



JERUSALEM

القدس

Иерусалим

Єрусалим

Jérusalem

**Обновлённое издание
2025 года**

**Городское руководство по проекту
«Пинуй-Бинуй»**

**в отношении первоначальных
этапов процесса**

Управление городского обновления, Иерусалим

Начнём!

Что такое «Пинуй-Бинуй»?

«Пинуй-Бинуй» - это процесс, в котором жилое здание или несколько старых жилых зданий подвергаются сносу и на их месте строятся новые здания. Владельцы квартир в старых зданиях получают новую квартиру большего размера плюс защищённое помещение в новом укреплённом здании. Кроме того, качество жизни повышается в результате улучшения городской инфраструктуры непосредственной близости от здания и добавления открытых территорий, общественных зданий, коммерческих помещений и помещений, предназначенных для обеспечения занятости.

Для **продвижения проекта** «Пинуй-Бинуй» требуется не менее 24 квартир в одном здании или в нескольких зданиях (жилом комплексе).

Для **продвижения планирования** застройщик или организатор должен представить в окружной комитет не менее 60% подписей под организационным соглашением/окончательным договором во всём жилом комплексе и 50% подписей в каждом здании. Для **фактической реализации** проекта окончательный договор должен быть подписан 100%-ми владельцев квартир.

Зачем мне «Пинуй-Бинуй»?

-  **Меняем старое на новое:** вместо старой квартиры в старом здании получаем абсолютно новую квартиру в новом здании, построенном в соответствии с высоким стандартом строительства и технической спецификацией.
-  **Безопасность:** защищённое помещение в каждой новой квартире и здание, оснащённое сложными системами и построенное так, чтобы выдерживать землетрясения и пожары.
-  **Условия:** Старую квартиру заменит более просторная квартира большей площади с прикрепленными к ней парковкой, кладовой, балконом и другими условиями в соответствии с проектом.
-  **Качество проживания:** В новом здании будут лифты, подземная парковка, мусоропровод, элегантный вестибюль и другие дополнительные услуги, которые улучшат ваш опыт проживания.
-  **Жилая среда:** Улучшается также территория вокруг здания, и вы получаете дополнительные открытые территории, общественные здания, коммерческие помещения и помещения, предназначенные для обеспечения занятости.

Кто мы?

Это руководство было подготовлено городской командой специалистов по социальному развитию Управления городского обновления под эгидой Управления развития Иерусалима и Отдела общественной работы при муниципалитете. Оно призвано помочь вам, владельцам квартир, продвигать проект в «Пинуй-Бинуй» так, как вы считаете нужным.

Управление городского обновления

Иерусалимский муниципалитет с помощью Управления развития Иерусалима и Государственного Управления городского обновления создал Управление городского обновления в качестве городской социальной организации.

Задача Управления – увеличить предложение жилых единиц в городе посредством продвижения проектов «Пинуй-Бинуй» и помогать владельцам квартир и застройщикам в процессе, чтобы сделать его как можно короче и эффективнее, позаботясь о правах владельцев квартир.

Отдела общественной работы

В отделе работает профессиональная команда социальных работников, чьей задачей является контролировать социальный процесс, предупреждать о наличии нарушений процедур и законов и вмешиваться в кризисных ситуациях.

Как мы можем помочь?

Наша помощь предоставляется бесплатно в качестве услуг обществу.

Что входит эти услуги?

- Информационные встречи и курсы на тему процесса «Пинуй-Бинуй» эвакуации из-за строительства
- Предоставление информации владельцам квартир и ответы на запросы общественности
- Помощь в предоставлении полномочий представительству и предоставление инструментов для работы представительства
- Помощь в процессе выбора адвоката для владельцев квартир
- Бесплатное привлечение специалистов для оказания помощи владельцам квартир на этапе технико-экономического обоснования:
 - Подготовка первоначального планирования жилого комплекса
 - Составление первоначального отчёта оценщика
 - Социальный консультант, который построит социальную инфраструктуру
- Помощь в решении споров посредством процедуры медиации

Путь к продвижению

Организация Около года

Процесс планирования – застройщик:

- ↓ Первоначальная проверка планирования
- ↓ Подача плана в форум городского обновления
В том числе социальный отчёт и получение социальных инструкций

Планирование и лицензирование 3 года

- ↓ Открытие файла ГП
в муниципалитете и окружном комитете
- ↓ Обсуждения в комитетах планирования
Обсуждение в местном и окружном комитетах, подача, возражения
- ↓ Утверждение плана / ГП
- ↓ Процедура лицензирования – выдача разрешения

