

Гарантии в проектах городского обновления



Банковские гарантии, которые выдаются в рамках проектов городского обновления – это финансовые гарантийные средства, обеспечивающие завершение проекта и права собственников квартир в комплексе.

Как мы уже подробно описывали в предыдущих информационных выпусках, процесс городского обновления очень сложный и долгосрочный, и включает множество вопросов, в отношении которых необходимо обеспечить права жильцов, что мы и обсудим в данном документе.

Эти гарантии оговорены в договоре выселения и застройки, который заключается между жильцами и застройщиком, который продвигает план и строительство комплекса, при этом поверенный жильцов действует в интересах жильцов комплекса и старается обеспечить для них получение максимально выгодных гарантий, подходящих для характера и сложности проекта.

Типы основных гарантий

1. Гарантия по закону о продажах

Банковская гарантия, обеспечивающая инвестицию собственников квартир, предназначенная для защиты их прав в том случае, если застройщик нарушит договор или разорится. В проектах, связанных со сносом и строительством, сумма гарантии равна стоимости новой квартиры собственника квартиры. Эта гарантия выдается жильцу до выселения из старой квартиры.

2. Гарантия строительства

Такая гарантия выдается как правило в проектах ТАМА 38 по укреплению старого здания и дополнительному строительству. Она предназначена для того, чтобы обеспечить завершение работ и качество строительства проекта. Сумма гарантии периодически уменьшается по мере продвижения работ.

3. Гарантия арендной платы

Автономная банковская гарантия, которую застройщик

выдает собственникам квартир в обеспечение оплаты аренды в период строительства, вплоть до передачи им новых квартир. Сумма гарантии уменьшается по мере продвижения строительства. Гарантия выдается собственникам квартир при выселении.

4. Гарантия налогов

В обеспечение уплаты налогов застройщик должен выдать автономную банковскую гарантию, которая будет находиться на попечительском хранении у поверенного жильцов, и в случае, если застройщик не выплатит налог, связанный с проектом, адвокат жильцов сможет обратиться в банк и реализовать гарантию, уплатив налоги на вырученные средства. Гарантия будет оставаться в силе вплоть до того, как будут получены все справки об уплате налогов, связанных с данной сделкой. Сумма гарантии определяется на основании заключения специалиста по налогообложению, в котором будет указан предполагаемый размер налогов.

5. Гарантия исправления недостатков

В Законе о продажах установлена ответственность застройщика за недостатки в новом доме, однако помимо того, что сказано в Законе о продажах, принято требовать гарантию исправления недостатков, которая также является автономной гарантией, предназначенной для обеспечения обязательства застройщика исправить все недостатки строительства в новых квартирах собственников.

6. Гарантия регистрации

В проектах городского обновления обязанность осуществить регистрацию многоквартирного дома возлагается на застройщика, и поэтому выдается автономная банковская гарантия регистрации многоквартирного дома. Цель данной гарантии – обеспечить, чтобы по завершении строительства многоквартирный дом был зарегистрирован, при этом сумма гарантии должна покрывать расходы на регистрацию проекта в бюро регистрации недвижимого имущества (Табу), включая отмену предыдущих регистраций и регистрацию новых квартир.

7. Гарантия судебных издержек

Автономная банковская гарантия, которая предназначена для того, чтобы обеспечить оплату судебных издержек в случае, если застройщик не выполнит свои обязательства по отношению к собственникам, и таким образом собственники

квартир смогут возбудить и провести процесс против застройщика.

8. Гарантия в обеспечение уплаты сбора за благоустройство

В случае если застройщик воспользуется освобождением по Третьему дополнению к Закону о планировании и строительстве, при передаче новой квартиры собственнику будет передана автономная банковская гарантия в качестве защиты против оплаты сбора за благоустройство в том случае, если собственник не будет проживать в своей новой квартире в течение четырех лет, как это требуется в освобождении, которым воспользовался застройщик.

Значение гарантий для собственников квартир

9. Защита жильца

Эти гарантии служат очень важной сетью безопасности для собственников квартир и обеспечивают завершение проекта в том числе в ситуации, если застройщик будет испытывать финансовые трудности.

10. Обеспечение обязательств

Гарантии обеспечивают выполнение различных обязательств застройщика, таких как: оплата аренды, завершение строительства, устранение недостатков, уплата налогов и, естественно, регистрация прав собственников квартир в новом комплексе.

11. Прозрачность и безопасность

Получение гарантий и в особенности тех, что требуются по новым постановлениям, повышает прозрачность и обеспечивает права жильцов в сделке городского обновления.

12. Адвокат

Рекомендуется проконсультироваться у адвоката, специализирующегося на проектах городского обновления, чтобы обеспечить соответствие гарантий требованиям закона и нуждам жильцов с учетом особенностей проекта.

13. Попечительское хранение

Гарантии находятся на попечительском хранении у поверенного собственников квартир, что обеспечивает их реализацию только для тех целей, для которых они выданы, а также то, что они будут доступны для реализации, если возникнет такая необходимость.