

УТВЕРЖДЕН
попечительским советом Федерального
фонда содействия развитию жилищного
строительства от 29 апреля 2015 г.,
протокол № 129

**Порядок
участия Федерального фонда содействия развитию жилищного
строительства в финансировании строительства объектов инженерной
инфраструктуры**

1. Термины и определения

В настоящем Порядке участия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в финансировании строительства объектов инженерной инфраструктуры (далее – Порядок) используются следующие термины и определения.

Инвестиционный проект – описание обоснования социально-экономической целесообразности, объема и сроков осуществления вложений денежных средств, а также практических действий по осуществлению инвестиционной деятельности.

Объекты инженерной инфраструктуры – наружные сети инженерно-технического обеспечения и сооружения систем электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Земельный участок – земельный участок, в отношении которого Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (далее – Правительственная комиссия)

принято решение о целесообразности совершения Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд) юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельного участка, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации в целях его предоставления на аукционе либо передачи в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу, образованному в соответствии со статьей 16⁵ Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее соответственно – жилищно-строительный кооператив, Закон № 161-ФЗ), а также земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, в отношении которого на основании решения Правительственной комиссии о целесообразности осуществления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, полномочий по распоряжению такими земельными участками Фонд по поручению такого федерального органа исполнительной власти осуществляет распоряжение им в целях предоставления его на аукционе в соответствии со статьями 16⁶ – 16⁶⁻² Закона № 161-ФЗ либо передачи в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу (далее – земельный участок, государственная собственность на который не разграничена).

Совокупность земельных участков – земельные участки, планируемые к предоставлению в составе единого лота на аукционе или к передаче в безвозмездное пользование в рамках одного договора.

ЖСК – жилищно-строительный кооператив – некоммерческая организация, создаваемая в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации и Законом № 161-ФЗ из числа отдельных категорий граждан, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации.

Федерации или органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в целях строительства многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, которые и все жилые помещения в которых соответствуют условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса (за исключением случаев, определенных решениями Правительства Российской Федерации), и строительства объектов инженерной инфраструктуры в границах земельных участков.

Конгломерат участков ЖКК – земельные участки, имеющие общие границы (смежные земельные участки), включая совокупность таких земельных участков, планируемые к передаче в безвозмездное пользование нескольким (двум и более) жилищно-строительным кооперативам.

Аукцион – аукцион по предоставлению в порядке и на условиях, предусмотренных Законом № 161-ФЗ, земельного участка в аренду для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства (далее также объекты ПСМ), а также аукцион с обязательством продажи жилья по фиксированной цене.

Аукцион с обязательством продажи жилья по фиксированной цене – организуемый Фондом в соответствии со статьями 16⁶ – 16⁶⁻² Закона № 161-ФЗ аукцион по предоставлению земельного участка в аренду или безвозмездное пользование для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматриваются в том числе строительство жилья экономического класса либо строительство в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иное жилищное строительство.

Социально-экономическая эффективность инвестиционных проектов Фонда по обеспечению инженерной инфраструктурой земельных участков, на которых планируется реализация проектов

строительства жилья – положительный экономический и социальный эффект, выражающийся в росте обеспеченности населения жильем экономического класса, в том числе малоэтажным, повышении обеспеченности жилья инженерной инфраструктурой, социальной инфраструктурой, удовлетворении платежеспособного спроса на жилье экономического класса, росте объема жилья, планируемого к вводу в эксплуатацию по проекту строительства, на 1 рубль инвестиций в результате реализации инвестиционного проекта Фонда по обеспечению инженерной инфраструктурой земельных участков.

Локальный рынок – территориальный сегмент рынка, на который влияют показатели спроса и предложения, определяющие рыночную цену земельного участка.

Жилье экономического класса – многоквартирные дома, жилые дома, в том числе объекты индивидуального жилищного строительства, которые и все жилые помещения в которых соответствуют условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

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

Инвесторы – Фонд, дочерние общества Фонда, а также иные лица, соответствующие предъявляемым законодательством Российской Федерации требованиям к инвесторам, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или)

привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Инвестиционный заем – целевой заем, предоставляемый Фондом дочернему обществу Фонда и предназначенный для реализации инвестиционных проектов Фонда.

Инвестиционное обязательство – обязательство участвовать в финансировании строительства объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для строительства жилья на земельном участке (совокупности земельных участков), принятое Фондом в форме и объеме, соответствующих решению попечительского совета Фонда, и указанное в договоре аренды земельного участка или договоре безвозмездного пользования земельным участком.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Порядок определяет последовательность действий структурных подразделений и органов управления Фонда в процессе принятия решений и осуществления инвестиционной деятельности по обеспечению земельных участков объектами инженерной инфраструктуры, необходимыми для реализации проектов строительства жилья и строительства объектов ПСМ (далее – инвестиционная деятельность Фонда).

2.2. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Законом № 161-ФЗ, 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), а также иными нормативными правовыми

актами Российской Федерации и регулирующими деятельность Фонда документами.

2.3. Целью инвестиционной деятельности Фонда является создание условий для строительства на земельных участках жилья экономического класса и объектов ПСМ.

2.4. Инвестиционная деятельность Фонда осуществляется в следующих формах:

2.4.1. В форме внесения платы за подключение к существующим сетям инженерно-технического обеспечения путем внесения сетевым организациям, организациям, осуществляющим холодное водоснабжение и (или) водоотведение, теплоснабжающим организациям, газораспределительным организациям платы (ее части) за подключение (технологическое присоединение) к объектам инженерной инфраструктуры с последующей уступкой права по договору на подключение (технологическое присоединение) застройщику – победителю аукциона либо путем заключения с застройщиком – победителем аукциона соглашения о внесении Фондом сетевым организациям, организациям, осуществляющим холодное водоснабжение и (или) водоотведение, теплоснабжающим организациям, газораспределительным организациям за застройщика – победителя аукциона платы за подключение (технологическое присоединение) к объектам инженерной инфраструктуры в рамках исполнения обязательств по договору на подключение (технологическое присоединение) (далее – форма внесения платы за подключение).

Фонд осуществляет инвестиционную деятельность в форме внесения платы за подключение в отношении земельных участков, по которым инвестиционные обязательства приняты до 14 августа 2013 г.

2.4.2. В форме компенсации Фондом застройщику фактически понесенных застройщиком затрат на подключение (технологическое

присоединение) к объектам инженерной инфраструктуры, осуществляемой Фондом после ввода застройщиком жилья в эксплуатацию пропорционально доле введенного в эксплуатацию жилья в общем объеме застройки (далее – форма компенсации затрат на подключение).

Фонд осуществляет инвестиционную деятельность в форме компенсации затрат на подключение в отношении земельных участков, по которым инвестиционные обязательства приняты в период с 14 августа 2013 г. по 27 февраля 2014 г.

2.4.3. В форме, сочетающей компенсацию Фондом застройщику авансовых платежей за подключение (технологическое присоединение) к существующим объектам инженерной инфраструктуры в рамках исполнения обязательств по договору на подключение (технологическое присоединение) и последующую компенсацию Фондом застройщику фактически понесенных застройщиком затрат на подключение (технологическое присоединение) к объектам инженерной инфраструктуры в размере оставшейся части обязательства Фонда (далее – форма, сочетающая авансы и компенсацию затрат на подключение).

Фонд осуществляет инвестиционную деятельность в форме, сочетающей авансы и компенсацию затрат на подключение, в отношении земельных участков, по которым инвестиционные обязательства приняты после 27 февраля 2014 г.

2.5. Источниками финансирования инвестиционной деятельности Фонда являются собственные средства Фонда и (или) привлеченные средства, в том числе заемные средства и средства частных инвесторов.

2.6. Фонд осуществляет инвестиционную деятельность в отношении земельных участков, вовлеченных Фондом:

– в соответствии с решениями Правительственной комиссии о применении установленной Правительством Российской Федерации

максимальной цены жилья экономического класса для строительства такого жилья, подлежащего продаже по фиксированной цене отдельным категориям граждан;

– для жилищного строительства с дальнейшим рассмотрением вопроса о безвозмездной передаче земельного участка жилищно-строительному кооперативу;

– для предоставления на аукционе с обязательством продажи жилья по фиксированной цене;

– для реализации проектов строительства объектов ПСМ.

2.7. Принятие решений об осуществлении Фондом инвестиционной деятельности осуществляется согласно следующему порядку:

– отбор земельных участков;

– разработка инвестиционных проектов Фонда, в том числе:

– организация проведения независимой оценочной организацией оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, и проведения саморегулируемыми организациями оценщиков экспертизы отчетов об оценке инвестиционной стоимости¹;

– проведение анализа социально-экономической эффективности реализации инвестиционных проектов Фонда;

¹ Здесь и далее проведение оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 255, и федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.

– включение инвестиционных обязательств в аукционную документацию и (или) проекты договоров безвозмездного пользования земельными участками;

– включение инвестиционных проектов Фонда в программу деятельности Фонда на соответствующий период и расходов по их реализации в финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда на соответствующий период;

– планирование реализации утвержденных инвестиционных проектов Фонда.

2.8. Алгоритм отбора и разработки инвестиционных проектов по земельным участкам, в отношении которых Правительственной комиссией принято решение о применении установленной Правительством Российской Федерации максимальной цены жилья экономического класса для строительства такого жилья или для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, подлежащего продаже по фиксированной цене отдельным категориям граждан, описан в разделе 3 настоящего Порядка.