Строительство 3-4 года

- ↓ Снос старых зданий
 - ↓ Строительство новых зданий
- *В зависимости от планирования и поэтапности – снос всех зданий или поэтапное выполнение проекта

Заселение

- Сдача новых квартир

Пинуй-Бинуй

Социальный процесс – владельцы квартир:

- ↓ Консультация с менеджером и сбор информации
- ↓ Наделение полномочиями представительства
- ↓ Выбор адвоката владельцев квартир
- ↓ Выбор строительного инспектора и оценщика
- ↓ Тендер застройщиков

*Если застройщик уже работает в жилом комплексе, важно убедиться, что первые этапы в этом процессе завершены до подписания договора.

- ↓ **Подписание окончательного договора**
Иногда предварительно подписывается Non Shop - соглашение о временной эксклюзивности.
- ↓ **Назначение специалистов:**
Социальный консультант, консультант по техническому обслуживанию, консультант по экологическому строительству и т. д.

- ↓ **Процесс выбора новых квартир**
вместе с оценщиком владельцев квартир
- ↓ **Переезд в альтернативные квартиры**

- ↓ **Переезд в новые квартиры**
- **Организация жильцов в новом здании**
Новое представительство, управление и содержание нового здания

Я имею представление!

- **Экономическая эффективность** - Для реализации проекта «Пинуй-Бинуй» необходимо убедиться в его экономической целесообразности для застройщика. Обычно предпринимательская прибыль в Иерусалиме составляет около 17–18%. Прибыль определяется в отчёте оценщика по Стандарту 21.
- **Стандарт 21** - это отчёт экономической целесообразности, в котором рассматриваются ожидаемые расходы застройщика по проекту, такие как: расходы на строительство, выплаты владельцам квартир, планирование, выплаты консультантам, гарантии и т. д. С другой стороны, в отчёте оценивается ожидаемый доход застройщика от продажи новых квартир.

**Прибыль застройщика =
доход от продажи - расходы**

- **Множитель** - Соотношение между количеством квартир, существующих сегодня, и количеством квартир, которые необходимо построить, чтобы проект был экономически выгодным.

Например

Множитель 3 означает, что на каждую квартиру, которую застройщик возвращает владельцам, он строит 2 новые квартиры. Это означает, что в проектах, включающих 100 существующих квартир, застройщик построит в общей сложности 300 квартир.

Разъясняется, что информация в руководстве не является полной и не представляет собой или не заменяет юридическую консультацию, и вся информация, содержащаяся в руководстве, носит исключительно общий характер. Вышеизложенное не предназначено для замены информации, предоставленной адвокатом, и читателю следует проконсультироваться с адвокатом, специализирующимся в данной области, прежде чем предпринимать те или иные юридические действия. За любые действия, предпринятые на основании информации и сведений, изложенных в настоящем руководстве, исключительную ответственность несёт читатель.

Я имею представление!

- **Освобождение от налога на усовершенствование недвижимости** - На дату публикации руководства в проекте «Пинуй-Бинуй» муниципалитет Иерусалима предоставляет застройщику полное или частичное освобождение от уплаты налога на усовершенствование недвижимости. Взамен застройщик обязуется предоставить владельцам квартир, возвращающимся жить в новой квартире, денежный фонд для оплаты расходов на содержание нового здания в течение 10 лет.
- **Новая квартира** – квартира, которую вы получите по окончании строительства. Согласно муниципальной политике, новая квартира будет включать в себя дополнительно 25 кв. метров к общей площади + балкон (до 12 кв. метров). Кроме того, обычно предоставляются подземная парковка, кладовая и защищённое помещение.
- **ГП** – градостроительный план. Это новый план вашего жилого дома, который должен быть утверждён комитетами по планированию.
- **Смешанное использование** - Помимо добавления квартир, план «Пинуй-Бинуй» позволяет комбинировать различные функции здания, чтобы жильцы могли пользоваться разнообразными услугами под своими домами. Поэтому на первых этажах новых зданий будут располагаться магазины, офисы, общественные здания (детские сады, «Типот Халав» и др.).

Требуются представители

• Что такое представительство?

Несколько владельцев квартир в здании или жилом комплексе, добровольно работающие вместе на благо всех владельцев квартир, способствуя продвижению проекта «Пинуй-Бинуй». **Представительство защищает интересы и права всех владельцев квартир в жилом комплексе.**

• Кто может быть представителем?

Любой желающий владелец.

