

УТВЕРЖДЕНО
попечительским советом
Федерального фонда содействия
развитию жилищного строительства
«11» февраля 2015 г.
протокол № 122

**ПОРЯДОК
ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНЫМ
ФОНДОМ СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

1. Термины и определения

В настоящем Порядке принятия решений об осуществлении Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства инвестиционной деятельности по приобретению жилых помещений (далее – Порядок) используются следующие термины и определения.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объект незавершенного строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек, в отношении которого в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации получено разрешение на строительство, а также имеется утвержденная в соответствии с частью 15 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация.

Жилые помещения – жилые дома, части жилых домов, квартиры в многоквартирных домах, соответствующие условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Объекты малоэтажного строительства – объекты капитального строительства с количеством этажей не более трех: объекты индивидуального жилищного строительства, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома.

Земельный участок – земельный участок, предоставленный Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд) на аукционе застройщику в собственность, безвозмездное срочное пользование или аренду в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», из числа земельных участков, в отношении которых Фонд выступает агентом Российской Федерации, или из числа земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и в отношении которых Фонд осуществляет распоряжение по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, в том числе земельный участок, образованный из такого земельного участка, либо земельный участок, который приобретен застройщиком у лица, с которым на таком аукционе заключен соответствующий договор или права в отношении которого по этому договору переданы (переуступлены) застройщику таким лицом.

Застройщик – лицо, имеющее в собственности или на праве безвозмездного срочного пользования или аренды земельный участок и обеспечивающее строительство на данном земельном участке объектов капитального строительства на основании полученного разрешения на строительство.

Специальная проектная компания – юридическое лицо, 100% уставного капитала которого принадлежит застройщику, в целях привлечения банковского финансирования строительства жилых помещений на земельном участке заключившее с Застройщиком договор участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном 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».

Банк – кредитная организация, как она поименована в статье 1 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской

деятельности», осуществляющая финансирование строительства жилых помещений на земельном участке.

Государственный спрос на жилые помещения – спрос на жилые помещения при реализации федеральных целевых программ, государственных программ, предусматривающих обеспечение отдельных категорий граждан жилыми помещениями на условиях предоставления в собственность, по договору социального найма или найма, предъявляемый Фонду уполномоченными федеральными органами исполнительной власти (если иное не предусмотрено Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства») на основании заявок.

Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти – федеральный орган исполнительной власти, выполняющий функции главного распорядителя средств федерального бюджета при обеспечении отдельных категорий граждан жилыми помещениями, приобретаемыми за счет средств федерального бюджета.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон), Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», 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», Среднесрочной программой деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (стратегией) на 2012-2015 годы, утвержденной попечительским советом Фонда (протокол от 24.05.2012 № 65), с изменениями, утвержденными попечительским советом Фонда (протоколы от 18.10.2012 № 71, от 15.11.2012 № 73, от 27.02.2014

№ 100, от 15.04.2014 № 103).

2.2. Настоящий Порядок определяет последовательность действий при принятии органами управления Фонда решений при осуществлении Фондом инвестиционной деятельности по приобретению жилых помещений (далее – инвестиционная деятельность).

2.3. Инвестиционная деятельность осуществляется Фондом в форме предоставления застройщику и (или) специализированной проектной компании обязательства по приобретению жилых помещений (далее – обязательство) и исполнения указанного обязательства.

2.4. Основаниями для осуществления Фондом инвестиционной деятельности в соответствии с настоящим Порядком являются поступившая от застройщика заявка о предоставлении ему и (или) специализированной проектной компании обязательства (далее – заявка) и решение соответствующего органа управления Фонда о предоставлении такого обязательства.

3. Форма предоставления и исполнения Фондом обязательства

3.1. Предоставление Фондом обязательства осуществляется путем заключения Фондом и застройщиком и (или) специализированной проектной компанией, указанной застройщиком в заявке, предварительных договоров купли-продажи жилых помещений (далее – предварительные договоры купли-продажи), существенными условиями которых являются:

3.1.1. Предмет основного договора купли-продажи.