2.9. Алгоритм отбора и разработки инвестиционных проектов в отношении земельных участков, вовлеченных Фондом для жилищного строительства с дальнейшим рассмотрением вопроса о безвозмездной передаче земельного участка жилищно-строительному кооперативу, описан в разделе 4 настоящего Порядка.

2.10. Алгоритм отбора и разработки инвестиционных проектов в отношении земельных участков, вовлеченных Фондом для предоставления на аукционе с обязательством продажи жилья по фиксированной цене, описан в разделе 5 настоящего Порядка.

2.11. Алгоритм отбора и разработки инвестиционных проектов в отношении земельных участков, вовлеченных Фондом для реализации

проектов строительства объектов ПСМ, описан в разделе 6 настоящего Порядка.

2.12. Алгоритм принятия решений о включении инвестиционных обязательств в аукционную документацию и (или) проекты договоров безвозмездного пользования земельными участками описан в разделе 7 настоящего Порядка.

2.13. Алгоритм принятия решений о включении инвестиционных проектов Фонда в программу деятельности Фонда на соответствующий период и расходов по их реализации в финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда на соответствующий период описан в разделе 8 настоящего Порядка.

2.14. Планирование реализации утвержденных инвестиционных проектов Фонда описано в разделе 9 настоящего Порядка.

3. Алгоритм отбора и разработки инвестиционных проектов по земельным участкам, в отношении которых Правительственной комиссией принято решение о применении установленной Правительством Российской Федерации максимальной цены жилья экономического класса для строительства такого жилья или для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, подлежащего продаже по фиксированной цене отдельным категориям граждан

3.1. Отбор земельных участков, в отношении которых Правительственной комиссией принято решение о применении установленной Правительством Российской Федерации максимальной цены жилья экономического класса

3.1.1. В ходе отбора земельных участков, в отношении которых Правительственной комиссией принято решение о применении установленной Правительством Российской Федерации максимальной цены жилья экономического класса, Фонд осуществляет следующие мероприятия:

- сбор информации, необходимой для проведения анализа соответствия земельного участка (совокупности земельных участков) критериям отбора;
- проведение анализа соответствия земельного участка (совокупности земельных участков) критериям отбора;
- принятие решения о целесообразности разработки инвестиционного проекта и проведении оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков).

3.1.2. Земельные участки, в отношении которых Правительственной комиссией принято решение о применении установленной Правительством Российской Федерации максимальной цены жилья экономического класса, для обеспечения их объектами инженерной инфраструктуры за счет средств Фонда должны соответствовать следующим критериям:

3.1.2.1. В отношении земельного участка (совокупности земельных участков) Правительственной комиссией принято решение о применении установленной Правительством Российской Федерации максимальной цены жилья экономического класса.

3.1.2.2. Наличие отрицательного значения чистой текущей стоимости (NPV) земельного участка (совокупности земельных участков) при условии реализации проекта строительства жилья на данном земельном участке (совокупности земельных участков) в соответствии с параметрами (сроки и объемы строительства), установленными 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».

3.1.2.3. На запросы, направленные Фондом в адрес органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов

местного самоуправления муниципальных образований, о возможности обеспечения земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры за счет средств бюджетов соответствующих уровней, а также средств, выделенных по программам развития территорий, инвестиционным программам естественных монополий и организаций коммунального комплекса, получен отрицательный ответ.

3.1.3. Структурное подразделение Фонда, к компетенции которого относится рассмотрение ходатайств уполномоченных органов государственной власти субъектов Российской Федерации о передаче земельных участков жилищно-строительным кооперативам, а также подготовка сводной информации о потребности в приобретении жилья экономического класса отдельными категориями граждан по фиксированной цене (Дирекция социально ориентированных проектов; далее – ДСП), в процессе осуществления деятельности в соответствии с Порядком подготовки земельных участков к аукционам осуществляет сбор информации и проводит анализ соответствия земельного участка (совокупности земельных участков) критериям отбора, указанным в подпункте 3.1.2 настоящего Порядка, на основании:

- решений Правительственной комиссии, предусмотренных пунктами 2, 2¹ части 1 статьи 12 Закона № 161-ФЗ;

- решения Правительственной комиссии о применении в отношении земельного участка (совокупности земельных участков) установленной Правительством Российской Федерации максимальной цены жилья экономического класса;

- ходатайства уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации о потребности в строительстве жилья

экономического класса в целях последующего проведения Фондом аукционов, предусмотренных статьями 16⁶–16⁶⁻² Закона № 161-ФЗ;

– предложений об изменении состава совокупности земельных участков, в том числе ранее вовлеченных Фондом, поступивших от заинтересованных структурных подразделений Фонда;

– информации о значении чистой текущей стоимости (NPV) земельного участка (совокупности земельных участков).

3.1.4. В целях проведения анализа соответствия земельного участка (совокупности земельных участков) критериям отбора, указанным в подпункте 3.1.2 настоящего Порядка, ДСП:

3.1.4.1. Консолидирует данные, полученные в соответствии с подпунктом 3.1.3 настоящего Порядка.

3.1.4.2. Проводит анализ соответствия земельных участков критериям, указанным в подпунктах 3.1.2.1, 3.1.2.2 настоящего Порядка.

3.1.4.3. На основании проведенного анализа формирует справку-анализ земельных участков, соответствующих критериям отбора, указанным в подпунктах 3.1.2.1, 3.1.2.2 настоящего Порядка, с указанием данных об отрицательном значении чистой текущей стоимости (NPV) земельного участка (совокупности земельных участков) и не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты получения информации, указанной в подпункте 3.1.3 настоящего Порядка, или с даты получения информации об отрицательном значении чистой текущей стоимости (NPV) земельного участка (совокупности земельных участков) направляет ее в структурное подразделение Фонда, к компетенции которого относятся вопросы обеспечения земельных участков объектами инженерной инфраструктуры (Департамент развития инженерной инфраструктуры; далее – ДРИИ).

3.1.5. Земельные участки, не соответствующие критериям отбора, указанным в подпунктах 3.1.2.1, 3.1.2.2 настоящего Порядка, подлежат

повторному рассмотрению в случае изменения состава лота или поступления нового ходатайства уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации о потребности в строительстве жилья экономического класса в целях последующего проведения Фондом аукционов, предусмотренных статьями 16^б–16^{б-2} Закона № 161-ФЗ.

ДСП при получении информации об изменении состава лота или поступлении нового ходатайства уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации о потребности в строительстве жилья экономического класса в целях последующего проведения Фондом аукционов, предусмотренных статьями 16^б–16^{б-2} Закона № 161-ФЗ, действует в порядке, установленном подпунктом 3.1.4 настоящего Порядка.

3.1.6. ДРИИ в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней направляет в ДСП копии запросов Фонда, указанных в подпункте 3.1.2.3 настоящего Порядка, и полученных на них ответов в отношении земельных участков, включенных в справку-анализ земельных участков, соответствующих критериям отбора, указанную в подпункте 3.1.4.3 настоящего Порядка.

3.1.7. ДСП в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты получения данных в соответствии с подпунктом 3.1.6 настоящего Порядка консолидирует их, в том числе:

- проводит анализ соответствия земельных участков критериям, указанным в подпункте 3.1.2 настоящего Порядка;

- на основании проведенного анализа формирует справку-анализ соответствия земельных участков критериям отбора, указанным в подпункте 3.1.2 настоящего Порядка, по форме в соответствии с приложением № 1 к настоящему Порядку и после согласования структурным подразделением, ответственным за внутренний финансовый контроль (Департамент финансового и инвестиционного аудита; далее – ДФИА), в порядке, установленном в подпункте 3.1.8 настоящего Порядка, представляет ее с

обосновывающими материалами на рассмотрение рабочей группы по подготовке обеспечения земельных участков Фонда «РЖС» инженерной инфраструктурой, сформированной приказом Фонда (далее – рабочая группа).

3.1.8. ДФИА в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения справки-анализа, указанной в подпункте 3.1.7 настоящего Порядка, согласовывает ее на предмет соответствия указанных в ней данных обосновывающим материалам.

3.1.9. Рабочая группа в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня направления информации в соответствии с подпунктом 3.1.7 настоящего Порядка рассматривает ее и в отношении каждого земельного участка (совокупности земельных участков) по критериям достаточности и обоснованности представленной информации одновременно с решением о соответствии земельного участка (совокупности земельных участков) критериям отбора для реализации проекта строительства жилья 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» принимает решение:

- о целесообразности разработки инвестиционного проекта Фонда в случае принятия Правительственной комиссией решения о применении установленной Правительством Российской Федерации максимальной цены жилья экономического класса;

- о нецелесообразности разработки инвестиционного проекта Фонда;

- о переносе рассмотрения вопроса о целесообразности (нецелесообразности) разработки инвестиционного проекта Фонда.

3.1.10. Решения рабочей группы, указанные в подпункте 3.1.9 настоящего Порядка, оформляются протоколом заседания рабочей группы, который рассылается ответственным секретарем рабочей группы заинтересованным структурным подразделениям Фонда.

3.1.11. В случае принятия рабочей группой решения о целесообразности разработки инвестиционного проекта Фонда в соответствующем протоколе рабочей группы дается поручение:

3.1.11.1. Структурному подразделению, ответственному за обеспечение деятельности Правительственной комиссии и попечительского совета (Дирекция по взаимодействию с законодательным и высшим исполнительным органом государственной власти Российской Федерации и обеспечению деятельности Правительственной комиссии и попечительского совета; далее – ДПС) направить в структурные подразделения Фонда, указанные в подпункте 3.2.2 настоящего Порядка, решение Правительственной комиссии о применении установленной Правительством Российской Федерации максимальной цены жилья экономического класса.