Рекомендуемое представительство:

- Представительство, включающее 5%-10% владельцев квартир.
- Представительство, в котором есть представитель от каждого здания, предпочтительно представитель от каждого подъезда.
- Разнообразное представительство, представляющее всех владельцев квартир, маленьких и больших, жильцов и арендодателей, пожилых людей, молодёжь, семьи, религиозных людей и т. д.

• Как уполномочивают представительство?

Проводят собрание, посвящённое выбору.

Если в собрании приняли участие более 50% владельцев квартир, которые дали своё согласие на представительство, оно считается уполномоченным. Если нет, представители должны обеспечить подписание более 50% владельцев квартир документа, подтверждающего предоставление полномочий. **Желательно провести повторную процедуру предоставления полномочий по истечении 3-х лет.**

• Каковы обязанности представительства?

1. Быть голосом всех владельцев, участвующих в процессе.
2. Провести надлежащую процедуру выбора адвоката.
3. Принимать участие в выборе дополнительных специалистов: инспектора, оценщика, социального консультанта, консультанта по техническому обслуживанию, консультанта по экологическому строительству и других.
4. Вместе с адвокатом объявить тендер на выбор застройщика для получения предложений по проекту.
5. Быть партнёрами в процессе планирования.
6. Постоянно делиться текущей информацией с владельцами квартир.

 **Представительство не является юридическим лицом, поэтому не имеет права подписывать за владельцев квартир соглашения и договоры, в том числе доверенность на адвоката от имени владельцев квартир.**

Адвокат и многое другое

- **Для вас это важно знать!**

Адвокат представляет только владельцев квартир, а не застройщика. Зарплата адвоката финансируется из бюджета проекта выплачивается застройщиком*, но переговоры о соглашении с будут вестись с представительством, и он подписал договор только с вами,. Важно, чтобы представительство провело процедуру выбора адвоката отдельно от застройщика или организатора. не может представлять и застройщика/ организатора, и владельцев квартир.

*Важно убедиться, что этот вопрос согласован как с застройщиком, так и с адвокатом.

- **Каковы обязанности вашего адвоката?**

1. Представлять ваши интересы перед организатором/застройщиком.
2. Представлять владельцев квартир в переговорах об условиях.
3. Защищать вас от рискованных ситуаций.
4. Следить за фактическим выполнением договора.

- **Когда выбирают адвоката?**

Следует как можно раньше нанять адвоката.

Мы рекомендуем не подписывать договор до тех пор, пока не будет уполномочено представительство, и пока не будет выбран адвокат, который будет представлять ваши интересы.

- **Что важно проверить при выборе адвоката?**

Опыт: он должен иметь подтверждённый опыт в проектах «Пинуй-Бинуй» (опыт в проектах «ТАМА» не достаточен). Рекомендуется проверить опыт адвоката в сопровождении проектов на разных этапах и нахождении решений в таких исключительных случаях, как отмена сделок, принятие мер при отказе от сделки и т. д.

Доступность: Важно понимать, кто является контактным лицом, который будет иметь с вами дело в фирме и степень его доступности. Адвокат будет сопровождать вас в течение многих лет, важно, чтобы всё это время с ним поддерживался контакт.

Рекомендатели: обратитесь напрямую к владельцам квартир и представительством в других проектах. Получите от них мнение о работе адвоката и его доступности.

Личное внимание: адвокат будет оказывать вам помощь в течение долгого времени,

Как выбрать адвоката?

Мы рекомендуем действовать в соответствии со следующими этапами:



Составьте список выбираемых адвокатов, воспользуйтесь рекомендациями.



Установите важные критерии, которые следует проверить, и сократите список (до 3-5 адвокатов).



Обратитесь к адвокатам и попросите у них письменную информацию об их профессиональном опыте и проектах, которые они сопровождают.



Проведите интервью с адвокатами-кандидатами и присвойте им баллы в соответствии с критериями.



Выберите адвоката, получившего самый высокий балл.



Проведите собрание, чтобы представить процесс и выбранного адвоката.



Подпишите доверенность на представление – каждый владелец квартиры договор напрямую с адвокатом.

• Способ оплаты и обязанность

соблюдения лояльности

Важно оговорить в договоре, что услуги адвоката будет оплачивать застройщик. При этом он не участвует в процессе выбора адвоката и не является стороной переговоров об условиях найма адвоката.

Процессом выбора адвоката, переговорами о его заработной плате, а также графиками получения платы от застройщика управляет представительство. **Процесс выбора адвоката должен осуществляться отдельно от застройщика.**

! Адвокат представляет только тех, кто подписал доверенность на представление.

