



רוסית

דיוור



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

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

עיצוב: סודריו הראל



המשרד לקליטת העלייה  
МИНИСТЕРСТВО АБСОРБЦИИ

русский

דיוור

Жилье

**Жильё**  
2-е издание

**Внимание!**

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

В конце этой брошюры опубликованы:

- список других изданий русской редакции департамента информации и публикаций Министерства абсорбции
- бланк обратной связи.

**Издано департаментом информации и публикаций**

Руководитель департамента: **Ида Бен-Шитрит**

Материал подготовили: **Алекс Лурье, Лена Фикс**

Рег. № 1113109020

Иерусалим, 2009

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ПРИБРЕТЕНИЕ КВАРТИРЫ</b>	5	רכישת דירה
Первые шаги	5	צעדים ראשונים
Ипотечные ссуды	17	משכנתאות
Покупка квартиры у подрядчика	28	רכישת דירה חדשה
Покупка квартиры со вторых рук	36	רכישת דירה מ"יד שנייה"
Самостоятельное строительство	40	בנייה עצמית
<b>ПРОДАЖА КВАРТИРЫ</b>	43	מכירת דירה
<b>СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ</b>	47	דיוור ציבורי
<b>АРЕНДА КВАРТИРЫ</b>	53	שכירת דירה
Выбор дома и квартиры	53	בדק בית
Договор об аренде	56	חוזה שכירות
Помощь государства	59	סיוע ממשלתי
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	67	מידע נוסף
<b>АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ</b>	89	כתובות וטלפונים
<b>ДРУГИЕ ИЗДАНИЯ</b>	91	רשימת פרסומים
<b>БЛАНК ОБРАТНОЙ СВЯЗИ</b>	92	דף משוב



*Уважаемые читатели!*

*Мы предлагаем Вашему вниманию новое, дополненное издание брошюры "Жилье".*

*Наиболее распространенным путем решения жилищной проблемы в Израиле являются покупка и аренда. Около 20% населения Израиля живет на съемных квартирах: студенты, молодые семьи, новые репатрианты в первое время после приезда и др. В сложных, так называемых "социальных случаях", государство предоставляет жилье в общественном секторе.*

*Мы постарались рассказать об особенностях покупки квартиры - как новой, так и "со вторых рук", коснулись аренды жилья. Особое внимание уделяется вопросам выбора квартиры и составления договора. Приведена информация о помощи, предоставляемой государством новым репатриантам при аренде или покупке жилья. Один из разделов посвящен взаимоотношениям с финансирующими покупку квартиры организациями, в частности, с ипотечными банками; описываются виды ипотечных ссуд и правила их оформления. Отдельно рассмотрены вопросы, связанные с самостоятельным строительством и расширением существующей квартиры, а также приведена информация о правилах продажи квартиры и переводе ипотечных ссуд на другую квартиру.*

*Надеемся, что эта брошюра поможет Вам лучше понять особенности жилищного рынка Израиля и принять наиболее правильное и подходящее для Вас решение.*

*В случае, когда информация, приведенная в данном издании, расходится с действующими правилами, решение принимается в соответствии с последними.*



## ПРИОБРЕТЕНИЕ КВАРТИРЫ

Покупка квартиры - наиболее распространенная форма решения жилищной проблемы в Израиле. Большинство израильтян для покупки квартиры используют государственную ипотечную ссуду, которую берут для покупки как жилья "со вторых рук", так и для приобретения нового.

Ипотечная ссуда выдается под залог недвижимого имущества (то есть самой квартиры) под проценты и прикреплена к индексу потребительских цен. Покупатель принимает на себя обязательство погашать ссуду ежемесячными платежами в течение длительного срока - до 30 лет. Кроме льготной государственной ссуды, предоставляемой в соответствии с критериями, можно получить дополнительную ссуду. Это банковская ссуда, которая выдается по усмотрению ипотечного банка и на его условиях.

### ПЕРВЫЕ ШАГИ

**Прежде чем обращаться в ипотечные банки,** желательно определить для себя:

- примерную стоимость покупки или строительства *Намерены ли вы купить квартиру или построить дом своими силами, первый и самый важный этап - определение сметы. Важно представлять себе, какова сумма затрат, которые ожидаются на всех этапах строительства или покупки. Следует также принимать во внимание налоги, непредвиденные затраты, в среднем добавляющие 7-8% к смете и расходы на квартирному посредника и адвоката - по 1,5-2% от стоимости квартиры.*



- величину необходимой ссуды, которая складывается из льготной государственной ссуды и дополнительных ссуд из средств банка. Максимальное суммарное финансирование сделки, включая государственные ссуды, не превысит 95% от стоимости квартиры. При этом банк может предоставить Вам дополнительную ссуду из своих фондов в размере не более 55% от стоимости квартиры.
- оптимальные сроки возврата ссуды.  
*Чем больше срок погашения ссуды, тем меньше месячный платеж, и тем большую сумму Вы должны будете заплатить.*
- подходящий вид дополнительной ссуды.

**!** Не давайте обязательств в расчете на ссуду, которую Вам предстоит получить, пока не узнаете точно величину ссуды, которую банк согласен предоставить, и ориентировочную дату ее получения.

## Подача просьбы

Прежде всего, обратитесь в несколько ипотечных банков с тем, чтобы узнать об условиях, на которых Вы можете получить желаемую ссуду.

**✓** При подаче просьбы на получение ссуды необходимо указать, что она "принципиальная" (т.е. без указаний данных квартиры). Сам факт подачи просьбы не обязывает в дальнейшем взять ссуду именно в этом банке.

При подаче просьбы банковский служащий проверит удостоверения личности, расчетные ведомости за последние три месяца и распечатки операций на



банковском счету за последние два месяца всех берущих ссуду. В случае, если один из покупателей является частным предпринимателем, он может представить Справку о налогах и доходах от Управления подоходного налога за последний налоговый год. Банковский служащий должен проверить подлинность предъявленных документов, удостовериться, что зарплата, указанная в расчетных ведомостях соответствует данным распечаток банковских операций, и снять копии с них. Он также должен будет проверить, не является ли Ваш банковский счет "ограниченным". Ограничение накладывается Банком Израиля за серьезные нарушения в ведении счета, например, выдачу чеков без покрытия.

Банковский служащий объяснит, какая государственная ипотечная ссуда Вам полагается и предложит на Ваш выбор несколько вариантов дополнительной банковской ссуды. Он также подсчитает Вашу начальную месячную выплату.

**!** По Закону об ипотечных ссудах, Ваши суммарные месячные доходы (зарплата, пособия и т.п.) должны как минимум в 3 раза превышать выплаты по ссуде. Эта мера защиты необходима, чтобы и в случае роста инфляции покупатель мог бы справиться с ежемесячными выплатами по ссуде.

Укажите в примечаниях к просьбе:

- пожеланию относительно величины ссудного процента и процента финансирования покупки
- желательное количество гарантов (можно попытаться свести их число до одного, максимум двоих)



- Ваши собственные источники финансирования, имеющиеся и перспективные.

После подачи просьбы в течение 2-3 дней вы получите ответ, содержащий принципиальное разрешение или отказ. В случае отказа Вы должны выяснить причины и попытаться решить возникшую проблему, или же обратиться в другой банк.



*Как правило, банковский бланк с разрешением Вам на руки не выдается, так как он является собственностью банка, поэтому желательно переписать условия разрешения. В разрешении указывается утвержденная сумма и проценты (для банковской ссуды), количество требуемых гарантов и дополнительные условия для взятия ссуды.*

Данное Вам разрешение действует ограниченный срок - до очередного изменения процента на ссуды. Можно и нужно торговаться при обсуждении условий ссуды, банковский служащий сам скажет Вам, когда уже больше не сможет уступить; в качестве аргумента Вы можете использовать данные или разрешения, полученные в других банках.

Получив несколько "принципиальных разрешений", Вы можете выбрать тот банк, условия которого Вам наиболее подходят. При покупке квартиры следует заказать теудат закаут в ипотечном банке. Параллельно можно начать поиск подходящей квартиры (см. далее) и подать просьбу на ссуду. После подписания договора о покупке происходит оформление ссуды.



## Выбор проекта

Рекламная информация о новых строительных проектах, с красочными фотографиями местности и планами квартир публикуется в газетах и специальных журналах Объединения строительных подрядчиков. Тем не менее, не стоит полагаться на прочитанное - необходимо съездить на строительную площадку, осмотреть место ведущегося строительства, составить собственное представление, поговорить с представителями продавца. В некоторых случаях строительство ведет одна компания, а рекламой проекта и продажей квартир ведает специальное агентство. Некоторые компании предлагают покупателям осмотреть так называемую "типовую квартиру" этого проекта.

## Поиск квартиры со вторых рук

Существуют два пути поиска квартиры: с помощью квартирного маклера и самостоятельно. У каждого из них есть свои достоинства и недостатки.

Пользование услугами маклера предполагает их оплату. Даже устная общая договоренность между клиентом и маклером будет считаться договором и предполагать оплату услуг. Подробнее об услугах маклера - см. Приложение.

Самостоятельный поиск квартиры обходится дешевле, но связан с большими затратами времени и некоторыми другими сложностями.

## Самостоятельный поиск квартиры

Все три приведенных ниже способа потребуют от Вас определенного уровня владения ивритом или английским.



- рекомендуется просматривать объявления о квартирах, публикуемые в конце недели в приложениях к крупным газетам и в разного рода местных бесплатных рекламных изданиях.  
*Часть объявлений публикуется владельцами квартир, но встречаются и объявления маклеров.*
- можно просматривать объявления, которые вывешиваются на досках объявлений в общественных местах в центре города или в выбранном Вами районе
- одним из наиболее удобных, хотя и не самым дешевым способом поиска не только квартиры (но и машины, и работы) в крупных городах являются списки информационных служб. При оформлении абонемента на месяц Вы можете получать (при личной явке, по факсу или электронной почте) каждый день самые "свежие" распечатки объявлений на иврите, английском (иногда - русском) языке с указанием данных квартир и телефонов хозяев.

## Подписание договора

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.

**!** Услуги адвоката могут обойтись Вам недешево, но не экономьте на своих интересах, пользуясь услугами адвоката хозяина квартиры. Он не может быть "слугой двух господ" одновременно и будет защищать интересы только одного клиента.



Адвокат должен выяснить юридическое состояние той недвижимости, которую Вы намереваетесь приобрести (где именно она зарегистрирована, кто, согласно регистрации, является хозяином, нет ли на ней залога или ареста). Впоследствии он составит текст договора о покупке таким образом, чтобы Ваши интересы не пострадали.

Часто перед подписанием основного договора предлагается заключить предварительный договор (*зихрон дварим*), закрепляющий намерение о покупке и окончательную стоимость данной квартиры.

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

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 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 или непредвиденным расходам, связанным с ростом инфляции.

Можно добиться снижения цены покупаемой квартиры в тех случаях, когда речь идет о въезде более, чем через 3-4 месяца.

### Оформление ссуды

После того, как договор на покупку квартиры будет подписан, Вам необходимо связаться с выбранным банком и назначить день и час, когда Вы сможете явиться и начать оформление всех документов для получения ссуды.

В этот день в банк должны **явиться все покупатели квартиры** (которые одновременно являются берущими ссуду) с подписанным договором и так называемой справкой о состоянии прав на купленную квартиру.

Это необходимые для продолжения процедуры документы, и Ваш адвокат должен заранее получить их. Одновременно с оформлением всех документов по ссуде Вы сможете заказать и *теудат закау*, если он не был заказан ранее. В том случае, если он уже был когда-то заказан, банковский служащий даст Вам специальный бланк для перевода *теудат закау* в данный банк.

**!** *Теудат закау* - это документ о подтверждении прав на денежную помощь в жилищной сфере (как на съем жилья, так и на его покупку), выдаваемый Министерством строительства через ипотечные банки.

Срок действия документа - 1 год. В особых случаях срок действия может быть изменен. Новый *теудат закау* нельзя заказывать, пока не истек срок действия старого.