3.1.11.2. Структурным подразделениям, указанным в подпункте 3.2.2 настоящего Порядка, представить информацию для разработки инвестиционного проекта.

3.2. Разработка инвестиционных проектов по земельным участкам, в отношении которых Правительственной комиссией принято решение о применении установленной Правительством Российской Федерации максимальной цены жилья экономического класса

3.2.1. В отношении земельного участка (совокупности земельных участков), по которому рабочая группа приняла решение о целесообразности

разработки инвестиционного проекта Фонда в соответствии с подпунктом 3.1.9 настоящего Порядка, проводится разработка инвестиционного проекта, в ходе которой Фонд осуществляет следующие мероприятия:

- сбор информации, необходимой для разработки инвестиционного проекта и проведения оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков);

- организация проведения оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) и определение значения чистой приведенной стоимости проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой за счет застройщика – победителя аукциона, определение величины затрат Фонда на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой;

- проведение анализа социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта;

- направление инвестиционного проекта для рассмотрения рабочей группой и принятия ею решения об одобрении или отказе в одобрении инвестиционного проекта.

3.2.2. В целях осуществления сбора информации, необходимой для разработки инвестиционного проекта и проведения оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков):

3.2.2.1. Структурное подразделение Фонда, к компетенции которого относится проведение анализа условий формирования спроса на жилье (Дирекция маркетинга и продвижения; далее – ДМП), в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия рабочей группой решений, указанных в подпункте 3.1.9 настоящего Порядка, формирует и направляет в структурное подразделение Фонда, к компетенции которого относится подготовка

основных требований к параметрам и характеристикам планируемого развития территории, предусмотренных частью 1 статьи 16.1 Закона № 161-ФЗ, в целях проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства (Департамент планирования и развития территорий; далее – ДПР), предложение о доле малоэтажного жилья и жилья экономического класса.

3.2.2.2. ДПР на основании сведений, указанных в подпункте 3.2.2.1 настоящего Порядка, в течение 7 (семи) рабочих дней с даты их получения формирует и направляет в структурное подразделение Фонда, к компетенции которого относится финансовое планирование (Департамент экономики и финансов; далее – ДЭиФ), и ДРИИ сведения о плотности и параметрах застройки территории, характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания, необходимых для развития территории, минимальном объеме осуществления жилищного строительства на земельном участке (совокупности земельных участков) по форме в соответствии с приложением № 2 к настоящему Порядку.

3.2.2.3. ДРИИ в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения информации, указанной в подпункте 3.2.2.2 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДЭиФ предложения о форме осуществления инвестиционной деятельности Фонда, а также заключение о затратах на инженерно-техническое обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков), включающее размер объемов потребления ресурсов и расчет стоимости мероприятий по подключению объектов, планируемых к строительству на земельном участке, к существующим сетям инженерно-технического обеспечения, по форме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Порядку, а также копии ответов ресурсоснабжающих организаций об условиях подключения объектов, планируемых к

строительству на земельном участке, к сетям инженерно-технического обеспечения, информацию о находящихся вблизи границ и в границах земельного участка подземных и надземных объектах инженерной инфраструктуры.

3.2.2.4. ДМП в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия рабочей группой решений, указанных в подпункте 3.1.9 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДЭиФ маркетинговое заключение, учитывающее:

- описание земельного участка (совокупности земельных участков) и его характеристики;
- прогноз спроса на жилье экономического класса в трехлетней перспективе.

3.2.2.5. Структурное подразделение Фонда, к компетенции которого относятся организация и осуществление мониторинга и анализа показателей социально-экономического развития Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований (Департамент информационных технологий и аналитического обеспечения; далее – ДИТ), в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия рабочей группой решений, указанных в подпункте 3.1.9 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДЭиФ:

- анализ рынка жилья по форме в соответствии с приложением № 4 к настоящему Порядку;
- информацию из актуальных форм и справочников государственного статистического наблюдения, публикуемых Федеральной службой государственной статистики, в том числе о площади малоэтажного жилья, возведенного индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в котором находится земельный участок (совокупность земельных участков), по форме в соответствии с приложением № 5 к настоящему Порядку.

3.2.2.6. Структурное подразделение Фонда, к компетенции которого относятся разработка и правовая экспертиза регулирующей деятельности Фонда документов (Правовой департамент; далее – ПД), в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия рабочей группой решений, указанных в подпункте 3.1.9 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДЭиФ предложения об организационно-правовой конструкции реализации инвестиционного проекта.

3.2.3. ДЭиФ в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня представления информации, указанной в подпунктах 3.2.2.2-3.2.2.6 настоящего Порядка, осуществляет расчет следующих показателей социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта:

- доля малоэтажной застройки в общем объеме жилой застройки с удельным весом 15%;

- доля малоэтажного жилья, возводимого на земельном участке, в объеме малоэтажного жилищного строительства, осуществляемого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок, с удельным весом 15%;

- наличие обязательств субъекта Российской Федерации и (или) муниципального образования, в границах которого находится земельный участок, по обеспечению земельного участка объектами социальной инфраструктуры с удельным весом 15%;

- прирост обеспеченности населения муниципального образования, в границах которого находится земельный участок, жильем экономического класса в результате реализации инвестиционного проекта с удельным весом 10%;

- доля планируемого к вводу по проекту жилья в объеме платежеспособного спроса на жилье на локальном первичном рынке жилья с удельным весом 15%;

– площадь планируемого к вводу жилья по проекту на 1 рубль инвестиций Фонда с удельным весом 10%;

– относительная разница между себестоимостью строительства 1 кв. м жилья с учетом расходов на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры и установленной Правительством Российской Федерации максимальной ценой жилья экономического класса с удельным весом 20%.

3.2.4. Расчет показателей социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта, указанных в подпункте 3.2.3 настоящего Порядка, осуществляется следующим образом:

3.2.4.1. Показатель доли малоэтажной застройки в общем объеме жилой застройки рассчитывается по формуле:

—————, где

$S_{\text{малоэт.}}$ – планируемая площадь малоэтажной застройки на земельном участке (м^2);

$S_{\text{проекта общ.}}$ – планируемое к строительству на земельном участке количество жилья (м^2).

3.2.4.2. Показатель доли малоэтажного жилья, возводимого на земельном участке, в объеме малоэтажного жилищного строительства, осуществляемого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок, рассчитывается по формуле:

—————, где

– доля малоэтажного жилья, возводимого на земельном участке, в объеме малоэтажного жилищного строительства, осуществляемого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок (м^2);

– площадь малоэтажного жилья, планируемого к вводу в эксплуатацию за временной период реализации проекта строительства жилья на земельном участке (m^2);

– временной период реализации проекта строительства жилья на земельном участке (год);

– среднегодовая площадь ввода малоэтажного жилья, возводимого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок (m^2), рассчитываемая на основании данных формы государственной статистической отчетности С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений» по формуле:

_____ , где

– площадь годового ввода малоэтажного жилья, возводимого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок, за период, предшествующий текущему году² (m^2);

– площадь годового ввода малоэтажного жилья, возводимого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок, за период, предшествующий году, предшествующему текущему году (m^2).

3.2.4.3. Обязательства субъекта Российской Федерации и (или) муниципального образования, в границах которого находится земельный участок, по обеспечению земельного участка объектами социальной инфраструктуры подтверждаются наличием дополнительного соглашения к

² В случае отсутствия на дату рассмотрения инвестиционного проекта данных статистической отчетности за период, предшествующий текущему году, используются данные за предыдущие более ранние периоды.

соглашению о взаимодействии (сотрудничестве) между высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и Фондом и (или) соглашения Фонда с муниципальным образованием, в границах которого находится земельный участок, содержащего обязательства субъекта Российской Федерации и (или) муниципального образования по обеспечению земельного участка социальной инфраструктурой.

В случае наличия указанных соглашений соответствующему показателю присваивается значение рейтинга (место), равное 1, в противном случае – 2.

3.2.4.4. Показатель прироста обеспеченности населения муниципального образования, в границах которого находится земельный участок, жильем экономического класса в результате реализации инвестиционного проекта рассчитывается по формуле:

—, где

$S_{\text{проекта}}$ – площадь жилья экономического класса, планируемого к вводу на земельном участке (м^2);

$N_{\text{м.о.}}$ – численность населения муниципального образования (чел.).

3.2.4.5. Доля планируемого к вводу по проекту жилья в объеме платежеспособного спроса на жилье на локальном первичном рынке жилья рассчитывается по формуле:

—, где

$S_{\text{проекта общ.}}$ – общая площадь жилья, планируемого к вводу на земельном участке (м^2);

$S_{\text{спрос}}$ – объем платежеспособного спроса на жилье на локальном первичном рынке жилья, определяемый в порядке, утвержденном правлением Фонда (м^2).

3.2.4.6. Площадь планируемого к вводу по проекту жилья на 1 рубль инвестиций Фонда рассчитывается по формуле:

—————, где

$S_{\text{проекта общ.}}$ – общая площадь жилья, планируемого к вводу на земельном участке (м^2);

V_{inv} – планируемый Фондом объем инвестиционных расходов на реализацию инвестиционного проекта за все время его реализации (тыс. руб.).