Предметом основного договора купли-продажи являются следующие жилые помещения:

– квартира с указанием номера, номера секции и этажа, а также числа комнат и общей площади такой квартиры согласно проектной документации;

– жилой дом с указанием его порядкового номера, порядкового номера земельного участка, на котором строится или планируется к строительству соответствующий объект индивидуального жилищного строительства в

соответствии с проектом планировки, кадастрового номера земельного участка в случае его наличия, а также числа комнат и общей площади такого объекта индивидуального жилищного строительства согласно проектной документации;

– часть жилого дома с указанием его порядкового номера, порядкового номера земельного участка, на котором строится или планируется к строительству соответствующий блок в жилом доме блокированной застройки в соответствии с проектом планировки, кадастрового номера земельного участка в случае его наличия, а также числа комнат и общей площади такой части жилого дома согласно проектной документации.

3.1.2. Цена основного договора купли-продажи, которая определяется из расчета цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения.

Цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения определяется на день заключения предварительного договора купли-продажи как среднерыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений в субъекте Российской Федерации, на территории которого осуществляется (планируется) строительство соответствующих объектов капитального строительства, утвержденная Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, уменьшенная на 40%.

В случае если обязательством застройщика является продажа жилья экономического класса по цене, установленной по итогам аукциона, проведенного Фондом в соответствии со статьями 16⁶, 16⁶⁻² Федерального закона, цена основного договора купли-продажи определяется как указанная цена, уменьшенная на 40%.

3.1.3. Срок заключения основного договора купли-продажи.

Основной договор купли-продажи заключается Фондом в течение двух месяцев с даты получения Фондом предложения застройщика и (или) специализированной проектной компании о заключении основного договора купли-продажи при соблюдении следующих условий:

– регистрация застройщиком и (или) специализированной проектной компанией права собственности на жилые помещения не позднее 24 месяцев с момента заключения предварительного договора купли-продажи;

– направление застройщиком и (или) специализированной проектной компанией в Фонд уведомления о государственной регистрации права собственности застройщика и (или) специализированной проектной компании на жилые помещения в срок, не превышающий двух месяцев с даты такой регистрации;

– направление застройщиком и (или) специализированной проектной компанией в Фонд предложения о заключении основного договора купли-продажи в течение одного месяца по истечении шести месяцев с даты уведомления застройщиком и (или) специализированной проектной компанией Фонда о государственной регистрации права собственности застройщика и (или) специализированной проектной компании на жилое помещение, которое должно также содержать информацию о существующем обременении (залоге) со стороны банка на жилые помещения.

Срок шесть месяцев с даты уведомления Фонда о государственной регистрации права собственности на жилое помещение может быть увеличен или сокращен по соглашению сторон в зависимости от условий кредитования Фонда и (или) застройщика и (или) специализированной проектной компании, если иное не предусмотрено Федеральным законом.

3.2. Предварительные договоры купли-продажи должны содержать сведения о наличии или отсутствии обременений со стороны банка (залог) на жилые помещения или на права (требования) на создаваемые жилые помещения.

3.3. Предварительным договором купли-продажи устанавливается право одностороннего отказа застройщика и (или) специализированной проектной компании от его исполнения (отказ от заключения основного договора купли-продажи) до момента направления застройщиком и (или) специализированной проектной компанией в Фонд предложения заключить основной договор купли-продажи.

3.4. Предварительным договором купли-продажи устанавливается право одностороннего отказа Фонда от исполнения такого договора в случае нарушения застройщиком и (или) специализированной проектной компанией существенных условий такого договора, указанных в пункте 3.1 настоящего Порядка, а также в случае, если в соответствии с предварительным договором купли-продажи предметом основного договора купли-продажи является жилой дом или часть жилого дома, а земельный участок, на котором построен соответствующий объект малоэтажного строительства, находится в собственности застройщика, и в случае, если жилые помещения или права (требования) на создаваемые жилые помещения обременены правами третьих лиц, за исключением прав банка как залогодержателя, или являются предметом судебного спора.

Кроме того, предварительные договоры купли-продажи должны содержать условие одностороннего отказа Фонда от исполнения предварительных договоров купли-продажи при отсутствии заключенного трехстороннего соглашения, регулирующего взаимоотношения Фонда, банка и застройщика или специализированной проектной компании (далее – Соглашение).

Соглашение должно регулировать обязательства банка, Фонда, застройщика или специализированной проектной компании по порядку проведения взаиморасчетов между Фондом, банком и застройщиком или специализированной проектной компанией, позволяющему обеспечить снятие обременения (залога) банка с жилых помещений.

При этом Соглашение должно быть заключено до заключения основного договора купли-продажи.