Для оформления теудат закаут следует обратиться в любой ипотечный банк, представив:

- удостоверение репатрианта (*теудат оле*)
- удостоверение личности (*теудат зеут*) обоих супругов, а также вкладыш с записью детей
- свидетельство о браке или разводе (для семей)
- справку о прохождении военной службы (для служащих в армии)
- женщина, начиная с 5-го месяца беременности должна представить справку от врача для уточнения количества баллов. Исключение составляет первая беременность незамужней женщины.

Перед подписанием документов в банке желательно попросить у служащего Путеводитель для берущих ссуду. В этом сборнике приведены все основные понятия и положения.



Если вы покупаете квартиру в тот период, когда Вам еще положены пособия на съем квартиры, Вы можете продолжить получать их.

Существуют два варианта:

- пособие в случае покупки квартиры "со вторых рук" выплачивается до истечения 6 месяцев с даты покупки
- получающие обычное пособие на съем квартиры (см. далее) могут выбрать помощь в виде уменьшения выплаты государственной ипотечной ссуды (погашается не более 95% от размера платежа).  
Узнать об этом более подробно Вы сможете у банковского служащего и он же поможет выбрать наиболее подходящий для Вашего случая вариант получения пособий.



Получение ссуды занимает около двух недель. По окончании процедуры, в указанный Вами день, Вам будет выдан банковский чек на сумму ссуды для передачи продавцу или деньги будут переведены непосредственно на указанный им банковский счет.



*Дата получения ссуды может повлиять на величину первой месячной выплаты. (См. Приложение)*

### **Пошлины и налоги**

Ипотечный банк взимает определенную сумму за открытие папки - Вы можете попросить скидку.

На договоре о получении ссуды должна быть зафиксирована уплата гербового сбора Министерству финансов за пользование дополнительной банковской ссудой. Величина гербового сбора зависит от процента, срока и размера ссуды и может составлять несколько тысяч шекелей.

Кроме того, существует налог на покупку недвижимости и другие, связанные с перепродажей жилья налоги, размер которых Вы можете выяснить у Вашего адвоката.

### **Страхование жизни и жилья**

При получении ссуды Вам оформят два страховых полиса. Согласно решению Банка Израиля, ипотечные банки должны застраховать заложенную недвижимость и жизнь клиента для обеспечения сохранности выданной ссуды.

#### **Страхование жизни**

Страхование жизни осуществляется при условии, что клиенту менее 55 лет и он на момент получения ссуды не страдает хроническими заболеваниями сердца, печени, почек, органов дыхания и пищеварения, нервной системы, раком, СПИДом, не является алкоголиком и не



принимает наркотики. Вы должны дать письменное согласие на отказ от соблюдения секретности в отношении медицинских документов, хранящихся в больничной кассе, которое разрешает страховой компании беспрепятственный доступ к ним. Страхуется ссуда размером не более 120 тысяч долларов (в шекелевом исчислении) без учета условных подарков, входящих в состав государственной ипотечной ссуды. Страховая премия (выплата страховки) составляет в месяц 1.5 шекеля на каждые 10000 шек. ссуды для одиночки или 3 шекеля на каждые 10000 шек. ссуды для пары. Премия начинает взиматься немедленно с момента взятия ссуды. В случае смерти клиента страховая компания погашает застрахованную часть ссуды.

**!** Такое страхование жизни не является обычной накопительной страховой программой, по окончании которой Вы можете получить обратно уплаченные деньги. В конце каждого года требуйте в своем банке справку об уплате страховой премии на страхование жизни - эти суммы могут способствовать уменьшению выплачиваемого Вами подоходного налога.

### **Страхование жилья**

Страхование жилья производится на случай нанесения серьезного ущерба недвижимости (например, протекшие трубы, повреждения солнечного бойлера) или полного разрушения ее (землетрясение, наводнение и т.п.). Эта страховка не покрывает ущерб содержанию квартиры, например, от кражи или пожара. Кроме того, страховка не покрывает ущерб от военных или террористических действий - этим занимается отдел Управления подоходного налога.



Страховая стоимость новой квартиры определяется согласно ее цене и местоположению. Для квартиры со вторых рук и самостоятельного строительства страховая стоимость определяется согласно справке, выданной земельным оценщиком. При покупке квартиры со вторых рук страховая премия начинает выплачиваться немедленно после получения ссуды.

Существует возможность уменьшить страховые выплаты, определив страховочную стоимость квартиры согласно величине взятой ссуды. Это может существенно понизить Ваши расходы на страховку, но зато уменьшится компенсация в случае возможного ущерба. Вы не обязаны страховать жилье и жизнь в том случае, если берете только подарки из государственной ипотечной ссуды.

Страховой полис можно оформить у страхового агента, а не в банке. В этом случае страховка может обойтись дешевле.



*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 прекратить взимание собственных страховых премий.



# ИПОТЕЧНЫЕ ССУДЫ

## Источники финансирования

Ссуды предоставляют банки, страховые компании и благотворительные организации.


Все банки подразделяются на коммерческие и ипотечные. Некоторые ипотечные банки являются дочерними компаниями банков коммерческих.

Ссуды различаются по источнику финансирования - льготная государственная ссуда или дополнительная банковская ссуда.

Банковский процент является платой за время использования ссуды. Величина ссудного процента устанавливается банком в соответствии со стоимостью мобилизации финансов. Источниками финансирования ипотечных ссуд являются пенсионные, страховые и сберегательные программы.

Закон о банковском проценте устанавливает верхний предел процента для ссуд, прикрепленных к индексу инфляции в 13% годовых. Прикрепленный к индексу инфляции штрафной процент не может превышать 17% годовых. При этом закон не ограничивает максимальный процент для ссуд, прикрепленных к доллару или фунту.

Как правило, краткосрочные ссуды (до 5 лет) выдаются под более высокий процент, нежели ссуды на длительный срок.

 *Чем больше сумма взятых ссуд, тем, соответственно, выше ежемесячные платежи, которые постоянно возрастают, будучи привязаны к индексу потребительских цен. Если взявший ссуду не выплачивает ее, банк имеет право реализовать залог, то есть продать квартиру.*

**Коммерческие банки** дают ссуды на относительно короткий срок (до 10-15 лет) и под процент, в основе

которого заложен прайм (базисный ссудный процент, определяемый Банком Израиля), что приводит к достаточно высоким первоначальным выплатам. Необходимо отметить, что, давая ссуду на покупку квартиры, коммерческий банк потребует в залог не только недвижимость, но и все акции, сбережения и программы, имеющиеся у Вас - *облиго*. Кроме того, при записи заклада указывается, что "ссуда выдана без ограничения суммы", т.е. в случае Вашей неуплаты, банк для покрытия своих убытков сможет реализовать не только квартиру, но и все заложенное ему имущество. Коммерческие банки не выдают льготные государ-ственные ссуды.

**Ипотечные банки** ("Тфахот", "Леуми ле-машкантаот", "Мишкан", "Йерушалаим", "Банк ле-питуах ве машкантаот", "Аданим", "Бейнлеуми а-ришон", "Кармель", "Ацмаут") принимают в залог **только** жилую недвижимость и записывают залог **только** в размере выданной ссуды. Кроме собственно банковских ссуд ипотечные банки предоставляют и льготные государственные ссуды, а также и оформляют *теудат закаут*.

**Страховые компании** также предлагают ссуды, и, зачастую, под более низкие проценты, чем банки, однако они не предоставляют льготные государственные ссуды и, в целом, дают меньший процент от стоимости квартиры.

**Благотворительные организации** предоставляют определенным категориям получателей ссуд небольшие суммы на весьма льготных условиях.



## Льготные государственные ссуды

Льготные ссуды для приобретения жилья выдаются в качестве государственной помощи, в соответствии с критериями, установленными правительством. Эти ссуды предназначены для существующей в Израиле категории граждан, которая характеризуется как "не имеющие собственного жилья".

К категории "не имеющие жилья" относятся одиночка или семья, каждый из членов которой удовлетворяет следующим требованиям:

- обладает действующим *теудат закаут*. *Теудат закаут* выдается ипотечным банком
- с 01/06/1971 ни он сам, ни совместно с кем бы то ни было, не владел в той или иной форме квартирой или ее частью.



*Например, к "не имеющим жилья" относятся владельцы квартиры, которая из-за развода была безвозмездно передана бывшему супругу. А также лица, на чье имя оформлена квартира, но она недоступна для проживания и заселена членами семьи или близкими родственниками (мать/отец, бабушка/дедушка). При этом у них нет и не было другой квартиры и они не получали ссуду на приобретение жилья от государства.*

Любой житель страны, который считается "не имеющим жилья", может получить льготную государственную ипотечную ссуду - *машканту* на приобретение собственной квартиры или дома.

Государственная ипотечная ссуда состоит из основной ссуды и условной дотации (так называемого подарка).



**Основная ссуда** выдается на срок 25-30 лет под 4% годовых и привязана к индексу потребительских цен. Условия возврата этой части ссуды зависят от состава семьи, расположения населенного пункта, в котором приобретается квартира и пр.

**Условная дотация** или подарок предоставляется на 15 лет. В течение всего этого срока банк ежегодно будет списывать с суммы дотации одну пятнадцатую часть. Если до истечения 15 лет взявший ссуду не продаст квартиру или продаст, но переведет ипотечную ссуду на другую жилплощадь, условная дотация превращается в подарок. В случае продажи квартиры без перевода ссуды до окончания этого срока, условная дотация подлежит возврату с полной привязкой остатка суммы к индексу потребительских цен и 2% годовых.

Правом на получение ссуды обладают:

- семья репатриантов
- неполная семья
- репатрианты-одиночки
- пара: репатриант + старожил
- репатрианты-инвалиды
- репатрианты, присоединившиеся к ближайшим родственникам при покупке квартиры

Размер субсидии определяется в соответствии с баллами, которые начисляются в зависимости от времени проживания в Израиле и количества детей в семье, а также в зависимости от семейного статуса. Помимо этого предоставляется надбавка к помощи в связи со службой в армии в соответствии с количеством месяцев службы и в случае покупки квартиры в районах



национальных приоритетов - в соответствии с категорией населенного пункта.

Все ссуды предоставляются с полной привязкой к индексу цен.

Семья, в которой один из супругов является **инвалидом**, может получить дополнительную помощь в связи с его инвалидностью.

**Неполная семья** получает помощь в соответствии с расчетом количества баллов, в зависимости от срока проживания в стране, срока существования в качестве неполной семьи, но вне зависимости от количества детей.

**!** "Неполными семьями" являются отцы или матери-одиночки (разведенные, вдовы/вдовцы, холостые/незамужние) с детьми в возрасте до 21 года, включая и тех детей, которые находятся в интернатах и кибуцах, живут в студенческих общежитиях или проходят службу в армии. "Неполной" семья считается только в том случае, если родитель-одиночка не состоит в браке, как официальном, так и неофициальном. Беременная одинокая женщина (незамужняя, разведенная, вдова, фактически разведенная), у которой нет других детей, считается "неполной семьей" с 5-го месяца беременности.



## Новые репатрианты, покупающие квартиру совместно с родственниками

Существует возможность объединения новых репатриантов для совместной покупки квартиры.

Имеющие право купить жилье совместно должны быть близкими родственниками: родители, дети, внуки и братья/сестры. Правом владения жильем обладают все покупатели; запись об этом оформляется в соответствующих документах. Присоединяющиеся к покупке семья или одиночка имеют право на получение 80% от ипотечной ссуды, рассчитываемой в соответствии с количеством баллов, включая специальные надбавки для новых репатриантов. Объединяющиеся для покупки квартиры **не имеют** права на дополнительную надбавку при покупке квартиры в районах национальных приоритетов.

Объединяющиеся для покупки квартиры также имеют право на полную надбавку за службу в армии в соответствии с продолжительностью службы.

Дополнительные банковские ссуды выдаются только на единицу недвижимости и не объединяются.

