

Обращаем Ваше внимание, что ответы на некоторые вопросы подготовлены до принятия Постановления Правительства РФ от 29.11.2014 № 1278 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404», которым были снижены требования к минимальному объему жилья экономического класса в проекте с 25 тыс. до 10 тыс. кв. м.

1. Общие вопросы

1. Предусматривает ли программа софинансирование со стороны федерального бюджета?

Прямого (денежного) финансирования программы «Жилье для российской семьи» государственной программой Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» не предусмотрено. Однако для проектов по строительству жилья экономического класса разрешено применение других механизмов поддержки: а) предоставление на льготных условиях земельных участков для строительства, в т.ч. и по направлению работы Фонда РЖС, и б) возможность обращения к механизму выкупа объектов инженерно-технического обеспечения, что может позволить достичь возмещения затрат застройщика на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к инженерным сетям в размере до 4 тыс.руб. на кв.м. жилья экономического класса.

2. Может ли участвовать в программе ранее построенный объект, ведь указан срок заключения договоров с гражданами не позднее 6 месяцев с момента ввода объекта?

*По общему правилу построенные (введенные в эксплуатацию) объекты жилищного строительства не могут быть заявлены в программу. Программа «Жилье для российской семьи» реализуется в соответствии с поручением Президента Российской Федерации по реализации Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 12.12.2013 и одна из главных задач программы – обеспечить ввод в эксплуатацию не менее 25 млн. кв. метров жилья экономического класса **дополнительно** к ранее запланированным объемам ввода жилья.*

3. Может ли быть заявлен в программу проект (земельный участок), предусматривающий строительство менее 10 тыс. кв. метров жилья экономического класса?

Минимальный объем строительства жилья экономического класса в проекте установлен постановлением Правительства РФ № 404 от 05.05.2014 г. «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и уменьшен быть не может.

4. Возможно ли пересмотреть в сторону увеличения стоимость 1 кв. метра?

Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» установлена верхняя граница стоимости 1 кв.м. жилья экономического класса и возможности пересмотра стоимости в сторону увеличения не предусмотрено.

5. Возможно ли строительство по программе арендного жилья?

Если речь идет об арендном жилье в проектах, строящихся в рамках программы «Жилье для российской семьи», то оно может быть выделено только в «рыночной части» проекта. При этом арендное жилье будет принадлежать тому, кто выступит заказчиком строительства (инициатором проекта), либо специальной проектной компании, созданной по инициативе заказчика строительства.

6. Будет ли предложена к использованию типовая форма предварительного договора выкупа объекта инженерно-технического обеспечения?

Основные условия предварительного договора определены в Приложении № 2 к Соглашению об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для

российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения, утвержденному приказом Минстроя России от 10.06.2014 № 287/пр. Разработку типовой формы предварительного договора планируется завершить в сентябре текущего года.

7. Где можно ознакомиться с нормативными документами программы и типовыми формами документов по программе (договоры, отчеты, графики и др.)?

Основные документы программы «Жилье для российской семьи» Минстрой России планируют размещать на своем официальном сайте. Для удобства все документы программы, включая типовые формы, размещены на сайте ОАО «АФЖС» в отдельном разделе по ссылке http://www.afhc.ru/state_program_providing_housing/

8. Какие документы необходимо представить АИЖК/АФЖС для расчета цены выкупа для заключения предварительного договора?

Для проведения расчета достаточно просто данных по проекту. Субъекту РФ рекомендуется в соответствии с условиями Соглашения об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения, утвержденному приказом Минстроя России от 10.06.2014 № 287/пр, направлять запрос на указанный электронный адрес данные по проектам в разрезе каждого вида коммунального ресурса.

9. Должен ли участвовать субъект РФ в создании специализированной организации?

Нет. Создание специализированных обществ проектного финансирования (СОПФ), приобретение такими обществами объектов инженерно-технического обеспечения, а также выпуск обществами облигаций с залоговым обеспечением – ответственность ОАО «АИЖК» / ОАО «АФЖС».

10. Планируется ли разработка типового нормативно-правового акта для субъектов РФ по порядку отбора земельных участков, застройщиков и проектов?

Утверждение типовой формы данного нормативно-правового акта в настоящее время не планируется. В целях оказания методической помощи предлагаем использовать приложенную форму порядка отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства. Обращаем внимание, что данная форма не является официальным документом.



Типовая форма НПА по отбору.pdf

11. Значит ли, что строительство жилья экономического класса и строительство объектов инженерно-технического обеспечения в рамках программы значительно увеличит коммунальные платежи граждан?

Нет. Величина и темп роста коммунальных платежей регулируются в соответствии с законодательством о тарифах. Соответственно, если требуется увеличение тарифа – такое увеличение может происходить только в разрешенных пределах, и с учетом выбранного источника финансирования затрат на строительство сетей инженерно-технического обеспечения из перечня, приведенного в п. 5 Критериев и требований отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Субъект РФ, Застройщик и ресурсоснабжающая организации должны определять источник (комбинацию источников) финансирования таким образом, чтобы исключить значительный рост платежей граждан за коммунальные услуги.

12. Может ли застройщик, реализующий проект по программе при подаче заявки в банк на кредит в качестве обеспечивающих документов представить предварительный договор выкупа объектов инженерно-технического обеспечения?

Да. Однако следует учитывать, что банки самостоятельно устанавливают перечни и требования к документам, требуемым к представлению при получении кредита. Предварительный договор выкупа может быть принят банком во внимание как гарантия и источник погашения кредита (части кредита) на строительство, но это не является обязанностью банка.

13. Имеет ли застройщик, реализующий проект по программе какие-либо преференции по получению кредита на строительство?

Коммерческие банки самостоятельно определяют преференции для своих заемщиков. ОАО «АФЖС» такие преференции предоставляет в рамках реализации новой редакции программы «Стимул» http://www.afhc.ru/program_stimul, в соответствии с условиями которой банку, кредитующему такого застройщика, предоставляется до 100% фондирования (займы) кредита застройщику с контролем маржи банка по кредиту застройщику.

14. Оценка рыночной стоимости 1 кв.метра: за инициатором проекта закреплена необходимость предоставления отчета об оценке рыночной стоимости 1 кв.метра в проекте, но что в данном случае делать с объективностью оценки? Закреплять оценщика в нормативном акте? Вводить конкурсный отбор оценщика?

В любом случае следует руководствоваться правилом соблюдения норм действующего законодательства. Оценка проводится в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Никаких дополнительных требований к оценщику программой не предусмотрено и нет оснований рекомендовать устанавливать их субъекту РФ.

15. Необходимо ли проведение конкурса или иного отбора банков для участия в программе?

Нет. Может участвовать любой банк.

16. Какие условия участия ресурсоснабжающих организаций, застройщиков в кредитовании уполномоченными банками, будет ли это проектным или залоговым кредитованием, какой документ подтверждает это? Работают ли с продуктами филиалы на территориях?

Банки самостоятельно определяют условия кредитования. Программа «Жилье для российской семьи» не содержит каких-либо требований к кредитным организациям.

17. Нужно ли отбор проектов (земельных участков) для участия в программе проводить в соответствии с законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (44-ФЗ)?

Нет, такого требования нет.

18. В типовом соглашении, подписываемом субъектом РФ, указывается примерный объем строительства жилья, но если считать проекты в привязке к локальным рынкам, то объем может уменьшиться. Значит ли это, что нужно вносить корректировки в соглашение по результатам одобрения каждого нового проекта?

Локальный рынок используется только для проверки критерия соответствия спроса для конкретного земельного участка. Все остальное, включая объемы ввода, считается по субъекту РФ в целом.

19. Какие преимущества имеет гражданин, кроме специальной цены приобретения жилья?

Гражданин получает право воспользоваться возможностью (правом) приобрести жилье по цене ниже рыночной стоимости аналогичного жилья. Это основное преимущество. Дополнительно ОАО «АИЖК» планирует внедрить специальный ипотечный продукт для граждан, приобретающих жилье в программы «Жилье для российской семьи», который подразумевает льготные условия кредитования таких граждан. В случае принятия коммерческими банками аналогичных программ – информация будет дополнена.

20. Программой «Жилье для российской семьи» установлено, что к жилью экономического класса в рамках программы относятся жилые помещения, которые соответствуют установленным Минстроем России условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса и цена договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома (договоров купли-продажи) которых, а также цена государственных (муниципальных) контрактов на приобретение которых в расчете на 1 кв.метр общей площади таких жилых помещений не превышает минимальной из величин - 35 тыс. рублей или 80 процентов оценки рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади таких жилых помещений. Может ли минимальная величина 80 процентов оценки рыночной стоимости 1 кв. метра превышать 35 тыс. рублей?

Нет.

21. Возможно ли включение в программу «Жилье для российской семьи» проекта жилищного строительства, если застройщик уже привлек средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»?

Нет.

22. В целях минимизации затрат застройщиков в части выплаты процентов по банковским кредитам, возможно ли сокращение срока выкупа жилья экономического класса по государственному (муниципальному) заказу либо установленными категориями граждан с 6 месяцев до 1 месяца с момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию жилых помещений?

Установленные в Постановлении Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 №404 сроки являются императивными. Субъект Российской Федерации может (должен) создать условия для реализации жилья гражданам как можно раньше, в том числе на этапе строительства жилья по договору участия в долевом строительстве.

23. Возможен ли отбор проектов, планируемых для реализации на территории муниципальных образований, где не утверждены программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, схем сетей инженерно-технического обеспечения, при наличии выданных ресурсоснабжающими организациями технических условий?

Да, если утверждены схема и программа перспективного развития электроэнергетики субъекта Российской Федерации, а также схема газоснабжения субъекта Российской Федерации (при необходимости обеспечения объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, газоснабжением).

24. Возможен ли отбор проектов, планируемых для реализации на территории муниципальных образований, где не утверждены генеральные планы, правила землепользования и застройки и проекты планировок в случае если земельные участки включенных в границы населенного пункта в соответствии с Федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»?

Да.

25. Приказом Минстроя России от 05.05.2014 № 223/пр утверждены условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса. В частности, жилые помещения должны быть обеспечены внутренней отделкой, пригодной для проживания, и установкой инженерного оборудования, в том числе в целях поквартирного учета водопотребления, теплотребления, электропотребления и газопотребления (при наличии газопотребления). Распространяется ли действие приказа на понятие жилье экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи»?

Да.

Какая отделка жилого помещения входит в понятие пригодное для проживания (стены, потолок - оштукатурены, отшпаклеваны, пол - цементная стяжка, линолеум, плитуса, установка межкомнатных дверей, установка сантехнического оборудования - унитаз, раковина, ванная, электрооборудование - розетки, выключатели) или иные характеристики?

Компетенция Минстроя России.

26. Какие документы может представить застройщик по предоставлению обеспечения выполнения его обязательств, указанных в заявке?

Субъект Российской Федерации (уполномоченный орган) самостоятельно определяет перечень и требования к обеспечению и подтверждающим документам.

27. Допускается ли в рамках программы «Жилье для российской семьи» под проектом понимать совокупность проектов строительства, каждый из которых менее 10 тыс. кв. метров жилья, но в сумме они дадут более 10 тыс. кв. метров жилья экономического класса?

Нет.

28. Когда будут внесены изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления условий предоставления земельных участков для строительства жилья экономического класса или комплексного освоения территорий?

Принят Федеральный закон от 21 июля 2014 г. N 224-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

29. Планируются ли сопутствующие государственные программы по выкупу объектов социальной инфраструктуры и строительству автодорог к участкам, которые принимают участие в программе?

В компетенции Минстроя России.

30. Каким образом подтверждается экологичность, энергоэффективность применяемых материалов и технологий: свободное изложение в записке от застройщика при подаче заявки на отбор или приложение копий сертификатов и т.п.?

В компетенции Минстроя России и Субъекта РФ.

31. В случае если у застройщика имеется два земельных участка, которые находятся в непосредственной близости друг от друга, и могут быть представлены в виде единой концепции, следует ли делать отдельные заявки или оба участка могут быть включены в единую заявку?

Действующее законодательство не содержит прямого регулирования вопроса о законности строительства комплекса зданий или одного здания на двух смежных земельных участках, даже если такие земельные участки принадлежат на одном праве одному владельцу и имеют одинаковое разрешенное использование. Однако судебная практика свидетельствует, что такие проекты все-таки реализуются и в отдельных случаях суды принимают решения в пользу таких застройщиков. Вместе с тем буквальное прочтение Постановления Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 дает основание рекомендовать субъектам Российской Федерации придерживаться принципа: один земельный участок – один проект жилищного строительства.