3.5 Изменения условий предварительных договоров купли-продажи оформляются путем подписания дополнительных соглашений Фонда с застройщиком и (или) специализированной проектной компанией.

3.6. Исполнение Фондом обязательства в отношении жилых помещений, не обремененных правами третьих лиц, осуществляется путем заключения Фондом и застройщиком и (или) специализированной проектной компанией

основных договоров купли-продажи жилых помещений (далее – основные договоры купли-продажи) на условиях предварительных договоров купли-продажи.

Исполнение Фондом обязательства в отношении жилых помещений, обремененных правами банка как залогодержателя, осуществляется путем заключения Фондом и застройщиком и (или) специализированной проектной компанией основных договоров купли-продажи на условиях предварительных договоров купли-продажи, а также Соглашения.

Основные договоры купли-продажи заключаются Фондом после ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию и регистрации права собственности застройщика и (или) специализированной проектной компании на жилые помещения в отношении жилых помещений, не обремененных каким-либо образом, за исключением прав банка как залогодержателя.

4. Порядок принятия Фондом решения о предоставлении обязательства

4.1. Фонд, принимая решение о предоставлении обязательства, определяет количество, типы и суммарный размер общей площади жилых помещений, в отношении которых предоставляется обязательство, а также условия предварительных договоров купли-продажи, учитывая следующее.

Фонд по каждому проекту строительства принимает решение о предоставлении обязательства в отношении жилых помещений, суммарная общая площадь которых составляет не более 35 (тридцати пяти) процентов от общей площади всех жилых помещений строящихся и планируемых к строительству объектов малоэтажного строительства на земельном участке, предоставленном Фондом в безвозмездное срочное пользование или аренду застройщику, и не более 25 (двадцати пяти) процентов от суммарной общей площади жилых помещений в многоквартирном доме более трех этажей на земельном участке, предоставленном Фондом застройщику на аукционе в

собственность, безвозмездное срочное пользование или аренду, если иное не предусмотрено настоящим Порядком.

Фонд предоставляет обязательство застройщику и (или) специализированной проектной компании в отношении жилых помещений, не обремененных правами третьих лиц, за исключением прав банка как залогодержателя, и не являющихся предметом судебного спора.

Фонд может предоставлять обязательства по приобретению жилых помещений при строительстве на земельном участке и застройщику, и одной специализированной проектной компании в отношении жилых помещений, не обремененных правами третьих лиц, за исключением прав банка как залогодержателя, и не являющихся предметом судебного спора, в объемах, не превышающих параметры, указанные в абзаце втором настоящего пункта.

Обязательства Фонда не предоставляются, если земельный участок передан застройщику в собственность для строительства объектов индивидуального жилищного строительства, жилых домов блокированной застройки.

При принятии Фондом решения о предоставлении обязательства суммарная общая площадь жилых помещений, в отношении которых Фонд планирует предоставить обязательство, определяется с учетом ограничений, установленных абзацем вторым настоящего пункта, в пределах суммарной площади, указанной в заявке застройщика как максимальная площадь жилых помещений, при условии, что объем резервирования собственных средств Фонда, необходимых для исполнения обязательства, в соответствии с пунктом 4.12 настоящего Порядка на дату принятия решения не превышает фактического остатка денежных средств резерва на финансирование инвестиционной деятельности, установленного финансовым планом доходов и расходов (бюджетом) Фонда на соответствующий год.

В случае если остаток денежных средств резерва на финансирование инвестиционной деятельности, установленного финансовым планом доходов и расходов (бюджетом) Фонда на соответствующий год, не позволяет

предоставить обязательство в соответствии с требованиями, установленными абзацем вторым настоящего пункта, обязательство предоставляется в отношении жилых помещений, суммарная общая площадь которых удовлетворяет указанным требованиям.

При расчете остатка денежных средств резерва на финансирование инвестиционной деятельности учет средств, необходимых для исполнения обязательства, осуществляется в порядке поступления заявок в Фонд. При этом заявки, поступившие от застройщиков, участвующих в реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» 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», рассматриваются Фондом в приоритетном порядке.