3.2.4.7. Относительная разница между себестоимостью строительства 1 кв. м жилья с учетом расходов на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры и установленной Правительством Российской Федерации максимальной ценой жилья экономического класса рассчитывается по следующей формуле:

$$C_{\text{(отн. разн.)}} = (C_{\text{ / } C_{\text{(устан.)}} - 1) \times 100\%, \text{ где}$$

C – рассчитанная независимой оценочной организацией себестоимость строительства 1 кв. м жилья с учетом расходов на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой, указанная в отчете об оценке инвестиционной стоимости земельного участка (руб.);

$C_{\text{(устан.)}}$ – установленная Правительством Российской Федерации максимальная цена жилья экономического класса (руб.).

3.2.5. В целях рассмотрения инвестиционного проекта рабочей группой и принятия ею решения об одобрении или отказе в одобрении инвестиционного проекта ДЭиФ в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня представления информации, указанной в подпункте 3.2.2 настоящего Порядка, на базе информации, полученной от структурных подразделений Фонда в соответствии с подпунктами 3.2.2.2-3.2.2.6 настоящего Порядка,

разрабатывает, обеспечивает согласование ДФИА в порядке, установленном в подпункте 3.2.6 настоящего Порядка, и направляет на рассмотрение рабочей группы следующие материалы:

– паспорт инвестиционного проекта по форме в соответствии с приложением № 7 к настоящему Порядку, содержащий в том числе показатели социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта;

– описание инвестиционного проекта.

3.2.6. ДФИА в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения документов, указанных в подпункте 3.2.5 настоящего Порядка, согласовывает их на предмет соответствия обосновывающим материалам.

3.2.7. Рабочая группа в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня направления материалов в соответствии с подпунктом 3.2.5 настоящего Порядка, по критериям достаточности и обоснованности представленных материалов принимает решение об одобрении или отказе в одобрении инвестиционного проекта.

Рабочая группа также может принять решение о направлении материалов по инвестиционным проектам для проведения внешней экспертизы на предмет обоснованности мероприятий, необходимых для их реализации, а также проведения анализа объема предполагаемых инвестиций.

Соответствующее решение оформляется протоколом заседания рабочей группы.

4. Алгоритм отбора и разработки инвестиционных проектов в отношении земельных участков, вовлеченных Фондом для жилищного строительства с дальнейшим рассмотрением вопроса о безвозмездной передаче земельного участка жилищно-строительному кооперативу

4.1. Отбор земельных участков, вовлеченных Фондом для жилищного строительства с дальнейшим рассмотрением вопроса о безвозмездной передаче земельного участка жилищно-строительному кооперативу

4.1.1. В ходе отбора земельных участков, вовлеченных Фондом для жилищного строительства с дальнейшим рассмотрением вопроса о безвозмездной передаче земельного участка (совокупности земельных участков) жилищно-строительному кооперативу, Фонд осуществляет следующие мероприятия:

– сбор информации, необходимой для проведения анализа соответствия земельного участка (совокупности земельных участков) или конгломерата участков ЖСК критериям отбора;

– проведение анализа соответствия земельного участка (совокупности земельных участков) или конгломерата участков ЖСК критериям отбора;

– принятие решения о целесообразности разработки инвестиционного проекта и проведении оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК.

4.1.2. Земельные участки, вовлеченные Фондом для жилищного строительства с дальнейшим рассмотрением вопроса о безвозмездной передаче земельного участка (совокупности земельных участков) жилищно-строительному кооперативу, или конгломераты участков ЖСК для обеспечения их объектами инженерной инфраструктуры за счет средств Фонда должны соответствовать следующим критериям:

4.1.2.1. Правительственной комиссией принято решение о целесообразности совершения Фондом юридических и иных действий, в том

числе сделок, в отношении земельного участка (совокупности земельных участков) или земельных участков, входящих в состав конгломерата участков ЖСК, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации, либо решение об осуществлении федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в целях передачи ЖСК.

4.1.2.2. Наличие ходатайства о передаче земельного участка (совокупности земельных участков) в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу или ходатайств о передаче земельных участков, входящих в состав конгломерата участков ЖСК, нескольким жилищно-строительным кооперативам.

4.1.2.3. Минимальная площадь земельного участка (совокупности земельных участков) в соответствии с ходатайством о передаче земельного участка (совокупности земельных участков) в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу или совокупная минимальная площадь земельных участков в соответствии с ходатайствами о передаче земельных участков, входящих в состав конгломерата участков ЖСК, в безвозмездное пользование нескольким жилищно-строительным кооперативам составляет не менее 50 га или количество членов указанного(ых) жилищно-строительного(ых) кооператива(ов) в соответствии с ходатайством(ами) составляет не менее 300 человек.

4.1.2.4. На запросы, направленные Фондом в адрес органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления муниципальных образований, о возможности обеспечения земельного участка (совокупности земельных участков) или

конгломерата участков³ ЖСК объектами инженерной инфраструктуры за счет средств бюджетов соответствующих уровней, а также средств, выделенных по программам развития территорий, инвестиционным программам естественных монополий и организаций коммунального комплекса, получен отрицательный ответ.

4.1.3. ДСП в процессе осуществления деятельности в соответствии с положением о ДСП, утвержденным генеральным директором Фонда, осуществляет сбор информации и проводит анализ соответствия земельного участка (совокупности земельных участков) критериям отбора, указанным в подпункте 4.1.2 настоящего Порядка, на основании:

– решения Правительственной комиссии о распоряжении Фондом земельным участком (совокупностью земельных участков) или земельными участками, входящими в состав конгломерата участков ЖСК, для передачи ЖСК;

– решения Правительственной комиссии об изменении цели использования земельного участка (совокупности земельных участков), ранее вовлеченного Фондом;

– документов и сведений о земельном участке (совокупности земельных участков), ранее вовлеченном Фондом и планируемом к межеванию, поступивших от заинтересованных структурных подразделений Фонда;

– ходатайства о передаче земельного участка (совокупности земельных участков) в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу или ходатайств о передаче земельных участков, входящих в состав конгломерата участков ЖСК, нескольким жилищно-строительным кооперативам.

³ Состав земельных участков, в отношении которых получены ответы на запросы, должен соответствовать составу земельных участков, планируемых для предоставления ЖСК.

4.1.4. В целях проведения анализа соответствия земельного участка (совокупности земельных участков) или конгломерата участков ЖСК критериям отбора, указанным в подпункте 4.1.2 настоящего Порядка, ДСП:

4.1.4.1. Консолидирует данные, полученные в соответствии с подпунктом 4.1.3 настоящего Порядка.

4.1.4.2. Проводит анализ соответствия земельных участков критериям, указанным в подпунктах 4.1.2.1–4.1.2.3 настоящего Порядка.

4.1.4.3. На основании проведенного анализа формирует справку-анализ земельных участков, соответствующих критериям отбора, указанным в подпунктах 4.1.2.1–4.1.2.3 настоящего Порядка, и направляет ее в ДРИИ.

4.1.5. Земельные участки, не соответствующие критериям отбора, указанным в подпунктах 4.1.2.1–4.1.2.3 настоящего Порядка, подлежат повторному рассмотрению в случае увеличения числа членов ЖСК или решения Правительственной комиссии об изменении цели использования земельного участка.

При решении Правительственной комиссии об изменении цели использования земельного участка ДПС направляет в ДСП соответствующую информацию.

ДСП при получении информации об увеличении числа членов ЖСК до 300 и более человек или решении Правительственной комиссии об изменении цели использования земельного участка действует в порядке, установленном подпунктом 4.1.4 настоящего Порядка.

4.1.6. ДРИИ в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения информации в соответствии с подпунктом 4.1.4.3 настоящего Порядка направляет в ДСП копии запросов Фонда, указанных в подпункте 4.1.2.4 настоящего Порядка, и полученных на них ответов в отношении земельных участков, включенных в справку-анализ земельных участков, указанную в подпункте 4.1.4.3 настоящего Порядка.

4.1.7. ДСП в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты поступления данных в соответствии с подпунктом 4.1.6 настоящего Порядка консолидирует их, в том числе:

- проводит анализ соответствия земельных участков критериям, указанным в подпункте 4.1.2 настоящего Порядка;

- на основании проведенного анализа формирует справку-анализ соответствия земельных участков критериям отбора, указанным в подпункте 4.1.2 настоящего Порядка, по форме в соответствии с приложением № 1 к настоящему Порядку и после согласования ДФИА в порядке, установленном в подпункте 4.1.8 настоящего Порядка, представляет ее с обосновывающими материалами на рассмотрение рабочей группы.

4.1.8. ДФИА в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения справки-анализа, указанной в подпункте 4.1.7 настоящего Порядка, согласовывает ее на предмет соответствия указанных в ней данных обосновывающим материалам.

4.1.9. Рабочая группа в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня направления информации в соответствии с подпунктом 4.1.7 настоящего Порядка рассматривает ее и в отношении каждого земельного участка (совокупности земельных участков) или каждого конгломерата участков ЖСК по критериям достаточности и обоснованности представленной информации принимает решение:

- о целесообразности или нецелесообразности разработки инвестиционного проекта Фонда;

- о переносе рассмотрения вопроса о целесообразности (нецелесообразности) разработки инвестиционного проекта Фонда;

- о необходимости разработки предварительной финансовой модели оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности

земельных участков) или каждого земельного участка, входящего в состав конгломерата участков ЖСК.

