

# КОММАС

## РЕПАТРИАНТА



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

СОСТАВЛЯЕМ ДОГОВОР ОБ АРЕНДЕ

ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ У ПОДРЯДЧИКА

ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ СО «ВТОРЫХ РУК»

ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ

СЛОВАРИК

БЛАНК ОБРАТНОЙ СВЯЗИ

СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ

### מצפן לעולה

#### תוכן העניינים

מידע כללי

חוזה שכירות

רכישת דירה מקבלן

רכישת דירה "יד שניה"

עצות שימושיות

מילון מושגים

דף משוב

רשימת פרסומים



ЖИЛЬЕ: ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

2009

דיור: שאלות ותשובות

# ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## ГДЕ И КАК ИСКАТЬ КВАРТИРУ

В небольших городках все необходимые Вам службы и организации сосредоточены, как правило, в центре города. В больших городах основной набор услуг имеется в каждом жилом районе. Вы сэкономите немало сил, времени и денег, если поблизости от жилья будет то, что Вам необходимо: школа или детский сад, поликлиника, банк, ульпан, торговый центр. Во многих городах есть рынки, на которых покупки обходятся значительно дешевле. Если Вы выбрали отдаленный район, проверьте: далеко ли от него до центра города и промышленной зоны, проходят ли рядом автобусные маршруты. Подумайте, отвечает ли выбранный район Вашим культурным традициям и религиозным взглядам.

### Что надо знать, обращаясь к посреднику

Квартирный посредник, как правило, располагает банком информации, содержащим данные о квартирах в определенном районе города или страны. Он также имеет и ключи от предлагаемых квартир. У многих маклеров есть русскоязычные сотрудники, некоторые сами владеют русским языком. Посредник обязан передавать клиенту полную информацию о предлагаемой недвижимости. В случае умышленного нарушения прав клиента, посредник подлежит установленным законом наказаниям.



Вам необходимо проверить, состоит ли ваш маклер в Гильдии квартирных маклеров и есть ли у него лицензия, дающая право заниматься посреднической деятельностью. Маклер может подобрать Вам подходящую квартиру, помочь в переговорах с хозяином, но не может оформить сделку.

Обращение к маклеру предполагает оплату; при аренде квартиры гонорар, как правило, равняется размеру месячной арендной платы, а при покупке обычно составляет не менее 1% от стоимости. Если посредник согласился сделать скидку и отказаться от части или всей суммы своего гонорара, это должно быть зафиксировано в письменном виде в бланке заказа посреднических услуг.



В бланке заказа посреднических услуг должен быть четко указан размер гонорара и способ его уплаты. Один из экземпляров бланка остается у посредника, а другой - у клиента. Даже протокол о намерениях или общая устная договоренность (а не только подписанный договор) будут признаны судом в качестве обязательства по уплате гонорара.

Маклер должен быть "архитектором" заключения сделки между сторонами; при этом не важно, сколько времени он затратил на то, чтобы сделка совершилась. Для получения гонорара достаточно уже того, что он передал клиенту адрес квартиры и после этого был заключен договор. В случае, если сделка не совершилась по вине продавца, маклер имеет право на получение гонорара, так как зависящая от него работа была выполнена.



Если два различных посредника передали клиенту адрес одной и той же квартиры, то гонорар получает тот из них, кто реально способствовал заключению сделки.

### Как искать квартиру самостоятельно

Самостоятельный поиск квартиры обходится дешевле, но связан с большими затратами времени и некоторыми другими сложностями. Все приведенные ниже способы поиска потребуют от Вас определенного уровня владения ивритом или английским.

- Можно просматривать объявления о квартирах, которые вывешиваются на специальных стендах в общественных местах в центре города или в выбранном Вами районе.
- Рекомендуются искать объявления, публикуемые в конце недели в приложениях к крупным газетам и в местных бесплатных рекламных изданиях.



Часть объявлений публикуется владельцами квартир, но встречаются и объявления маклеров.

- В крупных городах можно подписаться на списки информационных служб. При оформлении абонемента на месяц Вы можете каждый день получать (при личной явке, по факсу или электронной почте) обновленные объявления на иврите, английском (иногда – русском) языке с указанием данных квартир и телефонов хозяев.

# ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## Каковы особенности израильской квартиры

Зачастую в израильских квартирах нет привычной прихожей, и с лестничной площадки входят непосредственно в самую большую комнату в квартире - гостиную (салон), где семья проводит большую часть времени. Спальни, обычно, невелики - 8-10 кв.м., и не предназначены для жизни более чем 2-х человек.

Как правило, различие в цене между 2-х (спальня и салон) и 3-х (две спальни и салон) комнатными квартирами невелико. Если в описании квартиры фигурируют полкомнаты (например, "3<sup>1/2</sup> -комнатная квартира", что предполагает соответственно более высокую цену), то подразумевается, что имеется "столовый уголок" - участок в 4-5 кв.м., примыкающий, как правило, к кухне или салону и предназначенный для семейных трапез. Кухня бывает закрытая и, чаще в новых домах, открытая, так называемая «американская».

## НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ОСМОТРЕ

### Дома

- Достаточно ли тихо на этой улице
- Хорошо ли убираются улица, окрестности дома и подъезд
- Нет ли трещин и следов плесени на стенах дома



*В районе прибрежной низменности особенно важно, покрашены ли внешние стены дома водоотталкивающей краской. Немаловажно побелена ли и покрыта ли водонепроницаемым покрытием крыша, особенно если Вы снимаете квартиру на последнем этаже (в большинстве домов Израиля нет чердаков).*

- Имеется ли неподалеку стоянка для автомобилей
- Где расположен мусорный контейнер

### Квартиры

- Убедитесь, что в квартире нет пятен сырости и плесени на стенах и потолках
- Если квартира ориентирована не менее, чем на три стороны света, и в соответствии с розой ветров района, это обеспечивает надлежащее проветривание летом. В городах прибрежной низменности на верхних этажах вентиляция лучше
- Поинтересуйтесь, имеются ли в квартире балконы. Открытый балкон – увеличивает и стоимость квартиры; на техническом балкончике

размещаются электрический бойлер и стиральная машина

- Узнайте, имеется ли солнечный бойлер и где он находится. Солнечный бойлер позволит Вам сэкономить немалые суммы денег
- Попросите, чтобы Вам показали, где находятся счетчики потребления газа, воды и электричества
- Проверьте состояние кранов и сантехнических приборов
- Убедитесь, есть ли кран для подключения стиральной машины к водопроводу и патрубков для подсоединения ее к канализации
- Проверьте состояние дверей и замков, оконных рам и жалюзи. Рекомендуется поменять так называемый «цилиндр» замка после въезда в квартиру. На нижних этажах весьма желательны решетки на окнах, необходимы они и на более высоких - если у Вас есть маленькие дети
- Узнайте, имеется ли в квартире телефонная линия. Если линии нет, и Вы приобретете ее на свое имя, то сможете впоследствии, в случае необходимости, перевести линию за небольшую плату на другую квартиру в любой населенный пункт
- В Иерусалиме и северных районах страны проверьте наличие в квартире отопления. Уточните, какого оно типа (центральное, находящееся в ведении домового комитета; персональное, с отопительной системой, потребляющей мазут или газ).
- Узнайте, имеется ли в квартире кондиционер
- Продумайте, найдется ли место для развешивания мокрых вещей в дождливую зиму
- Обратите внимание, есть ли в спальнях встроенные стенные шкафы (или как оборудована специальная комната-шкаф), антресоль или кладовка, которые пригодятся Вам для хранения вещей
- Проверьте, насколько оборудована кухня, имеются ли нижние кухонные шкафчики, покрытые мраморной плитой и примыкающие к раковине, а также верхние, в каком они состоянии. При покупке новой квартиры можно договориться об увеличении числа кухонных шкафов или полной замены кухни «от каблана» на ту, которая вас больше устраивает
- Узнайте, каков размер выплат домовому комитету, и какие услуги (отопление, уборка окружающей территории и подъезда, содержание лифта, озеленение) они предполагают. Наличие в доме вестибюля и лифта обычно увеличивает сумму платежа домовому комитету
- Узнайте, каков городской налог за квартиру.

# ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## ЧТО НАДО ЗНАТЬ ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ

При покупке квартиры, прежде всего, желательно определить, сколько Вы можете потратить своих средств, и затем обратиться в ипотечный банк для получения информации о ссуде. После того, как Вам удалось найти подходящую квартиру по приемлемой цене, заключается договор о покупке и, вслед за ним, оформляется ипотечная ссуда. Ссуда переводится банком на счет продавца квартиры.

Как правило, с начала проекта до вселения в квартиру от подрядчика проходит 2-2,5 года и, непосредственно перед вселением, производится приемка квартиры. При покупке квартиры «со вторых рук» можно добиться снижения цены, если речь идет о въезде более, чем через 3-4 месяца. При определении суммы затрат на приобретение недвижимости следует принимать во внимание налоги, непредвиденные затраты, в среднем добавляющие 7-8% к смете, и расходы на адвоката – 1,5-2% от стоимости квартиры.

### Нужно ли пользоваться услугами адвоката

При заключении сделки рассчитывайте на адвоката, представляющего Ваши интересы и проверяющего юридические аспекты Вашей покупки. При его посредстве происходит также уплата государственных налогов и гербовых сборов на покупку недвижимости.

Не пытайтесь сэкономить, пользуясь услугами адвоката продавца квартиры. Он не может быть "слугой двух господ" одновременно и будет защищать интересы только одного клиента.

### Что надо узнать о ссуде

С помощью сотрудника банка рассчитайте величину и оптимальные сроки возврата ипотечной ссуды, которая выдается под залог недвижимости.



*Учтите, что банк может предоставить ссуду из своих фондов в размере не более 55% от стоимости квартиры.*

*Максимальное суммарное финансирование сделки, включая государственные ссуды, не превысит 95%. Чем больше срок погашения ссуды, тем меньше месячный платеж, и тем больше общая сумма выплачиваемого процента.*



**Не стоит давать обязательств продавцу квартиры в расчете на ссуду, пока банк не дал на нее разрешения.**

## Что влияет на стоимость квартиры

Основными факторами, влияющими на цену квартиры, являются количество комнат, метраж, местонахождение «единицы жилья», наличие земельного участка и развитость инфраструктуры. Количество комнат, как правило, «перевешивает» метраж. Иными словами, в условиях города трехкомнатная квартира при прочих равных условиях будет стоить дешевле четырехкомнатной, даже меньшей по площади. В Израиле принимается во внимание общая площадь квартиры, без деления на «полезную» и «вспомогательную».

Существенно влияет на цену и то, в каком населенном пункте Вы выбираете квартиру. Даже два расположенных по соседству города могут заметно отличаться по уровню цен из-за различий в репутации, уровне жизни и прочих формальных и неформальных особенностей.

Не менее важно и расположение квартиры внутри населенного пункта. В районе с развитой инфраструктурой и хорошей репутацией цена, безусловно, будет выше. Большое значение имеет наличие в микрорайоне хорошей школы, дошкольных учреждений, кантри-клуба, спортивных площадок, торгового центра. Наконец, если речь идет о покупке квартиры или дома с участком земли, то сам факт наличия этого участка и его размер существенно влияют на цену. К этой же категории относятся и так называемые пентхаузы - квартиры на крыше.

Дополнительными факторами, влияющими на цену квартиры, является наличие при ней автостоянки (крытой или открытой), этаж (в многоэтажном доме, как правило, чем выше, тем дороже), размер вспомогательных помещений (стенных шкафов, помещения для стиральной машины, кладовой и т.п.), тип полов (плиточный пол или паркет ценится дороже «мягкого»), оборудование кухни, кондиционер, направление окон, количество балконов и т. д. Если все окна в квартире обращены в одну сторону, в ней трудно устроить сквозняк, и летом вы сразу почувствуете этот недостаток.

В большинстве новых строительных проектов квартира сдается с готовой (частично или полностью) кухонной мебелью - прилавками, шкафчиками и т.п. Подумайте, насколько устраивает вас эта мебель. Если она вам не подходит, лучше заблаговременно внести изменения в проект. Потом это обойдется гораздо дороже.

# ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## Что такое заклад недвижимости

Для того, чтобы взять ссуду, необходимо заложить какую-либо собственность. **Ипотечная ссуда** выдается под залог недвижимости. Подробнее об ипотечных ссудах и процедуре их получения можно прочитать в брошюре «Жилье». Организация, предоставляющая ипотечную ссуду, для того, чтобы соблюсти свои права на заложенную недвижимость, требует регистрации залога. Регистрация проводится одним из уполномоченных государством учреждений.



**Регистрация собственности на недвижимость и запись залогов имеют принципиальную важность для подтверждения Ваших прав покупателя или владельца.**

Для удобства регистрации весь Израиль поделен на так называемые массивы, каждому из которых присвоен номер. При застройке массива проводится парцелляция - разделение согласно количеству построенных домов. В случае, если в построенном доме имеется несколько квартир, каждая часть делится на подразделы, соответствующие квартирам. Подраздел включает в себя соответствующую часть прилегающей земли, лестничной клетки, бомбоубежища, палисадника около дома и т.д.

Идентификация недвижимости по номерам массива, части и подраздела является настолько же достоверной и однозначной, как и человека по номеру удостоверения личности.



*Иногда вместо массива и части указывается номер участка, являющийся и номером дома. Во многих городах Израиля все данные о жилье переданы в Бюро по согласованию и регистрации недвижимости Министерства юстиции. Эта организация владеет наиболее полной и точной информацией о недвижимости в городах Израиля. Если земельный участок находится во владении Земельного управления Израиля, проверьте, уплачен ли за него налог. Если нет, с вас впоследствии могут потребовать уплаты различных сборов, что составит немалую сумму.*

## Для чего нужно страхование жилья

Страхование жилья производится на случай нанесения серьезного ущерба недвижимости (например, в результате проблем с сантехникой)

или полного разрушения ее (землетрясение, наводнение и т.п.). Эта страховка не покрывает ущерб, нанесенный содержимому квартиры, например, от кражи или пожара – для этого существуют отдельные страховки. Кроме того, страховка не покрывает ущерб от военных или террористических действий: этим занимается отдел Управления подоходного налога.