32. Бюджетным кодексом Российской Федерации не предусмотрено приобретение субъектами Российской Федерации такого вида ценных бумаг, как облигация.

Программа "Жилье для российской семьи" реализуется с учетом совершенствования действующего законодательства. Однако следует учитывать, что цели "заставить" субъект Российской Федерации приобретать младшие транши облигаций с залоговым обеспечением не ставилось и оснований для внесения изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации нет. Предполагается, что участие субъекта Российской Федерации в финансировании объектов инженерно-технического обеспечения будет происходить на уровне утверждения региональных программ и соответствующего их бюджетного финансирования (софинансирования) в 2017 - 2018 году (планируемый срок выпуска облигаций) исходя из предпосылок предоставления организации с участием государства - владельцу младшего транша права обменять его на объект инженерно-технического обеспечения.

33. Как выбрать застройщика для строительства жилья экономического класса на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности или собственности на который не разграничена?

Принят Федеральный закон от 21 июля 2014 г. N 224-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации". Данный закон предусматривает порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

34. Сколько отборов земельных участков, проектов и застройщиков может провести субъект РФ?

Субъект РФ может провести необходимое число отборов для целей обеспечения заявленных объемов строительства жилья экономического класса в установленные сроки программы.

35. Может ли участвовать в программе застройщик, не отвечающий требованиям наличия 3-летнего опыта работы на рынке? Если нет, то может ли он на момент подачи заявки на отбор привлечь более крупную организацию, а по достижении указанного срока (выполнении критерия, например, в 2015 году) уже самостоятельно осуществлять строительство жилья по программе?

Нет, застройщик должен изначально соответствовать требованиям, указанным в Постановлении Правительства Российской Федерации № 404.

36. Имеет ли право субъект РФ при установлении категорий граждан, включить в перечень категорий таких граждан только одну категорию из Перечня отдельных категорий граждан, утвержденного постановлением Правительства РФ от 25.10.2012 № 1099?

Да, в методических рекомендациях по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан при реализации программы «Жильё для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10.06.2014 № 286/пр, прямо указано, что субъект Российской Федерации своим нормативным правовым актом определяет одну или несколько категорий граждан из перечня, указанного в Постановлении Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404, кроме того допустимо устанавливать преимущественное право граждан отдельных категорий на приобретение жилья экономического класса.

37. Какие обеспечительные меры предусмотрены при принятии застройщиком обязательств в рамках программы?

Формирование требований к форме, объему и порядку предоставления обеспечительных мер находится в компетенции субъекта Российской Федерации. Так же следует принять во внимание, что согласно письма Минстроя России от 14.08.2014 №16706-ЛС/07 и проекта нормативного правового акта высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации об утверждении порядка отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи», приведенного в приложении к указанному письму, обеспечительные меры могут выступать одним из оцениваемых параметров при проведении отбора и формировать преимущество для застройщика, предложившего размер обеспечения, превышающий указанный в сообщении о проведении отбора.

38. По итогу первого этапа отбора земельных участков, застройщиков, проектов заключается соглашение. Кто является сторонами данного соглашения? Имеются ли разработанные типовые соглашения?

Субъект РФ (уполномоченное лицо), организующий отбор самостоятельно определяет форму и состав соглашения, которое он будет заключать с застройщиком. В каждом субъекте РФ применяются свои формы таких соглашений, согласованные в установленном порядке.

- 39. В рамках второго этапа по итогу отбора земельных участков (государственной и муниципальной собственности) необходимо проводить процедуру по отбору застройщика. Имеется ли типовая документация по отбору, а также типовое соглашение? Кто является сторонами данного соглашения?**

Общие требования к порядку проведения отбора земельных участков, застройщиков и проектов в Постановлении № 404 от 05.05.2014. Дополнительные требования, особенности и документация – компетенция субъекта РФ.

- 40. Возможна ли передача обязательств застройщика в рамках заключенного соглашения, иной организации готовой исполнить мероприятия в соответствии с соглашением?**

По общему правилу, если застройщик был определен в результате отбора, замена такого застройщика не допускается, если иное не установлено в документации по отбору и соглашении, которое было заключено субъектом РФ с таким застройщиком.

- 41. Обязательство по вводу 10 тыс. кв. метров жилья экономического класса в срок до 01.07.2017 распространяется на одного застройщика или допускается их объединение?**

Объединение застройщиков не допускается.

- 42. Какой порядок компенсации дополнительных расходов застройщика по страхованию гражданской ответственности при строительстве жилья в рамках программы «Жильё для российской семьи» при стоимости 1 кв. метра не более 35 тыс. рублей по договорам долевого участия в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ?**

Компенсация данного вида затрат не предусмотрена Постановлением № 404 от 05.05.2014 г.

- 43. Кто определяет соответствие помещения требованиям, предъявляемым к жилью экономического класса?**

Полномочия субъекта РФ.

- 44. В соглашении об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жильё для российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения содержится обязательство субъекта РФ определить организацию для проведения проверки достоверности сметной стоимости строительства объектов инженерно-технического обеспечения. Вместе с тем, действующим законодательством (Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ) предусмотрено проведение такой проверки только в отношении проектов, финансирование которых планируется осуществлять за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. Соответственно, возможно ли указать в качестве организации по проверке достоверности сметной стоимости государственное автономное учреждение, осуществляющее в настоящее время на территории области государственную экспертизу проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации? Требуется ли утверждение специальной методики проверки?**

Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 № 404 не содержит требований об обязательности проведения именно государственной экспертизы сметной стоимости строительства объекта инженерно-технического обеспечения. Субъект Российской Федерации вправе самостоятельно определить организацию, которая должна выполнить проверку для

целей реализации программы «Жилье для российской семьи» и выбор для этих целей государственного учреждения не может не соответствовать задачи участников соглашения иметь достоверное экспертное заключение. Соответственно, методика проверки сметной стоимости строительства определяется фактом назначения уполномоченной организации и самой такой организацией, если субъект Российской Федерации не установил дополнительных требований к применяемой методике при выборе организации.

45. По итогам отбора определены земельные участки, находящиеся в муниципальной и государственной собственности, для реализации мероприятий программы «Жилье для российской семьи». Далее необходимо данные земельные участки передать без проведения торгов застройщикам, которые будут определены по итогам аукциона.

В соответствии со статьей 39.6. Земельного кодекса РФ предусмотрены случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:

3) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации;

Критерии масштабных инвестиционных проектов определяет субъект РФ. Если проект строительства жилья соответствует данным критериям, то по распоряжению высшего исполнительного органа субъекта РФ и по итогам аукциона по отбору застройщика участок передается под строительство жилья экономкласса.

13.1) земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (пп. 13.1 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 224-ФЗ).

Возможно ли применить данные случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, застройщику в аренду без проведения торгов в рамках программы «Жилье для российской семьи» в срок до марта 2015 года и после марта 2015 года? Если нет, то почему? И в рамках каких нормативно-правовых актов необходимо предоставлять застройщику земельный участок?

Нет, невозможно.

До 1 марта 2015 года.

Статья 30 Земельного кодекса РФ:

1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;*
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.*

2. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса РФ, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.1 данной статьи (развитие застроенной территории).

Статья 30.1 Земельного кодекса РФ:

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24 Земельного кодекса РФ, - в

безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

Абзац 1 пункта 2 статьи 28 Земельного кодекса РФ не применим к жилищному строительству за исключением ТОЛЬКО ДВУХ случаев – предоставления земельного участка в собственность юридическому лицу, с которым заключен договор развития застроенной территории, после утверждения проекта планировки, и физическим лицам - гражданам, имеющим трех и более детей. Таким образом до 1 марта 2015 года предоставить земельный участок можно только на аукционах по продаже земельного участка или права заключения договора аренды, в том числе для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Но в этих случаях нельзя ограничить цену и объем продажи жилья экономического класса.

С 1 марта 2015 года

В соответствии с пунктом 14 Основных условий и мер реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" (утв. постановлением Правительства РФ от 5 мая 2014 г. № 404) органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации - участники программы и органы местного самоуправления в соответствии с их полномочиями предоставляют земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для строительства жилья экономического класса или комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса в рамках программы в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации. Порядок предоставления земельных участков для строительства жилья экономического класса или комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса установлен статьей 46.7 Градостроительного кодекса РФ (введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 224-ФЗ). В подпункте 13.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ речь идет о предоставлении земельного участка без торгов лицу, который на аукционе победил и заключил договор освоения или комплексного освоения земельного участка. В указанном договоре устанавливается цена жилья экономического класса, сложившаяся по итогам торгов, и объем такого жилья.

Таким образом, и в настоящее время и после 1 марта 2015 года предоставление земельных участков для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса возможно только в порядке, предусмотренном статьей 46.7 Градостроительного кодекса РФ.

46. Возможна ли индексация стоимости реализации жилья экономического класса?

Действующие условия программы не предусматривают возможности индексации стоимости жилья экономического класса.

47. В какой период реализации проекта происходит выкуп не проданного жилья? Кому продаются объекты (АИЖК, АФЖС, другие уполномоченные органы)?

В случае, если субъект РФ неверно определил спрос на жилье экономического класса и/или не смог обеспечить формирование списков и реестра граждан, имеющих право на приобретение такого жилья такое жилье по истечении 6 месяцев может быть реализовано застройщиком в рынок. Однако субъекту РФ целесообразно внимательно оценить потребности социальных программ, которые реализуются на его территории. Субъект РФ выступает главным покупателем нереализованного по программе жилья экономического класса, в том числе с учетом развития фондов арендного жилья. Группа компаний АИЖК готова оказать содействие субъекту РФ в развитии фондов арендного жилья с помощью продукта Арендное жилье. Общие условия продукта представлены на официальном сайте АФЖС www.afhc.ru

48. Могут ли заключаться муниципальные контракты на приобретение жилья для представления жилья детям сиротам для строительства жилья экономического класса?

Жилье экономического класса может быть приобретено по муниципальному контракту. Цель такого контракта не ограничивается условиями программы.

49. Можно ли компенсировать строительство дорог в рамках программы?

Программа не предусматривает финансирования строительства или выкуп объектов дорожного хозяйства.

50. На каком официальном сайте должно быть размещено извещение о проведении аукциона по земельному участку для строительства жилья экономического класса?

Согласно ч.6 ст.46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации термин «официальный сайт в сети "Интернет"», используемый в Градостроительном кодексе Российской Федерации, имеет следующее значение - официальный сайт Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, т.е. www.torgi.gov.ru.

51. Если на земельном участке, который должен быть выставлен на аукцион в рамках Программы, можно построить, например, 100 тыс. кв. м. жилья, то какой минимальный объем жилья экономического класса должно быть построено в рамках Программы на данном земельном участке? И что должно быть размещено в извещении о проведении аукциона?

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наименьшую цену предмета аукциона (ч.21 ст.46.7 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 6 части 8 статьи 46.7 Градостроительного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать минимальное количество жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежащих продаже или передаче на условиях, предусмотренных договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых является предметом аукциона, и (или) минимальная общая площадь таких жилых помещений, за исключением случаев, если в соответствии с данным договором все жилые помещения должны соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат продаже или передаче на условиях, предусмотренных данным договором.

Договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, которым предусмотрено строительство многоквартирного дома, жилого дома блокированной застройки, в котором минимальный объем жилых помещений соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса, должен содержать условие о минимальном количестве и (или) минимальной общей площади таких жилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, которые устанавливаются извещением о проведении аукциона на право заключения данного договора (часть 6 статьи 46.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, минимальное количество и (или) минимальной общей площади жилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, относящихся к жилью экономического класса, должен определяться договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и устанавливается в извещении о проведении аукциона на право заключения данного договора.

52. В рамках плана реализации до конца 2014 года планируется создать специализированное общество проектного финансирования, которое должно осуществить выкуп инженерной инфраструктуры. Также ОАО АИЖК до конца года должно провести предварительные расчеты цены выкупа объектов инженерно-технического обеспечения. В случае если в рамках реализации программы и отдельно взятого проекта выкуп не будет осуществлен остается ли требование к застройщику о продаже жилья по цене не выше 35 тысяч рублей?