• Расторжение контракта

Важно добавить к соглашению о представлении пункт, касающийся расторжения контракта и регулирующий условия оплаты услуг адвоката при наличии желания расторгнуть контракт.

• Рекомендуемые этапы оплаты услуг

*следует добавить НДС к каждому платежу



25% при подписании окончательного договора с застройщиком 80%-ми правообладателей



20% при подписании договора банковского сопровождения или выдаче гарантий для строительства



25% по окончании процедуры передачи права собственности на все существующие квартиры застройщику



20% при передаче права собственности на новые квартиры 100% жильцов



10% по окончании периода гарантийного ремонта после регистрации распоряжения о многоквартирном доме – в соответствии с более поздним из сроков.

Выбираем застройщика

Независимо от того, начали застройщики обращаться к вам, или вы сами обратились к ним, важно организованно провести процесс выбора застройщика.

- 1 Собираем рекомендации и составляем список застройщиков:** представительство и адвокат владельцев квартир составляют список застройщиков, рекомендуемых для рассмотрения. Представительству рекомендуется провести независимую проверку застройщиков и без участия адвоката.
- 2 Проведение тендера:** Совместно с адвокатом представительство готовит тендер, в котором формулирует требования и критерии выбора застройщика, размер компенсации, гарантии, коммерческие условия, перечень специалистов, которых застройщик предоставляет владельцам квартир, и т. д.
Крайне важно привлечь адвоката, который является экспертом в данной области и которому вы доверяете представлять ваши интересы и интересы всех владельцев квартир!
- 3 Изучение и ранжирование предложений:** на основе выбранных критериев ранжируйте предложения и составьте список из 2-3 лучших предложений.
- 4 Голосование по предпочтительному предложению:** Проведите собрание с участием всех владельцев квартир, на которой будут представлены лучшие предложения, и в конце владельцы квартир проголосуют за предпочтительное предложение, оно и выявит победившего застройщика.

5 Проведение переговоров по окончательному договору: С выбранным застройщиком, при помощи адвоката и других назначенных специалистов, проведите переговоры по окончательному договору. **Крайне важно провести детальную работу с адвокатом по составлению окончательного договора, чтобы он учёл все потребности представительства и всех владельцев квартир.**

6 Собрание перед подписанием и презентации основных положений предложения: На собрании застройщик представит проект, основные пункты своего предложения и представит всем владельцам квартир документ «Основные пункты предложения». **Закон и постановления*** устанавливают требования к приглашению на собрание, документ, содержащий основные пункты предложения и его отправки, определяют отправку протокола собрания и минимальный процент участников собрания.

7 Заключение договора: Каждый владелец квартиры должен заключить с застройщиком окончательный договор в присутствии представляющего его адвоката.-

• **Критерии выбора застройщика**

При изучении предложений застройщиков следует тщательно

Проверить различные критерии, такие как опыт, условия,

Специалистов, предоставляемых вам застройщиком и т. д.

Критерии будут сформулированы вместе с адвокатом владельцев квартир.

• **Гарантии застройщика**

Финансовые трудности застройщиков часто вызывают опасения у владельцев квартир. Для этого важно закрепить в окончательном договоре банковское сопровождение и предоставление гарантий, призванных решить эти проблемы.

Гарантии, предоставляемые в рамках банковского сопровождения*:

• **Гарантия Закона о купле-продаже**

Банковская гарантия, равная стоимости новой квартиры. Банк назначит другого застройщика, если застройщик обанкротился.

• **Автономная гарантия аренды**

Гарантия, согласно которой банк обязуется выплатить гарантию вследствие просрочки выплаты арендной платы.

• **Гарантия ремонта**

Гарантия, обеспечивающая покрытие в случае наличия строительных дефектов, обнаруживаемых в течение гарантийного периода (год после заселения)

• **Гарантия регистрации**

Гарантия регистрации многоквартирного дома по окончании проекта застройщиком.

• **Гарантия обеспечения судебных издержек**

Гарантия, обеспечивающая финансирование судебных разбирательств и исков в случае необходимости реализовать гарантию Закона о купле-продаже.

• **Налоговая гарантия**

Предназначена для обеспечения уплаты всех налогов, сборов и платежей до окончания проекта, если таковые есть.

*Следует закрепить получение этих и всех других гарантий в окончательном договоре с застройщиком.