4.1.10. Решения рабочей группы, указанные в подпункте 4.1.9 настоящего Порядка, оформляются протоколом заседания рабочей группы, который рассылается ответственным секретарем рабочей группы в ответственные структурные подразделения Фонда.

4.2. Разработка инвестиционных проектов в отношении земельных участков, вовлеченных Фондом для жилищного строительства с дальнейшим рассмотрением вопроса о безвозмездной передаче земельного участка жилищно-строительному кооперативу

4.2.1. В отношении каждого земельного участка (совокупности земельных участков) или каждого земельного участка, входящего в состав конгломерата участков ЖСК, по которым рабочая группа приняла решение о целесообразности разработки инвестиционного проекта Фонда и необходимости разработки предварительной финансовой модели оценки инвестиционной стоимости, проводится разработка инвестиционного проекта, в ходе которой Фонд осуществляет следующие мероприятия:

– сбор информации, необходимой для разработки предварительного паспорта инвестиционного проекта и предварительной финансовой модели оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков);

– разработка предварительного паспорта инвестиционного проекта и предварительной финансовой модели оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков);

– принятие решения о предварительной возможности обеспечения земельного участка (совокупности земельных участков) или конгломерата участков ЖСК инженерной инфраструктурой за счет средств Фонда;

– подтверждение показателей одобренного предварительного паспорта инвестиционного проекта;

– организация проведения оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, и определение значения чистой приведенной стоимости проекта строительства при обеспечении данного земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры за счет жилищно-строительного кооператива, определение величины затрат Фонда на обеспечение данного земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры;

– проведение анализа социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта;

– направление инвестиционного проекта для рассмотрения рабочей группой и принятия ею решения об одобрении или отказе в одобрении инвестиционного проекта.

4.2.2. В целях осуществления сбора информации, необходимой для разработки инвестиционного проекта и проведения оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК:

4.2.2.1. ДСП в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия рабочей группой решений, указанных в подпункте 4.1.9 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДПР сведения о доле малоэтажного жилья и жилья экономического класса.

4.2.2.2. ДПР на основании сведений, указанных в подпункте 4.2.2.1 настоящего Порядка, в течение 7 (семи) рабочих дней со дня их получения формирует и направляет в ДЭиФ и ДРИИ сведения о плотности и параметрах застройки территории, характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания, необходимых для развития территории, минимальном объеме осуществления жилищного строительства на земельном участке (совокупности земельных участков) по форме в соответствии с приложением № 2 к настоящему Порядку.

4.2.2.3. ДРИИ в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения информации, указанной в подпункте 4.2.2.2 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДЭиФ и структурное подразделение Фонда, к компетенции которого относится организация работы по проведению оценочными организациями оценки стоимости земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Фонда (Департамент оценки; далее – ДОЦ), предложения о форме осуществления инвестиционной деятельности Фонда, а также заключение о затратах на инженерно-техническое обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков), включающее размер объемов потребления ресурсов и расчет стоимости мероприятий по подключению к существующим сетям инженерно-технического обеспечения, по форме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Порядку, а также копии ответов ресурсоснабжающих организаций об условиях подключения земельного участка к сетям инженерного обеспечения, информацию о находящихся вблизи границ и в границах земельного участка подземных и надземных объектах инженерной инфраструктуры.

4.2.2.4. ДИТ в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия рабочей группой решений, указанных в подпункте 4.1.9 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДЭиФ и ДОЦ:

– анализ рынка жилья по форме в соответствии с приложением № 4 к настоящему Порядку;

– информацию из актуальных форм и справочников государственного статистического наблюдения, публикуемых Федеральной службой государственной статистики, в том числе о площади малоэтажного жилья, возведенного индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в котором находится земельный участок (совокупность земельных участков) или земельный участок, входящий в состав конгломерата участков ЖСК, по форме в соответствии с приложением № 5 к настоящему Порядку.

4.2.2.5. ПД в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия рабочей группой решений, указанных в подпункте 4.1.9 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДЭиФ предложения об организационно-правовой конструкции реализации инвестиционного проекта.

4.2.3. ДОЦ разрабатывает и направляет в ДЭиФ предварительную финансовую модель оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка, входящего в состав конгломерата участков ЖСК, с приложением пояснительной записки.

4.2.4. ДЭиФ на базе материалов, представленных структурными подразделениями Фонда в соответствии с подпунктами 4.2.2.2-4.2.2.5 и 4.2.3 настоящего Порядка, производит предварительный расчет показателей социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта в соответствии с подпунктом 4.2.13 настоящего Порядка и формирует предварительный паспорт инвестиционного проекта.

4.2.5. В целях принятия решения о предварительной возможности обеспечения земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка, входящего в состав конгломерата участков ЖСК, инженерной инфраструктурой за счет средств Фонда материалы,

подготовленные в соответствии с подпунктом 4.2.4 настоящего Порядка, вносятся на рассмотрение рабочей группы.

4.2.6. Рабочая группа по критериям достаточности и обоснованности материалов, представленных в соответствии с подпунктом 4.2.5 настоящего Порядка, принимает решение об одобрении или отказе в одобрении указанных материалов и необходимости их доработки.

4.2.7. Решения рабочей группы, указанные в подпункте 4.2.6 настоящего Порядка, оформляются протоколом заседания рабочей группы, который рассылается ответственным секретарем рабочей группы ответственным структурным подразделениям Фонда.

4.2.8. В случае одобрения рабочей группой материалов, представленных в соответствии с подпунктом 4.2.5 настоящего Порядка, в решении правления Фонда об одобрении ходатайства о передаче земельного участка (совокупности земельных участков) в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу или ходатайств о передаче земельных участков, входящих в состав конгломерата участков ЖСК, нескольким жилищно-строительным кооперативам отражается информация о предварительной возможности обеспечения земельного участка (совокупности земельных участков) или земельных участков, входящих в состав конгломерата участков ЖСК, инженерной инфраструктурой за счет средств Фонда, если:

– предварительная финансовая модель оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) или предварительные финансовые модели всех земельных участков, входящих в состав конгломерата участков ЖСК, разработанные в соответствии с подпунктом 4.2.3 настоящего Порядка, демонстрируют отрицательное значение чистой приведенной стоимости проекта строительства либо превышение себестоимости 1 кв. м жилого помещения по сравнению со

значением средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации, установленной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

– жилищно-строительный кооператив подтвердил, что строительство жилья будет осуществляться им централизованно (не индивидуально) на основании договора с подрядной организацией.

4.2.9. В целях подтверждения показателей одобренного рабочей группой предварительного паспорта инвестиционного проекта после представления в Фонд копий документов, свидетельствующих о создании жилищно-строительного кооператива, и подачи таким кооперативом заявления о передаче земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, в безвозмездное пользование Фонд проводит уточнение данных о соответствии земельного участка (совокупности земельных участков) или конгломерата участков ЖСК критериям отбора, указанным в подпункте 4.1.2 настоящего Порядка, и показателей, указанных в подпункте 4.2.2 настоящего Порядка, в порядке, предусмотренном подпунктами 4.1.8 и 4.2.3 настоящего Порядка.

4.2.10. В случае соответствия уточненных данных и показателей, указанных в подпункте 4.2.9 настоящего Порядка, условиям, указанным в подпункте 4.2.8 настоящего Порядка, рабочая группа на основании критериев достаточности и обоснованности представленной информации принимает решение о целесообразности организации проведения оценки инвестиционной стоимости соответствующего земельного участка (совокупности земельных участков) или каждого земельного участка

(совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, и экспертизы отчета об оценке инвестиционной стоимости.

4.2.11. Решение рабочей группы, указанное в подпункте 4.2.10 настоящего Порядка, оформляется протоколом заседания рабочей группы, который рассылается ответственным секретарем рабочей группы ответственным структурным подразделениям Фонда.

4.2.12. В случае принятия рабочей группой решения о целесообразности организации проведения оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) или каждого земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, и экспертизы отчета об оценке инвестиционной стоимости в соответствующем протоколе заседания рабочей группы дается поручение ДСП о включении в проект решения правления Фонда по вопросу о предоставлении земельного участка (совокупности земельных участков) в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу поручения ДОЦ об организации проведения независимой оценочной организацией оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) и экспертизы отчета об оценке инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков).

4.2.13. ДОЦ в течение 2 (двух) рабочих дней после принятия Комиссией по приемке отчетов об оценке отчета об оценке инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, и экспертизы отчета о такой оценке, указанных в подпункте 4.2.12 настоящего Порядка, направляет в ДЭиФ информацию о результатах оценки, содержащую:

– параметры проекта строительства (объем общей площади жилых домов в застройке, доля общей площади жилых домов в застройке, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным Минстроем России; величина затрат на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры), которые были использованы при получении значения чистой приведенной стоимости проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, объектами инженерной инфраструктуры за счет жилищно-строительного кооператива;

– значение чистой приведенной стоимости проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, объектами инженерной инфраструктуры за счет жилищно-строительного кооператива;

– размер себестоимости строительства 1 кв. м жилья с учетом расходов на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, объектами инженерной инфраструктуры.

