

Взаимодействие с юристами, представляющими интересы владельцев квартир в ходе проекта городского обновления

Процесс городского обновления очень сложен и сопряжен с чрезвычайно важными решениями, которые оказывают существенное влияние на владельцев квартир и на возможность для них получить достойное вознаграждение в рамках проекта. Поэтому рекомендуется, чтобы интересы владельцев квартир представлял грамотный юрист. Ниже приведены основные моменты, касающиеся обязанностей юриста, представляющего интересы владельцев квартир в проектах городского обновления:

◀ Поиск и выбор юриста, представляющего интересы владельцев квартир:

- Юристу **запрещено** самостоятельно или через других лиц **обращаться к владельцам квартир и убеждать их нанять его в качестве их адвоката.**
- **Владельцы квартир самостоятельно выбирают адвоката, который будет представлять их интересы.** Управление городского обновления предлагает пример Договора о предоставлении юридических услуг, опубликованный Национальным управлением.
- Кроме того, Управление подготовило инструкцию, которая может помочь владельцам квартир выбрать адвоката из ряда адвокатских контор, обеспечив, чтобы договор с выбранным ими адвокатом содержал все обязательства, необходимые для того, чтобы адвокат представлял интересы владельцев должным образом.
- Владельцы квартир должны уполномочить адвоката действовать от их имени, **подписав доверенность.**
- Рекомендуется не соглашаться на общее положение, позволяющее адвокату передать полномочия по представлению интересов владельцев квартир другому адвокату без их



предварительного согласия, либо без согласия представительства.

◀ Обязанности адвоката, представляющего интересы жильцов:

- Адвокат **обязан действовать только в интересах своих клиентов, без конфликта интересов, лояльно и честно, сохраняя права группы, которая желает продвигать сделку городского обновления.**
- Адвокат не будет представлять интересы владельца квартиры в иске, поданном им

Взаимодействие с юристами, представляющими интересы владельцев квартир в ходе проекта городского обновления

против владельца, который без уважительной причины отказывается от участия в сделке городского обновления («Отказывающийся жилец»).

- Адвокат **будет предоставлять услуги только владельцам квартир в проекте**, и застройщик будет иметь право уплатить адвокату гонорар только за услуги, предоставленные владельцам квартир на основании договора, подписанного только с ними (адвокаты, представляющие интересы жильцов и застройщика, не вправе заключить договор между собой).
- Владельцы квартир **могут расторгнуть договор с адвокатом** и передать представление их интересов другому адвокату, при условии, что адвокату уплачен причитающийся ему гонорар в соответствии с подписанным с ним договором.

Как представительство выбирает адвоката:

Как правило, Управление рекомендует жильцам комплекса прежде, чем выбрать адвоката, выбрать полномочное представительство, приемлемое для большинства жильцов комплекса (для каждого дома требуется отдельное представительство).

Рекомендуется, чтобы представительство провело собрание владельцев квартир, на котором будет представлена процедура сбора предложений, и будет рекомендован адвокат, которого выберут владельцы квартир в комплексе.

Вместе с тем, владельцы квартир могут сначала выбрать адвоката и уже с его помощью организовать процесс выбора представительства и наделения его полномочиями, при условии, что представительство будет избрано решением владельцев квартир, а не адвокатом.

Предотвращение конфликта интересов:

В соответствии с указаниями комиссии по этике в коллегии адвокатов, и, в частности, в соответствии с постановлением АТ/21/67, **адвокат не может представлять интересы владельцев квартир в проекте городского обновления, если у него существует конфликт интересов**, например в следующих случаях:

- Адвокат **не может представлять интересы** владельцев квартир и застройщика в том же проекте.
- Адвокат **не может параллельно представлять интересы** владельцев квартир и застройщика в различных проектах, которые осуществляются параллельно.
- Адвокат **не может представлять интересы** владельцев квартир в отношении застройщика, интересы которого он представляет на постоянной основе.
- Адвокат **не может представлять интересы** владельцев квартир в отношении застройщика, интересы которого он представлял ранее, кроме тех случаев, когда нет никакой связи между двумя проектами. Адвокат обязан сообщить о своих отношениях с застройщиком до того, как он подпишет договор с владельцами квартир.
- Адвокат **не может действовать в проекте одновременно как представитель владельцев квартир и как организатор проекта**.
- Адвокату, который является также владельцем квартиры в комплексе, не запрещается представлять интересы владельцев квартир, однако это не рекомендуется.
- Адвокат и сотрудники его адвокатской

Взаимодействие с юристами, представляющими интересы владельцев квартир в ходе проекта городского обновления

конторы могут приобрести квартиру в проекте, в котором они представляют интересы владельцев квартир, однако они обязаны сообщить об этом владельцам квартир сразу после покупки.

Гонорар адвоката, представляющего интересы владельцев квартир:

Адвокат заключит договор об уплате гонорара только с владельцами квартир. Адвокату запрещено вести переговоры с застройщиком о его гонораре от имени владельцев квартир, или подписывать самостоятельный договор о гонораре (трехсторонний договор). Адвокат, представляющий интересы жильцов, подпишет договор только с владельцами квартир, и застройщик проекта в свою очередь подпишет договор только с владельцами квартир (в рамках договора между застройщиком и владельцами квартир стороны договорятся о том, что застройщик уплатит согласованный гонорар адвокату, представляющему интересы владельцев квартир).

Рекомендуется определить гонорар адвоката, исходя из количества старых жилых единиц и / или из стоимости новых квартир владельцев квартир.

Рекомендуется определить основные этапы выплаты гонорара адвоката в соответствии с темпом продвижения проекта.

Застройщик будет выплачивать адвокату гонорар в те этапы, которые были определены только после того, как **представительство владельцев квартир подтвердит, что действительно выполнены условия наступления этапа для выплаты.**

Участие адвоката в выборе застройщика и в ведении переговоров с избранным застройщиком от имени владельцев:

Рекомендуется, чтобы адвокат был в курсе всего, что касается проекта городского обновления, помогал владельцам квартир в выборе застройщика путем тендера, в рамках которого будут получены предложения от нескольких застройщиков для их сравнения. Следует отметить, что окончательный выбор остается за владельцами квартир, а не за адвокатом.

После проведения тендера адвокат проведет переговоры с застройщиком от имени владельцев квартир, основываясь на тех принципах, которые определили владельцы, и будет сообщать владельцам о продвижении переговоров и о тех договоренностях, которые уже достигнуты с застройщиком по поводу условий сделки.

Подписание владельцами квартир окончательного договора с застройщиком:

До подписания договора адвокат должен подробно разъяснить владельцам квартир значение сделки. Каждый владелец квартиры должен самостоятельно подписать договор после того, как адвокат разъяснит ему **на понятном ему языке** все условия сделки.

При подписании договора с застройщиком принято подписать доверенность, по которой адвокат уполномочивается осуществлять различные этапы сделки.

Сомневаетесь? Прежде, чем подписать договор, принято проконсультироваться с управлением городского обновления в городе Явне.