Цена реализация жилья гражданам по программе «Жилье для российской семьи» не стоит в зависимости от факта или объема (цены) выкупа объекта инженерно-технического обеспечения специализированными обществами. Застройщик реализует проект строительства в соответствии с обязательствами, принятыми на себя в рамках соглашения с субъектом Российской Федерации, которое он заключает по итогам отбора. Выкуп специализированным обществом объекта инженерно-технического обеспечения является одним из возможных источников финансирования подключения объектов капитального строительства к инженерным сетям, перечисленных в постановлении Правительства РФ от 05.05.2014 № 404. Специализированные общества будут созданы

ОАО «АИЖК» в 2015 г. До момента создания специализированных обществ функции по заключению предварительных договоров выполняет ОАО «АФЖС».

- 53. Планируется ли разработка льготных программ кредитования застройщиков? На каких условиях планируется осуществлять кредитование застройщика для строительства инженерных сооружений и коммуникаций и может ли финансироваться технологическое присоединение?**

ОАО «АФЖС» реализует Программу по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья (далее - Программа «Стимул»), направленную на поддержку финансирования банками проектов по строительству жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи». В рамках Программы «Стимул» осуществляется предоставление целевых займов банкам на цели финансирования застройщиков на строительство жилья экономического класса и объектов инженерно-технического обеспечения. Максимальная процентная ставка, по которой может быть выдан целевой заем банку составляет 11% годовых (по состоянию на 01 июня 2015 года). Также Программой «Стимул» предусмотрено ограничение маржи банка по кредиту застройщику в размере 3,5% годовых к процентной ставке по целевому займу ОАО «АФЖС». Таким образом максимальная процентная ставка по заемным средствам для застройщика может составить 14,5% годовых, что существенно ниже текущих рыночных ставок.

Подробную информацию о Программе «Стимул», а также о порядке взаимодействия участников можно также получить на официальном сайте ОАО «АФЖС» www.afhc.ru.

- 54. Возможно ли для освоения в рамках программы изменение разрешенного вида использования уже находящегося в аренде земельного участка?**

Все изменения разрешенного вида использования земельного участка должны быть завершены до проведения отбора субъектом РФ в соответствии с постановлением Правительства РФ от 05.05.2014 № 404 и нормативными правовыми актами такого субъекта РФ.

- 55. Может ли застройщик заявлять в программу уже строящийся или построенный дом? А также может ли быть заявлен такой жилой дом, по которому заключен единственный договор долевого участия, либо возможно ли выделение секций из жилого дома, по которым нет договоров долевого участия?**

Нет, не может.

- 56. Как должна учитываться площадь балконов и лоджий при продаже жилых помещений по договорам долевого участия и договорам купли-продажи в рамках программы?**

Согласно п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Кроме того, требования к определению площади здания, помещения, утверждены приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.09.2011 г. № 531.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Одним из документов, необходимых для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с пп. 3 п. 2 ст. 25.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), является план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений. Государственная регистрация наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним возможна только в

отношении объектов недвижимого имущества, в отношении которых проведен кадастровый учет.

Площадь, определенная с учетом требований к определению площади здания или помещения, установленных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений (ч.10 ст.41 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»), входит в состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости (пп.6 ч.1 ст.7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). Согласно п.6 Требований к определению площади здания, помещения, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 сентября 2011 г. № 531" общая площадь жилого помещения определяется без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас.

Таким образом, общая площадь жилого помещения, в том числе вносимая в государственный кадастр недвижимости, не включает площадь таких помещений вспомогательного использования, как балконы, лоджии, веранды и террасы. По нашему мнению, в договоре участия в долевом строительстве должна указываться предполагаемая общая площадь жилого помещения без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас.

57. Как осуществляется проверка на соответствие категориям граждан, предусмотренным Постановлением Правительства РФ № 404, в том числе указанным в Постановлении Правительства РФ № 1099?

При проверке гражданина на соответствие одной из категорий граждан, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 25 октября 2012 г. N 1099 "О некоторых вопросах реализации Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства" в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса" (далее - Постановление Правительства № 1099), такой гражданин подлежит проверке на соответствие всех требований, указанных в данном постановлении.

При проверке гражданина на соответствие одной из категорий граждан, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 5 мая 2014 г. N 404 "О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", такой гражданин подлежит проверке на соответствие всех требований, указанных в данном постановлении. Категории граждан, которые включены или будут включены в перечень Постановления Правительства РФ от 5 мая 2014 г. № 404 ссылкой на другой нормативный правовой акт, устанавливающий перечень дополнительных категорий и требований, проверка на соответствие таким категориям и требованиям проводится в соответствии с таким нормативным правовым актом, если иное прямо не указано в Постановлении Правительства РФ от 5 мая 2014 г. № 404. Соответственно, проверка граждан на соответствие категориям и требованиям, установленным Постановлением Правительства РФ от 25 октября 2012 г. N 1099 "О некоторых вопросах реализации Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", должна осуществляться с учетом всех требований этого Постановления.

58. Каков механизм определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса в соответствии с пунктом 7 статьи 46.7 Градостроительного Кодекса Российской Федерации?

Начальная цена предмета аукциона определяется как цена одного квадратного метра общей площади жилых помещений в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, которые соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которого является предметом аукциона, подлежат продаже или передаче по договорам купли-продажи жилья экономического

класса или договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам. Начальная цена предмета аукциона устанавливается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, указанными в части 1 статьи 46.7 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в размере, не превышающем восемьдесят процентов рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади таких жилых помещений, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности не ранее чем за тридцать дней до даты опубликования извещения о проведении аукциона, или максимальной цены жилья экономического класса, установленной Правительством Российской Федерации в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, если такая цена установлена Правительством Российской Федерации на дату принятия решения о проведении аукциона.

59. Возможна ли реализация жилья экономического класса по разной стоимости в зависимости от стадии строительства, но в пределах максимальной цены реализации жилья экономического класса по программе «Жилье для российской семьи»?

Возможна, но при условии, что на каждом этапе реализации жилья экономического класса стоимость 1 кв.м. такого жилья не превышает максимальной цены, установленной для проекта жилищного строительства, отобранного для участия в программе «Жилье для российской семьи». При этом максимальная цена не должна превышать минимальной из величин - 35 тыс. рублей или 80 процентов оценки рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади таких жилых помещений, проведенной в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и установленной для конкретного проекта жилищного строительства (цена - максимальная цена реализации жилья в проекте). Кроме того, в протоколе отбора земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства, либо ином документе, в котором устанавливается максимальная цена реализации жилья в проекте, должно быть предусмотрено, что застройщик имеет право реализовывать жилье экономического класса по любой цене, но не более максимальной цены реализации жилья в проекте.

Для повышения мотивации граждан к приобретению жилья экономического класса на стадии строительства и заключению договоров участия в долевом строительстве субъектам Российской Федерации рекомендуется применять различные меры поддержки граждан, приобретающих жилье экономического класса на стадии строительства, в том числе субсидирование процентной ставки, либо первоначального взноса при получении ипотечного кредита.

60. Возможна ли реализация в одном объекте капитального строительства (многоквартирном жилом доме) жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» и квартир, реализуемых по рыночной стоимости?

Да, возможна. Условиями программы «Жилье для российской семьи» не устанавливается обязательное требование по реализации жилья экономического класса в отдельном объекте капитального строительства. Тем не менее, рекомендуется выделять жилье экономического класса под программу «Жилье для российской семьи» в отдельный объект капитального строительства по следующим причинам:

- 1. Упрощенный мониторинг строительства и ввода в эксплуатацию жилья экономического класса, строящегося в рамках программы «Жилье для российской семьи».*
- 2. Возможность информирования граждан, имеющих право на приобретение жилья в рамках указанной программы, о точном объекте капитального строительства, в котором можно приобрести жилье.*
- 3. Упрощенная отчетность о ходе реализации программы «Жилье для российской семьи».*

61. Возможно ли включение в программу «Жилье для российской семьи» проекта жилищного строительства, если при строительстве комплекса зданий на общем земельном участке застройщик уже привлек для строительства других многоквартирных домов на этом же

земельном участке средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»?

Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» утверждены критерии отбора земельных участков, согласно которым земельный участок принадлежащий застройщику на праве собственности или на праве аренды должен быть поставлен на государственный кадастровый учет, при этом:

- *для строительства многоквартирных домов на указанном земельном участке не привлечены средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";*
- *указанный земельный участок или право по договору аренды такого земельного участка не находится в залоге, за исключением залога в обеспечение кредита, предоставленного в целях реализации представленного на отбор проекта жилищного строительства на таком земельном участке.*

Данное ограничение считаем целесообразным и не подлежащем изменению в связи с тем, что отсутствие обременения, а также прав третьих лиц на земельный участок включенный в программу «Жилье для российской семьи» является обеспечением прав отдельных категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, так как согласно имеющейся судебной практике государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, а в связи с тем, что земельный участок не разделен и не выделен, то на весь участок. (Постановление КС РФ от 28.05.2010 N 12-П, п. 3 Постановления Пленума ВАС N 64(4), Постановления Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 N 11642/11).*

Более того, на основании п. 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в государственный кадастр недвижимости. То есть, для получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома законодательно установлена обязанность застройщика осуществить меры по образованию (раздел/выдел/объединение/перераспределение) земельного участка для каждого многоквартирного дома.

Таким образом, для включения в программу необходимо осуществить раздел/выдел земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, строящийся на привлеченные средства участников долевого строительства. При отсутствии согласия всех участников долевого строительства многоквартирного дома – залогодержателей земельного участка в силу закона раздел/выдел земельного участка возможно осуществить на основании решения суда в обязательном порядке в соответствии с п.2) ч. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (судебная практика - Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.02.2013 г. № 13АП-18477/12).

62. Правомерно ли прописывать в договоре с застройщиком об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» цену, указав в данном договоре только предельную величину по следующей формулировке «по цене, не превышающей минимальной из величин – 35 тыс. рублей или 80 процентов оценки рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади таких жилых помещений», которая определена в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»? Или договором с застройщиком об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» должна быть предусмотрена (прописана) конкретная цена за 1 кв. метр общей площади жилья для каждого проекта программы, исходя из оценки рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья, проведенной специализированной организацией?

Условием отбора застройщика для участия в Программе является принятие застройщиком обязательства заключить в период строительства многоквартирных домов, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», договоры участия в долевом строительстве многоквартирных домов в отношении объектов долевого строительства, относящихся к жилью экономического класса, или заключить в течение 6 месяцев после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома, в котором расположены жилые помещения, относящиеся к жилью экономического класса, договоры купли-продажи в отношении таких жилых помещений с гражданами – участниками программы, государственные (муниципальные) контракты на приобретение жилья экономического класса с органами государственной власти, органами местного самоуправления по цене, не превышающей установленную максимальную цену такого жилья.

При этом в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» под максимальной ценой жилья экономического класса понимается цена жилых помещений в рамках договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома (договоров купли-продажи) и государственных (муниципальных) контрактов на приобретение такого жилья в расчете на 1 кв. метр общей площади данных жилых помещений, не превышающая минимальной из величин – 35 тысяч рублей или 80 процентов оценки рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади таких жилых помещений, проводимой в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В связи с вышеизложенным ОАО «АФЖС» не усматривает противоречий постановлению от 05.05.2014 № 404 в указанной в вопросе формулировке определения цены в договорах с застройщиками, заключаемых в целях обеспечения строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи».

Однако, в целях исключения неоднозначного толкования формулировок и конкретизации положений договоров об обеспечении строительства/комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, а также с учетом того, что к моменту заключения данных договоров застройщик располагает отчетом оценщика об оценке рыночной стоимости, предоставляемым им органам исполнительной власти

субъектов Российской Федерации для проведения отбора при реализации программы, ОАО «АФЖС» настоятельно рекомендует указывать в качестве максимальной цены жилых помещений в рамках договоров участия в долевом строительстве, договоров купли-продажи и государственных (муниципальных) контрактов на приобретение жилья экономического класса конкретную цену.