*Для новой квартиры (от подрядчика) стоимость страховки определяется следующим образом:*

- в районе прибрежной низменности - 65% от стоимости квартиры
- в районе Иерусалима - 75% от стоимости квартиры
- в районах национальных приоритетов - 95% от стоимости квартиры.

Страховая премия при покупке новой квартиры и при самостоятельном строительстве начинает взиматься за 2 месяца до въезда в квартиру согласно договору. Если въезд в назначенный срок не произошел, Вы можете предъявить банку письмо от подрядчика с указанием новой даты въезда и потребовать возврата уплаченных сумм. При покупке квартиры со «вторых рук» страховая премия определяется оценщиком недвижимости. Существует возможность уменьшить страховые выплаты, определив страховочную стоимость квартиры согласно величине взятой ссуды. Это может существенно снизить Ваши расходы на страховку, но зато уменьшится и компенсация в случае возможного ущерба. Вы не обязаны страховать жилье и жизнь в том случае, если берете только подарки из государственной ипотечной ссуды. **Оформление страховки в банке не является обязательным.** Можно проверить стоимость страхования у страхового агента.



*Полис, представленный страховым агентом в ипотечный банк, должен содержать:*

- номер Вашей ссуды и адрес квартиры
- точные суммы страховок, совпадающие с размером ссуд
- параграф о закладе полиса в пользу ипотечного банка, давшего ссуду
- параграф об уведомлении за 30 дней в случае отмены полиса.
- Банк обязан принять такой полис и немедленно отменить собственные страховки.

# СОСТАВЛЯЕМ ДОГОВОР ОБ АРЕНДЕ

## Что надо знать при составлении договора

Зачастую перед подписанием арендного договора составляется **протокол о намерениях**, подтверждающий Ваше желание снять данную квартиру и согласие владельца сдать ее Вам и фиксирующий основные пункты договоренности. При подписании протокола о намерениях, как правило, выплачивается залог в размере до 10 % от суммы платежа, который будет учтен при подписании договора или останется хозяину квартиры в том случае, если Вы передумаете арендовать квартиру.

В соответствии с законом, стоимость аренды квартиры должна указываться в шекелях. В том случае, если стоимость все же указана в долларах США, она уплачивается в шекелях по курсу на день платежа. Курс доллара определяется при закрытии биржи в полдень и действует 24 часа, кроме воскресенья (курс доллара на воскресенье определяется в пятницу). Банк Израиля предоставляет информацию о валютном курсе по телефону: 1212-332999

**Перед подписанием договора** попросите хозяина квартиры предъявить Вам удостоверение личности и документ на право владения квартирой. В случае, если интересы хозяина квартиры представляет лицо, которому выдана доверенность на ведение дел, Вы должны получить копию этой доверенности. При составлении договора можно воспользоваться одним из стандартных бланков, которые продаются в писчебумажных магазинах и почтовых отделениях.



В случае, если хозяин предложит Вам подписать его собственный вариант договора, постарайтесь получить образец, перевести его и понять, подходят ли эти условия и, в противном случае, постараться прийти к компромиссу.

Для того, чтобы облегчить переговоры, связанные с заключением договора, мы предлагаем вам предварительно ознакомиться с переводом одного из вариантов договора аренды квартиры. Обратите внимание, что примечания к тексту договора выделены значками.

## ДОГОВОР ОБ АРЕНДЕ

составлен и подписан в (городе)\_\_\_ в день \_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ Но удостоверения личности \_\_\_\_\_, проживающим по адресу \_\_\_\_\_ (согласно нотариальной доверенности от \_\_/\_\_/\_\_ Но удостоверения личности \_\_\_\_\_), именуемому в дальнейшем "владельцем" с одной стороны и между

1. \_\_\_\_\_ Но удостоверения личности \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ Но удостоверения личности \_\_\_\_\_ проживающими по адресу \_\_\_\_\_ и именуемыми в дальнейшем "арендаторами" с другой стороны в том, что **владелец** является хозяином квартиры, состоящей из \_\_\_ комнат и расположенной по адресу \_\_\_\_\_

(в дальнейшем именуемой "квартирой") и находящейся в ней мебели и оборудования, указанным в Приложении А к данному договору; в соответствии со сказанным в данном договоре, **владелец** согласен предоставить **арендаторам** право проживания в данной квартире и использования мебели, при условии, что на данный договор не будут распространены законы об охране прав арендатора и поправки к ним (см. о них далее).

**Арендаторы**, в свою очередь, согласны пользоваться данной квартирой в соответствии с условиями, указанными в данном договоре.

**В СООТВЕТСТВИИ С ЭТИМ ЗАЯВЛЕНО И СОГЛАСОВАНО МЕЖДУ СТОРОНАМИ СЛЕДУЮЩЕЕ:**

1. Преамбула к данному договору является его неотъемлемой частью.

2. **Владелец** предоставляет **арендатору** и **арендатор** принимает от **владельца** право пользования **квартирой**, мебелью и оборудованием в соответствии с условиями данного договора.

3. Настоящим однозначно утверждено, что право пользования распространяется только на период, указанный в параграфе 5 и по его истечении **арендатор** обязуется освободить **квартиру** и возратить ее **владельцу**. В случае же, если **арендатор** нарушит одно из условий данного договора и/или не внесет вовремя какой-либо из платежей, **владелец** будет иметь право прервать

# СОСТАВЛЯЕМ ДОГОВОР ОБ АРЕНДЕ

договор и освободить квартиру ранее окончания указанного периода.

4. Защита, предоставляемая арендатору согласно закона о защите арендатора от 1972 г. (расширенная формулировка), не будет распространяться на данное право пользования квартирой, так как настоящим заявляется, что арендатор не заплатил "ключевые деньги"

В годы тяжелого жилищного кризиса в Израиле был принят Закон о правах квартиросъемщика, согласно которому владелец квартиры не имеет права выселить жильца, подписавшего договор о пожизненном съеме и не может поднять арендную плату. Такая форма съема называется «дмей мафтеах» и предполагает единовременную и предварительную выплату аренды в размере 1/3 от рыночной стоимости квартиры. В последние годы такие договора о пожизненном съеме практически не заключаются. Вместе с тем, владельцы квартир считают нужным подстраховаться и дополнительно подчеркнуть тот факт, что подписываемый договор не является договором о пожизненной аренде, подпадающим под действие Закона о правах квартиросъемщика.

5. Период аренды начинается \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ и заканчивается \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_.

6.

а) Арендная плата настоящим устанавливается в размере \_\_\_\_\_ (сумма прописью) американских долларов в месяц. Первый платеж за период с \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ до \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ уплачен в момент подписания данного договора. Остальные платежи будут уплачены арендатором в начале каждого очередного периода платежа в следующие даты:

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_.



Договор составляется, как правило, на год, и не всегда хозяин квартиры готов принимать платежи ежемесячно. Зачастую плата взимается заранее за период в 2-3 месяца. Встречаются и случаи, когда хозяин требует оплатить заранее полгода или весь год аренды – и здесь также можно попытаться найти компромиссное решение.

б) Оплата производится в шекелях согласно курсу доллара в каждый соответствующий момент платежа.



(Вы можете встречаться с хозяином и выдавать ему чеки в даты, указанные в пункте «а»), а можете сразу выдать ему отсроченные чеки (чек дахуй) на весь период аренды. Эти чеки будут выписаны согласно курсу доллара на день первого платежа.

В случае изменения курса доллара в даты остальных платежей, Вам надо будет взять в банке справки о размере курса доллара в соответствующий день и в конце срока договора произвести перерасчет с хозяином. Деньги будут сняты с Вашего счета только в день, указанный на чеке.

в) В случае просрочки одного из вышеупомянутых платежей арендатор должен будет заплатить штраф в размере \_\_\_% в неделю. Как правило, это около 1.5% в неделю. Опоздание более, чем на \_\_\_ дней позволит владельцу прервать договор.

7. Кроме арендной платы арендатор обязуется оплачивать счета за воду, телефон, электричество, газ, арнону и платежи домовому комитету за период пользования квартирой и предоставит владельцу по его требованию копии платежных квитанций.



Необходимо зафиксировать в отдельном приложении показания всех счетчиков - вода, газ, электричество - и получить от хозяина копии квитанций, свидетельствующие об уплате всех предыдущих счетов и отсутствии долгов, в том числе и за пользование телефоном. Все задолженности за период, предшествующий Вашему въезду в квартиру должны быть погашены, и ответственность за это несет владелец квартиры.

8. Арендатор обязуется беречь квартиру, не производить в ней каких бы то ни было изменений и вернуть ее владельцу в исправном состоянии. Все ремонтные работы по исправлению поломок, причиненных арендатором, будут им и оплачены.



Состояние квартиры в момент получения Вами ключей от нее рекомендуется тщательно зафиксировать в вышеупомянутом приложении и отдельно указать полный и подробный список всех имеющихся в квартире неисправностей, как бы незначительны они не казались на первый взгляд - в противном случае владелец сможет

# СОСТАВЛЯЕМ ДОГОВОР ОБ АРЕНДЕ

потребовать от Вас оплаты ремонта при освобождении квартиры. Если имеются серьезные неисправности, хозяин должен дать в договоре письменное обязательство исправить их в двухнедельный срок.



Желательно также получить предварительное согласие владельца на проведение в квартире **любых работ**, будь-то монтаж подвесных полок или установка кондиционера. Стоит отдельно оговорить, что любые поломки и неисправности, произошедшие не в результате неправильной эксплуатации (естественный износ, профилактические работы), должны быть исправлены или оплачены хозяином.

**9. Арендатор не имеет права передавать или сдавать данную квартиру или ее часть кому бы то ни было и имеет право использовать ее только для собственного проживания. Арендатор также воздержится от причинения неудобств и беспокойств соседям.**



Данный параграф препятствует так называемому "поднаем" - при подписании договора убедитесь, что вторая сторона является владельцем квартиры, а не арендатором.



Если Вы хотите использовать снятое жилье и как место работы - клинику, мастерскую, лабораторию, контору - оговорите это отдельным параграфом в договоре. Для открытия бизнеса в квартире зачастую необходимо согласие соседей. Плохие отношения с соседями и их жалобы на Вас могут привести к разрыву договора хозяином.

**10. Владелец или лицо, имеющее нотариальную доверенность от него, имеет право посетить квартиру в любое приемлемое время с целью проверки ее состояния, предварительно предупредив об этом арендатора.**

**11. Арендатор обязуется оставить квартиру, освободив ее от любого человека или предмета, имеющих отношение к нему и передать ключи от нее владельцу или лицу, имеющему нотариальную доверенность от него - немедленно по окончании или прекращении аренды. В случае, если аренда-**

**тор не освободит квартиру, как указано выше, то будет должен выплатить владельцу все понесенные тем издержки и налоги, а также штраф в \_\_\_ долларов США (как правило, 50 долларов) за каждый день задержки. Взимание этих сумм является окончательным и не подлежит обжалованию.**

**12. Обязательства арендатора, перечисленные в параграфах 3, 5, 6, 9 данного договора являются основополагающими и их нарушение повлечет за собой немедленное и безусловное освобождение квартиры арендатором.**

**13. Настоящим подтверждается, что каждое изменение условий этого договора, принятое по взаимному согласию, должно быть записано и подтверждено подписями обеих сторон.**



Обе стороны также должны расписаться возле всех мест измененных, исправленных или заполненных от руки.

**14. В случае неуплаты арендатором периодических выплат аренды или неосвобождения квартиры в срок, владелец также будет вправе самостоятельно освободить квартиру от любого человека или предмета, имеющих отношение к арендатору и передать на сохранение движимое имущество арендатора любым приемлемым способом за счет арендатора же. Настоящим арендатор предоставляет владельцу доверенность на выполнение вышеописанных действий.**

**15. Стороны не имеют права на отмену договора и прекращение аренды до окончания ее срока.**



Иногда стоит оговорить возможность прекращения договора при письменном уведомлении за месяц. Правда, этим пунктом могут воспользоваться и не в Ваших интересах, но зато и Вы не должны будете оставаться в квартире, которая Вам не нравится или если Вам надо срочно переехать. Кроме того, иногда упоминается возможность продления договора (к тав опция) на дополнительный срок по взаимному согласию сторон. Надо только помнить, что этот пункт является в большей степени протоколом о намерениях, чем формальным обязательством любой из сторон.

# СОСТАВЛЯЕМ ДОГОВОР ОБ АРЕНДЕ

Ознакомившись с вышесказанным, стороны подписали:

\_\_\_\_\_

владелец

\_\_\_\_\_

арендатор

## ГАРАНТИЙНОЕ ПИСЬМО

Я, нижеподписавшийся \_\_\_\_\_, удостоверяю личность \_\_\_\_\_ проживающий по адресу \_\_\_\_\_

настоящим подтверждаю, что ознакомился с данным договором и даю собственную отдельную гарантию всем обязательствам по данному договору со стороны арендатора.

\_\_\_\_\_

подпись

Если обе стороны доверяют друг другу, нет необходимости в присутствии адвоката (*орех дин*) и его услугах. В случае же, если хозяин квартиры настаивает на участии адвоката в составлении договора, рекомендуется пригласить адвоката и для себя. После того, как адвокат хозяина квартиры составит черновик договора, Ваш адвокат должен с этим черновиком ознакомиться и внести свои поправки в текст. Окончательный вариант договора будет результатом компромисса.

Услуги адвоката могут обойтись Вам недешево - в размере еще одного месячного платежа, но если Вы уж вынуждены прибегнуть к его услугам, не экономьте на своих интересах, пользуясь услугами адвоката хозяина квартиры.

## Какие гарантии бывают

- Личная гарантия (*ктав арвут*) - самый распространенный способ.



Гарант (*арев*) несет полную финансовую ответственность. В том случае, если лицо, за которое гарант поручился, не выполняет своих обязательств, то эти обязательства выполняет (в частности, выплачивает деньги) сам гарант. Члены семьи не могут быть гарантами друг другу.



Затруднение состоит в том, чтобы найти человека, который согласится стать Вашим гарантом. Как правило, такая

услуга взаимна. Хозяин квартиры должен согласиться с кандидатурой гаранта.

- Гарантийное обязательство является гарантией самого арендатора. Оно представляет собой стандартный бланк, приобретаемый на почте и заполняемый на значительную сумму - от 10000 шек и выше. В нем фиксируется кем, кому, когда и на каких условиях он дан, на нем также подписывается гарант, подпись которого должна быть заверена. Заверение может быть сделано в банке, если гарант подпишет на гарантийном обязательстве в присутствии клерка и тот заверит подпись специальной печатью.