4.2. Для рассмотрения вопроса о предоставлении обязательства застройщик направляет в Фонд:

1) заявку, составленную по форме, указанной в приложении к настоящему Порядку, с указанием получателя обязательства;

2) копии учредительных документов специализированной проектной компании в случае указания специализированной проектной компании в качестве получателя обязательства, а также документы, подтверждающие право собственности застройщика на 100% уставного капитала специализированной проектной компании;

3) копию договора об участии в долевом строительстве многоквартирных домов в случае указания специализированной проектной компании в качестве получателя обязательства;

4) копию разрешения на строительство объекта капитального строительства, в отношении жилых помещений которого запрашивается обязательство (далее – разрешение на строительство).

4.3. Фонд рассматривает представленные застройщиком документы в срок, не превышающий пяти рабочих дней с даты их поступления. Рассмотрение осуществляется на предмет соответствия представленной заявки форме и содержанию, определенным приложением к настоящему Порядку, и наличия представленной вместе с заявкой копии разрешения на строительство.

Ответственным за рассмотрение заявки является структурное подразделение Фонда, к компетенции которого относится финансовое планирование (Департамент экономики и финансов; далее – ДЭиФ). ДЭиФ обеспечивает рассмотрение заявки и осуществляет подготовку ответа в порядке, установленном в пункте 4.4 настоящего Порядка, который должен быть согласован со следующими структурными подразделениями Фонда:

– структурным подразделением Фонда, к компетенции которого относятся разработка и правовая экспертиза регулирующих деятельность Фонда документов (Правовой департамент; далее – ПД);

– структурным подразделением Фонда, к компетенции которого относится подготовка основных требований к параметрам и характеристикам планируемого развития территории, предусмотренных частью 1 статьи 16¹ Федерального закона, в целях проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства (Департамент планирования и развития территорий; далее – ДПиРТ).

4.4. По результатам рассмотрения заявки Фонд в течение срока, указанного в пункте 4.3 настоящего Порядка, принимает решение и в течение пяти рабочих дней с даты его принятия направляет застройщику письменное уведомление:

4.4.1. О принятии Фондом заявки.

4.4.2. Об отказе в принятии заявки (с указанием причины отказа) в следующих случаях:

– заявка не соответствует форме и содержанию, определенным приложением к настоящему Порядку;

– отсутствует копия разрешения на строительство;

– отсутствует копия договора об участии в долевом строительстве многоквартирных домов в случае указания специализированной проектной компании в качестве получателя обязательства;

– отсутствуют копии учредительных документов специализированной проектной компании в случае указания специализированной проектной компании в качестве получателя обязательства, а также документы, подтверждающие право собственности застройщика на 100% уставного капитала специализированной проектной компании;

– земельный участок, на котором осуществляется строительство объекта капитального строительства, в отношении жилых помещений которого запрашивается обязательство, не соответствует требованиям к земельному участку, предусмотренным абзацем пятым раздела 1 настоящего Порядка;

– земельный участок для строительства объектов индивидуального жилищного строительства, жилых домов блокированной застройки выкуплен в собственность застройщиком;

– жилые помещения или права (требования) на создаваемые жилые помещения обременены правами третьих лиц, за исключением прав банка как залогодержателя, или являются предметом судебного спора;

– застройщик привлекает денежные средства граждан и юридических лиц для строительства объекта капитального строительства в нарушение порядка, предусмотренного 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».

Перечень причин отказа, указанных в настоящем подпункте, является исчерпывающим.

4.5. В случае решения Фонда об отказе в принятии заявки застройщик вправе устранить недостатки заявки, послужившие причиной отказа в ее принятии, и представить заявку в Фонд для повторного рассмотрения. Повторное рассмотрение Фондом представленной заявки осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 4.3, 4.4 настоящего Порядка.

4.6. В случае решения о принятии для рассмотрения заявки о предоставлении обязательства и направлении соответствующего письменного уведомления застройщику в срок, указанный в пункте 4.4 настоящего Порядка, застройщик представляет в Фонд проектную документацию, соответствующую требованиям законодательства о градостроительной деятельности, и бизнес-план реализации строительного проекта.

4.7. В течение тридцати рабочих дней с даты поступления в Фонд проектной документации и бизнес-плана реализации строительного проекта застройщика правление Фонда рассматривает вопрос о возможности предоставления Фондом обязательства и формирования резерва для исполнения обязательства за счет собственных средств и принимает одно из следующих решений:

– о предоставлении обязательства и утверждении условий предварительных договоров купли-продажи и формировании резерва для исполнения обязательства за счет собственных средств Фонда;

– об отказе в предоставлении обязательства.