В случае если чистая приведенная стоимость проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, объектами инженерной инфраструктуры за счет жилищно-строительного кооператива имеет отрицательное значение, ДОЦ также направляет в ДЭиФ информацию о результатах оценки, содержащую:

– величину затрат жилищно-строительного кооператива на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) или

земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, объектами инженерной инфраструктуры, при которой значение чистой приведенной стоимости проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, объектами инженерной инфраструктуры за счет жилищно-строительного кооператива равно нулю;

– рекомендуемые соотношение и величины затрат Фонда и жилищно-строительного кооператива на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, объектами инженерной инфраструктуры.

4.2.14. В случае если чистая приведенная стоимость проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) или хотя бы одного земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, объектами инженерной инфраструктуры за счет жилищно-строительного кооператива имеет положительное значение, ДЭиФ не осуществляет разработку материалов, указанные в подпунктах 4.2.15 и 4.2.16 настоящего Порядка, и вносит на рассмотрение рабочей группы предложение о нецелесообразности осуществления Фондом инвестиционной деятельности по обеспечению земельного участка (совокупности земельных участков) или конгломерата участков ЖСК объектами инженерной инфраструктуры.

4.2.15. ДЭиФ в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня представления информации, указанной в подпункте 4.2.13 настоящего Порядка, на базе информации, полученной от структурных подразделений Фонда в соответствии с подпунктами 4.2.2.2-4.2.2.5 настоящего Порядка,

осуществляет расчет следующих показателей социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта:

– доля малоэтажной застройки в общем объеме жилой застройки с удельным весом 15%;

– доля малоэтажного жилья, возводимого на земельном участке, в объеме малоэтажного жилищного строительства, осуществляемого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок, с удельным весом 15%;

– наличие обязательств субъекта Российской Федерации и (или) муниципального образования, в границах которого находится земельный участок, по обеспечению земельного участка объектами социальной инфраструктуры с удельным весом 15%;

– прирост обеспеченности населения муниципального образования, в границах которого находится земельный участок, жильем экономического класса в результате реализации инвестиционного проекта с удельным весом 10%;

– доля планируемого к вводу по проекту жилья в объеме платежеспособного спроса на жилье на локальном первичном рынке жилья с удельным весом 15%;

– площадь планируемого к вводу жилья по проекту на 1 рубль инвестиций Фонда с удельным весом 10%;

– относительная разница между себестоимостью строительства 1 кв. м жилья с учетом расходов на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, объектами инженерной инфраструктуры и средней рыночной стоимостью 1 кв. м общей площади жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации, установленной уполномоченным федеральным органом

исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, с удельным весом 20%.

4.2.16. Расчет показателей социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта, указанных в подпункте 4.2.15 настоящего Порядка, осуществляется следующим образом:

4.2.16.1. Показатель доли малоэтажной застройки в общем объеме жилой застройки рассчитывается по формуле:

—————, где

$S_{\text{малоэт.}}$ – планируемая площадь малоэтажной застройки на земельном участке (м^2);

$S_{\text{проекта общ.}}$ – планируемое к строительству на земельном участке количество жилья (м^2).

4.2.16.2. Показатель доли малоэтажного жилья, возводимого на земельном участке, в объеме малоэтажного жилищного строительства, осуществляемого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок, рассчитывается по формуле:

—————, где

– доля малоэтажного жилья, возводимого на земельном участке, в объеме малоэтажного жилищного строительства, осуществляемого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок (м^2);

– площадь малоэтажного жилья, планируемого к вводу в эксплуатацию за временной период реализации проекта строительства жилья на земельном участке (м^2);

– временной период реализации проекта строительства жилья на земельном участке (год);

– среднегодовая площадь ввода малоэтажного жилья, возводимого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок (m^2), рассчитываемая на основании данных формы государственной статистической отчетности С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений» по формуле:

_____ , где

– площадь годового ввода малоэтажного жилья, возводимого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок, за период, предшествующий текущему году⁴ (m^2);

– площадь годового ввода малоэтажного жилья, возводимого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок, за период, предшествующий году, предшествующему текущему году (m^2).

4.2.16.3. Обязательства субъекта Российской Федерации и (или) муниципального образования, в границах которого находится земельный участок, по обеспечению земельного участка объектами социальной инфраструктуры подтверждаются наличием дополнительного соглашения к соглашению о взаимодействии (сотрудничестве) между высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и Фондом и (или) соглашения Фонда с муниципальным образованием, в границах которого

⁴ В случае отсутствия на дату рассмотрения инвестиционного проекта данных статистической отчетности за период, предшествующий текущему году, используются данные за предыдущие более ранние периоды.

находится земельный участок, содержащего обязательства субъекта Российской Федерации и (или) муниципального образования по обеспечению земельного участка социальной инфраструктурой.

В случае наличия указанных соглашений соответствующему показателю присваивается значение рейтинга (место), равное 1, в противном случае – 2.

4.2.16.4. Показатель прироста обеспеченности населения муниципального образования, в границах которого находится земельный участок (совокупность земельных участков) или земельный участок (совокупность земельных участков), входящий в состав конгломерата участков ЖК, жильем экономического класса в результате реализации инвестиционного проекта рассчитывается по формуле:

—, где

$S_{\text{проекта}}$ – площадь жилья экономического класса, планируемого к вводу на земельном участке (м^2);

$N_{\text{м.о.}}$ – численность населения муниципального образования (чел.).

4.2.16.5. Доля планируемого к вводу по проекту жилья в объеме платежеспособного спроса на жилье на локальном первичном рынке жилья рассчитывается по формуле:

—, где

$S_{\text{проекта общ.}}$ – общая площадь жилья, планируемого к вводу на земельном участке (м^2);

$S_{\text{спрос}}$ – объем платежеспособного спроса на жилье на локальном первичном рынке жилья, определяемый в порядке, утвержденном правлением Фонда (м^2).

4.2.16.6. Площадь планируемого к вводу по проекту жилья на 1 рубль инвестиций Фонда рассчитывается по формуле:

—————, где

$S_{\text{проекта общ.}}$ – общая площадь жилья, планируемого к вводу на земельном участке (м^2);

V_{inv} – планируемый Фондом объем инвестиционных расходов на реализацию инвестиционного проекта за все время его реализации (тыс. руб.).

4.2.16.7. Относительная разница между себестоимостью строительства 1 кв. м жилья с учетом расходов на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, объектами инженерной инфраструктуры и средней рыночной стоимостью 1 кв. м общей площади жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации, установленной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, рассчитывается по следующей формуле:

—————, где

C – рассчитанная независимой оценочной организацией себестоимость строительства 1 кв. м жилья с учетом расходов на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК, объектами инженерной инфраструктуры, указанная в отчете об оценке инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) или земельного участка (совокупности земельных участков), входящего в состав конгломерата участков ЖСК (руб.);

$C_{\text{устан.}}$ – средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации, установленная уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (руб.).

4.2.17. В целях рассмотрения инвестиционного проекта рабочей группой и принятия ею решения об одобрении или отказе в одобрении инвестиционного проекта ДЭиФ в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня представления информации, указанной в подпункте 4.2.13 настоящего Порядка, на базе информации, полученной от структурных подразделений Фонда в соответствии с подпунктами 4.2.2.2-4.2.2.5 настоящего Порядка, при условии выполнения требований, указанных в подпункте 4.2.9 настоящего Порядка, разрабатывает, обеспечивает согласование ДФИА в порядке, установленном в подпункте 4.2.18 настоящего Порядка, и направляет на рассмотрение рабочей группы следующие материалы:

– паспорт инвестиционного проекта по форме в соответствии с приложением № 6 к настоящему Порядку, содержащий в том числе показатели социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта;

– описание инвестиционного проекта.

4.2.18. ДФИА в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения документов, указанных в подпункте 4.2.17 настоящего Порядка, согласовывает их на предмет соответствия обосновывающим материалам.

4.2.19. Рабочая группа в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня направления материалов в соответствии с подпунктами 4.2.17 и 4.2.18 настоящего Порядка по критериям достаточности и обоснованности

представленных материалов принимает решение об одобрении или отказе в одобрении инвестиционного проекта.

Рабочая группа также может принять решение о направлении материалов по инвестиционным проектам для проведения внешней экспертизы на предмет обоснованности мероприятий, необходимых для их реализации, а также проведения анализа объема предполагаемых инвестиций.

4.2.20. Решения рабочей группы, указанные в подпункте 4.2.19 настоящего Порядка, оформляются протоколом заседания рабочей группы, который рассылается ответственным секретарем рабочей группы ответственным структурным подразделениям Фонда.

5. Алгоритм отбора и разработки инвестиционных проектов в отношении земельных участков, вовлеченных Фондом для предоставления на аукционе с обязательством продажи жилья по фиксированной цене

5.1. Отбор земельных участков, вовлеченных Фондом для предоставления на аукционе с обязательством продажи жилья по фиксированной цене

5.1.1. В ходе отбора земельных участков, вовлеченных Фондом для предоставления на аукционе с обязательством продажи жилья по фиксированной цене, Фонд осуществляет следующие мероприятия:

- сбор информации, необходимой для проведения анализа соответствия земельного участка (совокупности земельных участков) критериям отбора;
- проведение анализа соответствия земельного участка (совокупности земельных участков) критериям отбора;

– принятие решения о целесообразности разработки инвестиционного проекта и проведении оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков).

5.1.2. Земельные участки, вовлеченные Фондом для предоставления на аукционе с обязательством продажи жилья по фиксированной цене, для обеспечения их объектами инженерной инфраструктуры за счет средств Фонда должны соответствовать следующим критериям:

5.1.2.1. Правительственной комиссией принято решения, предусмотренные пунктами 2, 2¹ части 1 статьи 12 Закона № 161-ФЗ.