В договоре должно быть точно оговорено, при каких нарушениях владелец может обратиться в суд и выставить гарантийное обязательство к уплате. По окончании действия договора гарантийное письмо должно быть возвращено арендатору.

- Ваш личный и подписанный чек с непроставленной датой на гарантийную сумму (чек битахон).



Это наименее безопасный способ, так как чек битахон позволяет снять гарантийную сумму без Вашего ведома и в отсутствие нарушений условий договора.

Желательно получить у владельца арендованной квартиры справку об отсутствии финансовых или юридических требований или претензий с его стороны, удостоверяющую также, что квартира возвращена в соответствии с договором в нормальном состоянии и к его полному удовлетворению. Если владелец квартиры отказывается выдать справку, рекомендуется найти свидетелей (желательно соседей по арендованной квартире), которые смогут подтвердить исправное состояние жилплощади по окончании проживания.



Если по окончании или расторжении договора аренды, жилец отказывается покинуть квартиру и освободить ее от своих вещей, хозяин квартиры имеет право поменять замки и вывезти имеющиеся вещи бывшего жильца, вычтя стоимость произведенных работ из залоговых сумм. Желательно заблаговременно закрепить право на такие действия в договоре аренды.

# ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ У ПОДРЯДЧИКА

Удостоверьтесь в том, что земельный участок, на котором построен дом, находится во владении подрядчика или что он обладает правом на долгосрочную (от 49 лет и выше) аренду этого участка. Следует убедиться также в том, что земельный участок не заложен, что на него не наложен арест и т. п. У строительной компании должно быть разрешение на строительство, выданное местными властями. Следует также поинтересоваться, какая организация осуществляет финансовое сопровождение проекта. Обратите внимание, что согласно закону все цены должны быть указаны в шекелях.



*В качестве подрядчика при строительстве жилья могут выступать частное лицо или организация, а в некоторых случаях — товарищество. Приобретая строящуюся или новую квартиру у подрядчика, вы входите с ним в долгосрочные отношения, длящиеся несколько лет. Поэтому правильный выбор подрядчика и внимательная проверка всех его данных чрезвычайно важны.*



*Приобретайте квартиру только у того подрядчика, который зарегистрирован в отделе регистрации строительных подрядчиков, куда вы сможете обратиться, если у Вас возникнут жалобы. Кроме того, в самом начале переговоров стоит проверить, утверждена ли фирма Министерством строительства в качестве строительной компании.*

## Как обеспечить безопасность покупки

Если вы решили купить новую квартиру, то, скорее всего, дом еще строится или вообще существует пока только на бумаге. Строительство квартиры длится многие месяцы, порой годы. За это время вы выплачиваете подрядчику значительную сумму, не получая взамен ничего, кроме обязательств в договоре.



*Закон о продаже квартир обязывает подрядчика, продающего квартиру или дом, обеспечить сохранность денег,*

*потраченных на приобретение, — на случай банкротства подрядчика или владельца земли, наложения ареста или других обстоятельств. Закон предусматривает получение покупателем соответствующих гарантий, обеспечивающих сохранность всех тех сумм, которые выплачены подрядчику. Эти гарантии, как правило, даются той организацией, которая обеспечивает финансовое сопровождение проекта — банком или страховой компанией.*



*Настаивайте на том, чтобы все те деньги, которые вы выплачиваете в счет стоимости строящейся квартиры, были обеспечены, согласно Закону о продаже квартир.*

По этому закону, продавец, получив от покупателя более 15 процентов от стоимости квартиры, должен обеспечить сохранность этих средств одним из нижеприведенных способов:

- выдав банковскую гарантию, обеспечивающую сохранность всех выплаченных подрядчику средств на случай, если он не сможет, согласно договору о купле-продаже, передать покупателю право на владение квартирой (ввиду ареста, наложенного на нее или на тот земельный участок, на котором она построена, ввиду вынесенных судом постановлений о распродаже собственности банкрота и т.д.)
- застраховавшись в признанной страховой компании в пользу покупателя, чтобы гарантировать возврат всех тех денег, которые он выплатил в счет стоимости квартиры
- отдав в залог под ссуду в Вашу пользу квартиру или ту часть земельного участка, на которой она построена, чтобы гарантировать возврат уплаченных денег
- оформив в Бюро регистрации недвижимости предупредительную запись в пользу покупателя



*Следует обратить внимание на то, чтобы этот документ немедленно вступил в силу и не был поставлен в зависимость от дополнительных условий*

# ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ У ПОДРЯДЧИКА

- переведа на имя покупателя право на владение квартирой или той частью земельного участка, на которой она построена.

Договор о купле-продаже содержит обязательство покупателя внести все платежи исключительно на счет подрядчика в банке, сопровождающем проект. Это ограничение содержится и в бланке банковской гарантии, где сказано, что банковская гарантия распространяется лишь на те деньги, которые внесены непосредственно на счет проекта в банке.



*Если подрядчик не выполняет своих финансовых обязательств по отношению к банку, ведущему финансовое*

*сопровождение проекта, банк может:*

- *назначить ответственного за ликвидацию имущества фирмы-банкрота, чтобы прекратить строительство. В этом случае судебный исполнитель может обратиться к тем, кто уже приобрел квартиры, с требованием о дополнительных платежах*
- *завершить строительство собственными силами. В этом случае его затраты должны быть покрыты доходами от продажи тех квартир, которые не успел продать подрядчик*
- *вернуть покупателям квартир выплаченные ими деньги на условиях банковских гарантий, данных им согласно Закону о продаже квартир.*

## ДОГОВОР О ПОКУПКЕ

Договор - основной документ, регламентирующий отношения между продавцом квартиры и ее покупателем. Согласно закону, до подписания договора продавец обязан сообщить покупателю всю имеющуюся информацию. Закон о договорах гласит, что сокрытие информации, либо сообщение неверных сведений, является оправданным поводом для расторжения договора. Неподписанный договор с подрядчиком силы не имеет.



**Перед подписанием договора тщательно изучите его вместе с Вашим адвокатом.**

Весьма желательно, чтобы договор и техническое описание квартиры были изучены специалистами — инженером и архитектором, заключения которых по этому поводу могут быть очень полезны. Адреса специалистов Вы можете найти в телефонном справочнике.

Очень сложно доказать, что какая-либо договоренность действительно была достигнута, и добиться ее выполнения, если это не будет записано в договоре. Не подписывайте те параграфы договора, которые позволяют подрядчику что-либо изменить, определить, отсрочить и т.д., не спрашивая вашего согласия.



*Если вы попросили внести какие-либо изменения и дополнения, проследите, чтобы они были отмечены в приложении к договору. Все желательные вам изменения и дополнения лучше всего оговорить в ходе переговоров до подписания договора о покупке — в этом случае можно договориться о проведении их за минимальную цену или даже бесплатно. Можно добиться изменения технических деталей квартиры: изменения ее внутренней планировки, увеличения числа электрических и телефонных точек или их переноса, замены кранов, установки электрифицированных жалюзи, более совершенной сантехники, увеличения размера керамической плитки и т.д. Любое такое изменение может быть осуществлено лишь с согласия продавца (подрядчика). Любой пункт технического описания квартиры можно обсуждать и бороться за его изменение.*

## Какие документы следует изучить заранее

Согласно Закону о продаже квартир, подрядчик обязан приложить к тексту договора следующие документы:

- техническое описание квартиры
- планы квартиры
- планы дома, земельного участка, типового

# ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ У ПОДРЯДЧИКА

этажа, крыши и подвала (если имеется), а также планы системы канализации и коммуникаций прилегающего района.

Все указанные документы передаются покупателю до подписания договора. Рекомендуется не только тщательно изучить их, но и съездить на место, где строится квартира, даже если оно находится далеко. Желательно взять с собой специалиста, а также встретиться с представителем продавца, чтобы тот все показал вам на месте.



*Министерство жилищного строительства разрешило некоторым строительным компаниям (так называемым «уполномоченным») не только продавать квартиры, но и регистрировать залого. При покупке новой квартиры у такой компании, она может выдать собственный бланк обязательства или же, воспользовавшись банковским бланком, сделать в нем исправления по собственному усмотрению. Каждый случай исправления должен быть отдельно разрешен банком.*

## Что нужно требовать от подрядчика

Обязанность подрядчика придерживаться действующих нормативов и стандартов и передавать владельцу квартиры качественную работу. Закон о продаже квартир (от 1973 года) гласит: "Если квартира или любая ее составляющая отличны от того, что значит в техническом описании, официально признанных стандартах либо строительных нормах и правилах, то обязательства лица, продающего (продавшего) квартиру, по отношению к покупателю не выполнены". Согласно этому закону, его указания и определения могут быть трактуемы только в пользу лица, покупающего (купившего) квартиру.



**Любое отклонение в размерах отдельных помещений, приводящее к тому, что эти размеры не соответствуют минимальным и максимальным нормам, запрещено.**

При изучении чертежей следует обратить особое внимание на так называемые конструктивные преграды: опорные столбы и трубы, проходящие внутри жилых помещений. Все столбы и трубы должны быть обозначены на планах, однако рекомендуется задать представителю продавца дополнительные вопросы относительно того, все ли там надлежащим образом обозначено. Дело в том, что указанные столбы и трубы могут выступать в самых неожиданных местах, нарушая Ваши расчеты планировки комнат и расстановки мебели. Перенос опорных столбов и труб технически крайне сложен, а акустическая защита, устанавливаемая поверх труб, не всегда эффективна. Поэтому постарайтесь ознакомиться с рабочими планами заблаговременно.

Израильский стандарт от 1995 года определяет понятие "внутренней площади квартиры", куда не входят площади, расположенные под внешними стенами, и площадь незакрытых балконов, но включается площадь, расположенная под внутренними перегородками.

Стандарт устанавливает и два других определения:

- "Полезная (эффективная) площадь квартиры" - площадь, расположенная под внешними стенами, но не включающая незакрытые балконы, как и любую другую площадь за пределами квартиры
- "Нормальная площадь квартиры" - полезная (эффективная) площадь и площадь прилегающей лестничной площадки.

Рабочие чертежи (планы) квартиры обычно отличаются от тех рекламных планов, которые публикуются в газетах и проспектах строительных компаний. На рекламных планах с примерной расстановкой мебели, как правило, точные размеры не приводятся. На рабочих чертежах мебели нет, зато есть точные размеры. Размеры как в техническом описании, так и на планах даются от бетонной стены до бетонной (то есть, не включают толщину облицовки, которая, если в качестве облицовочного материала применяется, к примеру, гипс, может уменьшать размеры до 10 сантиметров в каждую сторону).

# ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ У ПОДРЯДЧИКА



Согласно стандарту, внутренняя площадь квартиры меньше ее полезной (эффективной) площади, а полезная (эффективная) - меньше нормальной площади квартиры. Когда квартира предлагается к продаже, стандарт требует представлять ее полезную (эффективную) площадь. В площадь квартиры запрещено включать любую внешнюю площадь: часть прилегающей лестничной площадки, часть общего двора, кладовку, расположенную отдельно, часть общего домового убежища, мусоросборника или автостоянки. Понятие "площадь брутто", которое имеют обыкновение употреблять подрядчики, следует толковать как не включающее площадей, расположенных вне квартиры - незакрытых балконов и автостоянки - это и есть "полезная (эффективная) площадь", согласно израильскому стандарту.

## Как контролировать сроки сдачи квартиры

В договоре должна быть указана определенная дата сдачи квартиры в эксплуатацию и сумма компенсации, выплачиваемая подрядчиком в том случае, если он сдает квартиру позже назначенного срока.



Любой пункт договора, допускающий опоздание со сдачей квартиры на срок более двух месяцев без уважительных причин, представляет собой ущемление ваших прав. Тем не менее, в стандартном договоре обычно указывается дополнительный трехмесячный срок, гарантирующий подрядчику возможность задержаться со сдачей квартиры, не выплачивая никаких компенсаций. В случае задержки сверх этого срока до полугода, подрядчик, по стандартному договору, обязан оплачивать покупателю аренду другой квартиры, но не должен выплачивать других компенсаций. И лишь задержка свыше указанных сроков считается нарушением договора, что может повлечь за собой обращение в суд и выплату компенсаций. Все сроки не включают времени официального продления сроков строительства ввиду чрезвычайных обстоятельств.

Подрядчики нередко включают в договор пункт о возможной задержке со сдачей квартиры, вызванной чрезвычайными обстоятельствами или «форсмажором». Закон о договорах признает право отсрочить выполнение договорных обязательств ввиду чрезвычайных обстоятельств, определяя такую ситуацию как нарушение планов. Следует позаботиться о том, чтобы опоздание со сдачей квартиры по независящим от подрядчика обстоятельствам было обусловлено выплатой соответствующей компенсации. Минимальной компенсацией в этом случае может стать реальная арендная плата за подобную квартиру.

## Что такое расписание платежей

Можно оговорить поэтапное внесение платежей, "привязанных" к определенным этапам строительства. Таким образом, будет обусловлено, что эти платежи вносятся лишь при условии начала данного этапа строительства. Если не сделать этого, может оказаться, что 90% денег уже заплачено, а до завершения строительства еще далеко.



Все пункты договора, касающиеся платежей, следует изучить особенно тщательно.



Обратите внимание на пункты, касающиеся возможных штрафов, налагаемых на покупателя при опоздании с платежами. Такие штрафы, при опоздании на две недели, могут выражаться в договоре крупными суммами - до 10% стоимости квартиры.

После каждого платежа Вам должны передавать особую банковскую гарантию. Банковская гарантия — особая гарантия банка или страховой компании, по которой можно требовать возврата денег, уплаченных за квартиру, в случае банкротства, наложения ареста. Как правило, она предоставляется в течение 30 дней с момента получения подрядчиком денег. Такая гарантия на ссуду, как правило, хранится в банке и выдается покупателю. В противном случае подрядчик не передает покупателю ключи от квартиры - только после

# ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ У ПОДРЯДЧИКА

В противном случае подрядчик не передает покупателю ключи от квартиры - только после получения письма от подрядчика о том, что данная квартира готова к заселению и освобождена от залога. В некоторых случаях используется непосредственная (или так называемая «финансовая») банковская гарантия.