ДЭиФ осуществляет подготовку материалов для принятия правлением Фонда решений, указанных в настоящем пункте, и согласовывает их с ДПиРТ и ПД.

4.8. Правление Фонда принимает решение об отказе в предоставлении обязательства в следующих случаях:

– несоответствие жилых помещений условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

– несоответствие проектной документации объекта капитального строительства, в отношении жилых помещений которого запрашивается обязательство, требованиям законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности;

– совокупный объем рассматриваемых и принятых обязательств в текущем календарном году превышает 3% от фактической выручки Фонда за предыдущий календарный год в соответствии с подстатьей 1.3.1 «Выручка от реализации товаров, работ, услуг, прав» финансового плана доходов и расходов (бюджета) Фонда на соответствующий период;

– отсутствие на дату принятия решения собственных денежных средств на расчетном счете Фонда за вычетом текущих обязательств Фонда, достаточных для формирования резерва для исполнения обязательства в соответствии с пунктом 4.12 настоящего Порядка.

Перечень причин отказа, указанных в настоящем пункте, является исчерпывающим.

4.9. В срок, указанный в пункте 4.7 настоящего Порядка, при отсутствии у Фонда собственных денежных средств, достаточных для формирования резерва для исполнения обязательства в соответствии с пунктом 4.12 настоящего Порядка, но при наличии положительного остатка денежных средств от имущественного взноса Российской Федерации, внесенного в соответствии с частью 1 статьи 19 Федерального закона, на расчетном счете Фонда за вычетом текущих обязательств Фонда правление Фонда принимает решение об утверждении проекта решения попечительского совета Фонда о предоставлении обязательства и утверждении условий предварительных договоров купли-продажи.

Принятие указанного в абзаце первом настоящего пункта решения отнесено к компетенции попечительского совета Фонда.

Срок принятия попечительским советом Фонда решения, указанного в абзаце первом настоящего пункта, определяется в соответствии с регламентом деятельности попечительского совета Фонда.

Структурным подразделением Фонда, ответственным за подготовку материалов для принятия решения, указанного в настоящем пункте, является ДЭиФ.

4.10. При принятии правлением Фонда или попечительским советом Фонда решений рассматриваются следующие документы:

а) заключение Фонда по проекту строительства объекта (объектов) капитального строительства, в отношении жилых помещений которого (которых) предоставляется обязательство;

б) проект предварительного договора купли-продажи.

4.11. Решение правления Фонда о предоставлении обязательства и утверждении условий предварительных договоров купли-продажи или решение попечительского совета Фонда о предоставлении обязательства является основанием для заключения предварительного договора купли-продажи. Данный договор подлежит заключению в течение десяти рабочих дней с момента принятия такого решения.

4.12. В течение пяти рабочих дней с момента принятия правлением Фонда решения о предоставлении обязательства и утверждении условий предварительных договоров купли-продажи или попечительским советом Фонда решения о предоставлении обязательства Фонд формирует резерв для исполнения обязательства из суммы денежных средств, предусмотренных в финансовом плане доходов и расходов (бюджете) Фонда на соответствующий год по подстатье 3.1.2 «Резерв для исполнения обязательств по приобретению жилых помещений». Резерв денежных средств для исполнения Фондом обязательства формируется в объеме не менее 10% от общего размера обязательства, определенного как сумма общих площадей всех жилых помещений по предварительным договорам купли-продажи, умноженная на цену одного квадратного метра общей площади жилых помещений, указанную в предварительных договорах купли-продажи.

Резерв денежных средств для исполнения обязательства, сформированный из собственных денежных средств Фонда, может быть размещен во вклад (депозит) в банке в порядке, установленном правлением Фонда.

Структурным подразделением Фонда, ответственным за проведение мероприятий, указанных в настоящем пункте, является ДЭиФ.

4.13. Фонд исполняет принятое на себя обязательство за счет резерва для исполнения обязательства, сформированного в соответствии с пунктом 4.12 настоящего Порядка; недостающие денежные средства покрываются за счет привлечения кредитных денежных средств.

4.14. При необходимости привлечения кредитных денежных средств для исполнения обязательства Фонд обращается в кредитные организации с запросом о возможности кредитования в объеме до 90% денежных средств, необходимых для исполнения обязательства, и просит направить предложения с указанием существенных условий, в том числе суммы и срока кредитования, эффективной ставки, необходимости обеспечения.