Две или три ссуды можно объединить при соблюдении следующих условий:

- купить совместное жилье одновременно могут не более трех семей
- только одна из двух или трех объединенных ссуд может быть получена в стандартном размере, а остальные - в неполном размере - до 80% от ипотечной ссуды, рассчитываемой в соответствии с количеством условных единиц, включая специальные добавки для новых репатриантов
- если квартиру покупают две семьи - каждая владеет половиной квартиры



- если квартиру покупают двое или трое одиночек, каждый из них является владельцем равной части квартиры
- если квартиру покупает семья и одиночка, то одиночке принадлежит треть квартиры, а семье - две трети
- если квартиру покупает семья и двое одиночек, то семье принадлежит 50% квартиры, а каждому из одиночек - по 25%.

Общая сумма объединяемых ссуд не должна превышать 95% стоимости приобретаемой квартиры.

Следует иметь в виду, что каждый из получивших ссуду будет рассматриваться как владелец квартиры, решивший свою жилищную проблему и не будет более иметь никаких прав на получение помощи от Министерства строительства.

По израильским законам наследование квартиры или части квартиры не является автоматическим! Если нет завещания в пользу родственников, с которыми квартира находится в совместном владении, в случае переезда, продажи квартиры, переводе ссуды, смерти одного из совладельцев могут возникнуть нежелательные юридические проблемы.

В тех случаях, когда завещатель хочет распорядиться наследственным имуществом по своему желанию, лучше составить завещание.

Следует учитывать, что при переводе ссуды на имя наследников условия ее возврата ухудшаются - условная дотация (так называемый подарок) превращается в ссуду, привязанную к индексу цен, под максимальный разрешенный на данный момент банковский процент.



### **Дополнительная денежная помощь**

Право на дополнительную помощь предоставляется в соответствии со сроком службы в Армии Обороны Израиля или альтернативной службы. Дополнительная помощь индивидуальна, то есть, если оба супруга в семье служили в Армии Обороны Израиля, каждый из них получает дополнительную помощь в соответствии с продолжительностью его службы (до 36 месяцев службы для мужчин и до 24 месяцев - для женщин).

**Право на дополнительную денежную помощь при покупке квартиры в районах национальных приоритетов** предоставляется в соответствии с категорией населенного пункта.

Дополнительная денежная помощь выдается в виде специальной ссуды, часть которой является условным подарком. При этом одинокие новые репатрианты, покупающие квартиру в районах национальных приоритетов, получают половину денежной помощи, полагающейся в этом случае семьям новых репатриантов. Подробный перечень населенных пунктов в соответствии с категориями национальных приоритетов можно найти в ипотечных банках.

### **Дополнительные банковские ссуды**

Эти ссуды бывают прикрепленными к:

- шекелю
- прайму (см. выше)
- доллару



## Ссуды, прикрепленные к шекелю

Эти ссуды, "привязанные" к индексу потребительских цен, в свою очередь подразделяются по способу расчета месячного платежа.

Индекс потребительских цен определяется Статистическим управлением 15 числа каждого месяца за предыдущий месяц и показывает изменение цен основной корзины услуг. Индекс публикуется в процентах. Банки рассчитывают индекс в абсолютных единицах, отсчитываемых с момента его введения.


 *Суммарный индекс определяется по правилам подсчета сложных процентов. Например, Ваша начальная выплата по ссуде составляет 100 шекелей, а индекс за первый месяц составил 1%. Таким образом, Ваша следующая выплата будет 101 шекель. Если в следующем месяце индекс снова составит 1%, то новая выплата будет определяться не от 100, а от 101 шекеля. Таким образом, при объявленном суммарном годовом индексе 10% реальный рост платежа составляет около 11%.*

Таблица возврата построена по так называемой формуле Шпицера, согласно которой величина платежа - при отсутствии инфляции - остается неизменной, то есть, в теории, первый платеж равен всем последующим. Но на практике, чтобы избежать обесценивания выданной ссуды с учетом инфляции, банк прикрепляет к индексу потребительских цен как Ваш месячный платеж, так и остаток фонда, т.е. оба они возрастают на величину индекса.

Ссуды по формуле Шпицера выдаются под постоянный или переменный процент.



- **Постоянный процент** устанавливается на весь срок ссуды и не меняется со временем, что выгодно, если Вам удалось добиться сравнительно низкого процента. Недостатком таких ссуд является возможность штрафа при досрочном погашении. (См. Приложение).
- **Переменный процент** устанавливается на определенный период и затем меняется согласно правилам, установленным банком. В каждом банке имеются свои правила относительно первичного периода, частоты и условий изменения процента. Такие ссуды обычно даются на более длительный срок, чем ссуды на постоянный процент и, соответственно, месячные выплаты по ним несколько ниже. Кроме того, предусмотрены возможности досрочного погашения без штрафа (как правило, с 16 по 30 число месяца, относящегося к периоду разрешенного гашения). Недостатком этих ссуд является возможное повышение процента.  
По решению контролера банков с ноября 2000 года внесены изменения в правила предоставления ссуд с переменным процентом. Изменение процента в таких ссудах будет происходить не по воле ипотечного банка, а согласно решению независимой внешней организации, установленной Банком Израиля. Решение контролера банков принято для того, чтобы обезопасить клиентов, взявших ссуду под переменный процент, от возможного увеличения процента.
- **Булит** - ссуда, предусматривающая ежемесячные выплаты только процента, а погашение прикрепленного к индексу потребительских цен фонда производится в конце срока ссуды или в любой момент. Достоинством булита являются относительно низкие месячные



выплаты и возможность досрочного погашения без штрафа. Недостатками - непрогнозируемый инфляционный рост фонда (что особенно опасно при высокой инфляции) и, как правило, невысокий процент финансирования - не более 40% от стоимости квартиры.

Разновидностью булита являются две программы, позволяющие временно облегчить выплату ссуды под постоянный процент (например, уменьшить выплату до переезда на новую квартиру) - **полный** или **частичный грейс**. Полный грейс предоставляет отсрочку месячных платежей на оговоренный срок (как правило, до 3-х лет с момента взятия ссуды), частичный грейс позволяет выплату только процента в определенный период. Оба варианта приводят к значительному увеличению платежей по окончании периода отсрочки.

### **Ссуды, прикрепленные к прайму**

Эти ссуды бывают двух видов:

- "равный фонд" - при этом платеж доли фонда является постоянным, а доля процента постоянно уменьшается. Таким образом, первый платеж максимален и каждый следующий меньше предыдущего
- булит-прайм - ссуда, предусматривающая ежемесячные выплаты только процента, а погашение прикрепленного к прайму фонда производится в конце срока ссуды или в любой момент.

### **Ссуды, прикрепленные к доллару**

Процент в этих ссудах состоит из либора - межбанковского базисного процента на доллар, определяемого на



торгах лондонской биржи и коэффициента данного банка.



*Долларовые ссуды не испытывают влияния инфляции и позволяют досрочное погашение без штрафа, но рекомендуются, как правило, в тех случаях, когда и Ваши доходы привязаны к доллару.*

## **Досрочный возврат ипотечной ссуды**

Существует возможность досрочного возвращения ссуды, взятой у банка на покупку квартиры (*пирсон мукдам*). Вы можете выплатить всю взятую сумму одним платежом или частично погасить долг, тем самым уменьшив сумму выплат или время погашения ссуды. Государственную ссуду (*машканту*) вы имеете право досрочно выплатить безо всяких ограничений со стороны банка. Что касается дополнительной банковской ссуды, то банк, как правило, назначает "штраф" за досрочную выплату (*амлат силук мукдам*). Величина "штрафа" зависит от величины погашаемой ссуды и сроков ее выплат. Если ваша ссуда состоит из нескольких частей - например, из *машканы* и дополнительной ссуды под более высокий процент, то в первую очередь стоит погасить более "дорогую" часть ссуды, о чем необходимо сообщить банковскому служащему.

## **ПОКУПКА КВАРТИРЫ У ПОДРЯДЧИКА**

В качестве подрядчика при строительстве жилья могут выступать частное лицо или организация, а в некоторых случаях - товарищество.



**!** Приобретайте квартиру только у 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.

Удостоверьтесь в том, что земельный участок, на котором построен дом, находится во владении подрядчика или в том, что он обладает правом на долгосрочную аренду этого участка. У подрядчика должно быть соответствующее разрешение на строительство, выданное местными властями.

### **Безопасность покупки**

Если вы решили купить новую квартиру, то это, скорее всего, будет квартира строящаяся или существующая пока только на бумаге, поскольку ее строительство только началось. Строительство квартиры длится многие месяцы, порой годы. За это время вы выплачиваете подрядчику значительную сумму, не получая взамен ничего, кроме обязательств в договоре. Как обеспечить сохранность этих вложений?

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 подобных 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. Договор о купле-продаже содержит обязательство покупателя внести все платежи исключительно на счет подрядчика в банке, сопровождающем проект.

## Договор с подрядчиком

Это - основной документ, регламентирующий отношения между продавцом квартиры и ее покупателем.

**!** Закон о продаже квартир (от 1973 года) гласит: "Если квартира или любая ее составляющая отличны от того, что значится 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.

Согласно закону, до подписания договора продавец обязан сообщить покупателю всю ту информацию, которой он располагает и которая имеет непосредственное отношение к продаваемой им недвижимости. Закон о договорах гласит, что сокрытие информации, либо сообщение неверных сведений, является оправданным поводом для расторжения договора. Неподписанный договор, как правило, силы не имеет.

**!** Перед подписанием договора тщательно изучите его - не в конторе подрядчика, и желательно, вместе с Вашим адвокатом.



Очень сложно доказать, что какая-либо договоренность действительно была достигнута, и добиться ее выполнения, если она не записана 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 подрядчика 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 - и это общепринято - добиться изменения технических деталей квартиры. Например: изменения ее внутренней планировки, переноса внутренних перегородок, увеличения числа электрических и телефонных точек или их переноса, замены кранов, увеличения числа кухонных шкафов или полной замены "каблановской" кухни на ту, которая вас больше устраивает, установки электрифицированных жалюзей, более совершенных унитазов и раковин, 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.

Подрядчик не вправе включать в договор пункты, освобождающие его от ответственности за строительные дефекты. Несмотря на то, что вы вынуждены подписывать с компанией стандартный договор, его следует внимательно прочесть вместе с адвокатом, который объяснит вам значение каждого пункта.



## Проверка соответствия стандартам

Обязанность подрядчика придерживаться действующих нормативов и стандартов и передавать владельцу квартиры качественную работу.

**!** Рабочие чертежи (планы) квартиры отличны от тех рекламных планов, которые публикуются в газетах и проспектах строительных компаний.

На рекламных планах, как правило, цветных и броских, размеры условны. На рабочих чертежах есть точные размеры. 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.

Согласно стандарту, 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.

## Сроки сдачи квартиры и расписание платежей

**!** 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 предполагает 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.

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.*

## **Недоделки и дефекты**

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 сколько денег потребуется для их устранения.



**Если вы располагаете профессиональными знаниями и опытом, то можете провести проверку квартиры самостоятельно. Если нет - рекомендуется пригласить специалиста, который выявит дефекты и недоделки и составит соответствующий акт об их выявлении.**

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. Для того, чтобы подрядчик устранил дефекты, обнаруженные в течение гарантийного срока, владелец квартиры обязан доказать, что причина этих дефектов - некачественное выполнение работ подрядчиком.

Представители инвестора-застройщика или подрядчика, как правило, прежде чем передать владельцу квартиры ключи, требуют, чтобы он подписал специальный бланк об отсутствии претензий. Но 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.

После устранения указанных недоделок и в конце испытательного срока подписываются протоколы, подтверждающие факт исправления (устранения) подрядчиком выявленных недоделок и имеющие пункт об отсутствии у владельца квартиры претензий. Но их подписание не отменяет права владельца квартиры, в случае выявления на более позднем этапе дополнительных дефектов, требовать того, что оговорено законом.

