

Основные моменты взаимодействия с застройщиком в рамках сделки по реконструкции городской среды



Заключение договора с девелоперской/строительной компанией для продвижения и реализации проекта является наиболее значимым этапом для владельцев квартир в проекте городской реновации. Это связано с тем, что именно на застройщика возлагается самая сложная задача – реализация проекта со всеми сопутствующими организационными, финансовыми и планировочными аспектами.

В данном информационном бюллетене представлены инструменты и рекомендации для собственников квартир и представителей жильцов, которые помогут правильно подготовиться к этому сложному процессу.

Следует подчеркнуть, что данные рекомендации носят общий характер. Выбор застройщика требует проведения комплексного конкурса, анализа предложений и изучения всей информации, предоставленной консультантами проекта, прежде всего адвокатом собственников.

Предварительная проверка застройщика

Перед подписанием договора о реновации необходимо проверить профессиональный опыт застройщика в аналогичных проектах и его финансовую устойчивость. Рекомендуется изучить реализованные компанией проекты, рейтинги строительных компаний, опубликованные в интернете, а также официальные отчеты компании.

Кроме того, рекомендуется ограничить возможность передачи застройщиком своих прав третьим лицам и проверить реализуемость проекта (с точки зрения планирования и экономики) с помощью специалистов – архитектора и оценщика.

Обязанности застройщика до подписания договора

Застройщик обязан собрать собственников квартир и представить документ с основными условиями своего предложения до начала подписания договора. После подписания первым собственником застройщик обязан уведомить остальных жильцов и предоставить им копии документов.

Также существует обязанность полной прозрачности в отношении всех лиц, действующих от имени застройщика или получающих от него вознаграждение. Любое существенное изменение условий, предоставленных одному из жильцов, должно быть раскрыто. Нарушение этих обязанностей может привести к отмене договора.

Отлагательные условия и обязательные сроки

Действие договора зависит от выполнения определенных условий в установленные сроки, включая получение необходимого большинства подписей собственников, утверждение градостроительного плана и получение разрешения на строительство.

Рекомендуется также установить четкие сроки для освобождения квартир, начала строительства и передачи новых квартир, включая санкции в виде компенсации или расторжения договора при нарушении сроков.

Компенсация собственникам квартир

Договор должен содержать подробное описание всех компонентов компенсации:

- Новая квартира: площадь, размер балкона, парковочное место, кладовая, этаж и расположение, а также техническая спецификация, утвержденная инспектором жильцов.
- Аренда и переезд: оплата аренды жилья на весь период строительства и финансирование перевозки имущества. Для пожилых людей и лиц с особыми потребностями должны предоставляться услуги упаковки и распаковки.
- Управление и обслуживание: в соответствии с муниципальной политикой города Явне застройщик обязан оплачивать расходы на управление зданием не менее 10 лет.
- Консультанты жильцов: застройщик оплачивает услуги адвоката, оценщика и инспектора, представляющих интересы жильцов.

Налоги и другие платежи

Застройщик несет ответственность за все расходы

проекта, налоги и затраты, связанные с его реализацией, за исключением заранее определенных исключительных случаев. Важно заранее определить, кто будет нести налоговые обязательства при отсутствии налоговых льгот.

Банковское сопровождение и гарантии

Проект должен осуществляться при полном финансовом сопровождении банка или страховой компании. Застройщик обязан предоставить гарантии, включая банковскую гарантию на стоимость новой квартиры, гарантию оплаты аренды, а также при необходимости гарантии по налогам, устранению дефектов и регистрации прав собственности.

Кроме того, застройщик обязан оформить комплексные страховые полисы.

Взаимоотношения между собственниками

Договор должен регулировать внутренние отношения между соседями, включая механизм распределения квартир, парковочных мест и кладовых (жеребьевка или оценочная система), а также полномочия представительства жильцов.

Дополнительные положения

Следует урегулировать обязанности застройщика по устранению дефектов и гарантийному обслуживанию, регистрации кондоминиума, внесению внутренних изменений в квартиры, а также учесть потребности пожилых людей и лиц с ограниченными возможностями.

Также необходимо установить порядок регулярного информирования жильцов и механизм урегулирования споров.

Уполномоченный по обращениям жильцов

Уполномоченный вправе отменить договор, если собственник подписал его на неизвестном ему языке без надлежащего разъяснения основных условий сделки.

Городская администрация по городской реновации в Явне оказывает помощь жителям и готова предоставить дополнительную поддержку.