• **Как проверить финансовую устойчивость застройщика**

☒ **Если речь идёт о публичной компании** – данные открыты и прозрачны

☒ **Если речь идёт о частной компании** – нужно попросить у застройщика отчёт о кредитном рейтинге (BDI), бухгалтерский отчёт и рекомендацию банка.

Заключение договоров

В чём разница между застройщиком и организатором?

● **Застройщик**

С ним владельцы квартир заключают окончательный договор, и в большинстве случаев он будет управлять процессом планирования и строительства.

● **Организатор**

Человек или компания, помогающая владельцам квартир в организации, предпринимает действия, направленные на подписание организационного соглашения, или обеспечивает подписание ими организационного соглашения. Как правило, организатор не является лицом, осуществляющим планирование и строительство проекта, и в дальнейшем он приведёт застройщика в проект.

Государственный орган городского обновления опубликовал документ, в котором указаны рекомендации владельцам квартир, как вести себя с компанией-организатором, а также рекомендуемые зарплаты организаторов в проектах городского обновления.

Перед подписанием документа с компанией-организатором /застройщиком следует убедиться, что:

- вы знаете свои права.
- Есть уполномоченное представительство, приемлемое для владельцев квартир.
- Был выбран адвокат жильцов, и у него есть доверенность на представление
- Состоялось собрание перед подписанием окончательного договора, На котором присутствовало не менее 40% владельцев квартир, или два собрания с участием не менее 30% обоих согласно требованиям закона*.
- Вы поняли, что вы подписываете, и что вы задали все вопросы.
- Вы прочитали закон 2022 года о проектах «Пинуй-Бинуй»* (Поощрение проектов «Пинуй-Бинуй») (Собрание владельцев квартир и документ, содержащий основные пункты предложения).

Какие существуют типы договоров?

Организационный договор / Non Shop

(эксклюзивность) – документ, в котором владельцы квартир наделяют организатора или застройщика эксклюзивными полномочиями проводить от их имени проверки с планировщиками и продвигать их планирование. Договор обязывает владельцев квартир не вести переговоры или не заключать какой-либо другой договор, касающийся организации владельцев квартир в многоквартирном доме и не продвигать сделку «Пинуй-Бинуй». До подписания договора следует провести собрание в соответствии с правилами, установленными законом*. Договор должен быть в письменной форме, и в него следует включить все детали, указанные в законе*. Это **первоначальный и ограниченный во времени** договор, не требующий подписания окончательного договора.

В рамках закона* **были установлены графики срока действия договора Non Shop:**

1. После подписания договора первым жильцом в здании срок действия «определяющий даты»* - полгода.
2. Затем, если организатор/застройщик выполнил следующие условия, организационный договор будет **действителен ещё в течение года:**
(т.е. 18 месяцев с определяющей даты)
Закон городского обновления 2017 года (договоры об организации сделок)
 - Если в здании, включающем не более 16 квартир, договор подписали не менее 50% владельцев квартир.
 - Если в здании, включающем 17-35 квартир, договор подписали не менее 40% владельцев квартир или по меньшей мере 8 владельцев квартир, в соответствии с большим значением.
 - Если в здании, включающем более 35 квартир, договор подписали не менее 35% владельцев квартир.
3. Затем, если договор подписали не менее 66% владельцев квартир, или если владельцы квартир подписали окончательный договор с застройщиком в соответствии с процентами, указанными в пункте 2, то срок действия организационного договора будет продлён ещё на полгода, **т. е. на 24 месяца с определяющей даты.**
4. Дополнительные продления предоставляются только в соответствии с обязательным планированием.

Срок действия организационного договора составляет до 5 лет с даты приёма плана при условии соблюдения всех вышеперечисленных требований.

Застройщик обязан уведомить владельцев квартир о соблюдении этих сроков, а в случае их несоблюдения – об истечении срока действия договора.

Определяющая дата = дата, в которую первый жилец в здании подписал договор. Эта дата должна быть записана в договоре и передана застройщиком/организатором владельцам квартир по требованию.

- **Окончательный договор (договор купли-продажи)** – в этом договоре определяются условия и банковские гарантии, предлагаемые вам застройщиком. Это юридический серьёзный и обязывающий документ. В этом договоре вы продаёте застройщику права на свой дом, и регистрируется предупредительное примечание в Бюро регистрации земельного имущества (табу) в пользу застройщика

Возможно ли отменить окончательный договор? Закон* определяет сроки**, в которые владельцы квартир могут расторгнуть окончательный договор, рассчитываемые согласно дате подписания окончательного договора первым жильцом – определяющей дате. **Застройщик обязан сообщить всем владельцам определяющую дату.**

! **Расторжение договора** происходит на общем собрании, на котором присутствует большинство владельцев квартир, желающих расторгнуть его (независимо от того, подписали они договор или нет).