Владельцу квартиры рекомендуется присутствовать при проверке либо получить документацию об ее проведении. Выдача местными властями разрешений на заселение квартир без подобной проверки является нарушением закона.

### **Жалобы и судебные иски**

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



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. Жалобы, которые уже поданы в судебную инстанцию, не рассматриваются. Жалобы на строительные дефекты, выявленные в приобретенных квартирах, принимает также Всеизраильский совет потребителей.

При возбуждении судебного иска рекомендуется обратиться к помощи опытного 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.

## ПОКУПКА КВАРТИРЫ СО "ВТОРЫХ РУК"

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.

**!** При покупке квартиры со "вторых рук" желательно воспользоваться услугами адвоката. Без адвоката не рекомендуется подписывать даже предварительный договор.

К нему следует обратиться с самого начала, даже если между вами и хозяином квартиры сложились доверительные отношения. Адвокат поможет вам избежать разного рода осложнений и неприятностей,



проверив надлежащим образом все юридические аспекты, касающиеся квартиры. Он также окажет помощь при составлении договора о купле-продаже.

Квартиру, приобретаемую со "вторых рук", следует проверять до подписания предварительного договора. Для этого можно пригласить специалиста, 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.

### Что влияет на цену квартиры

Большую роль играет местоположение дома. Если он стоит в квартале с развитой инфраструктурой (школа, детский сад, супермаркет), то цена за метр возрастает. Имеет значение также близость к главным транспортным магистралям, но при этом расположение на тихой улице с небольшим движением. Однотипные квартиры, находящиеся даже неподалеку, но в разных районах могут значительно различаться по цене. Немалое влияние на цену квартиры оказывает общий вид дома, уровень его содержания (уборка, озеленение, наличие персонального палисадника, автостоянки и лифта), контингент проживающих жильцов.

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 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%.

**До подписания договора** необходимо проверить:

- 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, относящуюся к квартире (автостоянку, кладовую, часть крыши, садовый участок и т.д.)
- рекомендуется 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.

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 заклада (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*.

## САМОСТОЯТЕЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Такое строительство производится в пригородах или в новых районах городов, или при расширении существующих поселений. Совет поселения оставляет право за собой право производить отбор кандидатов.

### Строительство дома

Земельное управление проводит конкурс-лотерею на право выкупить земельный участок и затем взимает с выигравших участников плату за работы по развитию. В эту сумму входят не только платеж за собственно участок, но и за благоустройство всей территории (канализацию, подъездные дороги, общий распределительный узел водо- и электроснабжения, озеленение и т.п.).




## Переоборудование и достройка

Программы переоборудования и достройки поддерживаются Министерством жилищного строительства. Существуют две программы - персонального и коллективного увеличения жилой площади.

Программы персонального увеличения жилой площади предусмотрены:

- для многодетных семей, проживающих в собственных малогабаритных квартирах
- для семей, проживающих в собственных квартирах, непригодных для проживания
- для семей, проживающих в квартирах на условиях *дмей мафтеах* и т.п.

 *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.*

Программы дают возможность расширить квартиру с помощью разрешенной местным самоуправлением достройки или приобрести большую квартиру.


Ссуды, предоставляемые Министерством жилищного строительства таким семьям, также состоят из ссуды и подарка и оформляются только после заказа нового "теудат закау" в ипотечном банке согласно установленной Министерством жилищного строительства про-



цедуре. Более подробную информацию об этих программах можно получить у служащего ипотечного банка.

Программы коллективного улучшения условий проживания 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.

Ссуды, предоставляемые Министерством жилищного строительства в рамках проектов "реконструкции района", состоят из ссуды и подарка; перевод денег на счет застройщика для оплаты работ строительного подрядчика производится согласно специальному письму местного управления по "реконструкции района", 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.*



## ПРОДАЖА КВАРТИРЫ

---

Процесс продажи квартиры и перевода ссуды связан с предварительным решением нескольких задач. Перевод ссуды сопровождается отменой предыдущей регистрационной записи и освобождением квартиры от залога, который должен быть переведен на другую недвижимость или погашен.

### Переоформление имущественных прав

Прежде всего Вам необходимо уточнить состояние прав на продаваемую квартиру:

- произошла ли уже регистрация Ваших прав на квартиру - иногда эта процедура из-за бюрократических препон может длиться несколько лет
- в случае, если один из владельцев квартиры скончался, необходимо переоформить право собственности согласно законам наследования (при наличии завещания)
- при разводе, если совместная квартира не продается с последующим погашением ссуды, также необходимо перевести квартиру на имя одного из бывших супругов (другой супруг получает возможность апеллировать через ипотечный банк к комиссии Министерства жилищного строительства о повторном предоставлении государственной ипотечной ссуды) - при наличии удостоверения о разводе
- переоформление прав может проводиться и в случае брака владельца квартиры. Тогда супруг присоединяется к обязательствам по выплате ссуды. Для переоформления необходимо свидетельство о браке.



Вся процедура переоформления прав владения выполняется предварительно в Вашем ипотечном банке согласно правилам, согласованным с министерством жилищного строительства и лишь потом Ваш адвокат завершает переоформление в соответствующей регистрирующей организации. После выяснения всех этих вопросов желательно получить уточненную справку о состоянии прав и залогов Вашей квартиры.

**!** Перед подписанием договора о продаже существующей квартиры и, тем более, о покупке новой квартиры желательно проконсультироваться со служащим ипотечного банка о правилах Министерства строительства и ипотечного банка в отношении перевода ссуды с квартиры на квартиру.

Ипотечный банк, как правило, оговаривает в качестве условия перевода банковской ссуды то, что покупаемая квартира не должна быть дешевле продаваемой. В противном случае необходимо гасить часть банковской ссуды. При покупке квартиры значительно более дорогой, чем продаваемая, Вы сможете подать просьбу о получении дополнительной банковской ссуды для завершения сделки.

**!** Для получения точной информации о правилах перевода ссуды обращайтесь в свой ипотечный банк. Приведенная в данной брошюре информация призвана дать лишь общее представление о процедуре перевода.

## Перевод ссуды

### Основные критерии Министерства жилищного строительства:

- лица, реализовавшие свои права на получение государственной ипотечной ссуды по отдельности и



впоследствии вступившие в брак, могут перевести на покупаемую квартиру государственную ипотечную ссуду лишь одного из них при условии, что покупаемая квартира будет зарегистрирована на обоих супругов;

- ссуда не переводится в случае более чем двухлетнего перерыва между датами продажи и покупки
- в случае, если квартира продана и ссуда еще не переведена на другую квартиру за отсутствием таковой, ипотечный банк получит банковскую гарантию на сумму ссуды на срок не более чем 21 месяц с даты снятия залога с проданной квартиры. Если в течение указанного периода не будет осуществлен перевод ссуды на другую квартиру, банк воспользуется банковской гарантией для погашения ссуды
- остаток переводимой ссуды не может превышать стоимость приобретаемой квартиры
- не разрешается перевод ссуды на квартиру в статусе *дмей мафтеах*
- местные ссуды переводятся без ограничений внутри тех же населенных пунктов без изменения условий.

При переводе местных ссуд в другие населенные пункты будет произведено сравнение: между величиной местной ссуды, которую можно получить в населенном пункте, в который переводится ссуда и остатком переводимых местных ссуды и подарка в момент перевода.

Разрешается перевести остаток местной ссуды на тех же условиях, и так же остаток подарка при условии, что он не будет превышать подарок, который можно получить в населенном пункте, в который переводится ссуда.

### **Особые правила для новых репатриантов**

- объединенные государственные ипотечные ссуды новых репатриантов могут быть разделены при



покупке новых квартир таким образом, что каждая персональная государственная ипотечная ссуда будет переведена на отдельную квартиру или же одна персональная государственная ипотечная ссуда останется на существующей квартире, а другие персональные государственные ипотечные ссуды будут переведены на покупаемую квартиру

- государственные ипотечные ссуды новых репатриантов могут быть объединены согласно правилам при условии, что покупаемая квартира будет как минимум на комнату больше, чем продаваемая
- новые репатрианты могут переводить государственные ипотечные ссуды с квартиры на квартиру без изменения условий ссуды. Все, реализовавшие право на обычную государственную ипотечную ссуду (не для новых репатриантов) для выяснения правил перевода ссуды должны обращаться за консультациями и разъяснениями непосредственно в ипотечный банк.

## Процедура перевода ссуды



*Для открытия папки по переводу ссуды необходимы те же документы (расчетные ведомости, распечатки банковских операций), что и для открытия ссудной папки и, кроме того:*

- договор о продаже квартиры
- регистрационная справка о правах собственности и залогах проданной квартиры
- договор о покупке
- регистрационная справка о правах собственности и залогах купленной квартиры. Последняя не нужна, если квартира приобретается у строительного подрядчика.



## СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ

Это жилье принадлежит государству и арендуется компанией, которая занимается содержанием и сдачей жилья (Аמידар, Амигур, Празот и др.) Свободных квартир в этом секторе немного и, в основном, они находятся на периферии.

### **Право на получение социального жилья имеют:**

- пара пенсионеров (муж 67 лет и старше, жена - 64 года и старше)
- одинокий пенсионер - имеет право на место в хостеле или на квартиру не больше 30 кв.м.
- неполная семья
- семья, один из членов которой страдает тяжелым хроническим заболеванием, при этом этот член семьи вписан в семейное удостоверение репатрианта
- семья, один из членов которой имеет постоянную инвалидность не менее 75%, при этом этот член семьи вписан в семейное удостоверение репатрианта.

**!** Распределение квартир происходит в соответствии с датой репатриации.

Запись в очередь на получение государственной квартиры производится в отделении Министерства абсорбции по месту жительства. Квартиру очереднику могут предложить в любом районе, где имеется социальное жилье и не обязательно в городе проживания репатрианта. В каждом городе устанавливается дата репатриации, ограничивающая запись в очередь и соответствующая запасу социального жилья относительно количества репатриантов, проживающих в городе. Эта дата репатриации может отличаться в разных городах.





### Документы, необходимые для записи на получение социального жилья :

- удостоверение репатрианта
- копия действительного теудат закаут
- свидетельство о разводе для неполных семей, разведшихся в Израиле
- для разведшихся за границей - удостоверение личности с отметкой "разведен(а)"
- медицинская справка в случае тяжелого хронического заболевания
- справка из Службы национального страхования или Министерства обороны о наличии инвалидности - в случае инвалидности
- Бланк "*Мейда рефуи-сиюди*", подписанный врачом и медсестрой больничной кассы - в случае тяжелой болезни.

При направлении на получение квартиры:

- городская жилищная комиссия принимает решение по поводу репатрианта на определенную квартиру или место в хостеле в соответствии с очередью ожидающих жилья
- при наличии подходящей свободной квартиры, репатриант получает смотровой ордер
- в случае согласия репатрианта на получение увиденной квартиры, ему выдается бланк "заселения квартиры", с которым он обращается в жилищную компанию для подписания договора на аренду
- при отказе репатрианта от просмотренной квартиры, он должен заявить об этом в письменном виде или сделать соответствующую пометку на бланке смотрового ордера.
- репатриант имеет право отказаться от предложенного жилья **только три раза**. После третьего отказа его



просьба откладывается - в соответствии с правилами Министерства абсорбции.

## Долгосрочная аренда жилья

Министерство абсорбции совместно с Министерством строительства разработало проект под названием "Долгосрочная аренда жилья (*микбацей диюр*)", цель которого - помочь пожилым репатриантам в решении жилищного вопроса. В рамках проекта пожилые репатрианты, получающие от *Битуах леуми* особое пособие по старости с социальной надбавкой, могут заключить договор на долгосрочную аренду квартиры (минимум на 5 лет) с опцией продления договора на более долгий срок. При этом, кроме положенного им пособия на съем квартиры, они будут получать дополнительное пособие на аренду жилья. Величина дополнительного пособия зависит от места проживания. Пособие перечисляется Министерством строительства ежемесячно, в течение всего период аренды квартиры, непосредственно на банковский счет.