## Что такое особые пункты договора

Подрядчик не вправе включать в договор пункты, освобождающие его от ответственности за строительные дефекты.



*Потребуйте указать в договоре крайнюю дату регистрации многоквартирного дома и ваших прав на владение квартирой в Бюро регистрации недвижимости или Земельном управлении Израиля. Убедитесь в том, что договор по этому поводу не содержит туманных формулировок. Обратите внимание на то, чтобы осуществление регистрации не было обусловлено дополнительными платежами.*

До подписания договора следует также проверить, включены ли в него пункты, касающиеся определенных составляющих квартиры или дома:

**Мамад.** Так называется специальная комната, защищенная бронированным окном и дверью от проникновения отравляющих веществ и осколков. Согласно Закона о защите гражданского населения, она должна быть в каждой новой квартире.

**Автостоянка.** Квартиру в многоквартирном доме нельзя продавать без места на прилегающей к ней автостоянке.

**Защита оконных и дверных проемов.** Если речь идет о квартире, находящейся на цокольном или верхнем этаже многоквартирного дома, то оконные и дверные проемы ее должны быть защищены решетками или металлизированными жалюзи, что должно быть отражено в договоре и техническом описании.

**Солнечный бойлер.** Убедитесь в том, что подрядчик обязуется установить всю систему полностью, - как сам бойлер, так и нагревательные

панели, а не ограничивается "подготовительными работами". Институт стандартов обязывает строителей проверить эту систему до сдачи дома (квартиры) в эксплуатацию. Проверяется, в частности, соответствует ли система израильским стандартам.

**Инфраструктура.** Проверьте, перечислены ли в договоре работы по развитию инфраструктуры (прокладка дороги, устройство тротуаров, зеленые насаждения). Убедитесь, что в договор включены расходы на проведение газа, электричества и воды.

**Налог на дополнительную стоимость.** Выясните, включен ли налог на дополнительную стоимость в цену квартиры.

**Дополнительные расходы.** При приобретении квартиры у государственной или общественной жилищной компании, следует учесть, что в этом случае обычно подписывается стандартный бланк договора. Его следует внимательно прочесть вместе со своим адвокатом, который объяснит вам значение каждого пункта.

*В этом договоре имеется пункт, обязывающий покупателя оплатить услуги адвоката, нанятого компанией. Покупатель оплачивает расходы по подготовке договора, регистрации покупки в Министерстве финансов и записи квартиры на его имя в Бюро регистрации недвижимости или Земельном управлении Израиля.*

## ЗАВЕРШЕНИЕ ПОКУПКИ КВАРТИРЫ



*По завершении строительства инспектор технадзора, осуществляющий процедуру приемки квартиры, представляет протокол, который содержит перечень выявленных дефектов. Проверка новой квартиры обеспечивает ее владельца информацией о том, получил ли он от подрядчика все то, за что уплатил ему деньги, о том, каковы дефекты и недоделки и что потребуется для их устранения.*



**Сообщение о сдаче квартиры в эксплуатацию должно быть направлено покупателю заранее, с тем, чтобы он мог присутствовать при приемке.**

# ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ У ПОДРЯДЧИКА



*Квартира перед приемкой должна быть убрана подрядчиком - это позволяет разглядеть все возможные дефекты.*

В соответствии с количеством дефектов инспектор и представитель подрядчика определяют срок, в течение которого эти дефекты должны быть устранены. По устранении дефектов назначается дата передачи квартиры владельцу и вручения ему ключей. Владелец квартиры может получить ключи лишь после того, как предъявит справку о том, что выплатил инвестору-застройщику или подрядчику все свои задолженности, а также при условии, что данный проект получил от местных властей так называемую "форму N4" - разрешение на заселение дома. Если разрешение не выдано, квартиры по завершении устранения дефектов и утверждения инспектором произведенных исправлений передаются инспектору, и в этот момент начинается действие испытательного срока (см. ниже). Непосредственную ответственность за обнаруженные дефекты перед потребителем несет то лицо или организация, с которой владелец квартиры подписал договор о купле-продаже (подрядчик, государственная или общественная строительная компания и т.п.).

## **Как самостоятельно проверить квартиру**

Если вы располагаете профессиональными знаниями и опытом, то можете провести проверку квартиры самостоятельно. Если нет - можно пригласить специалиста, который выявит дефекты и недоделки и составит акт об их выявлении. Существуют специальные компании, которые занимаются проверкой инженерного состояния жилья. Немалые затраты на проверку квартиры позволяют избежать гораздо больших расходов в будущем.

В ходе проверки выясняется:

- соответствует ли приобретенная квартира пунктам подписанного покупателем договора
- соответствует ли она техническому описанию, полученному владельцем от подрядчика
- имеются ли в квартире отклонения от израильских стандартов

- имеются ли в ней отклонения от требований Общей спецификации строительных норм и стандартов ("Голубой книги"), от стандартов Министерства строительства, инструкций о ведении проектных работ и других нормативных документов
- переданы ли владельцу все необходимые документы и соответствуют ли эти документы техническим требованиям.

Позаботьтесь о составлении подробного акта приемки квартиры в эксплуатацию, включающего все обнаруженные дефекты и недоделки, которые подрядчик обязан устранить. В акте должны быть также указаны сроки устранения дефектов. В случае обнаружения в новой квартире дефектов и недоделок, в первую очередь следует в письменном виде обратиться к тому лицу или организации, с которым вы связаны договором, приложив акт о выявленных дефектах.

Как правило, подрядчику предлагается в течение месяца назначить владельцу квартиры встречу, чтобы обсудить, когда и какие дефекты и недоделки подрядчик готов исправить или выплатить за них компенсацию. Если после получения письма подрядчик выразит готовность устранить дефекты, владелец квартиры обязан предоставить ему такую возможность. В этом случае необходимо составить письменное соглашение, содержащее перечень работ, которые подрядчик готов выполнить, и сроки их выполнения, или размеры денежной компенсации, которую он готов выплатить. Если подрядчик стремится к компромиссной договоренности о денежной компенсации, все зависит от того, приемлемы ли для владельца квартиры финансовые условия компромисса.



*Гарантийный срок устранения дефектов и недоделок определяется Законом о продаже квартир. В течение этого срока подрядчик обязан устранять обнаруженные в квартире дефекты. До его завершения владелец квартиры должен в письменном виде сообщить подрядчику обо всех выявленных дефектах и недоделках, которые подрядчик обязан устранить.*

# ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ У ПОДРЯДЧИКА

## Как добиться исправления дефектов

Закон о продаже квартир определяет период устранения дефектов и недоделок как сумму двух сроков - испытательного и гарантийного. **Испытательный срок** начинается сразу же после передачи владельцу ключей от квартиры, **гарантийный срок** - по завершении испытательного. В течение испытательного срока подрядчик обязан устранить любые дефекты, если не сумеет доказать, что их причина - повреждения, нанесенные по вине владельца квартиры. Дефекты, способные оказать негативное воздействие на качество жизни и мешающие нормальной эксплуатации жилого помещения или здания в целом, должны быть устранены немедленно. Для того, чтобы подрядчик устранил дефекты, обнаруженные в течение гарантийного срока, владелец квартиры обязан доказать, что причина этих дефектов - некачественное выполнение работ подрядчиком.



*Если дефекты столь серьезны, что требуют капитального ремонта квартиры, то подрядчик обязан оплатить расходы на съём квартиры для семьи владельца в течение ремонта, а также стоимость переезда семьи на съёмную квартиру и назад.*

Укоренившаяся практика, закреплённая в текстах стандартных договоров о продаже квартир, устанавливает для всех выявленных дефектов, не входящих в разряд капитальных, испытательный срок в 1 год. Гарантийный срок - также 1 год, то есть желательно выявить все дефекты и недоделки в течение первого года жизни в новой квартире и сообщить о них подрядчику. В противном случае это может стоить владельцу квартиры времени и денег, несмотря на то, что поправка от 1990 года к Закону о продаже квартир определяет продолжительность гарантийного срока в три года, а для различных конкретных составляющих квартиры и дома устанавливает различную продолжительность испытательного срока:

- Инсталляционная система (система водопровода и канализации, в том числе отопительная система и водосточные трубы) - два года

- Протечки или проникновение сырости, вызванные нарушением герметичности крыши (потолка), стен или подвала (убежища) - три года
- Механизмы и бойлеры - три года
- Проседание плитки полов цокольного этажа - три года
- Проседание покрытий полов автостоянки, лестничной клетки или дорожек, находящихся на территории дома - три года
- Трещины в стенах и потолке, носящие конструктивный характер - пять лет
- Заметное разрушение внешних покрытий - семь лет.

Если речь идет о дефектах, ставящих под угрозу устойчивость и надежность здания, владелец вправе известить об этом подрядчика и по истечении гарантийного периода.



*Представители инвестора-застройщика или подрядчика, как правило, прежде чем передать владельцу квартиры ключи, требуют, чтобы он подписал специальный бланк об отсутствии претензий. Факт подписания такого бланка не препятствует, в случае выявления после этого дефектов и недоделок, обращению к подрядчику и далее во все соответствующие инстанции, вплоть до суда.*

Следует знать, что протоколы, подтверждающие факт исправления (устранения) подрядчиком выявленных недоделок и имеющие пункт об отсутствии у владельца квартиры претензий, подписываются после устранения указанных недоделок и в конце испытательного срока. Их подписание не отменяет права владельца квартиры, в случае выявления на более позднем этапе дополнительных дефектов, требовать того, что оговорено законом. Согласно закону о продаже квартир, вне всякой зависимости от подписания какого бы то ни было протокола или бланка, после обнаружения в квартире брака ее владелец имеет официально признанное право обратиться во все перечисленные инстанции, а затем в суд.

# ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ У ПОДРЯДЧИКА



Владельцу квартиры рекомендуется присутствовать при проверке либо получить документацию об ее проведении.

## Что особенно важно проверить



Согласно закону о проектировании и строительстве, подрядчик обязан, до покрытия стен и пола штукатуркой, краской и плиткой, провести проверку работы сантехнических систем. Невыполнение такой проверки является уголовным преступлением. Проверка проводится под высоким давлением и осуществляется уполномоченными на то организациями, в частности, Институтом стандартов. Выдача местными властями разрешений на заселение квартир без подобной проверки является нарушением закона. Потребуйте также, чтобы трубы соответствовали израильским стандартам. Закон о проектировании и строительстве требует также проведения проверки электрических сетей в квартире до ее подключения к центральному энергоснабжению. Эта проверка проводится Государственной электрической компанией.

Законом запрещено строить дом без обеспечения горячей водой. Запрещено принимать жилой дом в эксплуатацию, если в нем нет солнечного водонагревателя.



В квартире над дверными проемами и в некоторых других местах должны быть вмонтированы специальные металлические крепления. Если работы выполнены не по стандарту, через 4-6 месяцев в этих местах могут появиться трещины.

В квартирах, расположенных над открытым пространством (на столбах или сваях), а также над складами или бомбоубежищами, полы должны быть утепленными.



В этом случае к обычному варианту (бетон + плитка) добавляется теплоизоляционная прослойка (не менее 2-х см). Зачастую такой прослойки нет, что приводит к повышенной влажности.

Половая плитка - материал хрупкий, и при укладке часто бьется. Трещины и выбоины, как правило, замазываются специальной мастикой. Перекладка плитки стоит дорого. Поэтому в случае обнаружения подобных дефектов подрядчики обычно готовы компенсировать ущерб материально.

Существует брак, который после сдачи дома в эксплуатацию практически невозможно исправить - к примеру, не соответствующая стандартам ширина коридора или лестницы. В таких случаях речь идет о снижении стоимости квартиры. Для получения оценки следует обратиться к оценщику недвижимости, после чего требовать от подрядчика соответствующей компенсации.

## Что делать в конфликтной ситуации



Если подрядчик отказывается устранять или компенсировать дефекты, можно подать жалобу в отдел регистрации строительных подрядчиков Министерства строительства.

В отделе рассматриваются жалобы только на зарегистрированных подрядчиков. Жалобы принимаются лишь на дефекты инженерно-технического характера, которые подлежат устранению:

- строительные недоделки
- протечки и проникновение сырости, незавершенные работы в квартире или многоквартирном доме и т.д.
- нарушения пунктов договора о купле-продаже: задержка сдачи квартиры в эксплуатацию; уклонение от записи квартиры в Бюро регистрации недвижимости; непредоставление гарантий, обеспечивающих сохранность средств, которые оговорены Законом о продаже квартир; несоответствие выполненных работ тому, что было указано в техническом описании квартиры и т.д.

Отдел регистрации строительных подрядчиков не уполномочен выносить решения по поводу денежных исков владельцев квартир к подрядчикам и не рассматривает те жалобы, которые могут быть удовлетворены лишь путем денежной компенсации.

# ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ У ПОДРЯДЧИКА

Он также не рассматривает тех жалоб, которые уже поданы в судебную инстанцию.

Если выясняется, что жалоба параллельно направлена в суд, отдел регистрации строительных подрядчиков немедленно прекращает ее рассматривать. Писать в отдел регистрации строительных подрядчиков можно лишь после того, как Вы в письменном виде обратились к подрядчику по этому вопросу. К письму следует приложить копии переписки с подрядчиком. Лицам, обратившимся в отдел регистрации строительных подрядчиков и желающим подать жалобу, высылаются для этой цели специальные бланки. Жалоба, касающаяся отдельной квартиры, может быть подана только ее владельцем, жалоба, касающаяся многоквартирного дома, - домовым комитетом. К ней следует приложить все соответствующие документы: копии договора о купле-продаже, технического описания квартиры, строительного проекта, акт-заключение инженера, осуществлявшего проверку и т.п.

Рекламации на строительные дефекты, выявленные в приобретенных квартирах, принимает также Всеизраильский совет потребителей. Совет обращается к подрядчику и вступает с ним в переписку. Если подрядчик возражает против требований владельца квартиры и не признает их оправданными, Совет не может обязать его устранить дефекты. В этом случае, как и в любом случае отказа подрядчика выполнить требования покупателя квартиры или представляющих его организаций, владельцу квартиры приходится обращаться в суд. Если финансовый объем

претензий не превышает 15 тысяч шекелей, владелец квартиры может обратиться в суд по мелким искам. Если сумма выше, обращаться следует в мировой суд. Покупатели жилья могут получить от Совета потребителей помощь в составлении иска.