Если с определяющей даты не был подан детальный план (ГП) в учреждение, уполномоченное утвердить его, в соответствии с положениями пункта 83А1 Закона о планировании и строительстве

Если с определяющей даты застройщик не заключил договор с не менее чем **50%** владельцев квартир



* Статья 1Г Закона 206 года о проектах «Пинуй-Бинуй»

**Эти сроки продлеваются на год в жилом комплексе «Пинуй-Бинуй», в котором есть не менее 120 квартир.

Предварительные условия - без связи с законом, в каждом окончательном договоре есть предварительные условия, установленные в рамках переговоров по договору. В случае, если предварительное условие выполняется, владельцы квартир имеют право вместе с адвокатом расторгнуть договор. Поэтому важно убедиться, что в рамках окончательного договора имеется решение для всех случаев, когда владельцы квартир будут готовы отказаться от проекта и не продвигать его.

Новые постановления относительно расторжения сделок -

В 2025 году были подписаны постановления, согласно которым владельцы квартир, подписавшие с застройщиком окончательный договор, имеют право расторгнуть сделку без того, чтобы это считалось нарушением договора, и при условии, что застройщик не продвигал сделку согласно этапам, установленным в законе и указанным выше. В связи с расторжением договора владельцы квартир должны будут уплатить застройщику указанные в постановлениях суммы с учётом характеристик проекта и других переменных.

Расторжение сделки из-за недобросовестного подписания

Ответственный за работу с жильцами при Государственном управлении городского обновления **имеет право признать недействительной сделку из-за недобросовестного подписания** в следующих случаях:

- Владелец квартиры подписал договор на непонятном ему языке, без надлежащего перевода.
- Использование медицинского, ментального или психического ограничения владельца квартиры для подписания договора владельцем, зная о существовании ограничения.
- Создание представления, что застройщик является представителем государственного органа.
- Передача владельцу квартиры ошибочной информации, в том числе о количестве владельцев квартир, уже подписавших сделку, или вводящей в заблуждение информации об условиях сделки, полученных другими владельцами квартир.

Заявка подаётся онлайн на сайте Государственного органа городского обновления. Поиск в Google: «Ответственный за рассмотрение обращений жильцов».

Составьте чёткую заявку и приложите справки, подтверждающие ваши утверждения.

Давайте планировать

Познакомьтесь с органами планирования

Местный комитет

- **В отделе городского планирования** специалисты проверяют планирование и предоставляют такие решения, как: общественные нужды, открытые пространства, транспортные решения и многие другие.
- **В местном комитете** заседают члены горсовета, изучающие планирование и дающие рекомендации окружному комитету.

Окружной комитет планирования

- **Окружное бюро планирования** – это профессиональный орган в области планирования и строительства в округе. Его цель – продвижение, регулирование и контроль планирования для развития округа.
- **Окружной комитет** – профессиональная организация, уполномоченная утверждать планы. В этом комитете заседают представители различных государственных министерств. В ходе обсуждений каждый представитель представляет своё отношение и свои замечания по планированию.

Процедура планирования:

- 1 Обсуждение на форуме городского обновления
 - 2 Открытие файла ГП в муниципалитете
 - 3 Открытие файла ГП в окружном
 - 4 Обсуждения комитетах планирования
(в местном комитете и в окружном комитете)
 - 5 Подача плана и его публикация для общественности
 - 6 Обсуждение возражений в местном комитете и в окружном комитете
 - 7 План утверждён
-
- Процесс лицензирования и выдача разрешения на строительство
 - Выселение, снос и строительство

Требуемые проценты согласий

- **Открытие файла ГП** – 60% подписей организационного договора/окончательного договора во всём жилом комплексе и 50% подписей в каждом здании (при проверке окружного комитета).
- **Необоснованный отказ от сделки** – В случае если более 66% владельцев квартир подписали окончательный договор, застройщик и владельцы имеют право подать иск в суд против отказавшихся подписать договор владельцев.
- **Открытие файла лицензирования** – 80% подписей владельцев квартир.
- **Фактическое выполнение проекта** – 100% подписей владельцев квартир окончательного договора.

Информация о процессе планирования:

1 Обсуждение на Форуме городского обновления

Форум городского обновления – это профессиональный форум муниципалитета Иерусалима, сотрудничающий с окружным бюро планирования. Форум проводит предварительную проверку проекта.