*Величина денежной помощи, включая дополнительное пособие, не превысит 95% от размера месячной арендной платы.*

Аренда квартиры на частном рынке недвижимости производится репатриантом самостоятельно, без вмешательства государственных структур, и в соответствии с утвержденным списком населенных пунктов. Список населенных пунктов можно получить в Министерстве абсорбции или в Министерстве строительства.



Рекомендуется **до подписания долгосрочного договора** проконсультироваться с представителем Министерства абсорбции, который поможет проверить, соответствует ли найденная квартира всем условиям проекта.

Более полную информацию о проекте долгосрочной аренды вы можете получить у работников Министерства абсорбции и Министерства строительства, а также на Интернет-сайте Министерства абсорбции по адресу: [www.moia.gov.il](http://www.moia.gov.il)

Репатрианты, говорящие по-русски, могут обращаться за разъяснениями в Министерство строительства по телефону: 1-800-223366.

### **Дирот нер - социальное жилье для инвалидов**

*Дирот нер* - это особый вид социального жилья, предназначенный для неизлечимо больных и инвалидов, прикованных к инвалидному креслу, права которых были утверждены комиссией по особым случаям (*ваадат харигим*).

*Дирот нер* выдаются в тех районах, где у компаний по аренде социального жилья нет в ассортименте квартир, отвечающих требованиям для жильцов с тяжелыми заболеваниями - расположенных на первом этаже или в доме с лифтом.

Для записи на получение квартиры в проекте *Дирот нер* нужно представить все документы, необходимые для записи на получение обычного социального жилья, а также:

- справку из Министерства здравоохранения о степени подвижности больного



- справку из Министерства здравоохранения о том, что больной нуждается в инвалидной коляске.

Процесс получения квартиры:

- записаться в отделении Министерства абсорбции по месту жительства
- получить утверждение кандидатуры комиссией по особым случаям Министерства абсорбции (рассматривается каждая кандидатура индивидуально)
- при утверждении кандидатуры и наличии бюджетных возможностей, необходимо **в течение 60 дней** найти для аренды подходящую квартиру. Цены на аренду жилья утверждаются в соответствии с таблицами, составленными Министерством жилищного строительства
- подписать бланк "заселения квартиры"
- координатор министерства, ответственный за предоставление жилья перешлет жилищной компании, курирующей проект *Дирот нер*, бланк на получение квартиры, и жилищная компания передаст документы для дальнейшего ведения дела своему адвокату
- договор об аренде заключается адвокатом жилищной компании с владельцем квартиры. По заключении сделки документы будут отправлены координатору, ответственному за предоставление жилья, и репатриант, арендующий квартиру, будет вызван в отделение Министерства абсорбции для получения жилищного ордера
- репатриант, отказавшийся от аренды квартиры после подписания договора, теряет право на получение льготной квартиры в проекте *Дирот нер*



- новый репатриант имеет право на участие в проекте *Дирот нер* при посредничестве Министерства абсорбции в течение 10 лет с момента репатриации (кроме особо тяжелых случаев). По истечении этого срока дело передается в Министерство жилищного строительства.



## АРЕНДА КВАРТИРЫ

---

Этот раздел подробно освещен в газете "Компас репатрианта. Жилье: вопросы и ответы". Мы приведем только некоторые полезные советы.

### ВЫБОР КВАРТИРЫ

#### Осмотр дома и квартиры

##### Выбор дома

При выборе дома следует обратить внимание на следующие детали:

- 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 и покрыта ли водонепроницаемым покрытием крыша, если Вы снимаете квартиру на последнем этаже (в большинстве домов Израиля нет чердаков)
- имеется ли неподалеку место для парковки
- где расположен мусорный бак

##### При выборе квартиры

- попытайтесь узнать мнение предыдущих жильцов об осматриваемой квартире
- 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
- убедитесь, что в квартире нет пятен сырости и плесени на стенах и потолках. Свежепокрашенные стены могут скрывать трещины, плесень, протечки.

*Если квартира ориентирована не менее чем на три стороны света и в соответствии с розой ветров района, это обеспечивает надлежащее проветривание летом*

- поинтересуйтесь, имеются ли в квартире балконы. *Открытый балкон - увеличивает и стоимость, и ценность квартиры; на техническом балкончике размещаются электрический бойлер и стиральная машина*

- узнайте, имеется ли в квартире солнечный и/или электрический бойлера для нагрева воды, выясните их состояние и расположение, наличие гарантии (как правило, она дается на срок от 3 до 8 лет в зависимости от фирмы-производителя). Солнечный бойлер позволит Вам сэкономить немалые суммы денег

- попросите, чтобы Вам показали, где находятся распределительные щиты и счетчики с газа, воды и электричества, а также исправность сантехники

- проверьте состояние дверей и замков, оконных рам и жалюзи. На нижних этажах весьма желательны решетки на окнах, необходимы они и на верхних, если у Вас есть маленькие дети.

*Рекомендуется поменять так называемый "цилиндр" замка после въезда в квартиру.*

- узнайте, имеется ли в квартире кондиционер
- поинтересуйтесь, есть ли в квартире телефонная линия.



*Если линии нет, то Вы сможете приобрести ее на свое имя*

- в Иерусалиме и северных районах страны проверьте наличие в квартире отопления и режим его работы (при какой температуре воздуха на улице и на сколько времени отопление включается и т. п.)

*Уточните, какого оно типа (центральное, находящееся в ведении домового комитета; персональное, с отопительной системой, потребляющей мазут; газовое, с разводкой сети по всей квартире).*

- решая вопрос о том, какую квартиру арендовать: пустую, частично или полностью меблированную, учтите, что меблированные квартиры обходятся несколько дороже, но зато Вам не придется покупать сразу новую мебель, перевозку которой надо оплачивать при смене квартиры и которая может пострадать при первом же переезде
- 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, как правило, малы - 8-10 кв.м., и не предназначены более чем для 2-х человек. Обратите внимание, есть ли в спальнях встроенные стенные шкафы или же устроена гардеробная, антресоль или кладовка, которые пригодятся Вам для хранения вещей.

Как правило, различие в цене между 2-хкомнатными (спальня и салон) и 3-хкомнатными (две спальни и салон) квартирами невелико. Если в описании квартиры фигурируют полкомнаты (например, "3 1/2 квартира", что предполагает соответственно большую 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". Проверьте, достаточно ли оборудована кухня, (плита и холодильник, как правило, имеются в большинстве съемных квартир), имеются ли нижние кухонные шкафчики, покрытые мраморной плитой и прилегающие к раковине, а также верхние (навесные), каково их состояние. Проверьте состояние кранов и другого сантехнического оборудования. Убедитесь, есть ли кран для подключения стиральной машины к водопроводу и патрубков для подсоединения ее к канализации
- убедитесь, что в квартире есть бронированная дверь
- поинтересуйтесь, является ли салон отдельной или проходной комнатой
- продумайте, найдется ли в квартире место для развешивания мокрых вещей в дождливую зиму

## ДОГОВОР ОБ АРЕНДЕ

### Протокол о намерениях

Зачастую перед подписанием арендного договора составляется протокол о намерениях, подтверждающий Ваше желание снять данную квартиру и желание ее хозяина 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.



Стоимость аренды квартиры в большинстве случаев указывается в долларах США, но выплачивается в шекелях по курсу на день платежа. Курс доллара определяется при закрытии биржи в полдень и действует 24 часа. Курс доллара на воскресенье определяется в пятницу. Банк Израиля предоставляет информацию о валютном курсе по телефону: 1212332999.

### 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 вам эти условия. Перевод примерного текста договора приводится в "Вестнике для новых репатриантов" №29 - "Аренда квартиры".

Если обе стороны доверяют друг другу, нет необходимости в присутствии адвоката (*орех дин*) и его услугах. Договор подписывается всеми участниками, и для его юридического подтверждения достаточно заплатить гербовый сбор.



 Для уплаты сбора Вы должны будете купить на почте налоговые марки и приклеить на свободное от текста место в оригинале договора. После этого методом ксерокопирования изготавливается копия договора. Продление договора на новый период аренды требует покупки дополнительных налоговых марок на дополнительную сумму и приклеивания их на договор.

В случае же если хозяин квартиры настаивает на участии своего 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. Стоит заранее выяснить, сколько будут стоить услуги адвоката.

## Виды гарантий

- личная гарантия - самый распространенный способ  
*Гарант 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.*



Предлагаемый гарант должен устраивать хозяина квартиры.

- гарантийное обязательство является гарантией самого арендатора. Оно представляет собой стандартный бланк, приобретаемый на почте. 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 подпишется 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 на гарантийную сумму (без указания даты). Это наименее безопасный способ, так как позволяет снять гарантийную сумму без Вашего ведома и в отсутствие нарушений условий договора.

## ПОМОЩЬ ГОСУДАРСТВА

Новым репатриантам, **не имеющим собственного жилья**, государство оказывает помощь в аренде.

**!** К категории "не имеющие жилья" относятся одиночка или семья, каждый из членов которой удовлетворяет следующим требованиям:



- обладает действующим теудат закаут. Теудат закаут выдается ипотечным банком
- с 01/06/1971 ни он сам, ни совместно с кем бы то ни было, не владел в той или иной форме квартирой или ее частью.

### **Помощь на съем квартиры**

В первый год жизни в Израиле репатрианты, проходящие прямую абсорбцию, получают помощь для покрытия части арендной платы. Эти субсидии включены в "корзину абсорбции" (см. брошюру "Субсидии в начальный период абсорбции").

Начиная с тринадцатого месяца, помощь на съем жилья ежемесячно выплачивается Министерством строительства непосредственно на текущий счет репатрианта. В некоторых случаях денежная помощь поступает только через ипотечные банки (см. ниже). Срок действия права на помощь в оплате арендованного жилья - 5 лет со дня получения статуса репатрианта (см. далее главу "Продление прав на получение субсидии на арендую квартиру").

*Сумма пособия составляет не более 95% от месячной арендной платы*

### **Репатрианты пенсионного возраста**

**!** По определению министерства строительства репатриантами пенсионного возраста признаются мужчины - 67 и старше, женщины - 64 и старше. Для семьи определяющим является возраст мужа.



В течение первого года жизни в стране денежная помощь на съем жилья для репатриантов пенсионного возраста включена в "корзину абсорбции", а начиная с 13-го месяца пребывания в стране - поступает непосредственно на банковский счет.

Пенсионерам (парам и одиночкам), получающим пособие по старости с социальной надбавкой к нему от Службы национального страхования, выплачивается помощь на аренду жилья **пожизненно** в том случае, если они не приобрели квартиру и не получили ее в аренду от государства (хостели, или квартиры, принадлежащие государственным или общественным жилищным компаниям).

Сумма ежемесячной помощи пенсионерам, арендующим квартиру у своих детей, немного меньше суммы, положенной пенсионерам, проживающим отдельно.

Пенсионеры, снимающие квартиру не у родственников и проживающие самостоятельно, имеют право на получение доплаты к пособию на съем квартиры. Родственниками считаются: отец, мать, дочь, сын, зять, невестка, бывший супруг (супруга).

Для оформления доплаты необходимо обратиться в ипотечный банк. Пособие выплачивается ипотечным банком на период не превышающий 6 месяцев. Пособие не выплачивается на аренду квартиры, принадлежащей общественному сектору. Проживающие в такой квартире получают помощь в ее оплате от компании, которой принадлежит данная квартира.

### **Неполные семьи**

В первый год жизни в стране для неполной семьи новых репатриантов, как и для любой другой семьи, денежная помощь на аренду жилья включена в "корзину



абсорбции". Начиная со второго года, в том случае, если глава неполной семьи работает и не получает пособий от Битуах Леуми, неполная семья новых репатриантов может получать денежную помощь на съем жилья в течение трех лет (36 месяцев). В спорных случаях следует обращаться в Службу национального страхования за разъяснениями.