*При возбуждении судебного иска рекомендуется обратиться к помощи адвоката, специализирующегося на исках в области недвижимости.*

*Проконсультируйтесь с адвокатом прежде, чем обращаться в суд. Не исключено, что опытный юрист посоветует вам пойти с подрядчиком на компромисс, объяснив, что это предпочтительнее, нежели долгое время ждать судебного разбирательства, а потом платить адвокату за каждое судебное заседание.*

В ходе судебного процесса, который может оказаться длительным, владелец квартиры может решить продать ее. Если покупателю потребуется для покупки квартиры взять ссуду, а квартира окажется все еще записанной в Табу на имя подрядчика, а не владельца, то новому ее покупателю для того, чтобы получить ссуду, потребуется представить в банк разрешение от подрядчика и его подпись. Согласно решению Верховного суда, владелец квартиры имеет право продолжать требовать устранения строительных дефектов и выплаты за них компенсаций и после продажи квартиры третьему лицу.

# ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ СО «ВТОРЫХ РУК»

## ОСОБЕННОСТИ ПОКУПКИ КВАРТИРЫ

В отличие от нового или строящегося дома, квартиру со "вторых рук", можно увидеть и осмотреть, убедиться в отсутствии технических и иных изъянов, познакомиться с соседями.

Квартиру, приобретаемую со "вторых рук", следует проверять до подписания предварительного договора. Для этого можно пригласить специалиста из компании по проверке инженерного состояния жилья, который выявит имеющиеся в квартире дефекты и расскажет вам о том, какие это может повлечь последствия. Он сообщит, какие ремонтные работы потребуются для устранения обнаруженных дефектов и во сколько они обойдутся. Таким образом, станет известна действительная стоимость приобретаемой квартиры. В ходе указанной проверки могут быть выявлены разного рода проблемы, ожидающие будущего владельца квартиры: холод, сырость и плесень зимой, жара в летнее время, проблемы, связанные с состоянием электропроводки, и т.п. Некоторые сведения о том, как проверять и выбирать квартиры, Вы можете найти в разделе «Общие сведения».

### Что влияет на цену квартиры

Установленные в квартире кондиционер или камин, персональная отопительная система или джакузи, недавно сделанный капитальный ремонт, в особенности, замена сантехники (включая трубы) или встроенной кухни также повышают стоимость квартиры. Косметический ремонт (окраска потолка и стен), хоть и создает приятное впечатление, цену не повышает и не отменяет тщательную проверку квартиры.

Некоторые недостатки квартиры могут послужить хорошим аргументом при переговорах о снижении цены. Таковыми, например, считаются повышенная шумность или загрязненность улицы, первый или последний (без лифта) этаж, неисправная сантехника, отсутствие кондиционера, солнечного бойлера или бронированной двери, поломанные жалюзи или оконные рамы, плохое состояние пола и стен, протекающая крыша.



Все недостатки и неполадки, выявленные Вами или приглашенными специалистами при тщательном осмотре и проверке дома и квартиры, могут привести к снижению цены – на 5-7%.

### Что надо проверить до подписания договора

Некоторые аспекты покупки стоит проверить до подписания договора:

- Записана ли покупаемая квартира на имя продавца в Бюро регистрации недвижимости, в Земельном управлении Израиля либо в государственной или общественной жилищной компании.
- Заложена ли квартира под ссуду или каким-либо иным образом, и не наложен ли на нее арест.
- Есть ли у продающего права на определенную часть совместного имущества жильцов дома, относящуюся к квартире (автостоянку, кладовую, часть крыши, садовый участок и т.д.).
- Рекомендуются ознакомиться с имеющимся в мэрии планом развития района, в котором Вы собираетесь покупать квартиру – не собираются ли начать там массовое строительство, открыть улицу для интенсивного движения и т.п.

Постарайтесь познакомиться с соседями и председателем домового комитета, расспросите их. Полезно выяснить состав населения в районе (религиозное или светское, молодые семьи или пожилые и т.п.), каковы школы и детские сады, на каком уровне другие муниципальные услуги (озеленение, уборка мусора и т.д.) У представителя домового комитета стоит выяснить, каков размер ежемесячных платежей и за какие услуги они взимаются. В домах с центральным отоплением, лифтом, окруженных зелеными насаждениями, эти взносы могут быть достаточно высокими.

Перед тем, как подписывать договор о покупке квартиры со вторых рук, часто составляют **предварительный договор** (*зихрон дварим*) с хозяином квартиры, служащий взаимной гарантией заключаемой сделки. Согласно этому договору обе стороны – продавец и покупатель – берут на себя обязательства.

# ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ СО «ВТОРЫХ РУК»

Этот документ, имеющий юридическую силу, включает:

- обязательство продавца продать квартиру, а покупателя - купить ее
- адрес и точное местоположение квартиры (номера участка и сектора, если квартира записана в Бюро регистрации недвижимости), площадь и количество комнат
- цену квартиры и условия платежа и привязки
- дату передачи квартиры покупателю
- условия компенсации в случае аннулирования сделки одной из сторон
- обязательство продавца освободить квартиру от залога (если таковой имеется) в назначенный срок
- что из оборудования и бытовой техники останется в квартире
- подписи обеих сторон.



Предварительный договор служит основой для последующего формального договора. Не подписывайте его в спешке, так как при расторжении предварительного договора, стороне, по инициативе которой сделка не

состоялась, как правило, требуется уплатить штраф в размере до 10% от стоимости квартиры.

Предварительный договор не является обязательным условием. Можно сразу подписывать договор о покупке жилья, минуя зихрон дварим.

## На что обратить внимание при подписании договора

В момент подписания договора на покупку квартиры, Вам необходимо будет указать сроки платежей:

- первый платеж - аванс в размере 10% от стоимости квартиры - выплачивается в момент подписания договора
- основной платеж - как правило, до 80% от стоимости квартиры - выплачивается не ранее, чем через 1-2 месяца после подписания (в случае самостоятельного строительства - разбивается на платежи в соответствии с этапами строительства). Условием этого платежа является освобождение

квартиры от залога (зарегистрированной ссуды продавца) - по согласованию с адвокатом и ипотечным банком продавца

- последний платеж - в размере 10% от стоимости квартиры - выплачивается в момент передачи права собственности на квартиру и ключей от нее покупателю.



При покупке квартиры со вторых рук, дата передачи права собственности на квартиру может быть достаточно удалена от момента подписания договора, что может привести к одновременной выплате ссуды и квартплаты за съемную квартиру и непредвиденным расходам из-за изменения курса доллара (цена на квартиры со вторых рук указывается в американских долларах).



Обратите внимание на пункты, касающиеся возможных штрафов, налагаемых на покупателя при опоздании с платежами. Такие штрафы, при опоздании на две недели, могут выражаться в договоре крупными суммами - до 10% стоимости квартиры. Потребуйте указать в договоре крайнюю дату регистрации многоквартирного дома и ваших прав на владение квартирой в Бюро регистрации недвижимости или Земельном управлении Израиля. Убедитесь в том, что в договоре по этому поводу не содержатся туманные формулировки. Обратите внимание на то, чтобы осуществление регистрации не было обусловлено дополнительными платежами. В случае возникновения конфликтной ситуации обратитесь к адвокату, который помогал Вам оформить сделку. Если и это не поможет, то продолжить разбирательство можно в суде.

## Покупка квартиры с судебного аукциона («банковской квартиры»)

В случае, если владелец квартиры не способен выплачивать «машканту», банк, выдавший ему ссуду, после нескольких попыток взыскать задолженность, вынужден продавать эту квартиру в судебном порядке. Такие квартиры иногда

## ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ СО «ВТОРЫХ РУК»

называют «банковскими». Как правило, стоимость «банковской квартиры» намного ниже среднерыночной.

Объявления о продаже «банковских квартир» публикуются в газетах, как правило, распорядителем имущества (*конес нехасим*), назначаемым судебным исполнителем (*лишка ле-оцаа ле фоаль*) по просьбе банка-кредитора. Так как необходимо продать конфискуемую квартиру на наиболее выгодных условиях, то квартира выставляется на аукцион (*мехира пумбит*). Несмотря на это, «банковские квартиры» зачастую продаются на 20, а то и на 30% ниже их обычной цены.

При покупке «банковской квартиры» следует учесть ряд основных моментов:

- За квартирой могут числиться невыплаченные долги муниципалитету (за арнону и воду, получение разрешения на строительство и т.д.)

и Управлению по земельным налогам. Выплата этих долгов целиком ложится на покупателя - пока они не будут выплачены, квартира не будет зарегистрирована на имя покупателя. Желательно заранее выяснить сумму задолженности.

- Рекомендуется досконально проверить техническое состояние квартиры и наличие каких-либо недостатков, которые придется исправлять после покупки
- Распорядитель имущества действует в интересах банка или другого кредитора, подавшего просьбу о продаже квартиры и, как правило, не несет никакой ответственности по отношению к покупателю. Иногда распорядитель имущества старается внести в условия договора пункт, в соответствии с которым покупатель обязан уплатить ему 1,5% от стоимости квартиры в качестве гонорара за оформление сделки.

# ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ

Существуют как минимум три налога, взимаемые при сделках с недвижимостью: *мас шевах*, *мас рехиша* и *мас мехира*. Кроме того, взимаются специальные сборы – *хейтель ашбаха*, *дмей аскама*, *дмей ивун* и т.п. Знание принципов налогообложения сделок с недвижимостью поможет сэкономить немало денег.

## **Мас рехиша**

Налог, которым облагается приобретение квартиры в зависимости от ее стоимости. Квартиры ниже определенной стоимости этим налогом не облагаются. Некоторые категории граждан – новые репатрианты, молодые пары - имеют существенные скидки при уплате налога во время приобретения первой квартиры в стране. Рассчитать размер *мас рехиша* можно в Налоговом управлении; как правило, этот расчет выполняет адвокат, который ведет сделку по приобретению недвижимости. Он же и отправляет платеж в Налоговое управление.

## **Мас шевах**

Налог на прибыль за продажу недвижимости. Получить освобождение от уплаты *мас шевах* можно в нескольких случаях:

- Вы продаете свою единственную квартиру в Израиле и в течение прошедших 4-х лет не владели иной, дополнительной квартирой
- Квартира не относится к категории «под ключевые» и не является частью другой квартиры
- Квартира получена по завещанию супругом или потомками покойного (включая детей и правнуков) или супругами потомков, и при этом была единственной квартирой завещателя.
- Подробнее о получении освобождения от уплаты налога можно узнать у адвоката сделки.

## **Мас мехира**

Этот налог взимается с оборота при торговле недвижимостью. Подробнее о том, надо ли вам его платить, можно узнать у адвоката сделки.

## **МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ**

Жизнь многоквартирных домов регулируется на основании соответствующего закона (*Хок батим мешутафим*) и примерного Устава, основанного на этом законе и являющегося одним из приложений к нему.



*В частности, определяются размеры платежей: они могут быть равными для всех жильцов, или пропорциональными размеру квартиры.*

Все решения принимают в многоквартирном доме общее собрание жильцов и домовый комитет. Общее собрание должно проводиться не реже раза в год, с участием **владельцев** всех квартир или уполномоченных ими лиц. В домовый комитет входит, как правило, до 5 человек. Решения домового комитета принимаются простым большинством голосов (в отличие от общего собрания, где многие вопросы решаются только квалифицированным большинством). В некоторых многоквартирных домах принято выплачивать вознаграждение членам домового комитета, компенсирующее затраты на ведение дел дома.



**Простого большинства голосов участников собрания (а не общего числа владельцев квартир) достаточно при решении повседневных вопросов: о содержании дома и общественного имущества и связанных с этим расходов, выборах домового комитета, принятии годового финансового отчета. Для изменения положений устава необходимо квалифицированное большинство в 2/3 от всех владельцев квартир. В законе указывается, что решение принятое квалифицированным большинством, обязательно для всех жильцов. Вместе с тем, некоторые спорные ситуации разрешаются в судебных инстанциях.**

Обязательные расходы в многоквартирном доме:

- Оплата уборки лобби, лестничных клеток, склада или убежища, мусоросборника
- Оплата окраски этих помещений
- Оплата содержания палисадника
- Оплата расходов за использование электричества в местах общего пользования
- Оплата расходов, связанных с содержанием центрального отопления, закупкой топлива, ремонтом трубопроводов, приобретением новых мусорных контейнеров, содержанием лифта и т.п.
- Ремонт крыши

# ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ

- Заделывание трещин
- Окраска внешних стен
- Ремонт и смена почтовых ящиков и т.п.

Как правило, оплата этих расходов производится из ежемесячных взносов жильцов; вместе с тем, на общем собрании может быть принято решение о дополнительных платежах.



*Деревья, растущие в палисаднике, зачастую включены в общее имущество и для того, чтобы спилить их, нужно решение общего собрания. Уточнить принадлежность насаждений можно в инженерном отделе муниципалитета («махлака андасаит»). Для вырубки деревьев, принадлежащих муниципалитету нужно получить разрешение от того же отдела.*

Всегда следует стараться прийти к соглашению с жильцом, который в силу тех или иных объективных причин не может в течение какого-то времени платить взносы в домовую комитет. Если же речь идет о категорическом и злонамеренном нежелании оплачивать свою часть в общедомовых расходах, дело может быть передано в суд по мелким искам, который обяжет неплательщика оплатить не только свои долги, но и расходы по ведению дела.



*В некоторых домах жильцы заинтересованы передать проведение всех работ по техническому содержанию внешней компании. Такое решение должно быть принято большинством в 2/3 от всех **владельцев** квартир.*

## Полезные советы

Рекомендуется соблюдать тишину с 14 до 16 часов и с 23 до 7 часов. Если Вы все-таки вынуждены ее нарушить, предупредите соседей и постарайтесь заручиться их согласием. После работ, связанных со значительным неудобством для окружающих, хорошим тоном считается вывесить на домовой доске объявлений письмо с благодарностью за понимание и терпение.