2. Вопросы по оценке спроса

- 1. Оценка потенциального объема спроса на жилые помещения в соответствии с калькулятором: результат выдается на субъект РФ в целом, но при расчете нужно указывать данные локальных рынков для конкретных проектов, значит ли это что после появления очередного проекта нужно проводить новый расчет, и он будет привязан к конкретному проекту? Что делать с расчетом, если уже есть данные о проектах в нескольких местах? И что делать, если на территории одного муниципального образования будет несколько проектов? Как в этом случае рассчитывать потенциальный объем спроса на жилые помещения по субъекту в целом и нужно ли это?**

Потенциальный спрос для субъекта РФ в целом оценивать не надо. Спрос оценивается только для локальных рынков жилья. Потенциальный спрос оценивается для тех локальных рынков жилья, в которых попадает хотя бы один земельный участок, представленный для участия в программе. Если появляется новый проект в локальном рынке жилья, для которого оценка уже проводилась, то оценку потенциального спроса пересчитывать не надо. По методике планируемый объем ввода жилья суммируется по всем земельным участкам, участвующим в программе на данном локальном рынке жилья, и сравнивается с потенциальным спросом на этом рынке. Если планируемый ввод не больше потенциального спроса, то считается, что критерию спроса соответствуют все такие земельные участки.

- 2. Определение локального рынка: если проект (земельный участок) находится в населенном пункте граничащим с другим субъектом РФ, то что в этом случае делать с оценкой спроса: нужно ли учитывать населенные пункты другого субъекта и как их тогда учитывать в калькуляторе?**

Это зависит от того, планирует ли субъект РФ включать в списки граждан из других субъектов РФ, или только из своего. В первом случае надо учитывать населенные пункты соседнего субъекта РФ в общей численности населения на локальном рынке жилья, и эту цифру указывать в калькуляторе. При этом следует понимать, что в этом случае субъект РФ должен будет принимать справки о включении в программу от другого субъекта РФ, т.к. вероятно, что граждане будут иметь регистрацию в другом субъекте РФ. Кроме того, есть риск того, что другой субъект РФ не включен в программу и оценка граждан на соответствие программе, проводиться не будет. Во втором случае учитывать не надо.

- 3. В расчете потенциального спроса участвует понятие «локальный рынок». Значит ли это, что во всех нормативных документах субъекта РФ по программе должна быть привязка к этому локальному рынку в части возможного участия в проекте населения при приобретении жилья? Если да, то надо ли вносить изменения во все нормативные акты субъекта РФ при добавлении новых проектов и тем самым ограничивать население края в возможностях участия в программе? Если нет, то какова цель привязки калькулятора к локальным рынкам при расчете потенциального спроса?**

Нет. Термин «локальный рынок жилья» используется только для оценки потенциального спроса с целью проверки земельных участков на соответствие критерию спроса, указанного в Постановлении Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Граждане могут покупать жилье где угодно.

3. Вопросы по спискам граждан

- 1. В предлагаемом модельном проекте нормативного акта субъекта РФ нет привязки сводного списка граждан к очередности выбора квартир в проекте. Почему? Нужно ли это регулировать, особенно если списки поступают от нескольких муниципальных образований? Как формируется реальная очередь на выбор квартир в проекте? Что делать если «очередной» претендент тянет с выбором и не дает сделать выбор другим?**

Все верно, связь списка с очередью (очередностью выбора) не предусматривалась. Программа не предполагает механизма бесплатного предоставления (распределения) жилья и гражданин самостоятельно должен принять решение: воспользоваться ли предоставленным ему правом и купить жилье на условиях программы, или нет. Чем раньше гражданин придет заключать договор с застройщиком (договор участия в долевом строительстве), тем больше у него шансов купить жилье на условиях программы. Вместе с тем по своему усмотрению субъект РФ может установить такую очередность, например, для целей обеспечения в первую очередь определенной категории граждан.

- 2. Закрытие набора участников в программе – формирование очереди завершается при продаже 70% жилья и когда на оставшиеся 30% сформирована двухкратная очередь, но об этом может знать только ведущий сводный реестр, а он получает информацию 1 раз в месяц, причем получает граждан уже включенных в программу, т.е. пункт получается невыполним. Что делать в таком случае и кого исключать из программы, а также что делать с теми, кто войдет в программу, но жилье не приобретет, ведь любое включение в очередь в соответствии с нормативным актом субъекта это уже обязательство субъекта от которого он отказаться не может?**

При включении граждан в список не возникает обязательство субъекта обеспечить приобретение квартиры именно каждым гражданином. Возникает предоставление такого права гражданину с одной стороны, а с другой стороны обязательство субъекта обеспечить реализацию программы по вводу жилья в запланированном объеме.

- 3. Оспаривание потенциальным участником отказа по включению в список: если подтвердиться необоснованность его не включения, то каким в очереди он становится (как только что подавший документы или по первичной подаче)?**

По первичной подаче. Однако по общему правилу очередность не используется в качестве инструмента по управлению списками граждан. Очередность (приоритетность) может быть установлена субъектом РФ, где данные вопросы и следует решить.

- 4. Кто относится к членам семьи граждан, которые будут иметь право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи»?**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации - в зависимости от того, является гражданин собственником или нанимателем жилого помещения.

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

- 5. Если гражданин включен в список (подходит по категории), а от кредитной организации получен отказ, подлежит ли он исключению из списка?**

Нет. Гражданин вправе приобрести жилье без привлечения кредитных средств.

- 6. Кто оплачивает работу сотрудникам по ведению сводного реестра граждан, в том числе, если уполномоченным органом назначен региональный оператор?**

Оплата работы сотрудников организации, уполномоченной на ведение сводного реестра граждан осуществляется такой организацией. Вопросы финансирования таких затрат должны решаться на местах при согласовании организации быть уполномоченной на ведение реестра. Для региональных операторов следует учитывать предусмотренную программой «Жилье для российской семьи» возможность выдавать займы на приобретение строящегося или построенного жилья экономического класса.

- 7. Может ли быть органом по ведению сводного реестра региональный оператор, каким документом это зафиксировать?**

Может, уполномоченное лицо назначается нормативно-правовым актом Субъекта РФ.

- 8. Как вести списки граждан в муниципалитетах и как организовывать сбор информации, в каком виде предоставлять ее органу по ведению сводного реестра?**

Приказом Минстроя России от 10.06.2014 г. № 286-пр утверждены Методические рекомендации по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи». Приложением к данным методическим рекомендациям является рекомендуемый проект нормативного правового акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводного по субъекту Российской Федерации реестра таких граждан в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи». Данный документ содержит формы и перечень документов, форму сводного реестра граждан, а также определяет порядок взаимодействия между участниками.

- 9. Планируется ли разработка программного обеспечения для автоматического сбора субъектом РФ с муниципалитетов информации по проектам (от застройщиков) и по спискам граждан?**

Нет, не планируется.

- 10. Является ли номер (очередность), присвоенный гражданину в списке граждан, преимуществом при приобретении жилья экономического класса?**

Согласно Методическим рекомендациям по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи», утвержденных приказом Минстроя России от 10 июня 2014г. № 286/пр., присваиваемые гражданам порядковые номера в списке граждан должны иметь следующие идентификационные коды: серия и номер паспорта (или СНИЛС, или ИНН гражданина), код наличия или отсутствия у гражданина права на преимущественное приобретение жилья экономического класса, а также код времени подачи таким гражданином заявления и необходимых документов. При этом преимущественное право граждан отдельных категорий на приобретение в рамках программы жилья экономического класса устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В случае установления преимущественного права граждан отдельных категорий на приобретение в рамках программы жилья экономического класса может быть установлен срок, в течение которого гражданами может быть реализовано такое право. Следовательно, гражданин, порядковый номер которого отражает преимущественное право, имеет приоритет в приобретении жилья.

- 11. Может ли гражданин, соответствующий категориям граждан, установленных нормативно-правовым актом субъекта РФ, проживающий в одном муниципальном образовании, приобрести жилье экономического класса, строительство которого осуществляется на территории другого муниципального образования?**

Гражданин, имеющий право на приобретение жилья экономического класса, не должен иметь ограничений по включению в список и приобретению жилья на территории субъекта РФ, где он

проживает. Приобретение жилья на территории другого субъекта РФ регулируется правилами или ограничениями, которые соответствующие субъекты РФ устанавливают в своих нормативных правовых актах.

- 12. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации вопросы по установлению размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими, а также установление учетной нормы площади жилого помещения, исходя из которой определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения, в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, относятся к полномочиям органов местного самоуправления. На основании какого нормативного правового акта Российской Федерации органы государственной власти субъекта Российской Федерации наделяются полномочиями по установлению порогового значения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, а также по установлению максимального размера обеспеченности общей площадью жилых помещений в расчете на гражданина и каждого совместно проживающего с гражданином члена его семьи, с целью определения возможности участия гражданина данной категории в программе «Жилье для российской семьи», а также рекомендовать методику установления показателей?**

Действительно, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации, установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда или признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования отнесено к полномочиям органов местного самоуправления. Также, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда или в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования отнесено к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации. Согласно ст. 50 Жилищного кодекса Российской Федерации, учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения, в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

В описанных выше нормах закона речь идет об определенных категориях граждан, которым жилые помещения предоставляются на основании договоров социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

В постановлении Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – Постановление № 404) предусмотрена реализация определенным категориям граждан жилья экономического класса по договорам участия в долевом строительстве или договорам купли-продажи по цене не более 35 тысяч рублей за 1 кв. м такого жилья. Следовательно, Постановление № 404 утверждает необходимость установления субъектом Российской Федерации категорий граждан, имеющих право приобрести жилье экономического класса.

Кроме того, сообщаем, что приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10.06.2014 № 286/пр утверждены Методические рекомендации по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан при реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами

граждан Российской Федерации» (далее – Методические рекомендации). Данными Методическими рекомендациями предусмотрена рекомендация по установлению в нормативно-правовом акте субъекта Российской Федерации порядка определения уровня доходов и стоимости подлежащего налогообложению имущества граждан и/или совместно проживающих с ними членов их семьи. При установлении такого порядка рекомендуется применять подход, использованный при установлении в соответствии с частью 2 статьи 49 Жилищного кодекса Российской Федерации законом субъекта Российской Федерации порядка признания граждан малоимущими в целях принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях с учетом Методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, утвержденные приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 25.02.2005 № 17.

На основании вышеизложенного считаем возможным установление нормативно-правовым актом субъекта Российской Федерации максимального уровня доходов гражданина и членов его семьи и стоимости имущества, находящегося в собственности гражданина и/или членов его семьи и подлежащего налогообложению в рамках программы «Жилье для российской семьи».

63. Какая организация (орган) может являться уполномоченным лицом за ведение сводного по субъекту РФ реестра граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса?

В соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации № 404 от 05.05.2014 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» орган государственной власти субъекта Российской Федерации должен назначить уполномоченный орган или организацию на ведение сводного по субъекту Российской Федерации реестра граждан, включенных в сформированные органами местного самоуправления списки, с граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» (далее – уполномоченное лицо).

В связи с тем, что вышеуказанным нормативным актом предусмотрена возможность назначения в качестве уполномоченного лица организации, считаем возможным определение таким лицом регионального оператора ОАО «АИЖК».

4. Вопросы по облигациям

1. Каковы функции СОПФ?

СОПФ - это элемент финансового инструмента, баланс, который позволяет обособить имущество и управлять рисками. Этому балансу не нужна прибыль и не нужно имущество после полного погашения долга. Все поступающее в СОПФ идет в оплату долга.

2. За чей счет будут выпускаться облигации?

Организатором выпуска облигаций будет являться ОАО «АИЖК».

3. Как будут формироваться облигации?

Базовая структура эмиссии облигаций предполагает наличие не менее двух траншей – старшего и младшего. При этом доля младшего транша должна составлять не менее 10 процентов выпуска. При необходимости в целях расширения круга инвесторов в облигации могут выделяться дополнительные (мезонинные) транши.

4. Что такое старший и младший транш облигаций?

Младший транш – облигации, обязательства с наступившим сроком исполнения по которым исполняются после исполнения обязательств с наступившим сроком исполнения по облигациям старшего транша, обеспеченным залогом того же обеспечения. Старший транш - облигации, обязательства с наступившим сроком исполнения по которым исполняются преимущественно

перед обязательствами с наступившим сроком исполнения по всем иным облигациям, обеспеченным залогом того же обеспечения.

- 5. В типовом соглашении об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения говорится, что младший транш облигаций (не менее 10% от объема выпуска). Т.е. возможно увеличение объема младшего транша?**

Объем траншей определяется в процессе моделирования сделки. Доля младшего транша может быть увеличена при структурировании выпуска облигаций.

- 6. Разные ли ставки по младшим и старшим траншам? Кто и когда их определяет?**

Доходность по старшим и младшим траншам облигаций разная. При этом купон (выплаты) по младшему траншу не является фиксированным и зависит от потока платежей, поступающего по залоговому обеспечению. При снижении потока платежей доходность младшего транша снижается, и может даже иметь место нехватка средств на погашение номинальной стоимости младшего транша. В случае если поток платежей будет выше, чем было предусмотрено при первоначальных расчетах, доходность по младшему траншу будет расти опережающими темпами.