**!** "Неполными семьями" являются отцы или матери-одиночки (разведенные, вдовы/вдовцы, холостые/незамужние) с детьми в возрасте до 21 года, включая и тех детей, которые находятся в интернатах и кибуцах, живут в студенческих общежитиях или проходят службу в армии. "Неполной" семья считается только в том случае, если родитель-одиночка не состоит в браке, как официальном, так и неофициальном. Беременная одинокая женщина (незамужняя, разведенная, вдова, фактически разведенная), у которой нет других детей, считается "неполной семьей" с 5-го месяца беременности.

Глава неполной семьи может обратиться в Службу национального страхования с просьбой о проверке материального положения семьи. По результатам этой проверки будет установлено, сможет ли неполная семья претендовать на повышенную денежную помощь на съем.

По израильскому закону глава неполной семьи, который работает и чей доход не превышает установленного минимума, может претендовать на доплату Службы социального страхования и, вместе с тем, получить повышенную денежную помощь на аренду жилья.

Денежная помощь выплачивается ежемесячно, пока глава семьи получает пособие от Службы социального страхования, а семья считается не имеющей жилья.



## **Полные семьи и репатрианты-одиночки**



По определению министерства строительства семьей новых репатриантов считаются:

- Репатрианты-супруги с детьми или без детей
- Репатриант-одиночка с одним ребенком и более, если:

Супруг/а не репатриировался/ась

Проживает с партнером в незарегистрированном браке

Возраст ребенка превышает 21 год.

Пособие не предоставляется при аренде жилья у близких родственников (дочь/сын, отец/мать, зять/невестка, бывший/ая супруг/а).



Это условие не относится к репатриантам-пенсионерам.

**"Смешанным" семьям** (репатриант+старожил) выплачивается помощь на аренду квартиры как репатрианту-одиночке, если супруг/а считается "не имеющим/ей собственного жилья" или не является обладателем каких-либо дополнительных льгот.

## **Полные семьи и репатрианты-одиночки, получающие пособие от Службы национального страхования**

Государственная помощь на съем жилья оказывается получающим пособия от Службы национального страхования в том случае, если они считаются не имеющими жилья и до тех пор, пока продолжают получать пособие.

Критерии, по которым выплачиваются те или иные пособия, определяются только Службой национального страхования согласно законам.



Предоставление справки о временной инвалидности или о получении пособия для обеспечения прожиточного минимума - каждые 6 месяцев. Предоставление справки о постоянной инвалидности - каждые 12 месяцев.

### **Получение пособия на аренду через ипотечный банк**

Через ипотечные банки получают пособие неполные и смешанные семьи; одиночки, проходящие срочную службу в армии; семьи и одиночки, получающие пособие от *Битуах леуми*, а также лица, семейное положение которых изменилось с момента репатриации (например, вследствие развода).

Для получения помощи на съём, глава семьи прежде всего должен обратиться в один из ипотечных банков и получить документ о подтверждении прав на денежную помощь в жилищной сфере (*теудат закаут*) от Министерства строительства.

Обычно оформление такого документа занимает около месяца. Кроме *теудат закаут для получения субсидии на съём квартиры* требуются документы:

- подписанный двумя сторонами договор на съём квартиры с марками гербового сбора;
- удостоверение репатрианта;
- удостоверение личности каждого из подписавших договор квартиросъёмщиков.

Срок его действия - 1 год, следовательно, для дальнейшего получения денежной помощи на аренду жилья нужно ежегодно оформлять *теудат закаут* заново.

**!** В случае покупки квартиры пособие выплачивается до вселения в новую квартиру, а в случае покупки "со вторых рук" - до истечения 6 месяцев со дня подписания договора о покупке. Можно выбрать



уменьшение выплаты ипотечной ссуды вместо пособия на аренду квартиры.

### **Продление прав на получение субсидии на аренду квартиры**

Репатрианты, прибывшие в страну после 1 января 1990 года, не могут продлить право на получение помощи на аренду жилья. Исключение из этого правила составляют солдаты-репатрианты, проходящие срочную службу в Армии обороны Израиля.

**!** Если новый репатриант призван на срочную службу в течение пяти лет со дня получения статуса репатрианта, т.е. во время действия права на помощь в оплате арендованного жилья, ему оплачивают аренду квартиры весь период службы, и кроме того срок получения помощи на съём жилья удлинится на период службы в армии. Репатриант-одиночка, находящийся на действительной срочной службе в армии получает по 450 шекелей в месяц на съём квартиры (вместо помощи на аренду жилья, положенной на 4-й год). Эта помощь предоставляется только на время службы в армии. Для получения помощи необходимо предоставить удостоверение репатрианта одиночки и справку из армии, подтверждающую факт и срок службы.

Если срок получения помощи закончился незадолго до призыва в армию, репатриант может обратиться в Министерство абсорбции с просьбой продления своих прав и получать субсидию на аренду на протяжении всей службы. Выплата пособия производится не автоматически на банковский счет, а через ипотечные банки.



Более подробную информацию о льготах солдата-нового репатрианта см. в брошюре, изданной Отделом информации и публикаций "Служба в армии".

Студентам высших учебных заведений, а также репатриантам, вступившим в члены кибуца или мошава и пробывшим в нем не менее года, а затем вышедшим из него, срок действия прав на аренду жилья продлевается на год, но не более чем до истечения 6-ти лет со дня репатриации.



## ПРИЛОЖЕНИЯ

---

### Виды населенных пунктов

Населенные пункты делятся на несколько категорий: города, города развития, расположенные в районах национальных приоритетов на Севере и Юге Израиля и поселения сельского типа, привлекающие достаточно высоким уровнем жизни.

Виды поселений:

- самоуправляющийся поселок - население не превышает тысячи семей; совместно решаются вопросы общественной жизни, образования и культуры, но экономически семьи автономны. Отбор кандидатов в поселок осуществляется приемной комиссией
- сельскохозяйственный кооператив - каждая семья ведет свое хозяйство, а сбыт продукции и закупка материалов могут производиться централизованно. Для приобретения дома необходимо обратиться в приемную комиссию, пройти испытательный срок в качестве кандидата, а затем процедуру приема в члены мошава - дом в мошаве является частной собственностью, а земля находится в государственном владении
- кибуц - объединение людей, совместно владеющих **всем** имуществом. Кибуц обеспечивает **все** сферы жизни своих членов. Желающие вступить в кибуц получают статус кандидатов сроком от 1 до 2 лет, после чего вопрос о приеме в члены решается на общем собрании кибуца. Дома не могут быть приобретены и проданы частным лицам; площадь квартиры или дома зависит от размера семьи и ее стажа в кибуце.



## Собственность на землю

Исторически сложилось, что всего около 7% земли принадлежит частным лицам, а 93% - государству, которое сдает ее в долгосрочную аренду на срок от 49 до 99 лет. По окончании срока договор, как правило, продлевается.

Значительная часть территории Израиля относится к сельскохозяйственным угодьям. Для сельскохозяйственных поселений часто устанавливается форма собственности, еще более условная, чем долгосрочная аренда - право пользования. Она также предусматривает возможность наследования, но делает практически невозможной продажу недвижимости. Перевод сельскохозяйственной земли в пригодную для строительства - процедура длительная и дорогостоящая. Регистрация земли проводится Земельным управлением Израиля и на ее основании - запись залогов на землю в поселениях и городских районах индивидуальной застройки. 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; каждый дом является отдельной частью массива. 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 №№ массива, части и подраздела является настолько же достоверной и однозначной, как и человека по номеру удостоверения личности; в поселениях, как правило,



вместо массива и части указывается номер участка, являющийся и номером дома.

Во многих городах Израиля массивы уже прошли согласование и 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. Со временем, все квартиры, находящиеся в черте города и зарегистрированные в Земельном управлении или уполномоченной строительной компании должны быть переведены в Бюро регистрации недвижимости.

Кроме Земельного управления существуют уполномоченные строительные компании, которым Министерством строительства предоставлено право не только строить, но и регистрировать права собственности и ипотечные ссуды.

Вопросы регистрации прав собственности залогов очень важны для владельца недвижимости.

## Жилищное строительство в Израиле

осуществляется несколькими путями:

- уполномоченная строительная компания приобретает по конкурсу участок у Земельного управления и строит на нем дома. После вселения жильцов все регистрационные записи возвращаются Земельное управление
- строительный подрядчик, не являющийся уполномоченной строительной компанией, приобретает на свое имя земельный участок, зарегистрированный в Бюро регистрации недвижимости и строит на нем здание. При продаже квартиры делается предупредительная запись в пользу покупателя



- самостоятельное строительство - см. соответствующий раздел.

## Особенности регистрации имущественных прав на недвижимость

Не рекомендуется брать ссуды на одну и ту же квартиру в нескольких банках или в банке и страховой компании одновременно. При записи ссуд льготная государственная ссуда всегда получает приоритет, т.н. "первую степень". Это позволяет выдавшему ее банку в случае неуплаты ссуды и продажи квартиры с аукциона, первым получить и вернуть в Министерство финансов, причитающиеся тому суммы. Дополнительная банковская ссуда также может получить первую степень - если она выдается одновременно с льготной государственной ссудой или если берется раньше. Само собой разумеется, что все организации-кредиторы требуют, чтобы их ссуды были зарегистрированы в статусе "первой степени".

Практика показывает, что получение ссуды в различных финансовых организациях чревато значительными затруднениями.

## Услуги квартирного маклера

Маклер, как правило, имеет банк информации, содержащий данные о квартирах в определенном районе города или страны. Он также имеет и ключи от предлагаемых квартир, которые Вы сможете посмотреть и решить, подходят ли они Вам. Многие маклеры владеют русским языком или имеют сотрудников, владеющих русским языком.

Вам необходимо проверить, состоит ли ваш маклер в Гильдии квартирных маклеров, и есть ли у него



лицензия, дающая право заниматься посреднической деятельностью.

Маклер обязан передавать клиенту полную информацию о предлагаемой недвижимости. Маклер может подобрать Вам подходящую квартиру, помочь в переговорах с хозяином, но не имеет никаких юридических прав на оформление сделки.

В бланке заказа посреднических услуг должен быть четко указан размер гонорара и способ его уплаты. Один из экземпляров бланка остается у маклера, а другой - у клиента. Даже протокол о намерениях (а не только заключенный договор с маклером) будет признан судом в качестве обязательства по уплате гонорара.

Если маклер согласился сделать скидку и отказаться от части или всей суммы своего гонорара, это должно быть зафиксировано в письменном виде в бланке заказа посреднических услуг.

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

## Погашение ссуд в условиях инфляции

Каждый платеж состоит из выплаты части процента и части фонда. При отсутствии инфляции все платежи равны. В первом из них выплата процента максимальна и с каждым платежом уменьшается, а часть фонда соответственно возрастает и достигает максимума в



последнем платеже. Если вы берете ссуду на 25 лет или 300 месячных платежей, то после 300-го, последнего платежа Ваша ссуда обнуляется.

В условиях инфляции остаток ссуды к погашению определяется несколькими компонентами:

- остатка фонда
- накопившейся инфляции
- сборов за досрочное погашение.

Снова рассматривая ссуду на 300 платежей, Вы можете обратить внимание, что к 299 платежу компонент остатка фонда в остатке к погашению практически незначителен и основной вес принадлежит накопившейся инфляции. После того как пройдет последний платеж, ссуда будет окончательно выплачена и долг погашен.

Этот вывод поможет понять и правила досрочного погашения ссуд. Как известно, досрочное погашение государственной ипотечной ссуды не влечет за собой никаких штрафов или начетов.

С банковской ссудой дело обстоит в каждом конкретном случае по-иному. Ипотечные банки не заинтересованы в ситуации, когда, взяв ссуду под высокий процент, Вы впоследствии погашаете ее более дешевыми (взятыми под меньший процент) деньгами. Чтобы это не произошло, и банк не понес убытки, существуют вышеупомянутые сборы за досрочное погашение. Основной их компонент - сбор за разницу процентов, призванный предотвратить убытки банка.