*Высаживайте растения в соответствии с их характеристикой – солнцелюбивые, агрессивные или нежные, требующие вертикального или горизонтального пространства, засухоустойчивые или влаго-*

*любивые. Соберите растения в группы в соответствии с количеством потребляемой ими влаги.*



*Ключ от убежища должен находиться в таком месте, где будет обеспечен немедленный доступ к нему в чрезвычайной ситуации. Убежище является частью общего имущества многоквартирного дома, причем изменение принципов содержания и пользования этим помещением (например, превращение в спортзал, склад или домовую клуб) возможно только при единогласном решении всех жильцов дома, утвержденным инспектором по делам недвижимости. В случае нецелевого использования бомбоубежища также может быть подана жалоба в Управление гражданской обороны (пикуд а-орэф).*

## Страхование

В соответствии с законом, жильцы дома обязаны обеспечить безопасность посетителей дома и его двора, в том числе и других жильцов. Так, например, человек, сломавший ногу в результате того, что поскользнулся на мокрой лестнице, может подать иск против владельца квартиры или домового комитета, как виновных в причинении ущерба по неосторожности. Суммы, взыскиваемые по таким искам, могут быть весьма значительны. В силу этого рекомендуется страховать не только собственную недвижимость, но и общественное имущество – как на случай причинения ущерба этому имуществу, так и на случай, что ущерб будет причинен во время и в результате пользования общественным имуществом.



*Если уборкой общего имущества многоквартирного дома постоянно занимается один и тот же наемный уборщик, необходимо оформить для него страховку в Службе национального страхования.*

## Лифт

При принятии решения об установке следует помнить о стоимости работ (в среднем 25000 долларов США) и их продолжительности (до полугодя).

# ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ

Закон о земельной собственности разрешает общему собранию собственников квартир принять решение об установке лифта. Решение об установке лифта принимается большинством в 2/3 голосов владельцев квартир, при соблюдении двух обязательных условий:

1. местная комиссия по планированию и строительству согласна выдать разрешение на установку лифта
2. существует согласие, как местных органов власти, так и жильцов, что установка лифта не причинит существенного ущерба другим квартирам, общественному имуществу или внешнему виду здания.

Распределение расходов на установку лифта определяется решением общего собрания, однако собственники квартир наземного этажа освобождаются от расходов на установку. Расходы на пуск лифта в эксплуатацию и его содержание несут все собственники квартир, пропорционально площади их квартир. Споры по вопросам расходов рассматриваются инспектором по делам недвижимости.

Лифт должен соответствовать установленному государственному стандарту. В первый год после установки лифта ответственность за его функционирование берет на себя та компания, которая его установила.

Установщик лифта обязан передать его приобретателю паспорт (тик), включающий:

- Подробную информацию о лифте и его элементах, в том числе спецификацию на электроснабжение лифта, необходимое для его эксплуатации и ремонта.
- Сервисную книжку, включающую указания по обслуживанию и содержанию лифта.

Установщик лифта в жилом доме несет ответственность за исправную работу лифта в течение года. Ответственность включает ремонты и замены, без взимания платы.

Отсчет года начинается со дня подписания договора на обслуживание с домовым комитетом, при условии, что договор подписан в течение 60

дней с момента получения справки о проверке лифта от компетентного специалиста.

Установщик лифта в жилом доме обязан предоставить текущее обслуживание лифта в первом полугодии вышеуказанного срока гарантии бесплатно.

Запрещается заключение договора обслуживания на срок свыше 12 месяцев, без сохранения безусловного права представительного органа жильцов дома расторгнуть договор в любое время по истечении 12 месяцев.

Расторжение договора производится путем предварительного письменного извещения не менее чем за три месяца, без предоставления какого бы то ни было права представителю услуг в отношении представительного органа жильцов дома по поводу досрочного расторжения договора, кроме платы за обслуживание, полагающейся за период до расторжения договора.



*Существуют специальные страховые программы на случай серьезной поломки лифта.*

В соответствии с законом проверка лифта производится раз в полгода квалифицированным инженером, признанным в качестве инспектора Министерством промышленности, торговли и трудоустройства. Список сертифицированных компаний, предоставляющих услуги по проверке лифтов, можно найти в местном телефонном справочнике.

Все жильцы дома должны пройти инструктаж на случай, если лифт по какой-то причине застрянет. Инструктаж проводит компания, устанавливающая лифт. Подробная инструкция на этот счет должна находиться и в комнате, где расположен двигатель лифта. Если дверь лифта открывается и в случае его отсутствия на этаже, необходимо немедленно отключить лифт, перекрыть дверь и пригласить техника по ремонту лифтов.



**Желательно предотвратить попадание воды во время мытья полов на лестничной клетке в шахту лифта.**

# ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ

## Системы общего пользования

Владелец квартиры имеет право отключиться за свой счет от общедомовой системы (например, отопления) без получения согласия на это владельцев других квартир. В том случае, если речь идет о совмещенных системах горячего водоснабжения и отопления, он должен будет отключиться одновременно от обеих.

В расходы по отключению от общедомовой системы входят:

- Стоимость внесения необходимых изменений, с тем, чтобы не пострадало обеспечение других квартир
- Оплата визита проверяющего, который должен убедиться в том, что отключение прошло в соответствии с требованиями стандарта.

При этом в соответствии с законом, владелец квартиры, отключенной от общедомовой системы, будет продолжать оплачивать свою часть расходов по ее профилактике (в том числе – ремонт оборудования) и часть расходов по обеспечению ее текущего функционирования:

- если речь идет только о системе центрального отопления – 40% от установленных расходов
- если речь идет только о системе горячего водоснабжения – 25% от установленных расходов
- если речь идет о совмещенной системе – 35% от установленных расходов.



Отключение возможно в том случае, если это не нанесет ущерба :

- остальным квартирам в доме (если квартиры в системе подключаются последовательно, отключение от системы невозможно)
- термоизоляции централизованной системы
- функционированию централизованной системы
- внешнему виду дома.



Владелец квартиры, утверждающий, что отключился от централизованной системы, должен предоставить доказательства:

- сообщить о своих намерениях домовому комитету
- пригласить за свой счет инспектора из сертифицированной компании (ее телефон

можно найти в местном телефонном справочнике), который установит способ отключения и впоследствии подтвердит правильность выполненной работы в письменном виде (копию этого подтверждения необходимо предоставить в домовый комитет)

- в подтверждении должно быть указано, что отключение было проведено в соответствии с рекомендациями инспектора, место отсоединения опечатано и вся система после отключения работает так же, как и до него.

Домовой комитет имеет право провести проверку отсоединения, предварительно сообщив об этом владельцу квартиры или жильцу.

В последнее время конкурирующие газовые компании предлагают существенные скидки для новых коллективных клиентов. Для отключения от системы централизованного газоснабжения на общем собрании жильцов за это должны проголосовать более 50% владельцев квартир.

## Разрешение конфликтных ситуаций

При Бюро регистрации прав на недвижимость (табу) работает инспектор по делам недвижимости. Он уполномочен разбирать конфликты, возникающие между жильцами многоквартирных домов (имеющих более двух квартир) и вообще в связи с недвижимостью зарегистрированной в табу.

Инспектор разбирает следующие виды конфликтов:

- Участие жильцов в расходах по содержанию общего имущества
- Между жильцами в связи с расширением квартир или установкой лифта
- Подключение дома к кабельному/спутниковому телевидению и др.
- Инспектор начинает заниматься делом после того, как был подан иск и уплачен сбор за открытие дела. При этом он не имеет права давать юридические советы по иным вопросам. Иск подается в секретариат инспектора.



Всю информацию о работе инспектора, а также юридические консультации можно получить в местном отделении Общества культуры быта.

# ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ

Иск подается по месту регистрации недвижимости, с которой связан возникший конфликт. В заявлении надо указать имя и фамилию, номер удостоверения личности и почтовый адрес. Затем нужно указать данные многоквартирного дома: адрес, блок (*гуш*) и раздел (*хелька*), количество строений, подъездов и квартир в доме. После этого следует описать суть конфликта, произошедшего в доме. В случае, если иск содержит финансовые требования, то истец должен указать размер долга ответчика и размер его доли в общих расходах. Желательно привести юридическую аргументацию иска и указать, какого именно решения добивается истец. Иск заверяется подписью истца. В том случае, если истцом является домовый комитет, то иск составляется в 2-х экземплярах и еще по одному экземпляру на каждого ответчика. Иск снабжается заголовком «Исковое заявление» (*ктав твия*) и должен быть размещен не более чем на одном листе бумаги.

К иску должны быть приложены следующие документы:

- Документы о записи в табу квартир, с которыми связан конфликт
- Устав дома – если иск основан на принятом домовом уставе
- Протокол заседания жильцов о выборе представителя (в том случае, если иск подается им) и документ о принятии общим собранием жильцов решения о размере участия в расходах.
- Документы о площади квартир, с которыми связан конфликт.

В приглашении на разбирательство ответчика просят в течение указанного времени представить его точку зрения в письменном виде. В заявлении ответчик должен указать свой адрес и ответить по каждому из пунктов обвинения. Пункт, на который ответчик не дал ответа, считается признанием правоты истца. Заявление ответчика снабжается соответствующим заголовком (*ктав агана*) и также должно быть размещено не более чем на одном листе. Подается заявление ответчика в 2-х экземплярах и еще по одному экземпляру на каждого истца.

## Как улучшить условия проживания

Такие программы инициируются специальными отделами Министерства жилищного строительства в городских кварталах застройки 50-60-х годов (*шикум шхунот* - “реконструкция района”). В городском районе создается местное управление по “реконструкции района”, по его инициативе определяется вид помощи (расширение квартиры, замена крыш, облицовка фасадов и т.п.) и размер полагающейся владельцам квартир ссуды. Этот же отдел оформляет «*теудат закаут*», с которым владелец квартиры должен обратиться в ипотечный банк для получения ссуды. Перевод денег на счет застройщика для оплаты работ строительного подрядчика производится согласно специальному письму местного управления, указывающему стадию выполнения работ.



*Государственные ипотечные ссуды, предоставленные в рамках программы «реконструкции района», можно перевести на другую квартиру в рамках той же программы без изменения условий. Если ссуда будет переведена на квартиру, не относящуюся к программе «реконструкция района», то она (включая условный подарок) превратится в ссуду под максимальный процент. То же самое произойдет в случае, если квартира, на которую была получена ссуда по программе «реконструкция района», будет продана в течение 30 месяцев с момента получения ссуды.*

## РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

### Достройка и расширение жилья

Многие многоквартирные дома строятся с заранее предусмотренной возможностью достройки или расширения существующих квартир. Для реализации таких проектов нужно получить письменное согласие всех жильцов дома на проведение строительства и разрешение от местных органов власти. Затем составляют план достройки и выбирают строительного подрядчика для выполнения работ.

На проведение таких работ, как правило, можно получить дополнительную банковскую ссуду, оформив дополнительный заклад существующей квартиры в ипотечном банке.

# ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ

Обычно дополнительную ссуду берут в том же банке, в котором получали первую ипотечную ссуду, имея при себе, кроме обычных документов для подачи просьбы:

справку о правах и закладах, относящихся к Вашей квартире и, в случае достройки или расширения: разрешение, чертежи и смету строительства.

При получении дополнительной ссуды (независимо от того, берете ли вы государственную ипотечную ссуду по одной из программ Министерства строительства или дополнительную банковскую ссуду для расширения квартиры) под заклад существующей квартиры Вам необходимо будет зарегистрировать ее в соответствующей организации – уполномоченной строительной компании, Земельном управлении или Бюро регистрации недвижимости. Регистрирующая организация взимает плату за эту операцию. Ссуда не регистрируется в том случае, если Вы берете только подарки из государственной ипотечной ссуды на сумму не более определенной Министерством финансов.

## Ремонт в квартире

Если ремонтные работы выполняются без составления письменного договора, то у заказчика нет никаких зафиксированных гарантий качества и сроков исполнения работ. Иногда по выполнении ремонтных работ в частной квартире жилец не требует квитанцию об оплате; работы оплачиваются чеками или наличными.



*Из опыта решения проблем, возникающих в процессе ремонтных работ, можно рекомендовать некоторые пути их решения:*

- *несмотря на то, что закон признает и устные договоры между подрядчиками и заказчиками, желательно составлять письменный договор, в котором подробно перечисляются и описываются все виды оговоренных работ, сроки их выполнения и оплаты, размер и формы платежа, гарантии исполнителя и т.п. В договоре должны быть зафиксированы все изменения в первоначальных планах ремонта.*

- *Требование выписать квитанцию за оплату работ, как правило, увеличивает их стоимость. Однако, при наличии квитанции существенно легче обосновывать свои претензии к подрядчику*
- *Желательно договориться таким образом, чтобы оплата производилась в соответствии с продвижением работ и чтобы большая часть оплаты была передана подрядчику после полного их завершения*
- *Если вы расплачиваетесь чеками, позаботьтесь о возможности контролировать их – чеки должны быть предназначены только подрядчику и никому другому. Для этого на чеке указывают: "לא סחיר", "למוטב בלבד"*



**Помните, что для отмены выданного чека нужны весомые аргументы.**

Желательно предупредить соседей о том, что вы начинаете ремонтные работы – даже в том случае, если эти работы не коснутся общественного имущества (внешних стен дома, крыши, лестниц, несущих конструкций – стен и колонн, убежища, лобби, систем водоснабжения и канализации, электропитания и др.).

Установка двигателя кондиционера возможна только в специально отведенном для этого месте, где шум от работы не будет мешать остальным жильцам. При установке двигателя желательно заручиться согласием собрания жильцов или домового комитета. В противном случае, установка кондиционера может быть признана незаконной, так как наносит ущерб общественному имуществу и устройство должно быть перенесено на иное место.

При проведении в многоквартирном доме некоторых видов ремонтных и строительных работ, связанных с общественным имуществом, необходимо заручиться согласием остальных жильцов. В соответствии с законом, не менее 75% жильцов должно дать согласие на расширение квартиры, 66% - на работу, касающуюся всех жильцов (установку в здании общего лифта) и все жильцы дома должны дать согласие на произ-

# ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ

водство персональных улучшений (например, на установку персонального лифта).