- 7. Каким образом выкупается младший транш облигаций субъектом?**

Приобретение младшего транша облигаций с залоговым обеспечением – операция по покупке ценных бумаг. Действия субъекта Российской Федерации по такого рода вложениям обусловлены утверждением соответствующей строки в бюджет.

- 8. Какой срок и условия обращения облигаций?**

До 30 лет, но не позднее 2048 г. Облигации амортизируемые, срок уплаты процентов зависит от траншей, в целом – ежемесячно/ежеквартально, но по младшему нефиксированный купон

- 9. Что является залоговым обеспечением по облигациям?**

Залоговое обеспечение – выкупленные специализированным обществом проектного финансирования (СОПФ) в собственность объекты инженерно-технического обеспечения и права требования по договору аренды (лизинга), который заключается между СОПФ и ресурсоснабжающей организацией.

- 10. Как сети передаются ресурсоснабжающей организации после погашения старшего транша? Прописывается ли заранее в договорах обязательство ресурсоснабжающей организации приобрести объекты инженерно-технического обеспечения?**

В случае если ресурсоснабжающая организация является инвестором в младший транш, то после погашения старшего транша она остается единственным инвестором и может приобрести объект инженерно-технического обеспечения в обмен на облигации младшего транша. Таким образом у ресурсоснабжающей организации есть преимущественное право покупки объекта инженерно-технического обеспечения, в том числе в обмен на младший транш облигаций.

- 11. Не ясен механизм компенсации через тариф затрат на сети, ведь часть тарифа через систему номинальных счетов платится и спецпроектной компании, а не только ресурсоснабжающей?**

Компенсация затрат происходит в момент выкупа уже построенного и введенного в эксплуатацию объекта инженерно-технического обеспечения. Выкуп будут осуществлять специализированные общества проектного финансирования (СОПФ), созданные группой компаний ОАО «АИЖК». Далее объекты передаются в аренду профильным ресурсоснабжающим организациям (РСО). Для потребителей сохраняется привычная схема пользования коммунальными ресурсами (услугами) – они платят РСО, а РСО уплачивает арендную плату СОПФ. Размер арендной платы согласовывается еще на этапе выкупа объекта и устанавливается исходя из величины действующего тарифа, согласованного субъектом Российской Федерации и прогноза изменения тарифов. Номинальные счета – инструмент организации взаиморасчетов сторон и управления рисками, отношения к тарифам не имеют.

- 12. Как высчитать в сумме обязательство субъекта Российской Федерации по выкупу младшего транша облигаций?**

Обязательство субъекта РФ по выкупу младшего транша составляет не менее 10 процентов от общей совокупной стоимости всех объектов инженерно-технического обеспечения, которые будут приобретены специализированными обществами проектного финансирования на основании предварительных договоров в проектах, строительство которых осуществляется на территории этого субъекта РФ.

13. Что делать субъекту РФ с младшим траншем?

Для субъекта РФ младший транш облигаций – это долгосрочные финансовые вложения, которые способны, при нормальной работе РСО и достаточном уровне платежной дисциплины приносить доход выше рыночной ставки размещения. По факту выплаты старших траншей субъект РФ может воспользоваться своим правом и обменять его на объект инженерно-технического обеспечения.

14. Где официально определена сумма накопления пула залогового обеспечения до 3 млрд. рублей?

Сумма, необходимая для накопления пула залогового обеспечения, будет определяться ОАО «АИЖК» при структурировании сделки по эмиссии облигаций. Данная сумма может быть как больше, так и меньше 3 млрд. рублей.

15. Система движения денежных средств понятна, но не ясно, на что будет содержаться СОПФ, если платежи от РСО за аренду транзитом уходят как оплата облигационного займа? Где в этом проекте формируется доход? За счет чего выплачиваются проценты по облигациям? И если тарифы увеличиваются (индексация тарифа), то на уровень инфляции, или на какую-то другую величину? И куда идет этот сверхдоход РСО? Как формируется размер арендной платы?

Специализированное общество проектного финансирования (СОПФ) - элемент финансового инструмента, баланс, который позволяет обособить залоговое имущество, разделить риски и привлечь финансирование. Все платежи, поступающие в СОПФ идут в оплату долга и возмещение затрат по управлению СОПФ. Соответственно СОПФ не может получить и не получает прибыли. Арендная плата за объект инженерно-технического обеспечения должна покрывать обязательства по уплате основного долга и процентов по нему (выплаты по облигациям). Индексация тарифа сверх показателей, заложенных в финансовой модели должна увеличить величину арендной платы и соответственно увеличить выплаты по облигациям (ускоренное погашение долга). Порядок определения размера арендной платы должен производиться в соответствии с методическими рекомендациями, которые в настоящее время подготавливаются Минстрое России.

16. Когда субъект РФ должен направить в СОПФ сумму на покупку облигаций? Покупка облигаций осуществляется сразу по всем введенным в эксплуатацию домам и выкупленным инженерным сетям одновременно или по мере сдачи домов?

Обязанность Субъекта Российской Федерации по выделению средств на финансирование мероприятий по приобретению младшего транша облигаций с залоговым обеспечением может возникнуть не ранее 2016-2017 гг. – периода, когда планируется осуществить эмиссию облигаций с залоговым обеспечением. Соответственно факт ввода в эксплуатацию последней очереди жилья по проекту напрямую не связан с датой выпуска облигаций с залоговым обеспечением, если объект инженерно-технического обеспечения вышел на запланированную мощность.

17. Чем регламентируется порядок выкупа облигаций? Как определяется уровень ставок по облигациям и порядок их погашения?

Порядок (процедура) и условия выпуска и выкупа облигаций с залоговым обеспечением устанавливаются в проспекте выпуска облигаций с залоговым обеспечением, который подлежит регистрации в соответствии с действующим законодательством. Объем выпуска, количество и размер каждого транша, доходность и условия погашения определяются в процессе моделирования сделки и включаются в состав эмиссионной документации. В соответствии с законодательством объем младшего транша не может составлять менее 10 процентов.

- 18. Чем регламентируется переход права собственности на сети в РСО в обмен на младший транш? На чем балансе содержатся сети? Возможно ли в обмен на младший транш поменять объекты инженерно-технического обеспечения гораздо большей стоимостью?**

Выкуп объекта инженерно-технического обеспечения специализированным обществом проектного финансирования (СОПФ) соответствует постановке такого объекта на баланс СОПФ. Обслуживание объекта ресурсоснабжающей организацией (РСО) должно осуществляться в рамках договора аренды, в соответствии с которым РСО принимает в долгосрочную аренду и эксплуатацию объект инженерно-технического обеспечения. В случае если ресурсоснабжающая организация является инвестором в младший транш, то после погашения старшего транша она остается единственным инвестором и может воспользоваться преимущественным правом приобрести объект инженерно-технического обеспечения в обмен на облигации младшего транша. При этом следует учитывать, что с учетом срока обращения облигаций с залоговым обеспечением в 30 лет балансовая стоимость объекта инженерно-технического обслуживания амортизируется и к сроку погашения младшего транша стоимость объекта будет сопоставима или меньше размера младшего транша.

5. Вопросы по выкупу объектов инженерно-технического обеспечения

- 1. Какие объекты инженерно-технического обеспечения подлежат выкупу в рамках программы «Жилье для российской семьи»: магистральные инженерные сети до земельного участка или возможно до камер разводки на жилые дома (на территории земельного участка)? Возможен ли выкуп инженерных сетей от камеры разводки на жилые дома до домов? Должен ли застройщик в заявке на участие в отборе указывать, какой именно объект инженерно-технического обеспечения он планирует продать?**

К выкупу могут быть предложены те объекты инженерно-технического обеспечения, которые ресурсоснабжающая организация может (готова) принять в аренду. Как правило, речь идет, прежде всего, о распределительных сетях до земельного участка. Указывать в заявке на отбор, какой именно объект планируется к продаже необязательно, если такое требование не установлено субъектом Российской Федерации (уполномоченным лицом) в конкурсной документации на отбор в данном регионе.

- 2. Возможен ли в рамках программы «Жилье для российской семьи» выкуп объектов инженерно-технического обеспечения, построенных до отбора проектов (например в начале 2014 года)?**

Нет.

- 3. Тарифное регулирование на 30 лет - чем закрепить на уровне субъекта? Как учесть в тарифе еще не понесенные расходы на будущую аренду или лизинг инженерных объектов?**

От субъекта Российской Федерации не требуется прямого регулирования тарифа на 30 лет. Подготавливаемые в настоящее время изменения в действующее тарифное законодательство позволят учитывать в полном объеме арендную плату за выкупленный объект инженерно-технического обеспечения при утверждении (согласовании) тарифа ресурсоснабжающей организации на соответствующий законодательству долгосрочный период (до 3-5 лет).

4. **Каким образом регистрируется договор с гражданами, если произошел выход из проекта - в законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» предусмотрен отказ, если земля предоставлена под строительство жилья экономического класса, а реализация данного жилья осуществлялась иными категориям граждан? Каким образом производить пересчет стоимости сетей в этом случае, если они выкуплены?**

Выкуп объектов инженерно-технического обеспечения осуществляется после ввода в эксплуатацию жилья экономического класса. Перерасчет производить не требуется. Заключенный гражданином договор участия в долевом строительстве регистрируется в установленном порядке и содержит обязательство застройщика по цене реализации. Задача органов власти субъектов Российской Федерации контролировать реализацию жилья экономкласса в рамках программы «Жилье для российской семьи» гражданам, имеющим право на приобретение такого жилья и включенным в сводный реестр.

5. **Принимая во внимание вертикально интегрированную структуру таких организаций как ОАО «Россети» и ОАО «Газпром» планируется ли согласование с ними формата участия подконтрольных им ресурсоснабжающих организаций в механизме выкупа и аренды объектов инженерно-технического обеспечения?**

Соответствующая работа по согласованию единых подходов ведется.

6. **Возложение на ресурсоснабжающую организации затрат по строительству объектов инженерного обеспечения в рамках программы сверх утвержденной инвестиционной программы требует внесения изменений в действующее законодательство в области тарифного регулирования, а сами такие затраты могут привести к росту тарифов на соответствующие коммунальные услуги для населения.**

Условия программы «Жилье для российской семьи» не содержат механизма, позволяющего навязать или обязать ресурсоснабжающую организацию включить в ранее утвержденную инвестиционную программу дополнительные затраты, особенно за счет исключения каких-либо ранее согласованных позиций. Базовая ценность ресурсоснабжающей организации в регионе – принятие в аренду выкупленных специализированным обществом проектного финансирования объектов инженерно-технического обеспечения. В этой связи изменений в законодательство не требуется. Для исключения роста тарифов для населения подготавливаются изменения в части возможности учета в арендной плате ресурсоснабжающей организации за принятые объекты инженерно-технического обеспечения процентов, которые необходимо выплачивать по предоставленному финансированию на выкуп таких объектов. Финансирование предусмотрено долгосрочным (до 30 лет) как раз для того, чтобы исключить рост тарифа для населения сверх допустимого норматива.

7. **Планируется ли для целей реализации программы внесение изменений в области тарифного регулирования и порядка принятия тарифных решений для целей учета влияния указанной в типовом соглашении инвестиционной составляющей на тариф для населения?**

Да, изменение законодательства в области тарифного регулирования требуется и такая работа проводится Минстроем России. Ожидается, что регулированию будет подлежать не инвестиционная составляющая, как это было введено новым понятием в типовом соглашении, а величина и порядок расчета арендной платы ресурсоснабжающей организации за аренду объектов инженерно-технического обеспечения, выкупленных специализированными обществами проектного финансирования. Такой подход признан более адаптированным к действующей системе формирования тарифов, а методика расчета указанной арендной платы должна будет позволить контролировать влияние на тариф.

8. **В муниципальном образовании субъекта Российской Федерации не утверждены схемы электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, соответственно не утверждены инвестиционные программы и нет возможности рассчитать плату за подключение. Как быть с реализацией программы?**

Сначала утвердить, как это требуется действующим законодательством, затем производить отбор земельных участков как это предусмотрено условиями программы «Жилье для российской семьи».