Кроме того, при досрочном погашении ссуды могут взиматься штраф за нарушение условий досрочного погашения, штраф за непредупреждение банка о досрочном погашении и небольшой сбор за выполнение



самой операции погашения. Если же выполняется частичное гашение ссуды, то в равной степени погашаются все составляющие остатка. Если в составе ссуды имеются разнообразные составляющие (ссуды на различных условиях под различные проценты, подарки), то необходимо выбрать для погашения в первую очередь ссуду на худших условиях и указать в заявлении о досрочном частичном погашении, что погашение касается прежде всего ее, а уже потом остальных компонентов.

Досрочное погашение ссуды - при инфляции до 2-4% ежегодно - оправдано в первые 3-4 года после ее взятия, так как за это время на еще не успевает аккумулировать значительную инфляцию. Погашая ссуду после этого срока, Вы вторично выплачиваете инфляцию, аккумулированную фондом (первый раз она была оплачена Вами в ежемесячных платежах). Досрочное погашение любой ссуды является инвестиционной операцией, и Вы должны сами для себя определить, какой вариант инвестиции для Вас предпочтительнее: погашение ли ссуды, присоединение к сберегательной или страховой программе или, может быть, покупка вещей или дополнительной недвижимости.

### Когда брать ссуду

При получении ссуды будет определен размер Вашей первой выплаты.

Если Вы берете ссуду с 1 по 15 число месяца, то начинаете выплачивать ее 1 числа следующего месяца. Первая месячная выплата будет близка к заранее определенной сумме, если Вы возьмете ссуду 1-го числа. Чем ближе к 15-му числу месяца Вы возьмете



ссуду, тем меньше будет Ваша первая месячная выплата.

Если Вы возьмете ссуду с 16-е по 30-е число месяца (т.е., после публикации индекса потребительских цен), то Ваша первая месячная выплата, которая будет снята с Вашего счета 1-го числа месяца после следующего будет максимальна. Чем ближе к 30-му числу месяца Вы возьмете ссуду, тем значительно больше сумеете уменьшить Вашу первую месячную выплату.

Это происходит из-за того, Если Вы берете ссуду между 16-м и 30-м числом месяца, ипотечный банк как бы предоставляет Вам ссуду на дополнительный срок от 2-х недель до 1-го дня, и за это взимается так называемый промежуточный процент. Если же Вы возьмете ссуду между 1-м и 15-м числа месяца, то как бы сами предоставите банку ссуду на срок от 1-го дня до 2-х недель и, соответственно, Ваш платеж будет уменьшен. На первый взгляд кажется, что выгоднее брать ссуду между 1-м и 15-м числом месяца, но, например, строительные подрядчики, как правило, требуют перевода им денег именно в промежуток между 16-м и 30-м числом месяца.

## Документы, необходимые для оформления ссуды

- все квитанции об уплате денег продавцу
- справки, подтверждающие наличие у Вас денег для завершения покупки
- нотариальная доверенность в пользу ипотечного банка, позволяющая ему впоследствии зарегистрировать данную на Вашу квартиру ссуду. Оформление такого документа стоит несколько сот шекелей.

*Не каждый адвокат может оформить такую доверенность, так как не все адвокаты являются одновременно нотариусами.*



- обязательство продавца подтверждает намерение продать квартиру покупателям, а в случае внезапного расторжения сделки - вернуть банку полученную от него ссуду. На бланке подписывается продавец квартиры, и его адвокат заверяет подпись.

*При покупке новой квартиры у уполномоченной строительной 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.*

- свидетельство о регистрации сделки в Регистраторе залогов Министерства юстиции и уплата госпошлины
- заключение о стоимости недвижимости - делается земельным оценщиком из рекомендованного банком списка и необходима при самостоятельном строительстве и при покупке квартиры со вторых рук. Ориентировочная стоимость несколько сот шекелей. Оплата производится клиентом, берущим ссуду.

*Оценщик подтверждает факт существования квартиры, дает профессиональную и аргументированную оценку стоимости квартиры (которая может и не совпадать с ценой, указанной в договоре) в шекелях и долларах согласно курсу на день оценки и ее страховую стоимость (см. выше).*

При самостоятельном строительстве оценщик фиксирует также стадию, в которой находится строительство:

- окончание фундамента
- окончание этапа строительства стен и крыши
- настил полов и отделочные работы.

- Постоянное распоряжение тому банку, в котором находится Ваш текущий счет для оплаты ссуды.



- в некоторых случаях самостоятельного строительства используется непосредственная банковская гарантия. *Банковская гарантия - особая гарантия которую Вы можете получить в банке или страховой компании, дающая право требовать возврата денег, уплаченных за квартиру, в случае банкротства или наложения ареста. Как правило, она предоставляется в течение 30 дней с момента получения подрядчиком денег. Банковская гарантия на ссуду, выданную ипотечным банком, как правило, хранится в банке и выдается покупателю - без его возвращения подрядчик не передает покупателю ключи от квартиры - только после получения письма от подрядчика о том, что данная квартира готова к заселению и освобождена от всякого залога.*
- специальное разрешение Управления сельской застройки Министерства строительства. Требуется в поселениях, в которых ведется самостоятельное строительство и относящихся к районам сельской застройки.

### Своевременная выплата ссуды

Оплата производится, как правило, 1-го числа каждого месяца. Если Вас не устраивает эта дата, Вы можете перенести выплаты на 10, 15 или 20 число каждого месяца - по выбору - поставив в известность служащего ипотечного банка. В случае, если в связи с отсутствием денег на счету Ваш банк не смог выполнить постоянное распоряжение об уплате ссуды, Вам необходимо немедленно явиться в ипотечный банк и оплатить наличными или чеком на день оплаты, как вернувшийся месячный платеж, так и штраф за неуплату постоянного распоряжения.



Длительная неуплата ссуды ведет к образованию долга, на который добавляется штрафной процент и индекс потребительских цен. Как правило, неуплата долга в течение 3-х месяцев приводит к подаче адвокатом ипотечного банка иска о взимании долга. Если не удастся прийти с адвокатом к соглашению о погашении долга, в который уже включена и оплата услуг адвоката, иск передается в суд для принятия решения о реализации квартиры за долги и погашение ссуды деньгами за продажу.

Если стоимость квартиры не покрывает размер долгов и судебных издержек, к выплате остатков долга могут быть привлечены гаранты на данную ссуду при равной их ответственности.

### **Дополнительное финансирование**

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 проводят конкурс между строительными подрядчиками на выполнение работ.

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



По вопросам получения ссуд в соответствии с вышеописанными случаями желательно обращаться в тот же ипотечный банк, в котором Вы 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 того, берете ли вы государственную ипотечную сумму по одной из вышеприведенных программ Министерства строительства или же дополнительную банковскую ссуду для расширения квартиры или повышения качества жизни) 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 данную операцию. Ссуда не регистрируется в том случае, если Вы берете только подарки из государственной ипотечной ссуды на сумму не более определенной Министерством финансов.

Снова делается оценка недвижимости, представленной земельным оценщиком из рекомендованного банком списка и взимаются плата за открытие папки и гербовый сбор - в случае использования дополнительной банковской ссуды.

### Условие перевода ссуды

Предположим, Вы купили квартиру и взяли для этой цели ссуду. Если Вы захотите продать эту квартиру и перевести ссуду на новую, то необходимо освободить



старую квартиру от залога. Для этого нужно заплатить сумму, равную остатку ссуды продавцу новой квартиры. Эти деньги должны быть выплачены из собственных Ваших средств - например, полученных от покупателя старой квартиры, а не из ссуды взятой у банка для покупки новой квартиры.

Зачастую это невозможно из-за отсутствия свободных средств, и тогда предлагается следующее решение проблемы: Ваш ипотечный банк по получении всех необходимых документов выдает письмо, адресованное Вашему покупателю (или ипотечному банку, предоставляющему тому ссуду), в котором указывается, что при переводе определенной суммы (как правило, в размере остатка к погашению переводимой ссуды) продавцу покупаемой Вами квартиры, продаваемая квартира будет освобождена от залога. Такое письмо, как правило действительно только в течение 2-х недель: или с 1-го по 15-е число месяца, или с 16-го по 30-е число месяца, соответственно успешный перевод ссуды возможен только при организованной, ответственной и скоординированной работе всех сторон сделки, их адвокатов и ипотечных банков.

Считается, что оптимальное количество сторон в сделке должно быть не более трех - Вы, покупатель и продавец.

## Правила общежития

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.

## Общество культуры быта

### Цели общества:

- предотвращение износа жилого фонда.
- ограниченные ремонты, выполняемые домовым комитетом (лестничные клетки и палисадники).
- консультации и помощь по содержанию общего имущества жильцов.

Коллективное членство в обществе обусловлено уплатой членских взносов. Для поддержания дома в надлежащем состоянии, члены общества могут воспользоваться субсидиями Министерства жилищного строительства.

Общество культуры быта помогает организовывать общие ремонты в многоквартирных домах. Для этого предоставляется субсидия на 5 лет в размере до 30% от суммы признанной Обществом в качестве расходов на ремонт. Список признанных видов ремонтных работ можно получить в отделениях Общества. Субсидии могут быть предоставлены домам, построенным 11 и более лет тому назад, и членские взносы были уплачены в течение хотя бы одного года. Субсидии предоставляются только на квартиры находящиеся в частном пользовании.

Общество предоставляет своим членам бесплатные услуги юрисконсульта по конфликтным вопросам и инженера-строителя по техническим проблемам совместного имущества: шелушение стен, течь и т.п. Консультации предоставляются по телефону и, в случае необходимости, можно пригласить инженера-строителя для осмотра на месте.



Общество предоставляет страхование ущерба третьей стороны по сниженным тарифам для членов общества, а также телефонные консультации специалистов по вопросам озеленения прилегающей к дому территории и содержания палисадников.



## Словарь терминов

### А

автостоянка - *ханая*

антресоль - *бойдем*

### Б

банковская гарантия - *арвут банкаит*

безусловная и неооторжимая частная собственность - *баалют*

берущие ссуду - *ловим*

бланк "заселения квартиры" - *тофес ихлус дира*

бронированная дверь - *пладелет*

Бюро регистрации недвижимости -

*лишкат эсдер у-ришум мекаркаин , Табу*

### В

внезапное расторжение сделки - *лицуц иска*

внутренняя площадь квартиры - *шетах пним дира*

водонепроницаемое покрытие - *зефет*

### Г

гарант - *арев*

гарантийное обязательство - *штар арвут*

гарантийный срок - *твах битахон*

гардеробная комната - *хадар аронот*

гербовый сбор - *мас биюль*

город развития - *аярат питуах*

городской налог - *арнона*

государственная ссуда - *альваат закаут*



государственная электрическая компания -

*Хеврат хашмаль*

## **Д**

доверенность на ведение дел - *ипуй коах нотариони*

договор о переводе ссуды - *хозе грира*

договор о покупке - *хозе рехиша*

договор о предоставлении ссуды - *хозе альваа*

договор о продаже квартиры - *хозе мехира*

документ на право владения квартирой - *ишур баалут*

долгосрочная аренда - *хахира*

домовой комитет - *ваад а-байт*

доплата от Битуах леуми - *ашлаMAT ахнаса*

дополнительная банковская ссуда - *альваа машлима*

досрочное погашение - *силук мукдам*

## **Ж**

жалюзи - *трисим;*

## **З**

завершение сделки - *ашлаMAT рехиша*

задолженность банку - *хов пигурим*

Закон о продаже квартир - *Хок а-мехер*

залог - *дмей рацинут*

знак качества - *тав-текен*

## **К**

квартирный маклер - *метавех*

квитанции об уплате - *кабалот ташлум*

кладовка - *махсан*



кондиционер - *мазган*  
конкурс-потеря - *михраз пумби*  
курс валюты - *шаар яциг*  
кухонные шкафчики - *аронот митбах*