Кроме того, некоторые работы требуют получения разрешения на строительство:

Перестройка жилой квартиры в офис

- Изменения в планировке которые могут повлиять на устойчивость строения (например, снос колонн или несущих стен)
- Капитальный ремонт конструктивных элементов (лестниц, крыши и т.п.)
- Ремонт, меняющий фасад здания
- Изменения в системе водоснабжения и канализации, касающиеся также и других квартир
- Любое расширение квартиры

Разрешение на строительство выдается после проверки чертежей инженерным руководителем и обладает куда более всеохватным характером, чем кажется на первый взгляд. Так, например, оно необходимо в случае подсоединения кондиционера, установки индивидуальной спутниковой антенны, водяного бака или пластин солнечного бойлера. Строительство в отсутствие разрешения является уголовным преступлением. Поэтому всегда стоит сначала выяснить, нужно ли при выполнении намеченных работ получить разрешение. Проверить это можно, обратившись в комиссию по планировке и строительству при местном органе власти.

Контроль над ремонтно-строительными работами осуществляет нанятый вами архитектор или дизайнер интерьера. Цель контроля – соответствие выполненных работ намеченной программе и критериям качества. Стоит заранее оговорить то, какие работы и как часто будут контролироваться. Стоит обсудить, будет ли составлен письменный отчет по окончании каждой стадии работ, и включает ли контроль проверку и разрешение счетов к оплате.

Инженерный контроль не заменяет архитектурного контроля - они в целом не взаимосвязаны - он необходим в тех случаях, когда строительные работы влекут за собой конструктивные изменения здания. Инженер своей подписью подтверждает устойчивость здания; для этого желательно, чтобы он мог контролировать работы на разных этапах. Узнать координаты лицензированного инженера-

строителя можно в местном телефонном справочнике.

## Защита от землетрясений

Израильские строительные стандарты в отношении защиты жилых зданий от землетрясений в последние годы ужесточились. Считается, что нет необходимости в дополнительных мерах защиты для 1-2-этажных строений. Наиболее уязвимы блочные дома и дома на сваях, но современные технологии позволяют укрепить и эти здания. В качестве одной из мер предлагается укрепление конструкции строения за счет закрытия первого (свайного) этажа. Выполнение такого рода работ должно быть санкционировано общим собранием жильцов, и необходимо получить разрешение на строительство от соответствующих органов.



*В том случае, если у вас возникают сомнения в устойчивости вашего дома в случае землетрясения, можно заказать необходимые расчеты у специализированных архитектурно-строительных фирм.*

## Установка солнечного бойлера

Для установки бойлера требуется специальное разрешение инженерного отдела местного муниципалитета. Оно может содержать определенные предварительные условия как юридического, так и технического характера.

Место для установки бойлера должно быть юридически свободным на день получения разрешения. Это означает, что оно не находится в договорном законном использовании других собственников дома (например, устроен летний сад или солярий). Договор об использовании не обязательно должен иметь письменную или даже словесную форму, достаточно того, что собственники других квартир используют это место для общих нужд.

В соответствии с Законом о земельной собственности собственник квартиры вправе установить на крыше, являющейся совместным имуществом, солнечный бойлер и смонтировать устройства и трубопроводы, связанные с ним конструктивно, для подачи воды в его квартиру,

# ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ

без согласия остальных собственников квартир, при соблюдении следующих условий:

- Получено разрешение на установку в соответствии с Законом о проектировании и строительстве, и его условия выполнены
- На день получения разрешения место, предназначенное для установки бойлера, не служило для какой-либо цели, согласованной собственниками квартир, и не предназначалось на день получения разрешения для какой-либо цели Уставом совместного дома
- Монтаж устройств и трубопроводов будет выполнен способом, снижающим по возможности до минимума повреждение внешнего вида дома.
- Собственник квартиры в доме, крыши которого недостаточно для установки солнечных бойлеров соответственно числу квартир в доме, не вправе устанавливать бойлер без получения согласия всех остальных владельцев квартир. Давая согласие на установку бойлера, некоторые из собственников могут лишиться возможности использовать крышу для установки собственного бойлера для себя. В этом случае они вправе претендовать на разумную компенсацию. В случае несогласия кого-либо из собственников по неприемлемым мотивам, инспектор по вопросам недвижимости вправе разрешить установку бойлера.

Для решения вопроса о достаточности площади крыши для определенного количества бойлеров, необходимо заключение инженера местной Комиссии по проектированию и строительству.

Нельзя установить бойлер:

- так, что он будет мешать доступу на крышу для производства ремонтных работ и обслуживания оборудования, в недопустимой близости от края крыши, создающей опасность обрушения и пр.
- способом, опасным для конструктивных элементов дома – пробивать отверстия для конструкций крепления и трубопроводов таким образом, что будет нарушена водонепроницаемость крыши.

Устанавливающий солнечный бойлер должен предпринять максимальные усилия для сохранения

внешнего вида дома. Недопустимо, например, оставить строительный мусор или поврежденные участки облицовки без уборки или исправления.

## Установка кондиционера

Современные установки кондиционирования воздуха являются универсальными устройствами, способными не только охлаждать, но и нагревать или осушать воздух в помещении.

При выборе кондиционера нужно учитывать следующие факторы:

- размеры помещения
- количество жильцов
- уровень теплоизоляции (толщина внешних стен, их ориентировка по сторонам света, расположение окон и дверей, расположение квартиры в доме).

В соответствии со всеми проделанными расчетами определяется производительность кондиционера (BTU).

Для выбора кондиционера надо для каждого помещения рассчитать суммарные избытки тепла, в которые входят также выделяемое тепло от солнечной радиации, освещения, людей, оргтехники и т.д. Подбирают такие модели кондиционеров, которые в сумме по холодопроизводительности дают такое же или несколько большее значение.



## Определяем для каждого помещения по методике Израильского института стандартов:

1. Теплоизбытки  $Q_1$  помещения в зависимости от его объема рассчитываются по формуле:

$$Q_1 = S \times h \times q$$

$S$  - площадь помещения (кв. м.);

$h$  - высота помещения (м.);

$q$  - коэффициент, равный: 30 Вт, если нет солнца в помещении, 35 Вт - среднее значение, 40 Вт, если большое остекление с солнечной стороны;

2. Подсчитываем избыточное тепло  $Q_2$  от находящихся в помещении приборов: примерно 30% от потребляемой мощности оборудования (например, 300 Вт на 1 компьютер)
3. Избыточное тепло  $Q_3$  от людей, находящихся в помещении: 1 человек - 100Вт (для офисных

# ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ

помещений); 100-300Вт (для ресторанов и помещений, где люди занимаются физическим трудом)

$$Q_{\text{общ}}=Q1+Q2+Q3$$

На кондиционере должна быть т.н. желтая наклейка, содержащая основные технические данные, такие как:

- Название производителя и модели кондиционера
- Потребление электричества кондиционером при работе на тепло/холод в кВт/ч
- Производительность кондиционера на тепло/холод в кВт (можно пересчитать производительность в BTU по формуле производительность (кВт)\*3,413)
- Коэффициент эффективности охлаждения – показывает насколько эффективно работает кондиционер, чем он больше, тем лучше для потребителя

В соответствии с принятым стандартом, указанные на наклейке производительность и коэффициент эффективности кондиционера могут отличаться от действительных на 8 и 10 процентов соответственно.

Большинство современных кондиционеров имеют следующие режимы работы: охлаждение, нагрев, осушение, вентиляция, автоматический.

1. В режиме охлаждения кондиционер понижает температуру воздуха в помещении, сбрасывая излишки тепла на улицу, а в режиме нагрева, напротив, переносит тепло с улицы в помещение.
2. При включении в режиме осушения уменьшается влажность находящегося в помещении воздуха, при этом его температура остается практически неизменной.
3. В режиме вентиляции не происходит ни охлаждения, ни нагрева, а создается циркуляция находящегося в помещении воздуха и его очистка (при наличии фильтров).
4. В автоматическом режиме кондиционер сравнивает существующую и заданную температуру и сам определяет, что необходимо - нагрев или охлаждение.

Установка температуры производится нажатием двух клавиш "+" и "-". С их помощью можно отрегулировать желаемое значение температуры с точностью до одного градуса.

Скорость вентилятора влияет на интенсивность охлаждения или нагрева. Чем она выше, тем больший объем воздуха пропускается через внутренний блок. У большинства моделей имеется три основные скорости и автоматический выбор скорости вращения. В этом случае микропроцессор сам выбирает скорость вращения в зависимости от разницы между заданной и имеющейся температурой. Чем больше разница, тем выше выбираемая скорость.

В режиме осушения и при включении "таймера сна" вентилятор работает на самой малой скорости.

## Дополнительные функции

**"Sleep mode", или таймер сна**, создает оптимальные условия для отдыха и позволяет экономить электроэнергию. При нажатии этой клавиши в течение некоторого времени температура снижается на 2 градуса, а затем поддерживается с точностью +/- 2 градуса в течение срока, установленного таймером, после чего кондиционер отключается.

В режиме "Sleep mode" скорость вентилятора внутреннего блока фиксируется на минимальном значении, чтобы снизить уровень шума. Иногда "Sleep mode" называют "Econo mode".

**"I Feel"**. Переносит точку измерения температуры с внутреннего блока на пульт управления. При включении кнопки "I Feel" кондиционер будет поддерживать заданную температуру именно в той точке, в которой находится пульт, при этом направление воздушного потока не изменяется. Этой функцией стоит пользоваться, если вы один в помещении. Находясь в дальнем углу и выставив охлаждение до + 20 градусов, можно заморозить тех, кто сидит ближе к внутреннему блоку, так как они окажутся в зоне еще более низких температур.

**Включение автоколебаний жалюзи**. Нажав на кнопку "Swing", задается автоматическое движение воздухораспределительных заслонок вверх-вниз. Это способствует более равномерному распределению воздушного потока по помещению. С помощью клавиши "Air Flow Direction" можно

# ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ

установить воздушные заслонки в каком-то одном положении. Нередко кнопки управления жалюзи снабжены рисунком, поясняющим суть выполняемых операций.

**Таймер на включение/выключение.** Как правило, кондиционеры имеют один 24-часовой таймер, позволяющий задать время включения и выключения кондиционера в заранее заданном режиме, однако встречаются и исключения. Например, таймер на 12 часов или один таймер на включение, другой на выключение.

**"Turbo" - режим.** Иногда эта клавиша обозначается как "Powerful". При ее включении кондиционер работает в режиме охлаждения (нагрева) с максимальной скоростью вентилятора до тех пор, пока необходимая температура не будет достигнута. Применяется для скорейшего выхода на режим.

**"Auto Restart".** Возобновляет работу кондиционера в прежнем режиме при кратковременном отключении электроэнергии. Как правило, сохраняет в памяти параметры настройки в течение 48 часов.

**"Hot Start".** Если на улице отрицательная температура, а кондиционер включен на обогрев, то первые несколько минут вентилятор внутреннего блока не включается, для того чтобы предотвратить подачу холодного воздуха в помещение.

## Фильтрация воздуха

Существуют три вида фильтров: воздушный, электростатический и угольный.

Воздушный - металлическая сетка, задерживающая крупные пылинки и механические примеси. Есть практически на всех кондиционерах.

Электростатический - сетка из волокон, удерживающих мелкие заряженные частицы, пыльцу, микроорганизмы.

И, наконец, угольный (карбоновый) фильтр, нередко называемый фильтр-деодоратор. Устраняет табачный дым, запахи и наиболее мелкие частицы пыли.

Внутренняя панель (*мэайед*) должна быть расположена с максимальной доступностью.

Внешняя часть (*меабэ*) располагается, как правило, недалеко от внутренней, в месте, где существует хороший теплообмен и изолирующем шуму. Внешняя часть должна быть, согласно стандарта,

установлена на гальванизированной подставке и снабжена резиновыми амортизаторами, снижающими передачу вибрации.

Трубопровод между внешней и внутренней частью должен быть проложен по кратчайшему расстоянию и термоизолирован соответствующим образом.



В последнее время появились системы кондиционирования не с воздушным, а водяным охлаждением – их преимущество в более экономичной и тихой работе.

## Системы централизованного отопления

Установка такой системы зависит от нескольких факторов:

- Климатического пояса
- Характеристик жилья – его формы, расположения, уровня термоизоляции
- Требований к обогреву

Наиболее распространены отопительные системы двух типов – электрические и на жидком топливе (солярка). Из электрических систем наиболее экономично применение кондиционеров, более дорогих при приобретении и установке, но зато дающих возможность выбрать режим наиболее рационального, равномерного и быстрого обогрева. Все остальные нагревательные приборы, хотя и стоят существенно дешевле и не требуют расходов на специальное подключение, обогревают лишь часть помещения, причем большая часть выделенного тепла безвозвратно теряется.

Отопительные системы на жидком топливе бывают как коллективные (в многоквартирных домах), так и предназначенные для отдельных квартир и частных домов. На интернет-сайте Министерства национальных инфраструктур можно найти информацию о применении таких систем (<http://www.mni.gov.il/> иврит, английский).

Термоизоляция стен, потолка (на последнем этаже), пола (на первом этаже) может сэкономить до 30% расходов на отопление.

Теплоизоляция окон и входных дверей может сэкономить до 20% расходов на отопление.

Проконсультироваться по вопросам, связанным с отоплением можно по бесплатному телефону:

1-800-22-33-77

# ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ

## МАТЕРИАЛЫ И СТАНДАРТЫ

### Застекленные двери

Как правило, для обеспечения безопасности в таких дверях применяются два вида специального стекла:

Закаленное стекло при ударе разбивается на мелкие и неопасные для человека осколки

Слоеное стекло, подобно автомобильному, состоит из двух склеенных между собой слоев. Осколки после удара не рассыпаются, а остаются приклеенными.

### Плитка для пола

На упаковке плитки должна быть указана информация о производителе, а также – размер плитки, уровень износоустойчивости, сорт и дата производства. Уровень износоустойчивости колеблется от 1 до 4 (1 свидетельствует о наиболее высокой устойчивости; такая плитка предназначена для общественных многолюдных помещений).

По окончании работ по укладке половой плитки не следует ходить по полу как минимум в течение 4 дней.

В первое время после укладки плитки не стоит заливать полы водой.

Полировку пола, укладку коврового покрытия или паркета следует производить не раньше чем через год после укладки плитки.

### Краска

Существуют стандарты для наиболее распространенных видов красок. При покупке обратите внимание, соответствуют ли приобретаемые вами краски установленным требованиям.

Синтетическая побелка (израильский стандарт 1637): на водной основе для покраски оштукатуренных и бетонных внутренних стен и потолков. Не подлежит мытью.