Форум рассматривает проект на основе 3 областей:

- Предлагаемые варианты планирования и их соответствие городской и региональной политике.
- Оценочные предположения.
- Социальная ситуация в жилом комплексе: есть ли представительство, как оно было выбрано, как осуществлялся процесс выбора адвоката, и как происходил процесс входа организатора/застройщика в жилой комплекс.

Застройщик получает от форума письменный ответ и социальные инструкции для продолжения процесса. Эти инструкции отправляются также членам представительства в жилом комплексе.

2 Открытие файла ГП в муниципалитете

Застройщик подаёт предлагаемый план в муниципалитет. План передаётся на проверку во всех отделах муниципалитета, и они дают своё заключение относительно плана.

3 Открытие файла ГП в окружном комитете

Открытие файла ГП в окружном комитете означает, что застройщик представил согласие 60% владельцев квартир на сделку «Пинуй-Бинуй» и согласие 50% в каждом здании в жилом комплексе.

4 Обсуждения в комитетах планирования

В ходе слушаний по представлению проекта в местном и окружном комитетах застройщик получает замечания, которые он должен учесть в планировании. Иногда проект может существенно измениться. Например, вместо двух малоэтажных зданий предлагается построить одно многоэтажное.

5 Подача

После завершения застройщиком всех примечаний и получения разрешения окружного бюро планирования он подаёт план. **На этом этапе план публикуется для общественности.** Есть 60 дней, в течение которых можно подавать возражения против плана.

6 Обсуждение возражений

Если были поданы возражения относительно плана, окружной комитет соберётся для их обсуждения. Комитет имеет право принять или отклонить возражения или некоторые из них. В зависимости от своего решения комитет может потребовать внесения изменений в план.

7 План утверждён!

Теперь осталось лишь начать процедуру лицензирования для получения разрешения на строительство.

Исключительные права

Пожилые люди

Пожилые люди считаются особой категорией населения в сфере городского обновления. На протяжении многих лет законодательство устанавливает льготы для пожилых людей в проектах «Пинуй-Бинуй», чтобы поддержать эту категорию населения и максимально облегчить ей жизнь. Согласно июльской поправке к закону* 2018 года, пожилые люди, **прожившие в здании не менее двух лет до определяющей даты и на момент подписания окончательного договора**, имеют следующие права:

*Поправка к закону 2018 года о проектах «Пинуй-Бинуй» (Поощрение проектов «Пинуй-Бинуй»)

Людям старше 70 лет

застройщик обязан предложить пожилому владельцу квартиры один из вариантов на выбор:

- **Обмен квартиры на менее дорогую** – меньшего размера и разницы деньгами.
- **Получение двух небольших квартир** – размер квартир определяется согласно стоимости новой квартиры, которую он должен был получить.
- Выход из проекта без необходимости возвращаться в новую квартиру и получение одного из следующих вариантов при выселении:

Покупка квартиры в комплексе «Диюр Муган» и получение разницы деньгами

или

Покупка другой квартиры, равной по стоимости новой квартире, которую он должен был получить и как можно ближе к существующей квартире

или

Получение денег*
Покупка другой квартиры, равной по стоимости новой квартире, которую он должен был получить

*Согласно закону пожилой человек должен купить другую квартиру по меньшей мере за 75% от полученной им суммы.

Исключительные права

С 75 лет

застройщик обязан предоставить владельцу квартиры возможность выйти из проекта без необходимости возвращения в новую квартиру.

Определяющая дата = дата, в которую первый жилец в здании подписал договор. Эта дата должна быть записана в договоре и передана застройщиком/организатором владельцам квартир по требованию.

Пожилый человек должен выбрать из предлагаемых ему вариантов перед открытием файла о разрешении для плана во избежание уплаты налогов без необходимости.

Лица с ограниченными возможностями

Или владелец квартиры, родственник которого с ограниченными возможностями проживает с ним

В альтернативной квартире:

застройщик обязан предложить владельцу квартиры альтернативное жильё на период строительства нового здания, включающее корректировки, какие были в его исконной квартире, или если требуются из-за характеристик альтернативного жилья.

В новой квартире:

предлагаемая квартира должна включать корректировки, какие были в его исконной квартире. В случае, если владелец квартиры пожелал получить альтернативное возмещение вместо новой квартиры, будет предоставлено возмещение, включающее в себя стоимость корректировок.