5.1.2.2. Количество жилых помещений, подлежащих продаже по фиксированной цене отдельным категориям граждан, в соответствии с ходатайством органа государственной власти субъекта Российской Федерации о потребности в строительстве жилья экономического класса в целях последующего проведения Фондом аукционов, предусмотренных статьями 16⁶–16⁶⁻² Закона № 161-ФЗ, – не менее 400.

5.1.2.3. Субъектом Российской Федерации, на территории которого находится земельный участок (совокупность земельных участков), принят закон об утверждении правил формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса по фиксированной цене.

5.1.2.4. Доля жилья экономического класса в общем объеме застройки на земельном участке (совокупности земельных участков) составляет 100%.

5.1.2.5. Наличие отрицательного значения чистой текущей стоимости (NPV) земельного участка (совокупности земельных участков) при условии его передачи в безвозмездное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса или для его комплексного освоения в целях

строительства такого жилья, полученного на основании предварительной финансовой модели, сформированной ДОЦ.

5.1.2.6. На запросы, направленные Фондом в адрес органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления муниципальных образований о возможности обеспечения земельного участка (совокупности земельных участков)⁵ объектами инженерной инфраструктуры за счет средств бюджетов соответствующих уровней, а также средств, выделенных по программам развития территорий, инвестиционным программам естественных монополий и организаций коммунального комплекса, получен отрицательный ответ.

5.1.3. Структурное подразделение, к компетенции которого относится подготовка предложений об использовании земельных участков (Управление по подготовке предложений по использованию земельных участков; далее – УПП), в процессе осуществления деятельности в соответствии с Положением об УПП, утвержденным генеральным директором Фонда, а также в соответствии с Порядком взаимодействия органов управления Фонда «РЖС» и его структурных подразделений, филиалов и представительств при отборе земельных участков, находящихся в федеральной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или земельных участков Фонда «РЖС» в целях проведения аукционов на право заключения договоров безвозмездного пользования или договоров аренды земельных участков для строительства жилья экономического класса, предусмотренных статьями 16⁶–16⁶⁻² Закона № 161-ФЗ, осуществляет сбор информации и проводит предварительный анализ соответствия земельного

⁵ Состав земельных участков, в отношении которых получены ответы на запросы, должен соответствовать составу лота планируемого аукциона.

участка (совокупности земельных участков) критериям отбора, указанным в подпунктах 5.1.2.1–5.1.2.4 настоящего Порядка, на основании:

– решения Правительственной комиссии, предусмотренных пунктами 2, 2¹ части 1 статьи 12 Закона № 161-ФЗ;

– ходатайства уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации о потребности в строительстве жилья экономического класса в целях последующего проведения Фондом аукционов, предусмотренных статьями 16⁶–16⁶⁻² Закона № 161-ФЗ;

– предложений об изменении состава совокупности земельных участков, в том числе ранее вовлеченных Фондом, поступивших от заинтересованных структурных подразделений Фонда.

5.1.4. В целях проведения предварительного анализа соответствия земельного участка (совокупности земельных участков) критериям отбора, указанным в подпунктах 5.1.2.1–5.1.2.4 настоящего Порядка, УПП:

5.1.4.1. Формирует перечень земельных участков на основании информации, указанной в подпункте 5.1.3 настоящего Порядка, с указанием данных о цели использования земельных участков согласно решениям Правительственной комиссии.

5.1.4.2. Проводит предварительный анализ соответствия земельных участков критериям, указанным в подпунктах 5.1.2.1–5.1.2.4 настоящего Порядка.

5.1.4.3. На основании проведенного анализа формирует справку о земельных участках, соответствующих критериям отбора, указанным в подпунктах 5.1.2.1–5.1.2.4 настоящего Порядка, и направляет в ДЭиФ.

5.1.4.4. На основании полученных в соответствии с подпунктом 5.1.4.3 настоящего Порядка материалов ДЭиФ формирует и направляет запрос в ДОЦ и ДРИИ о предоставлении информации, необходимой для проведения анализа на соответствие земельного участка (совокупности земельных участков) критериям отбора, указанным в подпунктах 5.1.2.5 и 5.1.2.6 настоящего Порядка.

5.1.5. Земельные участки, не соответствующие критериям отбора, указанным в подпунктах 5.1.2.1–5.1.2.4 настоящего Порядка, подлежат повторному рассмотрению в случае изменения состава лота или поступления нового ходатайства уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в подпункте 5.1.8 настоящего Порядка, согласовывает ее на предмет соответствия указанных в ней данных обосновывающим материалам.

5.1.10. Рабочая группа в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня направления информации в соответствии с абзацем третьим подпункта 5.1.8 настоящего Порядка рассматривает ее и в отношении каждого земельного участка (совокупности земельных участков) по критериям достаточности и обоснованности представленной информации принимает решение:

- о целесообразности или нецелесообразности разработки инвестиционного проекта Фонда;
- о переносе рассмотрения вопроса о целесообразности (нецелесообразности) разработки инвестиционного проекта Фонда.

5.1.11. Решения рабочей группы, указанные в подпункте 5.1.10 настоящего Порядка, оформляются протоколом заседания рабочей группы, который рассылается ответственным секретарем рабочей группы в ответственные структурные подразделения Фонда.

5.1.12. В случае принятия рабочей группой решения о целесообразности разработки инвестиционного проекта Фонда в соответствующем протоколе заседания рабочей группы дается поручение УПП о включении в проект решения правления Фонда по вопросу о проведении аукциона на право заключения договора безвозмездного пользования или аренды земельных участков поручения ДОЦ об организации проведения независимой оценочной организацией оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) и экспертизы отчета об оценке инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков).

5.2. Разработка инвестиционных проектов в отношении земельных участков, вовлеченных Фондом для предоставления на аукционе с обязательством продажи жилья по фиксированной цене

5.2.1. В отношении земельного участка (совокупности земельных участков), по которому рабочая группа приняла решение о целесообразности разработки инвестиционного проекта Фонда в соответствии с подпунктом 5.1.10 настоящего Порядка, проводится разработка инвестиционного проекта, в ходе которой Фонд осуществляет следующие мероприятия:

– сбор информации, необходимой для разработки инвестиционного проекта и проведения оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков);

– организация проведения оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) и определение значения чистой приведенной стоимости проекта строительства при

обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры за счет застройщика – победителя аукциона, определение величины затрат Фонда на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры;

– проведение анализа социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта;

– направление инвестиционного проекта для рассмотрения рабочей группой и принятия ею решения об одобрении или отказе в одобрении инвестиционного проекта.

5.2.2. В целях осуществления сбора информации, необходимой для разработки инвестиционного проекта и проведения оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков):

5.2.2.1. УПП в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия рабочей группой решений, указанных в подпункте 5.1.10 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДПР сведения о доле малоэтажного жилья и жилья экономического класса.

5.2.2.2. ДПР на основании сведений, указанных в подпункте 5.2.2.1 настоящего Порядка, в течение 7 (семи) рабочих дней с даты их получения формирует и направляет в ДЭиФ и ДРИИ сведения о плотности и параметрах застройки территории, характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания, необходимых для развития территории, минимальном объеме осуществления жилищного строительства на земельном участке (совокупности земельных участков) по форме в соответствии с приложением № 2 к настоящему Порядку.

5.2.2.3. ДРИИ в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения информации, указанной в подпункте 5.2.2.2 настоящего Порядка,

формирует и направляет в ДЭиФ и ДОЦ предложения о форме осуществления инвестиционной деятельности Фонда, а также заключение о затратах на инженерно-техническое обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков), включающее размер объемов потребления ресурсов и расчет стоимости мероприятий по подключению к существующим сетям инженерно-технического обеспечения, по форме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Порядку, а также копии ответов ресурсоснабжающих организаций об условиях подключения земельного участка к сетям инженерного обеспечения, информацию о находящихся вблизи границ и в границах земельного участка подземных и надземных объектах инженерной инфраструктуры.

5.2.2.4. ДМП в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия рабочей группой решений, указанных в подпункте 5.1.10 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДЭиФ и ДОЦ маркетинговое заключение, учитывающее:

- описание земельного участка (совокупности земельных участков) и его характеристики;
- прогноз спроса на жилье экономического класса в трехлетней перспективе.

5.2.2.5. ДИТ в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия рабочей группой решений, указанных в подпункте 5.1.10 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДЭиФ и ДОЦ:

- анализ рынка жилья по форме в соответствии с приложением № 4 к настоящему Порядку;
- информацию из актуальных форм и справочников государственного статистического наблюдения, публикуемых Федеральной службой государственной статистики, в том числе о площади малоэтажного жилья, возведенного индустриальным способом в субъекте Российской Федерации,

в котором находится земельный участок (совокупность земельных участков), по форме в соответствии с приложением № 5 к настоящему Порядку.

5.2.2.6. ПД в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия рабочей группой решений, указанных в подпункте 5.1.10 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДЭиФ предложения об организационно-правовой конструкции реализации инвестиционного проекта.

5.2.3. В целях определения значения чистой приведенной стоимости проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой за счет застройщика – победителя аукциона, а также определения величины затрат Фонда на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой ДОЦ по решению и в сроки, установленные правлением Фонда в соответствии с Порядком по проведению аукционов, с учетом информации, полученной от структурных подразделений Фонда в соответствии с подпунктами 5.2.2.3-5.2.2.5 настоящего Порядка:

- организует проведение независимой оценочной организацией оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков);

- организует проведение независимой экспертизы отчета об оценке инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков).