Краска для внутренних работ (израильский стандарт 809): на водной основе для покраски оштукатуренных, кирпичных, гипсовых и бетонных внутренних стен. Можно мыть и даже оттирать. На упаковке должно быть указано название цвета и уровень блеска.

Краска для внутренних и внешних работ (израильский стандарт 1945): на водной основе для покраски оштукатуренных, кирпичных, гипсовых и бетонных внешних и внутренних стен. Можно мыть и даже оттирать. На упаковке должно быть указано название цвета, уровень блеска и устойчивости при мойке.

Синтетическая блестящая краска (израильский стандарт 756): для покраски внешних и внутренних поверхностей с помощью кисти или пульверизатора. Содержит свинец, поэтому желательно не окрашивать ею вещи, с которыми контактируют дети. На упаковке должен быть указан уровень содержания свинца.

### Материалы для изоляции стен и крыш

Желательно приобретать такие материалы у известных производителей, дающих гарантию на свою продукцию или признанных соответствующими стандарту.

На упаковке материалов должна присутствовать информация об устойчивости к погодным условиям и ультрафиолетовому излучению.

Для выполнения изоляционных работ желательно привлекать лицензированных специалистов, дающих гарантию на выполненную работу.

Желательно выполнять изоляционные работы во время сухого сезона. Во время периода дождей рекомендуется выполнять только необходимые работы по поддержанию изоляции в порядке.

### Изделия из алюминия

При приобретении и установке алюминиевых изделий (окон, дверей, коробов для жалюзи) желательно заранее выяснить получил ли их производитель знак соответствия израильскому стандарту. Всего около 10% производителей алюминиевого профиля имеют такой знак. Наклейка со знаком соответствия должна быть приклеена на алюминиевый профиль.

При приобретении и установке алюминиевого окна, проверьте следующее:

- Окно должно закрываться таким образом, чтобы его невозможно было открыть снаружи
- Замена фетровых и резиновых уплотнителей может быть выполнена без разборки рамы окна

# ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ

- Есть возможность мыть стекла с обеих сторон окна, находясь внутри помещения
- Есть сток для попадающей во время дождя воды
- Есть возможность очистки подоконника, направляющих и других конструктивных элементов от накапливающейся пыли
- На раме окна должна присутствовать наклейка с 3 значками, свидетельствующими о соответствии изделия климатическим условиям, устойчивости к коррозии и силе ветра.

Устойчивость к силе ветра указывается латинскими буквами А, В, С, D, Е. Причем Е свидетельствует о максимальной силе ветра, а А – о минимальной.

Устойчивость к коррозии указывается с помощью цифр 3,4,5.

- 3 - район, отдаленный от моря
- 4 – район, приближенный к морю
- 5 – прибрежная полоса

Буквы «Г» и «Ш» указывают на устойчивость окраски рамы, причем «Г» свидетельствует об обычной устойчивости, а «Ш» - о повышенной.

## Стандарты и нормы

Если вы хотите подробнее узнать о соответствии строительных и ремонтных материалов и работ требованиям стандартов, обращайтесь в Отделения Израильского института стандартов:

Хайфа

Строительные проверки: 04-8422174/5/6  
Дерех Хайфа 27, факс 04-8530552  
Биньян Мерказ а-Шахар,  
промзона Кирьят-Ата, 28226

Центр информации отдела контроля над качеством:

Хайфа, ул. а-Неэманим 8, 04-8529818  
31330, п/я 33924 факс 04-8530552

Хадера, Промзона «Бет» 04-6227086  
факс 04-6227346

Нетания, ул. Шахтерман 29, 1-700-70-90-20  
(Старая промзона), факс 09-8821768  
п/я 13561

Центр – Тель-Авив,  
ул. Хаим Леванон 42, 69977 1-700-70-90-20  
03-6465355  
факс 03-6429080

Ришон ле-Цион, ул. Хома 5 1-700-70-90-20  
факс 03-9619365

Иерусалим, ул. Артом 10, 02-6732485/4357  
Ар а-Хоцвим, 02-6714951  
п/я 45199, 91451 факс 02-6724810

Ашдод (обслуживает также 1-700-70-90-20  
Ашкелон и Кирьят Гат), факс 08-8568815  
ул. Баалей а-Млаха,  
(промзона Бет)

Беэр-Шева, ул. а-Шалом 1 08-6236936  
(здание Института факс 08-6236934  
по исследованию Негева),  
п/я 1025



Сведения, представленные в данном издании, носят общий характер. Законы и инструкции периодически меняются. В случае расхождения приведенного материала с существующими правилами, верной является информация, содержащаяся в законах и инструкциях, действующих в настоящий момент.

# СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕМОНТ: ТОЛКОВЫЙ СЛОВАРИК

<i>Авнит</i>	накись
<i>Адрикаль</i>	архитектор
<i>Адрикаль ноф</i>	ландшафтный архитектор
<i>Адрикаль пним</i>	дизайнер интерьера
<i>Ахузей бния мутарим</i>	для каждого строительного участка указывается сколько этажей можно на нем строить (100% = 1 этажу, 200% = 2 этажа и т.д.)
<i>Ваадат биньян арим мекомит</i>	местная комиссия, ведающая вопросами выдачи разрешений на строительство. Подчиняется окружной комиссии (ваада эзорит), а та, в свою очередь, всеизраильской (ваада арцит).
<i>Гумха</i>	ниша
<i>Драй кип</i>	система, позволяющая два вида раскрытия окна - на петлях или частичный наклон.
<i>Есод</i>	фундамент
<i>Зхухит бетихут</i>	стекло с повышенной устойчивостью к ударам
<i>Зхухит мевудедет</i>	стеклопакет, обеспечивающий высокий уровень тепло- и звукоизоляции
<i>Зхухит мешурьенет</i>	стекло, армированное металлической сеткой
<i>Ильгун</i>	анодирование, химическая окраска алюминиевых элементов
<i>Итунг</i>	коммерческое название силикатных строительных блоков
<i>Кир носе</i>	несущая стена
<i>Кир пними</i>	перегородка
<i>Кир томех</i>	поддерживающая стенка насыпи
<i>Кир хициони</i>	внешняя стена строения
<i>Кора</i>	несущая горизонтальная балка
<i>Кухла</i>	материал для заполнения пространства между внешними облицовочными элементами
<i>Мазхела</i>	горизонтальный водосборник для дождевой воды
<i>Марзев</i>	водосточная труба
<i>Пугот</i>	промежутки между облицовочной плиткой
<i>Пир</i>	шахта (вентиляционная, коммуникационная, для лифта)

# СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕМОНТ: ТОЛКОВЫЙ СЛОВАРИК

<i>Пергола</i>	деревянный навес, устанавливаемый на крыше или балконе. Требует разрешения на установку
<i>Роба</i>	водостойкий материал для заполнения промежутка между облицовочными плитками
<i>Таканон бния</i>	собрание всех строительных норм и правил в приложении к существующим строительным участкам
<i>Тофес арба</i>	документ, разрешающий подсоединение к зданию инфраструктуры (водо- и электроснабжение, телефонная связь) и свидетельствующий о завершении строительства
<i>Тохнит авода</i>	архитектурный чертеж в масштабе 1:50, с указанием размеров всех архитектурно-конструктивных элементов. Составляется архитектором
<i>Тохнит бния арим</i>	чертеж, устанавливающий строительные планы для каждого района. Основа любой строительной программы
<i>Тохнит бния</i>	рабочие чертежи
<i>Тохнит хашмаль</i>	электрическая схема в масштабе 1:50 с указанием всех точек и электрических щитов
<i>Хазит</i>	фасад
<i>Хахира</i>	в соответствии с законом, приобретение государственной земли в частную собственность запрещено, поэтому владение недвижимостью осуществляется на основании долгосрочного съема (хахиры), как правило, на длительный период (49 и более лет), с правом автоматического продления. В целом, такая длительная аренда эквивалентна полноценному владению недвижимостью
<i>Шохам</i>	гранит
<i>Шпахтель</i>	мастерок
<i>Шприц</i>	набрызгиваемая штукатурка
<i>Эвен газит</i>	камень с насечкой

# ЖИЛЬЁ: ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

автостоянка	<i>ханая</i>
безусловная частная собственность	<i>баалют</i>
берущие ссуду	<i>ловим</i>
бланк "заселения квартиры"	<i>тофес ихлус дира</i>
Бюро регистрации недвижимости	<i>лишкат эсдер у-ришум мекаркаин , Табу</i>
внезапное расторжение сделки	<i>пицуц иска</i>
внутренняя площадь квартиры	<i>шетах пним дира</i>
гарант	<i>арев</i>
гардеробная комната	<i>хадар аронот</i>
гербовый сбор	<i>мас биюль</i>
город развития	<i>аярат питуах</i>
городской налог	<i>арнона</i>
государственная ссуда	<i>альваат закаут</i>
государственная электрическая компания	<i>хеврат хашмаль</i>
доверенность на ведение дел	<i>ипуй коах нотариони</i>
договор о покупке	<i>хозе рехиша</i>
договор о предоставлении ссуды	<i>хозе альваа</i>
долгосрочная аренда	<i>хахира</i>
домовой комитет	<i>ваад а-байт</i>
дополнительная банковская ссуда	<i>альваа машлима</i>
жалюзи	<i>трисим</i>
завершение сделки	<i>ашлаMAT рехиша</i>
залог	<i>дмей рацинут</i>
знак качества	<i>тав-текен</i>
квитанции об уплате	<i>кабалот ташлум</i>
кладовка	<i>махсан</i>
кондиционер	<i>мазган</i>
конкурс-лотерея	<i>михраз пумби</i>
кухонные шкафчики	<i>аронот митбах</i>
лифт	<i>маалит</i>
максимальный разрешенный банковский процент	<i>рибит мейравит</i>
массив	<i>гуш</i>
месячный платеж	<i>ташлум ходши</i>
мрамор	<i>шайш</i>
налог на покупку недвижимости	<i>мас рехиша</i>
"не имеющие собственного жилья"	<i>закаим</i>
нормальная площадь квартиры	<i>а-шетах а-нормали</i>
объединение государственных ипотечных ссуд	<i>ихуд закауйот</i>
новых репатриантов	

# ЖИЛЬЁ: ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

обязательство продавца  
озеленение  
оригинал документа  
отдел недвижимости Управления подоходного налога  
отказ  
открытый балкон  
отопление  
оценщик недвижимости  
параграф о закладе страхового полиса в банка  
пеня  
плата за открытие папки  
подраздел  
подрядчик  
подъезд  
полезная площадь квартиры  
приложения  
"принципиальная" просьба  
принципиальное разрешение  
процент  
путеводитель для берущих ссуду  
раковина  
распоряжение о постоянной оплате  
регистратор залогов  
решетки  
солнечный бойлер  
справка о налогах и доходах  
справка о стоимости недвижимости  
справки, подтверждающие наличие денег для завершения покупки  
"столовый уголок"  
страхование жизни  
страхование жилья  
страховочная стоимость квартиры  
удостоверение личности  
удостоверение репатрианта  
фонд  
частичное погашение ссуды  
часть массива

ктав итхайвут мохер  
гинун  
макор  
мас рехуш  
  
дхия  
мирпесет шемеш  
асака  
шамай мекаркаин  
сэиф шиабуд ле товат банк  
рибит пигурим  
дмей птихат тик  
тат-хелька  
каблан бния  
книса  
шетах эффективи шель дира  
ниспахим  
бакаша икронит  
ишур икрони  
рибит  
мадрих ле-ловим  
кийор  
ораат кева  
рашам а-машконот  
сорагим  
дуд шемеш  
шумат мас  
арахат нехес  
охахат мекорот ацмиим  
  
пинат охель  
битуах хаим  
битуах нехес  
эрех нехес ле-битуах  
теудат зеут  
теудат оле  
керен  
силук хельки  
хелька



## ДРУГИЕ ИЗДАНИЯ МИНИСТЕРСТВА АБСОРБЦИИ

- Первый год. Справочник репатрианта
- Первые шаги. Буклет
- Субсидии. Буклет

### Из серии “Общая информация“:

- Работа
- В помощь пенсионеру
- Полезные адреса и телефоны
- Служба в армии
- Жилье
- Образование
- Здравоохранение
- Изучение иврита
- Национальное страхование

### Из серии “Профессия в Израиле“:

- Научные работники
- Учителя
- Медицинские сестры
- Ученые
- Деятели искусств
- Спортсмены и тренеры
- Лицензии на работу

### Из серии “Разное по тематике“:

- Высшее образование. Буклет
- Компас репатрианта. Товары и услуги
- Компас репатрианта. Общественный транспорт. Ваш автомобиль
- Компас репатрианта. Деньги и банки
- Компас репатрианта. Медицина в Израиле
- Компас репатрианта. Женщина в обществе и дома
- Компас репатрианта. Права потребителя
- Компас репатрианта. Страхование
- Компас репатрианта. Ваши права на работе
- “Мозаика“. Информационный бюллетень
- Запись в больничные кассы. Буклет
- “Не зная броду“. Буклет
- Поиск родственников. Буклет
- Карта Израиля
- Улицы рассказывают

Издания отдела можно заказать по адресу:

אגף מידע ופרסום  
המשרד לקליטת העלייה  
מערכת רוסית  
רח' הלה 15, ירושלים 94581

Не забудьте указать:

Имя \_\_\_\_\_

Адрес \_\_\_\_\_

Почтовый индекс \_\_\_\_\_





מדינת ישראל

הופק על ידי  
אגף מידע ופרסום  
המשרד לקליטת העלייה  
רח' הלל 15 ירושלים 94581  
© כל הזכויות שמורות  
ירושלים

МИНИСТЕРСТВО АБСОРБЦИИ  
ДЕПАРТАМЕНТ ИНФОРМАЦИИ И ПУБЛИКАЦИЙ  
ул. Гилель 15, Иерусалим 94581  
© Все права сохраняются

Руководитель департамента: **Ида Бен-Шитрит**  
Материал подготовили: **Алекс Лурье, Лена Фикс**

[www.moia.gov.il](http://www.moia.gov.il)  
e-mail: [info@moia.gov.il](mailto:info@moia.gov.il)

Иерусалим 2009  
Per. № 1106009323

С момента выхода настоящей брошюры все предыдущие ее выпуски  
считаются недействительными.