Содержание

Новые здания требуют более сложного содержания, как из-за большего количества владельцев квартир в здании, различных видов использования в здании (жилые, коммерческие и общественные помещения) и сложные системы, необходимые в нём (системы пожаротушения, вентиляции в , лифтах и т. д.).

Кроме того, ожидается, что все расходы на содержание (домовой комитет) в новом здании увеличатся по сравнению с расходами в старых зданиях.

Фонды содержания для нового здания:

Фонд содержания для возвращающихся владельцев квартир: Муниципальная политика в Иерусалиме обязывает застройщика в планах «Пинуй-Бинуй» создать **фонд содержания сроком на 10 лет**. Фонд предназначен для уплаты за содержание (домовой комитет) для владельцев квартир, возвращающихся, чтобы жить в новом здании.

Долговременный фонд содержания («пенсия» для здания): Фонд служит для покрытия расходов на обслуживание и замену систем здания, которые дорожают и усложняются по мере старения здания. В некоторых проектах будет возможно создание такого фонда в обмен на дополнительное количество квартир в новом здании в соответствии с экономическими соображениями и согласием застройщика и владельцев квартир. Важно принять решение о создании фонда и убедиться в реализации этого решения. В любом случае, рекомендуется отчислять 10% суммы ежемесячных взносов домовому комитету в такой фонд.

Как можно сократить расходы на содержание?

- Планирование, ориентированное на техническое обслуживание - Использование элементов, направленных на снижение будущих затрат на содержание здания и его систем.
- Строительство согласно стандарту «зелёного строительства» позволяет сэкономить до 30% электроэнергии на квартиру и снизить расходы на содержание квартиры и всего здания.
- Грамотное управление и обслуживание систем позволяет значительно сократить количество неисправностей и продлить срок их службы. В долгосрочной перспективе это может сэкономить сотни тысяч шекелей на квартиру.

Почему важно привлечь к участию в проекте консультанта по содержанию?

Консультант по содержанию проверит, что новое здание действительно. Консультант будет сопровождать вас на протяжении всего процесса, от этапа планирования до этапа заселения, и поможет вам составить финансовый план управления долгосрочным содержанием здания.

Пункты, которые важно закрепить в договоре

Существуют пункты, которые важно закрепить в окончательном договоре, заключённом с застройщиком, чтобы обеспечить хорошее, безопасное и более высокое качество жизни в новом доме.

- 1 Планирование, ориентированно на содержание:** проверяем участие консультанта по содержанию с начальных этапов планирования для более эффективного планирования здания и значительной экономии в будущем.
- 2 Строительство в соответствии со стандартом «зелёного строительства»:** проверяем участие консультанта по содержанию с начальных этапов планирования для более эффективного планирования здания и значительной экономии в будущем.
- 3 Фонд содержания для возвращающихся владельцев квартир:** следует убедиться, что застройщик предоставил все средства фонда для покрытия расходов на текущее содержание для возвращающихся владельцев квартир в течение 10 лет.
- 4 Долгосрочный фонд содержания:** проконсультируйтесь о возможности получения долгосрочного фонда содержания, чтобы даже через 10 лет после переезда в новое здание у вас были деньги на обслуживание систем здания.
- 5 Механизм аренды альтернативной квартиры:** следует убедиться в получении адекватной арендной платы от застройщика в соответствии с рыночными ценами в вашем районе (включая механизм покрытия роста цен) в течение всего периода проживания в альтернативной квартире.
- 6 Помощь в переезде в альтернативную квартиру:** следует убедиться в получении помощи теми, кто в ней нуждается (особенно пожилыми людьми и людьми с ограниченными возможностями), в том числе: оплата услуг по упаковке, перевозке, разгрузке и сборке, посредника для поиска альтернативной квартиры, а также помощи в переводе счетов (за электричество, воду, налог на имущество и т. д.).
- 7 Управляющая компания для нового здания:** следует убедиться, что владельцы квартир будут принимать участие в выборе управляющей компании для нового здания, и что она начнёт действовать сразу после заселения.
- 8 Финансовое сопровождение и гарантии:** следует убедиться, что проект имеет финансовое сопровождение и были получены все гарантии в соответствии с указанным на стр. 10.
- 9 Условия расторжения договора:** следует убедиться, что договор содержит условия его расторжения, чтобы вы – владельцы квартир, контролировали продвижение проекта

СВЯЗЬ С НАМИ

www.minhelet-J.org.il



*8223



02-3731484



pniot@jda.gov.il



מנהלת התחדשות עירונית בירושלים
Управление городского обновления в
Иерусалиме

