

הבית
להתחדשות
עירונית



Права пожилых людей и граждан с ограниченными возможностями в проектах городского обновления

январь 2024



Прежде всего, необходимо выяснить, продвигают ли в здании, в котором я живу, проект «Пинуй-Бинуй» или ТАМА 38?



«Пинуй-Бинуй»:

Для сноса комплекса, включающего в себя не менее 24 квартир и его строительства требуются утверждение нового плана (городской застройки), снос зданий и переезды в другие квартиры. Для продвижения плана «Пинуй-Бинуй» требуется согласие не менее 80% владельцев квартир.



ТАМА 38:

Утверждённый план, направленный на укрепление старых зданий. Стимулом для осуществления укрепления является предоставление дополнительных прав на строительство и квартир отдельным зданиям. Есть два варианта данного плана:

Укрепление (ТАМА 38/1)	Снос и строительство (ТАМА 38/2)
Укрепление здания посредством дополнительного строительства	Снос здания и строительство нового
Без сноса здания	Требуется согласие 2/3 владельцев квартир поправка относительно необходимого большинства в законе о хозяйственном регулировании
Требуется согласие 2/3 владельцев квартир	



Особые права пожилых людей в проектах городского обновления

- Подобно всем квартирновладельцам, жителям Тель-Авива - Яффо, возвращающимся в жилой комплекс «Пинуй-Бинуй», владельцы квартир пенсионного возраста, возвращающиеся в жилой комплекс, имеют право на субсидированную оплату содержания нового здания за счёт застройщика в течение десяти лет (такова политика муниципалитета Тель-Авива - Яффо, расширяющая права, прописанные в общем законе).

- В плане ТАМА 38 – арендная плата в период строительства: владельцам квартир, прикованным к своим домам, домам или которым исполнилось 75* лет в день, когда первый владелец квартиры в здании подписал соглашение ТАМА, будет предложено альтернативное жильё на период строительства.

* Есть исключения относительно возраста и даты подписания, указанные в руководстве Государственного органа городского обновления на странице 4, доступном по ссылке:



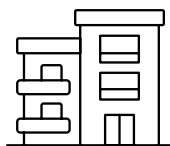
Особые права пожилых людей в проектах «Пинуй-Бинуй» и ТАМА 38/2 - Снос и строительство

В проектах «Пинуй-Бинуй» и ТАМА 38/2 квартировладельцы, являющиеся пожилыми гражданами, имеют право на получение квартиры, отличной от тех, что получают другие владельцы квартир в здании:

Обратите внимание: В проектах «Пинуй-Бинуй» обязательство предлагать следующие варианты как правило не распространяется на случае, когда один из владельцев квартир подписал контракт до 29.10.2018, а в проектах ТАМА 38/2 права применяются при условии, что по состоянию на 1 июля 2023 года договоры заключены не более чем с 80% владельцев квартир в здании, и пенсионер ещё не подписал договор

Владельцы квартир в возрасте 70 лет и старше имеют право на один из трёх вариантов, которые им предложит застройщик (какой из вариантов предложить выберет застройщик), если они удовлетворяют двум совокупным условиям:

- 1 Владелец квартиры исполнилось 70 лет в дату подписания договора первым владельцем квартиры в многоквартирном доме (не в дату подписания договора им самим).
- 2 Владельцы квартиры проживают в квартире и прожили в ней не менее двух лет, прежде чем первый владелец квартиры в многоквартирном доме подписал договор



Первый вариант

Жильё вне проекта по выбору пожилого владельца квартиры:

- А. Переезд в дом проживания с частичным уходом («Диюр Муган»).
- Б. Покупка другой квартиры.
- В. Получение наличных денег, на которые он сможет купить квартиру вместо существующей.



Второй вариант

Две небольшие квартиры общей стоимостью аналогичные новой квартире.



Третий вариант

Новая квартира меньшего размера плюс выплата разницы наличными.

Примечание:

¹ В случае заключения первого договора в здании до 29.10.2018, а также если до этой даты были заключены договоры с не более 15% владельцев квартир в здании, следует обязательно предложить альтернативные варианты.

Пожилые владельцы квартир в возрасте 75 лет и старше имеют право выбрать **один из** трёх вариантов, которые им будут предложены вне проекта, если они удовлетворят двум совокупным условиям:

- 1 На момент подписания договора первым владельцем квартиры в многоквартирном доме владельцу квартиры исполнилось 75 лет (а не тогда, когда он сам подписал договор).
- 2 Владелец проживает в квартире и прожил в ней не менее двух лет до подписания договора первым владельцем квартиры в многоквартирном доме.



Первый вариант

Застройщик заплатит владельцу квартиры полную стоимость новой квартиры наличными. Владелец квартир будут обязаны использовать большую часть денег на покупку другой квартиры в течение года.



Второй вариант

Застройщик купит для владельца квартиры квартиру вне проекта стоимостью аналогичной новой квартире.



Третий вариант

Переезд в дом проживания с частичным уходом («Диюр Муган») или в дом престарелых.

****** В дополнение к вышперечисленным вариантам застройщик имеет право (но не обязан) предлагать также варианты жилья в рамках проекта: две небольшие квартиры, общая стоимость которых аналогична стоимости новой квартиры, или новую квартиру меньшей стоимости и доплату разницы наличными.