## Л

лифт - *маалит*  
личная гарантия - *ктав арвут*

## М

максимальный разрешенный банковский процент -  
*рибит мейравит*  
массив - *гуш*  
месячный платеж - *ташлум ходши*  
мрамор - *шайш*  
мусорный бак - *пах ашпа*

## Н

накопившаяся инфляция - *шиарух а-керен*  
налог на дополнительную стоимость - *маам*  
налог на покупку недвижимости - *мас рехиша*  
налоговые марки - *булей ахнаса*  
настил полов и отделочные работы -  
*шлав тийах вэ рицуф*  
"не имеющие собственного жилья" - *закаим*  
нормальная площадь квартиры - *а-шетах а-нормали*

## О

объединение государственных ипотечных ссуд новых  
репатриантов - *ихуд закауйот*



обязательство продавца - *ктав итхайвут мохер*  
озеленение - *гинун*  
окончание постройки стен и крыши -  
*шлав гмар шелед вэ гаг*  
окончание фундамента - *шлав гмар есодот*  
оплата работ по развитию - *дмей питуах*  
ордер на заселение - *ишур ихлус*  
оригинал документа - *макор*  
особая банковская гарантия - *арвут хок мехер*  
остаток ссуды к погашению - *итра ле-силук*  
остаток фонда - *итрат керен*  
отдел недвижимости Управления подоходного налога -  
*мас рехуш*  
отказ - *дхия*  
открытый балкон - *мирлесет шемеш*  
отопление - *асака*  
оценщик недвижимости - *шамай мекаркаин*

## **П**

параграф о закладе страхового полиса в банка -  
*сэиф шиабуд ле товат банк*  
пеня - *рибит пигурим*  
"первая степень" - *дарга ришона*  
перевод ссуды - *грират машканта*  
плата за открытие папки - *дмей птихат тик*  
повышенные алименты - *кицват мезонот мугделет*  
подраздел - *тат-хелька*  
подрядчик - *каблан бния*  
подъезд - *книса*  
покупаемая квартира - *дира нирхешет*



полезная площадь квартиры -  
*шетах эффектививи шель дира*  
пособие на обеспечение прожиточного минимума -  
*кицват автахат ахнаса*  
пособие по старости с социальной надбавкой - *кицват*  
*зикна мугделет*  
пособие с социальной надбавкой - *кицват автахат ахнаса*  
*мугделет о миюхедет*  
право пользования - *бар решут*  
предварительный договор - *зихрон дварим*  
предупредительная запись - *зарат азъара*  
приложения - *ниспахим*  
"принципиальная" просьба - *бакаша икронит*  
принципиальное разрешение - *ишур икрони*  
проверка материального положения семьи -  
*мивахан ахнаса*  
программы персонального увеличения жилой площади -  
*атават тнаей диюр*  
продаваемая квартира - *дира нимкерет*  
продаваемая квартира - *нехес нимкар*  
промежуточный процент - *рибит бейнаим*  
процент - *рибит*  
Путеводитель для берущих ссуду - *Мадрих ле-ловим*

## **Р**

разрешение на строительство - *эйтер бния*  
район сельской застройки - *эйзор бния кафрит*  
раковина - *кийор*  
распоряжение о постоянной оплате - *ораат кева*  
регистратор залогов - *рашам а-машконот*



регистрационная справка о правах собственности и залогах - *ишур зхуйот ба-дира*  
решетки - *сорагим*

## С

самоуправляющийся поселок - *ишув кеилати*  
сбор за досрочное погашение - *амлот силук*  
сбор за разницу процентов - *амлат ивун*  
сельскохозяйственный кооператив - *мошав овдим*  
Служба национального страхования - *Битуах леуми*  
солнечный бойлер - *дуд шемеш*  
справка о налогах и доходах - *шумат мас*  
справка о состоянии прав на квартиру - *ишур зхуйот*  
справка о стоимости недвижимости - *арахат нехес*  
справки, подтверждающие наличие денег для завершения покупки - *охахат мекорот ацмиим*  
"столовый уголок" - *пинат охель*  
страхование жизни - *битуах хаим*  
страхование жилья - *битуах нехес*  
страховочная стоимость квартиры - *зрех нехес ле-битуах*  
строительные чертежи и схемы - *тохнийот бния*  
строительство - *бния ацмит*  
существующая квартира - *нехес каям*

## Т

техническое описание - *мифрат техни*  
товарищество - *амута*

## У

уборка - *никайон*



удостоверение личности - *теудат зеут*  
удостоверение репатрианта - *теудат оле*  
уполномоченная строительная компания - *хевра мешакенет*  
условное письмо - *михтав мутнэ*  
участок - *миграш*

## Ф

фонд - *керен*  
форсмажор - *коах эльон*

## Ч

частичное гашение ссуды - *силук хельки*  
часть массива - *хелька*  
чек, выписанный на гарантийную сумму - *чек битахон*



## АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ

МИНИСТЕРСТВО АБСОРБЦИИ

**Internet site:** [www.moia.gov.il](http://www.moia.gov.il)

**E-mail:** [info@moia.gov.il](mailto:info@moia.gov.il)

### Центр информации для репатриантов

03-9733333

факс для слабослышащих

03-9732143

### Главное управление

Иерусалим 91006, а-Кирия, ул. Каплан 2, Биньян "бет"

тел. 02-6752611 - коммутатор

### Отделения, ведущие прием населения

#### *Районные отделения округа Иерусалим и Юг*

Иерусалим, ул. Гилель 15	1599-500-923
Беэр Шева, ул. Залман Шазар 31, ыБейт Ошираз	1599-500-921
Ашкелон, ул. а-Авода 1, "бейт Ревиталь"	1599-500-915
а-Шфела (Рамле-Лод), Рамле, ул. Герцель 91	1599-500-912
Местные отделения округа Иерусалим и Юг	
Бейт Шемеш, ул. а-Шива 10	02-9939102/3/4
Кирьят-Арба, ыМуаца мекомитэ, п/я 15	02-9962288
Кирьят Гат, сдерот Лехиш 5	08-6878662/3/4
Кирьят Малахи, ул. Жаботински, каньон ыа-Кирияэ, этаж "бет"	08-8581688
Модиин, Караван-сити, рядом с полицией	08-9789066
Нетивот, ул. Йосеф Смило 10	1599-500-916
Эйлат, сдерот а-Тмарим, здание "Солель Боне"	08-6341621
Арад, ул. Иегуда 34	08-6592444/2
Димона и Иерухам, Димона, ул. а-Цеиля 8	08-6563881/2
Сдерот, ул. Симтат а-Плада 8	08-6897033
Иерухам, матнас Цви Борштейн	08-6563888
Мицпе Рамон, ул. Нахаль Цихор 4, здание "Мозцет а-Поалим"	08-6595497



### Районные отделения округа Тель-Авив и Центр

Тель-Авив, ул. Эстер а-Малка 6	1599-500-901
Ашдод, Сдерот Менахем Бегин, Биньян "Мерказ Цимер", 1-й вход	1599-500-914
Холон/Бат-Ям, ул. Эйлат 36	1599-500-908
Ришон ле-Цион, ул. Исраэль Галили 3	1599-500-910
Нетания, ул. Баркат 3, 9 этаж	1599-500-905
Петах-Тиква, ул. а-Гистадрут 26, этаж ыбетэ, "Бейт Полинер"	1599-500-907

### Местные отделения округа Тель-Авив и Центр

а-Шарон, Кфар Саба, ул. а-Таас 23	1599-500-906
Реховот, ул. Биньямин 12	08-9378000

### Районные отделения округа Хайфа и Север

Хайфа, сдерот Пальям 15, Биньян ыалефэ	1599-500-922
Кармиель, промзона, Биньян "Биг"	1599-500-920
Нацрат Илит, ул. а-Млаха 52, Биньян "Лев Асаким"	1599-500-903
Хадера, ул. Гилель Яфе 13	1599-500-904

### Местные отделения округа Хайфа и Север

а-Крайот, Кирьят Бялик, ул. а-Меасдим 7	1599-500-902
Тверия, ул. а-Шомер 47, центр абсорбции, 2-е здание	04-6720399
Мигдаль а-Эмек, ул. Ницаним 45, торговый центр, этаж "бет"	04-6540331
Нагария, дерех а-Ацмаут, 9	04-9950400
Афула, ул. Иошуа 28	04-6098300/305
Кирьят Шмона, кикар ЦАХАЛ, "биньян Цхор"	04-6818400
Цфат, ул. каньон "Шаарей а-Ир", здание "Клуб Маркет", этаж ыбетэ	04-6920218
Маалот, ул. Маале а-Баним 302	04-9078311

### ОБЩЕСТВО КУЛЬТУРЫ БЫТА

Главное отделение	
Север и Хайфа	04-8366989
Центр и Тель-Авив	03-7910335
Иерусалим	02-6240444
Юг и Беэр-Шева	08-6277713
Бесплатная линия	*8484



## ДРУГИЕ ИЗДАНИЯ ОТДЕЛА ИНФОРМАЦИИ И ПУБЛИКАЦИЙ

### ДРУГИЕ ИЗДАНИЯ

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

#### Из серии "Общая информация":

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

#### Из серии "Профессия в Израиле":

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

#### Из серии "Разное по тематике":

- Высшее образование. Буклет
- Компас репатрианта. Деньги и банки
- Компас репатрианта. Транспорт в Израиле
- Компас репатрианта. Жилье. Вопросы и ответы
- Компас репатрианта. Вы и Ваше здоровье
- Компас репатрианта. Страхование
- Компас репатрианта. Женщина в обществе и дома
- Компас репатрианта. Ваши права на работе
- Компас репатрианта. Легко ли быть подростком
- "Мозаика". Информационный бюллетень
- "Не зная броду". Буклет
- Найти человека. Буклет
- Центры профессиональной ориентации. Буклет
- Карта Израиля
- Улицы рассказывают

Издания отдела можно заказать по адресу:

המשרד לקליטת העלייה  
הגף למידע ולפרסום, מערכת רוסית  
רח' הלל 15, ירושלים 94581

Не забудьте указать:

Имя \_\_\_\_\_

Адрес \_\_\_\_\_

Почтовый индекс \_\_\_\_\_



## Уделите нам, пожалуйста, минуту внимания

Убедительно просим Вас ответить на следующие вопросы, это поможет нам предоставлять Вам наиболее полезную и качественную информацию:

1. Где вы получили брошюру "Жилье"  
 в аэропорту/морском порту       в Министерстве абсорбции  
 в другом месте (уточните) \_\_\_\_\_
2. В какой степени данная публикация удовлетворила Ваши потребности в информации?      1   2   3   4   5  
примечания \_\_\_\_\_
3. Помогла ли эта брошюра Вашей абсорбции в Израиле?  
 да       нет      поясните \_\_\_\_\_

---

4. Представленная в брошюре информация ясна и понятна?  
 да       нет      поясните \_\_\_\_\_

---

5. Оцените по пятибалльной системе:
  - степень ясности и понятности      1   2   3   4   5
  - подробность изложения материала      1   2   3   4   5
  - дизайн брошюры      1   2   3   4   5
  - степень использования брошюры      1   2   3   4   5

Заполните, пожалуйста, следующие графы анкеты (опросного листа). Не нарушая Вашей анонимности, они помогут нам в статической обработке материала

Ваша профессия: \_\_\_\_\_ пол:  мужской  женский      возраст: \_\_\_\_\_

страна исхода: \_\_\_\_\_

год репатриации: \_\_\_\_\_

место проживания: \_\_\_\_\_

Дата заполнения анкеты: \_\_\_\_\_

Заполненную анкету пошлите, пожалуйста, по адресу:

**המשרד לקליטת העלייה, אגף מידע ופרסום**  
**רח' הלל 15, ירושלים 94581**

или по факсу 02-6241585. Можно также опустить анкету в ящик для жалоб и предложений в филиале Министерства абсорбции по месту жительства.

Благодарим Вас за сотрудничество и желаем легкой и успешной абсорбции.