Рассмотрев представленные кредитными организациями предложения по кредитованию, Фонд готовит заключение о целесообразности выбора кредитной организации, предложившей лучшие условия кредитования, на основании которого правление Фонда утверждает проект решения попечительского совета Фонда о заключении кредитного договора.

Критерии отбора кредитных организаций устанавливаются правлением Фонда.

Попечительский совет Фонда принимает решение о заключении кредитного договора и определении его существенных условий.

4.15. Для заключения основных договоров купли-продажи в соответствии с пунктом 3.6 настоящего Порядка принятие дополнительных решений органами управления Фонда не требуется.

5. Распоряжение жилыми помещениями

5.1. Распоряжение жилыми помещениями, право собственности на которые приобретено Фондом в результате инвестиционной деятельности, осуществляется в соответствии с порядком, устанавливаемым попечительским советом Фонда, с учетом следующих условий.

5.2. В случае если цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения, приобретенного Фондом, с учетом затрат Фонда на его приобретение, содержание и продажу, принимаемых на основании порядка, указанного в пункте 5.1 настоящего Порядка, с нулевой маржой Фонда не превышает цену, установленную Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период реализации Фондом жилого помещения, Фонд обязан в течение десяти рабочих дней с даты получения документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности Фонда на жилое помещение, направить в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти (если иное не предусмотрено Федеральным законом) уведомление о наличии у него жилого помещения с указанием предлагаемой цены продажи, которая не может превышать указанные затраты Фонда.

5.3. При получении Фондом в течение месяца с даты направления уведомления, указанного в пункте 5.2 настоящего Порядка, запроса от уполномоченных федеральных органов исполнительной власти (если иное не предусмотрено Федеральным законом) о наличии государственного спроса на жилые помещения и необходимости его удовлетворения Фонд обязан принять участие в торгах, проводимых ими, при условии, что торги назначены в срок, не превышающий двух месяцев с даты получения Фондом запроса от уполномоченных федеральных органов исполнительной власти (если иное не предусмотрено Федеральным законом).

5.4. При отсутствии запроса от уполномоченных федеральных органов исполнительной власти (если иное не предусмотрено Федеральным законом) о наличии государственного спроса на жилые помещения и необходимости его

удовлетворения в течение одного месяца с даты направления Фондом уведомления, указанного в пункте 5.2 настоящего Порядка, Фонд вправе реализовать принадлежащие ему жилые помещения на открытом рынке на конкурсной основе.

Фонд определяет количество выставляемых на продажу жилых помещений, учитывая спрос на них на рынке, при этом объем продаж корректируется с целью снижения волатильности цены одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальных образованиях. Цена одного квадратного метра общей площади жилых помещений при продаже жилых помещений определяется Фондом на основе оценки их рыночной стоимости, проведенной независимыми оценщиками, выбранными на конкурсной основе (если иное не предусмотрено Федеральным законом).

5.5. При отсутствии государственного спроса на жилые помещения и невозможности продажи Фондом жилых помещений на открытом рынке по цене приобретения жилые помещения предоставляются Фондом внаем на срок не более одного года с возможностью последующего продления срока найма еще на один год и далее до момента восстановления рыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения, продажа жилого помещения по которой позволяет компенсировать затраты Фонда на его приобретение и содержание.

5.6. Для удовлетворения государственного спроса на жилые помещения Фонд обязан не реже одного раза в шесть месяцев направлять уведомление в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти (если иное не предусмотрено Федеральным законом) о наличии в собственности Фонда нереализованных жилых помещений, в том числе сданных внаем, которые могут быть проданы для удовлетворения государственного спроса на жилые помещения, а также предлагаемых ценах их продажи.

5.7. Если указанная в настоящем Порядке инвестиционная деятельность осуществляется Фондом за счет имущественного взноса Российской Федерации (в виде денежных средств), внесенного в соответствии с пунктом 1 статьи 19

Федерального закона, то способы и порядок распоряжения жилыми помещениями устанавливаются Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации.

6. Заключительные положения

6.1. Изменения и дополнения в настоящий Порядок утверждаются попечительским советом Фонда.

6.2. Приложением к настоящему Порядку является форма «Заявка о предоставлении Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства обязательства по приобретению жилых помещений».