- 9. В типовом соглашении не отражены все источники финансирования мероприятий по строительству объектов инженерно-технического обеспечения. Не означает ли это запрет на использование таких источников финансирования затрат?**

Нет. Данное типовое соглашение прежде всего направлено на урегулирование нового механизма и упорядочения действий при расчете цены выкупа, выкупе и аренде объектов инженерно-технического обеспечения. Все иные источники финансирования затрат, перечисленные в программе «Жилье для российской семьи» - обычные механизмы, реализация которых известна субъектам Российской Федерации, ресурсоснабжающим организациям и застройщикам.

- 10. Есть опасение, что затраты на строительство объектов инженерно-технического обеспечения по программе и их эксплуатация значительно повысят расходы и затраты ресурсоснабжающих организаций, а тариф будет превышать предельный индекс изменения тарифов и роста платы граждан за коммунальные услуги. Планируется ли согласовать с Федеральной службой по тарифам возможность такого превышения?**

Нет. Предполагается, что при согласовании цены выкупа и величины арендной платы за объект инженерно-технического обеспечения субъект Российской Федерации, при участии ресурсоснабжающей организации будут исходить из условия о недопущении превышения предельных индексов изменения тарифов или принимать во внимание достаточность средств бюджета субъекта Российской Федерации на компенсацию межтарифной разницы. Целесообразность принятия решений о превышении предельных индексов, согласование таких решений находится в компетенции субъекта Российской Федерации.

- 11. В связи с проведением сделок купли-продажи и аренды объектов инженерно-технического обеспечения с участием ресурсоснабжающих организаций могут возникнуть основания для согласования указанных сделок антимонопольными органами.**

В случае необходимости такие согласования будут получаться.

- 12. В области электроэнергетики порядок учета в составе тарифов инвестиционных ресурсов определен положениями Основ ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике. При этом под инвестиционной программой понимается совокупность всех намечаемых к реализации или реализуемых субъектом электроэнергетики конкретных мероприятий (объектов) и никакой удельный показатель инвестиционной составляющей, используемый в типовом соглашении, не предусмотрен. Кроме того, расходы на аренду определяются как величина амортизации и налога на имущество без возможности индексации по инфляции.**

В рамках проводимой Минстроем России работы по внесению изменений в действующее законодательство в области тарифного регулирования новое понятие «удельный показатель инвестиционной составляющей» решено заменить на привычные способы формирования тарифов. Регулированию будет подлежать порядок определения арендной платы за объект инженерно-технического обеспечения. Там же будет учтено, что в арендную плату могут включаться расходы специализированного общества проектного финансирования по уплате процентов по привлеченному таким обществом финансированию для выкупа объектов инженерно-технического обеспечения.

- 13. Высшими должностными лицами Российской Федерации указано на недопустимость увеличения расходов на содержание электросетевого оборудования, в том числе и за счет увеличения количества новых сетевых организаций. Появление большого количества новых**

сетевых организаций в регионе может оказать влияние на реализацию инвестиционных программ сетевых компаний региона, а также может привести к необходимости пересмотра долгосрочных параметров регулирования, что негативно скажется на инвестиционном климате.

Механизм выкупа объектов инженерно-технического обеспечения с передачей их в аренду ресурсоснабжающей организации не предусматривает создания новой организации под каждый проект по строительству жилья.

- 14. Было бы предпочтительным, если строительство электросетевых объектов уровнем напряжения 220 кВ осуществляло ОАО «ФСК ЕЭС», а электросетевые объекты более низкого класса напряжения (до 35 кВ) целесообразно передавать в муниципальную собственность.**

Группа компаний АИЖК не отвечает за выбор той или иной схемы обеспечения земельных участков и проектов тем или иным ресурсом и не имеет полномочий на участие в принятии решений по распределению обязанностей, затрат и т.п. между участниками этого процесса. Группа компаний АИЖК обеспечивает функционирование механизма по выкупу построенных в рамках программы «Жилье для российской семьи» и функционирующих объектов инженерно-технического обеспечения в объеме, который будет согласован, но не более установленного программой ограничения. В части передачи объектов инженерно-технического обеспечения в муниципальную собственность – данная возможность предусмотрена механизмом и именно в этой связи субъекту Российской Федерации предлагается стать владельцем младшего транша облигаций с залоговым обеспечением. После погашения старших траншей по облигациям (кредита), финансирующих выкуп объекта инженерно-технического обеспечения, специализированное общество проектного финансирования будет готово предложить владельцу младшего транша облигаций принять в обмен на такие облигации объекты инженерно-технического обеспечения.

- 15. На данный момент отсутствуют какие-либо нормативные акты, регламентирующие порядок ведения раздельного бухгалтерского учета, на основании которого было бы возможным осуществить контроль за правильностью отнесения затрат застройщика на строительство многоквартирных домов и на создание объектов инженерно-технического обеспечения. Предполагается ли обязательное введение такого раздельного учета по каждому многоквартирному дому, объектам инженерно-технического обеспечения и иным объектам капитального строительства, возводимых на земельных участках, предоставленных для реализации программы?**

Обязательность введения каких-либо специальных форм учета на законодательном уровне не предусматривалось. Если речь идет об объектах инженерно-технического обеспечения, то стоимость таких объектов перед выкупом предполагается контролировать через укрупненные сметные нормативы строительства.

- 16. В целях правильного определения собственника газовых сетей, которые будут создаваться при реализации программы необходимо учитывать, что мероприятия по подключению к газораспределительным сетям (технологическому присоединению) в пределах границ земельного участка осуществляются заявителем, а мероприятия по подключению (технологическому присоединению) до границы земельного участка осуществляются исполнителем - газораспределительной организацией. Стоимость строительства сетей газораспределения до границ земельного участка компенсируется заявителем путём внесения платы за технологическое присоединение. При этом, сети газораспределения, созданные за счёт указанной платы до границ земельного участка заявителя, передаются в собственность газораспределительной организации, а заявитель несет имущественную и эксплуатационную ответственность в пределах границ земельного участка. Исключением является случай, когда мероприятия по подключению за границей участка заявителя (либо их часть) осуществляются заявителем, максимальный часовой расход газа газоиспользующего оборудования которого составляет 500 куб. метров и более и (или) проектное рабочее давление в присоединяемом**

газопроводе которого составляет более 0,6 МПа (за исключением мероприятий, связанных с расширением пропускной способности существующей сети газораспределения). При этом, объекты капитального строительства, построенные заявителем за границами своего участка, оформляются в его собственность, и по ним заявитель несёт эксплуатационную ответственность. Вопрос о передаче заявителями в аренду газораспределительными организациями сетей газораспределения не находится в компетенции государственных органов, так как должен решаться с непосредственным привлечением хозяйствующих субъектов.

Объект инженерно-технического обеспечения может быть выкуплен только в том случае, если ресурсоснабжающая организация готова принять его в аренду и далее оказывать услуги по поставке (передаче) коммунальных услуг (ресурсов) как это осуществляется в обычной практике работы такой ресурсоснабжающей организации. Полагаем, что в каждом конкретном проекте ресурсоснабжающая организация поможет определить объект, подлежащий выкупу и аренде, а задача субъекта Российской Федерации не выбирать такие объекты, а при утверждении тарифов принимать во внимание наличие таких объектов в аренде у ресурсоснабжающей организации.

17. От каких параметров будет зависеть выкупная цена по инженерным сетям?

В настоящее время в Минстрое России подготавливается методика расчета арендной платы за выкупленные объекты. Выкупная цена напрямую зависит от размера арендной платы, которую должны согласовать РСО (как арендатор и эксплуатирующая организация) и субъект РФ (как лицо, утверждающее тариф для населения и этого РСО). Заниженный тариф для РСО будет соответствовать заниженной арендной плате – соответственно выкупная цена снижается.

18. Когда будут внесены изменения в законодательство по тарифному регулированию? Какова суть планирующихся изменений?

Изменения вносятся в основы тарифного регулирования и суть этих изменений – включение в арендную плату процентов, которые должны уплачиваться СОПФ по привлеченным средствам на приобретение объектов. Проект изменений должен появиться на сайте Минстроя России.

19. При вводе жилья в эксплуатацию по очередям осуществляется ли выкуп всех построенных объектов инженерно-технического обеспечения во всем проекте сразу или пропорционально вводимому в эксплуатацию жилью?

Если осуществлен ввод в эксплуатацию жилья экономического класса, застройщик может обратиться за выкупом всех построенных и введенных в эксплуатацию объектов инженерно-технического обеспечения и продолжить строить следующую очередь.

20. Какие параметры необходимо зафиксировать в договоре между застройщиком, ресурсоснабжающей организацией и субъектом РФ, который заключается после проведения отбора проектов и застройщиков?

Если речь идет о предварительном договоре, который указан в типовом соглашении, то его стороной также выступает ОАО «АФЖС» и проект такого договора находится в завершающей стадии согласования. Суть предварительного договора – обозначить объект инженерно-технического обеспечения и указать условия проведения двух связанных сделок: купли продажи и аренды этого объекта.

21. В предварительном договоре на выкуп объектов инженерно-технического обеспечения кто будет подписывающей стороной: АИЖК, АФЖС, СОПФ?

До момента создания СОПФ (конец 2014 года) подписантом скорее всего будет выступать ОАО «АФЖС», которое далее будет управлять таким СОПФ.

- 22. Для строительства жилья экономического класса был заявлен определенный объем. В ходе реализации проекта застройщик продал по специальной цене больше первоначально заявленного объема. Исходя из какого расчета будет осуществляться выкуп объектов инженерно-технического обеспечения?**

Контрактование и обязательства выкупа со стороны СОПФ и аренды со стороны РСО будут оформлены на изначально заявленный объем. Если по факту будет дополнительный объем, то выкуп будет возможен при наличии средств и подтверждения со стороны РСО готовности взять объект в аренду.

- 23. Для строительства жилья экономического класса был заявлен определенный объем. В ходе реализации проекта застройщик продал по специальной цене меньше первоначально заявленного объема. Исходя из какого расчета будет осуществляться выкуп объектов инженерно-технического обеспечения?**

Выкуп будет осуществлять исходя из фактического объема строительства. При этом, если факт составит менее 10 тыс. кв.м., то выкуп осуществляться не будет.

- 24. Если инженерные сети готовы, может ли застройщик получить компенсацию до ввода жилья в эксплуатацию?**

Согласно условиям программы «Жилье для российской семьи» производится не «компенсация», а процедура выкупа объектов инженерно-технического обеспечения. Выкупу подлежит введенный в эксплуатацию объект инженерно-технического обеспечения, и соответственно жилье экономического класса должно быть введено в эксплуатацию. Кроме того, согласно приложению 2 к типовому Соглашению, на дату выкупа объектов застройщиком должно быть реализовано не менее 50 процентов от объема жилья экономического класса, которое должно быть введено в эксплуатацию на эту дату.

- 25. Что является объектом для купли-продажи, если магистральные или внутриквартальные сети ведут как к домам, которые участвуют в программе, так и к домам, которые в программе не участвуют?**

К выкупу могут быть предложены те объекты инженерно-технического обеспечения, которые ресурсоснабжающая организация может (готова) принять в аренду. Как правило, речь идет, прежде всего, о магистральных сетях до земельного участка. При этом данные сети должны быть построены для целей обеспечения коммунальной инфраструктурой проекта, строительство которого осуществляется в рамках программы «Жилье для российской семьи».

- 26. Если застройщик будет привлекать на строительство инженерных сетей кредит, то могут ли быть в цену выкупа заложены проценты, начисляемые по этому кредиту?**

Цена выкупа объекта инженерно-технического обеспечения будет определяться с учетом контроля не превышения укрупненных сметных расчетов по строительству в соответствии с методикой, разрабатываемой в настоящее время в Минстрое России. Полагаем, что в указанной методике проценты по кредиту на строительство объектов инженерно-технического обеспечения будут учтены в формате предельной величины от ставки рефинансирования Банка России.

- 27. Могут ли быть предложены к выкупу объекты инженерно-технического обеспечения, которые были реконструированы?**

Условиями программы «Жилье для российской семьи» предусмотрена возможность предложить к выкупу только вновь построенные объекты инженерно-технического обеспечения. Для финансирования затрат по реконструкции должны использоваться другие источники, указанные в постановлении Правительства от 05.05.2014 № 404.

