организационная компания занимается подготовкой и планированием проекта городской реконструкции, включая сотрудничество с архитекторами, консультантами и инженерами, разработку рабочих планов, бюджетов и графиков выполнения. Организационная компания является основным связующим звеном между всеми сторонами, участвующими в проекте городской реконструкции, и обеспечивает успешное завершение проекта.



✓ Строительный инспектор:

Выбирается владельцами квартир через официальный совет жильцов. Он отвечает за техническую спецификацию квартир, предоставляемых в рамках проекта, а также следит за тем, чтобы работы выполнялись в соответствии с планом и обязательствами застройщика, согласованными в договоре, при соблюдении высокого качества строительства.

✓ Оценщик недвижимости:

Выбирается владельцами квартир через официальный совет жильцов в качестве представителя собственников, параллельно с оценщиком от застройщика. Основные обязанности включают:

Оценка баллов и ранжирования существующих квартир владельцев:

Оценщик посещает существующие квартиры в комплексе, оценивает и ранжирует каждую из них на основе критериев, таких как этаж, направление окон, состояние квартиры (например, была ли она отремонтирована) и другие параметры. Чем выше оценка, тем больший приоритет получает владелец при выборе новой компенсационной квартиры.

Оценка арендной стоимости:

За несколько месяцев до освобождения квартир владельцами, оценщик определяет текущую рыночную арендную стоимость. На основе этой оценки компания-застройщик выплачивает арендные компенсации всем владельцам квартир.

Подписание соглашения и гарантии для владельцев квартир

В рамках проекта подписывается договор между двумя сторонами: владельцами квартир и застройщиком, который отвечает за выполнение проекта. Согласно договору, владельцы передают свои права на квартиры застройщику, а застройщик обязуется построить им новые квартиры, а также дополнительные квартиры для продажи, что составляет его прибыль от проекта. Чтобы гарантировать выполнение застройщиком своих обязательств, до освобождения квартир он обязан предоставить финансовые гарантии в пользу владельцев квартир или их адвоката. Эти гарантии предоставляются финансирующей организацией (например, банком или страховой компанией) и включают следующие виды:

гарантия в соответствии с законом о продаже недвижимости:

Эта гарантия обеспечивает защиту средств владельцев на случай неудачи проекта. Размер гарантии равен стоимости новой квартиры и действует до передачи новой квартиры владельцам и получения разрешения на заселение от муниципалитета.

Налоговая гарантия:

Если комплекс не будет признан "комплексом для переселения и реконструкции" и освобожден от налогов, важно запросить налоговую гарантию от застройщика. Гарантия обеспечивает уплату налогов, если они потребуются в рамках сделки.

Гарантия аренды:

Эта гарантия обеспечивает выплату арендной платы владельцам квартир в случае задержек строительства сверх установленного срока или финансовых трудностей застройщика. Рекомендуется запросить автономную банковскую гарантию, которая позволяет владельцам получить средства напрямую от банка без необходимости судебного разбирательства. Гарантия действует до

Гарантия регистрации:

Эта гарантия обеспечивает, что застройщик регистрирует новое здание и новые квартиры в земельном кадастре. Гарантия передается на хранение адвокату владельцев квартир в момент передачи новых квартир. Она освобождается в пользу застройщика только после возврата гарантий по закону о продаже недвижимости и гарантий аренды.

Гарантия исправления дефектов:

Гарантия на исправление дефектов гарантирует, что застройщик устранит строительные недостатки, обнаруженные в новых квартирах в течение гарантийного периода, который обычно длится около года с момента передачи квартир. Если жильцы обнаружат недостатки или дефекты, не соответствующие спецификации договора, застройщик обязан исправить их в установленный срок. Эта гарантия является важным инструментом для жильцов, так как позволяет в случае отказа застройщика выполнить свои обязательства использовать гарантийные средства для самостоятельного устранения недостатков.

Гарантия на судебные издержки:

Гарантия на судебные издержки предназначена для обеспечения того, что застройщик покроет все судебные расходы, если возникнут споры или судебные иски между жильцами и застройщиком, связанные с проектом переселения и реконструкции.

Графики работ



О нас:

Наша контора специализируется на представлении интересов жильцов в области недвижимости и городской реновации, с особым акцентом на проекты ТАМА 38 и комплексные проекты переселения и обновления. Во главе конторы стоит адвокат Марианна Штейнберг, имеющая высшее образование в области юриспруденции, управления и психологии. У коллектива адвокатов работающих в конторе Марианны Штейнберг есть богатый опыт сопровождения и представления интересов более 5,500 владельцев квартир в более чем 50 проектах по всей стране — от Эйлата, Ашкелона и Димоны на юге до Крайот, Акко, Нагарии, Мигдаль-ха-Эмека, Кармиэля и Нацерет-Илита на севере.

Экспертные решения:

Наша контора отличается нестандартным подходом и способностью находить сложные юридические и практические решения, которые зачастую определяют успех проекта. Накопленные знания и опыт позволяют нам сопровождать проекты от их начальных этапов до успешного завершения.

Лояльность только владельцам квартир :

Мы представляем исключительно владельцев квартир и никогда — строительные компании. Наша философия заключается в том, что владельцы квартир всегда находятся в центре внимания как с юридической, так и с человеческой точки зрения. Мы рассматриваем городскую реновацию как важную социальную и национальную задачу, которая выходит за рамки ее имущественной ценности.

Профессионализм и миссия адвоката Марианны Штейнберг:

«Недвижимость и городская реновация требуют глубокого знания законов, постановлений и стандартов, а также творческого подхода. Для меня представление интересов владельцев квартир — это не только честь, но и моральная обязанность и личная ответственность за их благополучие и успех».

Адвокатская контора Марианны Штейнберг— ваш надежный адрес в вопросах городской реновации. Опыт, креативность и полная приверженность вашему успеху.



MS

מדינת ישראל
משרד המשפטים
משרד שירות דיור ומגורים

Филиал на севере: Эфрони 20, Акко.Тел.: 04-8369794
Филиал в центре: Масада 9 (здание Б.С.Р. 3), Бней-Брак.Тел.: 03-6731051



MS

מריאנה שטיינברג ושות'
משרד עורכי דין וגישור