Получатели пособий по уходу уровня 5-6 (согласно определениям Ведомства национального страхования) в проектах «Пинуй-Бинуй» и ТАМА 38/2 имеют право на получение тех же прав, что и пожилые люди в возрасте 75 лет и старше, при условии, что по состоянию на 1 июня 2023 года получатель пособия ещё не подписал договор, и его подписали не более 30% владельцев квартир.

Особые права владельцев квартир, являющихся гражданами с ограниченными возможностями

В проектах «Пинуй-Бинуй» и ТАМА 38/2: в новой квартире и альтернативной временной квартире (на период строительства) будут произведены обязательные корректировки, необходимые в соответствии с ограниченными возможностями проживающего в ней владельца.

В случаях, когда первый договор в здании был заключён до 1.7.2023, пожилой человек имеет право на льготу только в том случае, если до 1.7.2023 договоры были заключены не более чем с 80% владельцев квартир в здании, и пожилой человек ещё не подписал договор до этой даты.

В проекте ТАМА 38/1 (укрепление без сноса): застройщик проекта обязан за свой счёт предложить владельцу квартиры, «прикованному к дому», альтернативное жильё на период строительства. Альтернативная квартира будет включать в себя необходимые корректировки в соответствии с ограниченными возможностями проживающего в ней владельца.

В случаях, когда первый договор в здании был заключён до 29.10.2018, пожилой человек имеет право на льготу только в том случае, если до 29.10.2018 договоры были заключены не более чем с 15% владельцев квартир в доме, а пожилой человек ещё не подписал договор до этой даты.

Особые права владельцев квартир, являющихся неизлечимыми больными

В проектах «Пинуй-Бинуй» и ТАМА 38/2 (снос и строительство):

Помимо возможности вернуться в проект и получить новую квартиру, как и все владельцы квартир, застройщик обязан предложить неизлечимому больному один из вариантов вне проекта, как и пожилому владельцу квартиры.

В проекте ТАМА 38/1 (укрепление без сноса): нет права на альтернативные варианты жилья (если человек постоянно «прикован к дому») - он имеет право на временное жилье на период проведения работ в здании).

Дом городского обновления «Эзра и Бицарон» — дочерняя компания муниципалитета Тель-Авива - Яффо, объединяет для жителей под одной крышей все инструменты планирования и услуги в области городского обновления с целью оказания помощи жителям города и поддержать их в ответственном, мудром и правильном прохождении процесса городского обновления.

В этой брошюре, подготовленной нами при содействии «Программы Карассо-Агар» юридического факультета тель-авивского университета, мы собрали для пожилых жителей и людей с ограниченными возможностями, находящихся в процессе городского обновления (ТАМА 38 / «Пинуй-Бинуй»), важные моменты и предоставленные им особые права.²

Эта брошюра была исправлена в январе 2024 года в соответствии с обновлениями законодательства от июня 2023 года, в которых права пожилых людей в проекте ТАМА 38/2 сравниваются с их правами в проекте «Пинуй-Бинуй».

ОБЩИЕ ВАЖНЫЕ МОМЕНТЫ ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ КВАРТИР В ПРОЕКТАХ ГОРОДСКОГО ОБНОВЛЕНИЯ

1

Не подписывайте, не проконсультировавшись!

2

Важно, чтобы владельцы квартир организовались и вместе продвигали проект, а также выбрали представительство жильцов и адвоката, который будет представлять их интересы.

3

В проектах городского обновления владельцы квартир обычно не платят, в том числе за услуги консультантов, представительство адвоката или за альтернативное арендуемое жильё на время строительства.

4

В соответствии с законом перед заключением первого договора застройщик должен провести информационное собрание и передать жильцам документ, содержащий основные пункты его предложения по проекту.

Примечание:

²Приведённый выше обзор носит общий характер и не является юридическим заключением или юридической консультацией. Кроме того, он не является исчерпывающим и не заменяет ознакомление с положениями закона и поправкой к условиям и ограничениям, изложенными в нём. Основным законом, касающимся прав, закреплённых в процессах «Пинуй-Бинуй», является Закон 2006 года о проектах «Пинуй-Бинуй» (Поощрение проектов «Пинуй-Бинуй»).



**К КОМУ МОГУТ ОБРАЩАТЬСЯ ЖИТЕЛИ
ТЕЛЬ-АВИВА – ЯФФО ПО ВОПРОСАМ,
КАСАЮЩИМСЯ ГОРОДСКОГО
ОБНОВЛЕНИЯ?**



ДОМ ГОРОДСКОГО ОБНОВЛЕНИЯ, «ЭЗРА И БИЦАРОН»:

АДРЕС ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЫ: cochi@e-b.co.il

ТЕЛЕФОН: 03-9020862

FACEBOOK: www.facebook.com/ebtlv

ВЕБСАЙТ: www.e-b.co.il

**ДЛЯ ОБРАЩЕНИЙ К ОТВЕТСТВЕННОМУ ЗА
ОБРАЩЕНИЯ ЖИЛЬЦОВ В ГОСУДАРСТВЕННОМ
ОРГАНЕ ГОРОДСКОГО ОБНОВЛЕНИЯ:**