- 28. Как быть, если застройщик подключается по договору присоединения, т.е. платит ресурсоснабжающей организации за объекты инженерно-технического обеспечения. Зачем застройщику самому строить сети и платить проценты по кредиту на строительство сетей?**

В случае, если ресурсоснабжающая организация осуществляет присоединение нового проекта в рамках утвержденных объемов инвестиционной программы, то источником финансирования затрат по данному проекту выступает инвестиционная программа ресурсоснабжающей организации, однако застройщик еще вправе самостоятельно осуществить мероприятия по строительству определенного количества новых объектов инженерно-технического обеспечения, оставляя за ресурсоснабжающей организацией мероприятия по реконструкции. По завершении строительства объекты инженерно-технического обеспечения могут быть предложены к выкупу специализированному обществу проектного финансирования.

- 29. Согласно действующему законодательству подключение объектов к сетям инженерно-технической инфраструктуры осуществляется за счет расходов поставщика ресурса (РСО), возмещаемых заявителем (застройщиком) в виде утвержденной платы за подключение (технологическое присоединение). Собственником построенных сетей становится РСО, которая впоследствии распоряжается созданным имуществом, в том числе осуществляя его эксплуатацию. Таким образом, предложенная конструкция с выкупом объектов инженерно-технического обеспечения у застройщика, не соответствует законодательству, застройщик не может являться правообладателем указанных объектов, а может быть только привлечен РСО в качестве подрядчика для строительства в рамках подключения к сетям инженерно-технической инфраструктуры.**

В случае, если затраты на строительство инженерно-технической инфраструктуры осуществляются в рамках утвержденной инвестиционной программы ресурсоснабжающей организации, то застройщик может планировать реализацию проекта исходя из предпосылки осуществления только платы за подключение (технологическое присоединение). Однако в случае, если проект реализуется вне инвестиционной программы, то застройщику в соответствии с действующим законодательством пока все еще приходится самостоятельно решать вопросы с организацией строительства и финансирования объектов инженерно-технической инфраструктуры. При этом построенный объект или передается ресурсоснабжающей организации или застройщик самостоятельно организует эксплуатацию такого объекта. Основная задача предложенного механизма - помочь решить эти сложные вопросы.

- 30. Указанный в типовом соглашении «удельный показатель инвестиционной составляющей» не содержится ни в одном правовом акте, регламентирующем порядок установления тарифов и не соответствует действующему законодательству в сфере тарифного регулирования, в соответствии с которым расходы регулируемой организации включают в себя, в том числе, капитальные вложения (инвестиции), определяемые на основе утвержденных в установленном порядке инвестиционных программ регулируемой организации. Мероприятия инвестиционных программ могут включать строительство, реконструкцию и модернизацию производственных объектов РСО, то есть средства на инвестиции не могут направляться на возмещение арендных и лизинговых платежей. Таким образом отсутствуют правовые основания для включения инвестиционной составляющей в структуру тарифов соответствующих РСО и расчета (индексации) указанного показателя в составе расходов регулируемой организации.**

С учетом подготавливаемых Минстроем России изменений в действующее тарифное законодательство, в частности в основы ценообразования, использованный в типовом

соглашении термин "удельный показатель инвестиционной составляющей" не будет использоваться в последующих документах программы. В целях сохранения целостности действующего тарифного законодательства и применения единых подходов к тарифному регулированию подготавливаемые изменения затронут только порядок и правила расчета арендной платы (лизингового платежа) за объект инженерно-технического обеспечения, выкупленный специализированным обществом проектного финансирования.

- 31. Предполагается, что «удельный показатель инвестиционной составляющей» должен подлежать ежегодной индексации, исходя из данных федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере официального статистического учета об уровне инфляции (потребительских цен) в субъекте РФ за предыдущий календарный год. В свою очередь, в соответствии с действующим законодательством при расчете тарифов учитывается прогнозный индекс потребительских цен, определенный на основании основных параметров прогноза социально-экономического развития Российской Федерации.**

Принимая во внимание, что для реализации механизма выкупа и аренды объекта инженерно-технического обеспечения по программе "Жилье для российской семьи" необходимо внесение изменений в действующее законодательство, то в процессе согласования нормативного правового акта будут выработаны формулировки наиболее правильно отражающие суть применения прогнозного индекса и данных федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере официального статистического учета об уровне инфляции (потребительских цен) в субъекте РФ за предыдущий календарный год.

- 32. В трехстороннем соглашении, заключенном между Минстроем России, ОАО «АИЖК» и субъектом Российской Федерации, говорится об инвестиционной составляющей (в 27 руб. за 1 кв м.). О чем идет речь?**

В рамках проводимой Минстроем России работы по внесению изменений в действующее законодательство в области тарифного регулирования понятие «удельный показатель инвестиционной составляющей», которое было использовано в тексте типового соглашения, решено не вводить, а за основу принять действующие (привычные) формулировки, используемые при формировании тарифов. Регулированию будет подлежать порядок определения арендной платы за объект инженерно-технического обеспечения. Там же будет учтено, что в арендную плату могут включаться расходы специализированного общества проектного финансирования по уплате процентов по привлеченному таким обществом финансированию для выкупа объектов инженерно-технического обеспечения.

- 33. Каким будет срок аренды объектов инженерной инфраструктуры РСО у СОПФ? Как определяется размер арендной платы?**

Срок аренды определяется расчетным путем, но не более 30 лет. Величина арендной платы согласовывается предварительно на этапе заключения предварительного договора выкупа и аренды объекта инженерно-технического обеспечения и окончательно в день подписания договора выкупа и аренды объекта. В настоящее время в Минстрое России подготавливается методика расчета арендной платы за выкупленные объекты. Выкупная цена напрямую зависит от размера арендной платы, которую должны согласовать РСО (как арендатор и эксплуатирующая организация) и субъект РФ (как лицо, утверждающее тариф для населения и этого РСО). Заниженный тариф для РСО будет соответствовать заниженной арендной плате – соответственно выкупная цена снижается.

- 34. Когда будет размещен на сайте ОАО «АФЖС» калькулятор выкупной стоимости инженерной инфраструктуры? Будет ли он учитывать максимально возможное увеличение тарифа?**

Калькулятор для расчета ориентировочной цены выкупа объекта инженерно-технического обеспечения планируется к размещению на сайте ОАО «АФЖС» в сентябре. Обращаем внимание, что итоговая цена выкупа будет согласовываться в процессе заключения предварительного договора выкупа и аренды объекта инженерно-технического обеспечения. При этом определение цены выкупа и величины арендной платы за объект в предварительном договоре должно учитывать возможное влияние на тарифы, в том числе в части исключения роста тарифов для населения свыше установленных значений. Учет такого влияния должен осуществляться в каждом случае и по каждому проекту субъектом Российской Федерации и ресурсоснабжающей организацией при согласовании величины арендной платы за объект инженерно-технического обеспечения и в калькуляторе не используется.

35. Каким документом будет закреплён «котловой» метод в тарифе?

Механизм выкупа объектов инженерно-технического обеспечения не предусматривает изменения действующей системы формирования тарифов. Реализация механизма будет осуществляться в рамках действующего законодательства с учетом внесения поправки в части включения в арендную плату процентов, которые должны уплачиваться СОПФ по привлеченным средствам на приобретение объектов. Проект изменений готовится Минстроем России.

36. Кто строит объекты инфраструктуры: застройщик или ресурсоснабжающая организация?

Заказчиком строительства объекта инженерно-технического обеспечения должен выступать застройщик. Заказчик должен обеспечить финансирование производства таких работ. Подрядчиком может выступать любая организация, в том числе и ресурсоснабжающая.

37. При неисполнении застройщиком сроков ввода в эксплуатацию жилья экономического класса (позднее 01.07.2017) каким образом осуществляется выкуп объектов инженерно-технического обеспечения, и как определяется выкупная цена данных объектов в этом случае?

Если жилье экономического класса не введено в эксплуатацию и не менее 50% такого жилья не реализовано гражданам, имеющим право приобрести такое жилье, специализированное общество проектного финансирования (АИЖК) не осуществляет выкуп объектов инженерно-технического обеспечения.

38. Возможна ли компенсация части затрат на реализацию проекта из собственных средств застройщика, бюджетов субъектов Российской Федерации, в случае осуществления строительства по цене выше 35 тыс. руб./кв. метр?

Реализация жилья гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, должна происходить не выше установленной цены жилья экономического класса. В случае принятия субъектом РФ каких-либо правил о компенсации расходов застройщика – такие мероприятия следует закрепить в нормативно правовых актах и соглашениях субъекта РФ с застройщиком.

39. В соглашении об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жильё для российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения содержится обязательство субъекта РФ определить организацию для проведения проверки достоверности сметной стоимости строительства объектов инженерно-технического обеспечения. Вместе с тем, действующим законодательством (Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ) предусмотрено проведение такой проверки только в отношении проектов, финансирование которых планируется осуществлять за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. Соответственно, возможно ли указать в качестве организации по проверке достоверности сметной стоимости государственное автономное учреждение, осуществляющее в настоящее время на территории области государственную экспертизу проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации? Требуется ли утверждение специальной методики проверки?

Субъект РФ самостоятельно определяет (назначает) организацию, которая должна выполнить проверку сметной стоимости строительства объекта инженерно-технического обеспечения. Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 № 404 не содержит требований об обязательности проведения именно государственной экспертизы. Соответственно, решение о том, какую методику проверки применять, принимается выбранной организацией, если субъект РФ не сочтет нужным сделать оговорку о применяемой при проверке методике.

- 40. Сетевые организации работают по Постановлению Правительства РФ № 861 от 27.12.2004, в котором определён порядок присоединения к электрическим сетям любых объектов независимо от принадлежности к программам. В Постановлении Правительства РФ № 404 от 05.05.2014 нет речи о согласовании с установленным ранее Правительством РФ порядком технологического присоединения к электросетям. Является ли это противоречием?**

Механизмы программы «Жилье для российской семьи» в части выкупа и аренды объектов инженерно-технического обеспечения не предусматривают какого-либо нового порядка технологического присоединения. Соответственно, с учетом положений Постановления Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 должен применяться порядок присоединения к электрическим сетям с обязательным требованием, что заявитель и сетевая организация должны согласовать в подписываемом ими соглашении точку подключения и балансовую ответственность не по границе участка заявителя (как обычно), а в месте, согласованном с сетевой организацией (что допускается и обычно используется крупными заявителями-застройщиками). Дополнительно информируем, что специалисты ОАО «Россети» принимают участие в проработке и экспертной оценке механизмов программы «Жилье для российской семьи».

- 41. Каков механизм финансирования выкупа инфраструктуры. Необходимо ли формировать ее на отдельном юридическом лице (создать сетевую компанию)?**

Механизм выкупа объекта инфраструктуры основан на предварительном (до начала строительства такого объекта) согласовании условий выкупа и аренды объекта (цены выкупа и размера арендной платы). Формирование отдельной сетевой компании (PCO) не требуется и нежелательно, так как только крупное региональное PCO может обеспечить выплату арендной платы без существенного влияния на тариф для населения.

- 42. Каков механизм обеспечения условий подключения (технического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (пункт 5 «Критериев и требований отбора земельных участков, застройщиков, проектов...», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 05.05.2014 № 404)?**

Пункт 5 Критериев и требований отбора... относится к одному из критериев, которые должен проверить (оценить) субъект РФ при проведении отбора. Данный пункт не содержит описания какого-либо механизма подключения (технологического присоединения), однако именно величину затрат на подключение необходимо оценить и сравнить между собой согласно указанного в пункте убывающего ряда. В соответствии с таким порядком проект, затраты на подключение которого уже включены в инвестиционную программу PCO – самый перспективный. Там, где придется использовать средства бюджета субъекта РФ следует выбирать в последнюю очередь.

- 43. Если застройщик на момент вступления в программу уже выполнил технологическое присоединение, то компенсируется ли ему затраты?**

Нет, если застройщик уже осуществил технологическое присоединение земельного участка (объектов капитального строительства, построенных/строющихся на таком земельном участке), оплатил установленную плату за подключение – выкупить такой объект по условиям Программы невозможно.

- 44. Если жилье строится и вводится по очередям, то выкуп сетей будет производиться также по очередям или в целом по окончании всего строительства? Возможно ли авансирование на строительство сетей?**

Авансирование по договору купли-продажи объекта не предусматривается. Выкуп объекта (передача по акту приемки-передачи) осуществляется в момент исполнения застройщиком принятых на себя обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию жилья

экономического класса первой очереди (например, в 2015 году). Однако оплата за выкупленный объект осуществляется пропорционально вводу жилья экономического класса по очередям. Кроме того следует принимать во внимание, что выплата цены зависит также и от объема проданного жилья экономического класса. Если застройщик ввел в установленный срок жилье экономического класса, но не реализовал 50% или более такого жилья гражданам установленных категорий и/или субъекту РФ – оплата будет отложена до достижения заданного процента реализации жилья экономического класса.

