

Взаимодействие собственников квартир с организаторами проектов городского обновления

Процесс городского обновления требует сотрудничества между большим количеством владельцев квартир и выполнения ряда действий, направленных на продвижение проекта, таких как: выбор консультантов для проекта (адвоката, представляющего интересы собственников, оценщика недвижимого имущества и строительного инспектора), а также он требует выбрать застройщика. Все эти люди чрезвычайно важны для данной сделки и от них зависит, какое вознаграждение получают владельцы квартир.

Поэтому очень часто владельцы квартир предпочитают нанять человека или компанию, которые обладают опытом в данной сфере и выступают в качестве «организатора», и которые помогут им в продвижении проекта. В законе определены обязанности организатора, порядок его работы и действие договора.

Закон о городском обновлении (договоры об организации сделок), от 2017 года регулирует деятельность организаторов сделок выселения и застройки и проектов ТАМА 38.

Государственное управление городского обновления инициировало законопроект и продвигало его в министерстве юстиции, - главным образом для того чтобы предотвратить появление различных непрофессиональных «диллеров по сбору подписей», которые будут подписывать владельцев квартир в течение неограниченного времени, обещая им вознаграждение без проведения проверки и без поддержки специалистов. Было немало случаев, когда такие «организаторы» приводили к невозможности провести проект именно из-за таких обещаний или по причине того, что они требовали завышенную цену за продажу уже собранных ими подписей.

При этом закон поощряет деятельность профессиональных организаторов, чья помощь в организации сделок выселения и застройки и ТАМА 38 чрезвычайно важна, поскольку они собирают собственников в организованную группу, которая вырабатывает требования и пожелания владельцев квартир.

Основные принципы закона:

- Закон распространяется на проекты выселения и застройки и ТАМА 38.
- В законе есть отличия между организацией сделки и «полноценной сделкой».
- Договор об организации обеспечивает организатору эксклюзивные права в течение ограниченного срока, и определяет его обязанности и возложенные на него функции.
- Если организатор не укладывается в сроки, которые определены в законе, и не выполняет возложенные на него задания, договор с ним прекращает свое действие.
- Определены активные действия и в договорах, которые были подписаны ранее (с прибавкой дополнительного периода в сроках, установленных в договорах).
- На организатора возложена обязанность соблюдать лояльность жильцам, сообщить в случае если у него есть личный интерес в проекте, и соблюдать конфиденциальность.
- Закон касается дома, а не комплекса.

22 августа 2024 года государственное управление городского обновления опубликовало новую инструкцию, которая ввела значительное изменение в области городского обновления в Израиле. Цель этой инструкции – сократить лишние расходы, которые затрудняют осуществление проектов и всех, кого они касаются.

В этой инструкции государственное управление городского обновления впервые определило пределы гонорара организаторов проектов, которые ранее не были определены в законе или в официальных инструкциях. Инструкция определяет четкий порядок сумм, которые могут быть выплачены организаторам в зависимости от степени их участия в проекте.

[Гонорар организаторов в проектах городского обновления](#)

Прием населения: воскресенье-вторник, среда-четверг 08:00-16:30 | понедельник 08:30-18:30

Ул. Хатнаим 1, контактный телефон: 08-9425662, мобильный телефон: 050-7898023

Электронная почта: minhelet@yavne.muni.il