- 45. Каким образом застройщик может самостоятельно построить инженерные коммуникации, если в соответствии с действующим законодательством в настоящее время имеет место ТОЛЬКО плата за подключение, при получении которой именно сетевые организации обязаны построить застройщику сети до точки подключения?**

Важно отметить, что все проекты по строительству жилья в объеме не менее 10 тыс. кв. метров де-факто подключаются по так называемой «индивидуальной схеме» подключения, при которой определяется решение по присоединению такой мощности. Действующее законодательство предусматривает обязательную выдачу (получение) технических условий на такое подключение и только после этого заключается договор на технологическое присоединение, где стороны определяют стоимость, сроки и порядок такого подключения, а также фиксируют балансовую и эксплуатационную границы ответственности. Ничего нового в действующем порядке Постановление от 05.05.2014 № 404 не предусматривает. Стороны вправе согласовать объемы работ, выполняемых каждой из сторон.

- 46. Технические условия, на основании которых раньше застройщик производил строительство сетей теперь отменены (в связи с наличием платы за подключение). На основании каких норм застройщик сможет строить инженерные сети и каким образом он узнает необходимые характеристики подлежащих строительству сетей, если сетевые организации не выдадут ему технические условия?**

Информация об отмене технических условий не соответствует действительности. Сетевая организация не может отказать в выдаче технических условий.

- 47. Индексация стоимости выкупа инженерной инфраструктуры в зависимости от объема реализации жилья экономического класса по специальной цене (при объеме реализации менее 10 000 кв.м стоимость выкупа инженерной инфраструктуры пропорционально уменьшается от 4 тыс.руб./кв.м – по цене или по объему реализованных метров)?**

Программа не предусматривает индексаций. Объект должен предусматривать ввод жилья экономического класса в размере не менее 10 тыс. кв. метров (после принятия Постановления Правительства РФ от 29.11.2014 № 1278). Субъект РФ должен контролировать и обеспечивать выполнение застройщиком принятых на себя обязательств по вводу жилья экономического класса.

- 48. Возможна ли проблема с техническим и юридическим выделением объекта инженерно-технической инфраструктуры для компенсации в случае значительного объема (пример: многокилометровый коллектор и его выделенный участок от точки А до точки Б)?**

При согласовании объекта сразу определяется «завершенность» объекта, которая исключает выделение какой-либо его части, например, отрезка трубы на многокилометровом коллекторе. Если стоимость объекта большая, рекомендуется рассмотреть другой объект (в другом виде коммунального ресурса).

- 49. Кем осуществляется экспертиза сметной документации на стадии подтверждения для составления соглашения?**

На этапе заключения предварительного договора - соглашения о выкупе и аренде будущего (еще не построенного) объекта его стоимость определяется на основании укрупненных сметных нормативов строительства. По завершении строительства объекта сметная стоимость такого объекта должна быть подтверждена заключением независимого эксперта (органа или организации), назначаемого субъектом РФ.

- 50. В какой форме необходимо подтверждение затрат для выкупа объекта инженерной инфраструктуры – проверка факта реальных затрат (предоставление и экспертиза проектно-сметной документации, предоставление справок по форме КС)?**

При выкупе проверяется не превышение цены выкупа установленных ограничений, а сметная стоимость подтверждается заключением независимого эксперта (органа или организации), назначаемого субъектом РФ.

51. Выкуп сетей производится из расчета площади жилья проданного в рамках программы. Если продано по программе не все жильё – сети единое целое, как они будут разделяться?

Разделение объекта не предусматривается. Если застройщик не выполняет принятых на себя обязательств по строительству и реализации жилья экономического класса установленным категориям граждан или субъекту РФ, объект не выкупается или цена, которая должна быть выплачена за объект не будет выплачена в полном объеме до тех пор, пока обязательство застройщика не будет выполнено.

52. Чем подтверждается готовность и желание сетевых и ресурсоснабжающих организаций перейти на механизм получения сетей в аренду при существующей системе технологических подключений?

Никакого механизма гарантий согласия РСО на переход к предложенному механизму с арендой нет. Кроме того, предложенный механизм всего лишь один из способов возмещения затрат застройщика на обеспечение проекта объектами инженерно-технического обеспечения. Однако Субъекту РФ следует понимать, что застройщику предстоит выполнить требование о соблюдении цены реализации жилья экономического класса в условиях сложного положения на финансовых рынках. В этих условиях предложенный механизм является одним из немногих вариантов финансовой поддержки проекта и субъекту РФ не стоит самоустраняться от решения вопросов с РСО. Именно поэтому предварительный договор подписывают Субъект РФ, застройщик, РСО и АФЖС.

53. Должны ли объекты инженерной инфраструктуры для выкупа удовлетворять условию обязательного присутствия в инвестиционных программах сетевых и ресурсоснабжающих организаций? Если нет, то каков интерес сетевых и ресурсоснабжающих организаций?

Если объект присутствует в инвестиционной программе РСО, то его стоимость уже учтена в тарифах и РСО обязано вводить такие объекты в установленные сроки. Однако программа предусматривает строительство дополнительного объема жилья. Обеспечить подключение таких новых мощностей сверх инвестиционных программ РСО или в опережающем порядке и есть одно из предназначений предложенного механизма.

54. Как разграничивается ответственность за сети, лежащие вне территории застройки по Программе, но на территории поселка?

Программой предусматривается рассмотрение для целей выкупа прежде всего объектов (сетей), обеспечивающих подвод ресурса к земельному участку, на котором реализуется проект.

55. В случае выкупа нереализованного жилья ОАО «АИЖК», будут ли подпадать под выкуп сети этой части поселка?

Группа компаний АИЖК не выступает прямым покупателем нереализованного жилья экономического класса. Жилье строилось для граждан, проживающих в этом регионе и на основании оценки спроса (потребности) на такое жилье. Таким образом субъекту РФ предстоит быть главным покупателем такого жилья для целей реализации социальных программ в регионе или для целей развития фондов арендного жилья. Группа компаний АИЖК готова оказать содействие субъекту РФ в развитии фондов арендного жилья с помощью продукта «Арендное жильё». Общие условия продукта представлены на официальном сайте АФЖС www.afhc.ru. В случае выкупа субъектом РФ жилья экономического класса объекты инженерно-технического обеспечения подлежат выкупу в соответствии с условиями предварительных договоров, заключенных до начала реализации проекта.

56. Каков порядок заключения предварительного договора купли-продажи и аренды объектов инженерно-технического обеспечения?

Для целей заключения предварительного договора купли-продажи и аренды объекта инженерно-технического обеспечения в рамках программы, условия которого предусмотрены Соглашением об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жильё для российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения, необходимо направить в

ОАО «АФЖС» на электронный адрес sopf@afhc.ru анкету проекта с обязательным приложением документов, указанных в анкете проекта. Форма анкеты проекта, а также порядок взаимодействия участников на этапе заключения предварительного договора купли-продажи и аренды объекта инженерно-технического обеспечения в рамках программы «Жилье для российской семьи» размещены на официальном сайте ОАО «АФЖС» www.afhc.ru. Форма предварительного договора в настоящее время проходит согласование с Минстроем России, по результатам которого будет также размещена на официальном сайте ОАО «АФЖС».

57. **Какова будет схема и механизм выкупа инженерных сетей или возмещения затрат, в том числе при заключении с ресурсоснабжающими организациями договора на технологическое присоединение (по электроснабжению, газу, воде, канализации). Какова будет схема и механизм выкупа инженерных сетей или возмещения затрат если строящиеся инженерные коммуникации будут являться собственностью ресурсоснабжающей организации? Планируется ли компенсация расходов на технологическое присоединение?**

Выкуп объектов инженерно-технического обеспечения у ресурсоснабжающих организаций не предусмотрен. Возможен выкуп сетей только у застройщиков, которые будут являться собственниками построенных сетей. При этом функции генподрядка могут быть возложены на ресурсоснабжающие организации. Компенсация расходов на технологическое присоединение не предусмотрена.

58. **Каким образом и по какой методике будет определяться объем выкупа инженерной инфраструктуры для обеспечения земельного участка. В соответствии с п. 16 раздела 2 основных условий и мер по реализации программы "Жилье для российской семьи", утвержденного постановлением Правительства РФ от 5 мая 2014 г. № 404 должны быть утверждены условия реализации мероприятий и порядок выкупа построенных в рамках программы объектов инженерной инфраструктуры. Где можно ознакомиться с данными условиями и порядком?**

В настоящее время в Минстрое России подготавливается методика расчета арендной платы за выкупленные объекты. Выкупная цена напрямую зависит от размера арендной платы, которую должны согласовать РСО (как арендатор и эксплуатирующая организация) и субъект РФ (как лицо, утверждающее тариф для населения и этого РСО).

59. **Возможен ли не выкуп инженерной инфраструктуры, а прямое кредитование ресурсоснабжающих организаций для строительства сетей с соответствующим освобождением застройщика от оплаты стоимости технологического присоединения?**

Финансирование ресурсоснабжающих организаций не предусмотрено.

60. **Через какой период времени после ввода в эксплуатацию жилья по проекту и инженерных сооружений будет осуществлен выкуп данных сооружений? Каким документом может быть подтверждено данное обязательство?**

Выкуп объектов инженерно-технического обеспечения производится при условии, что жилье экономического класса введено застройщиком в эксплуатацию, в объеме, соответствующем плану (этапам, очередям) реализации проекта строительства, как это было согласовано с субъектом РФ и/или указано в проектной декларации, а ресурсоснабжающая организация приняла объект инженерно-технического обеспечения в аренду (эксплуатацию) и осуществляется передача (поставка) коммунальных ресурсов (услуг) с использованием этого объекта.

61. **Правильно ли мы понимаем, что выкуп может быть осуществлен только инженерных коммуникаций, расположенных на земельном участке, заявленном для участия в программе? И как будет действовать программа, если под инженерную инфраструктуру выделялись отдельные участки, как правило, именно так происходит на практике?**

При согласовании Предварительного договора, Застройщик, Субъект РФ и ресурсоснабжающая организация согласовывают и осуществляют выбор объекта инженерно-технического обеспечения для выкупа исходя из следующего:

- в первую очередь рассматривается объект инженерно-технического обеспечения, который строится в целях обеспечения поставки (передачи) коммунальных ресурсов (услуг) от существующих магистральных сетей (сооружений) инженерно-технического обеспечения, находящихся в собственности или эксплуатации ресурсоснабжающей

организации, до границ земельного участка, где Застройщик реализует проект строительства;

- во вторую очередь рассматриваются внутриплощадочные (уличные, внутридворовые, внутриквартальные) сети инженерно-технического обеспечения, сооружаемые в границах земельного участка, где реализуется проект строительства, и которые, могут быть включены в состав объекта инженерно-технического обеспечения, который расположен до границ земельного участка, где реализуется проект строительства.

- 62. Возможен ли выкуп инженерной инфраструктуры если она рассчитана на весь объем (квартал) строительства до 2017 года, а жилье экономического класса по программе будет лишь частью от общего объема?**

Да, возможен, с учетом действующих ограничений.

- 63. Возможен ли выкуп объектов инженерно-технического обеспечения, если они предназначены для уже строящегося микрорайона, в рамках которого будет выделен отдельный участок для реализации программы, предусматривающий ввод в эксплуатацию не менее 10 тыс. кв. м. При этом объекты инфраструктуры рассчитаны на весь микрорайон, а ввод их в эксплуатацию будет осуществлен в 2015 году?**

Да, возможен, с учетом действующих ограничений.

- 64. Может ли застройщик самостоятельно осуществлять строительство инженерных сетей в рамках действующего законодательства?**

В настоящее время законодательство не содержит прямых запретов на строительство сетей инженерно-технического обеспечения застройщиком и не ограничивает ресурсоснабжающие организации в подключении этих сетей к собственной инфраструктуре. Например, согласно пункту 4 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, «любые лица имеют право на технологическое присоединение построенных ими линий электропередачи к электрическим сетям в соответствии с настоящими Правилами.»

Внесение в законодательство предлагаемых положений считаем избыточным, поскольку проблема исключения из платы за подключение расходов застройщика может быть решена определением иной точки подключения, начиная от которой застройщик осуществляет строительство сетей за свой счет (переносом точки подключения с границы участка на границу существующих сетей).