5.2.4. ДОЦ в течение 2 (двух) рабочих дней после принятия Комиссией по приемке отчетов об оценке отчета об оценке инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) и экспертизы отчета об оценке, указанных в подпункте 5.2.3 настоящего Порядка, направляет в ДЭиФ информацию о результатах оценки, содержащую:

– параметры проекта строительства (объем общей площади жилых домов в застройке, доля общей площади жилых домов в застройке, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным Минстроем России; величина затрат на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры), которые были использованы при получении значения чистой приведенной стоимости проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктурой за счет застройщика – победителя аукциона;

– значение чистой приведенной стоимости проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктур за счет застройщика – победителя аукциона;

– размер себестоимости строительства 1 кв. м жилья с учетом расходов на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры.

В случае если чистая приведенная стоимость проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры за счет застройщика – победителя аукциона имеет отрицательное значение, ДОЦ также направляет в ДЭиФ информацию о результатах оценки, содержащую:

– величину затрат застройщика – победителя аукциона на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры, при которой значение чистой приведенной стоимости проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры за счет застройщика – победителя аукциона равно нулю;

– рекомендуемые соотношение и величины затрат Фонда и застройщика – победителя аукциона на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры.

5.2.5. В случае если чистая приведенная стоимость проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры за счет застройщика – победителя аукциона имеет положительное значение, ДЭиФ не разрабатывает материалы, указанные в подпунктах 5.2.6 и 5.2.7 настоящего Порядка, и вносит на рассмотрение рабочей группы предложение о нецелесообразности осуществления Фондом инвестиционной деятельности.

5.2.6. ДЭиФ в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня представления информации, указанной в подпункте 5.2.4 настоящего Порядка, на базе информации, полученной от структурных подразделений Фонда в соответствии с подпунктами 5.2.2.2–5.2.2.6 настоящего Порядка, осуществляет расчет следующих показателей социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта:

– доля малоэтажной застройки в общем объеме жилой застройки с удельным весом 15%;

– доля малоэтажного жилья, возводимого на земельном участке, в объеме малоэтажного жилищного строительства, осуществляемого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок, с удельным весом 15%;

– наличие обязательств субъекта Российской Федерации и (или) муниципального образования, в границах которого находится земельный участок, по обеспечению земельного участка объектами социальной инфраструктуры с удельным весом 15%;

– прирост обеспеченности населения муниципального образования, в границах которого находится земельный участок, жильем экономического

класса в результате реализации инвестиционного проекта с удельным весом 10%;

– доля планируемого к вводу по проекту жилья в объеме платежеспособного спроса на жилье на локальном первичном рынке жилья с удельным весом 15%;

– площадь планируемого к вводу жилья по проекту на 1 рубль инвестиций Фонда с удельным весом 10%;

– относительная разница между себестоимостью строительства 1 кв. м жилья с учетом расходов на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры и средней рыночной стоимостью 1 кв. м общей площади жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации, установленной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, с удельным весом 20%.

5.2.7. Расчет показателей социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта, указанных в подпункте 5.2.6 настоящего Порядка, осуществляется следующим образом:

5.2.7.1. Показатель доли малоэтажной застройки в общем объеме жилой застройки рассчитывается по формуле:

—————, где

$S_{\text{малоэт.}}$ – планируемая площадь малоэтажной застройки на земельном участке (м^2);

$S_{\text{проекта общ.}}$ – ориентировочная общая площадь жилья, планируемого к вводу на земельном участке (м^2).

5.2.7.2. Показатель доли малоэтажного жилья, возводимого на земельном участке, в объеме малоэтажного жилищного строительства, осуществляемого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок, рассчитывается по формуле:

_____ , где

– доля малоэтажного жилья, возводимого на земельном участке, в объеме малоэтажного жилищного строительства, осуществляемого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок (м²);

– площадь малоэтажного жилья, планируемого к вводу в эксплуатацию за временной период реализации проекта строительства жилья на земельном участке (м²);

– временной период реализации проекта строительства жилья на земельном участке (год);

– среднегодовая площадь ввода малоэтажного жилья, возводимого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок (м²), рассчитываемая на основании данных формы государственной статистической отчетности С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений» по формуле:

_____ , где

– площадь годового ввода малоэтажного жилья, возводимого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации;

Федерации, в границах которого находится земельный участок, за период, предшествующий текущему году⁶ (м²);

– площадь годового ввода малоэтажного жилья, возводимого индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в границах которого находится земельный участок, за период, предшествующий году, предшествующему текущему году (м²).

5.2.7.3. Обязательства субъекта Российской Федерации и (или) муниципального образования, в границах которого находится земельный участок, по обеспечению земельного участка объектами социальной инфраструктуры подтверждаются наличием дополнительного соглашения к соглашению о взаимодействии (сотрудничестве) между высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и Фондом и (или) соглашения Фонда с муниципальным образованием, в границах которого расположен земельный участок, содержащего обязательства субъекта Российской Федерации и (или) муниципального образования по обеспечению земельного участка социальной инфраструктурой.

В случае наличия указанных соглашений соответствующему показателю присваивается значение рейтинга (место), равное 1, в противном случае – 2.

5.2.7.4. Показатель прироста обеспеченности населения муниципального образования, в границах которого находится земельный участок, жильем экономического класса в результате реализации инвестиционного проекта рассчитывается по формуле:

—, где

$S_{\text{проекта}}$ – площадь жилья экономического класса, планируемого к вводу на земельном участке (м²);

⁶ В случае отсутствия на дату рассмотрения инвестиционного проекта данных статистической отчетности за период, предшествующий текущему году, используются данные за предыдущие более ранние периоды.

$N_{\text{м.о.}}$ – численность населения муниципального образования (чел.).

5.2.7.5. Доля планируемого к вводу по проекту жилья в объеме платежеспособного спроса на жилье на локальном первичном рынке жилья рассчитывается по формуле:

—————, где

$S_{\text{проекта общ.}}$ – общая площадь жилья, планируемого к вводу на земельном участке (м^2);

$S_{\text{спрос}}$ – объем платежеспособного спроса на жилье на локальном первичном рынке жилья, определяемый в порядке, утверждаемом правлением Фонда (м^2).

5.2.7.6. Площадь планируемого к вводу по проекту жилья на 1 рубль инвестиций Фонда рассчитывается по формуле:

—————, где

$S_{\text{проекта общ.}}$ – общая площадь жилья, планируемого к вводу на земельном участке (м^2);

V_{inv} – планируемый Фондом объем инвестиционных расходов на реализацию инвестиционного проекта за все время его реализации (тыс. руб.).

5.2.7.7. Относительная разница между себестоимостью строительства 1 кв. м жилья с учетом расходов на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) объектами инженерной инфраструктуры и средней рыночной стоимостью 1 кв. м общей площади жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации, установленной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, рассчитывается по следующей формуле:

— , где

C – рассчитанная независимой оценочной организацией себестоимость строительства 1 кв. м жилья с учетом расходов на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой, указанная в отчете об оценке инвестиционной стоимости земельного участка (руб.);

$C_{\text{устан.}}$ – средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации, установленная уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (руб.).

5.2.8. В целях рассмотрения инвестиционного проекта рабочей группой и принятия ею решения об одобрении или отказе в одобрении инвестиционного проекта ДЭиФ в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня представления информации, указанной в подпункте 5.2.4 настоящего Порядка, на базе информации, полученной от структурных подразделений Фонда в соответствии с подпунктами 5.2.2.2-5.2.2.6 настоящего Порядка, разрабатывает, обеспечивает согласование ДФИА в порядке, установленном в подпункте 5.2.9 настоящего Порядка, и направляет на рассмотрение рабочей группы следующие материалы:

– паспорт инвестиционного проекта по форме в соответствии с приложением № 7 к настоящему Порядку, содержащий в том числе показатели социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта;

– описание инвестиционного проекта.

5.2.9. ДФИА в течение 5 (пяти) рабочих дней согласовывает документы, указанные в подпункте 5.2.8 настоящего Порядка, на предмет их соответствия обосновывающим материалам.

5.2.10. Рабочая группа в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня направления материалов в соответствии с подпунктами 5.2.8 и 5.2.9 настоящего Порядка по критериям достаточности и обоснованности представленных материалов принимает решение об одобрении или отказе в одобрении инвестиционного проекта.

Рабочая группа также может принять решение о направлении материалов по инвестиционным проектам для проведения внешней экспертизы на предмет обоснованности мероприятий, необходимых для их реализации, а также проведения анализа объема предполагаемых инвестиций.

5.2.11. Решения рабочей группы, указанные в подпункте 5.2.10 настоящего Порядка, оформляются протоколом заседания рабочей группы, который рассылается ответственным секретарем рабочей группы ответственным структурным подразделениям Фонда.

6. Алгоритм отбора и разработки инвестиционных проектов в отношении земельных участков, вовлеченных Фондом для реализации проектов строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства

6.1. Отбор земельных участков, вовлеченных Фондом для реализации проектов строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства

6.1.1. В ходе отбора земельных участков, вовлеченных Фондом для реализации проектов строительства объектов ПСМ Фонд осуществляет следующие мероприятия:

- сбор информации, необходимой для проведения анализа соответствия земельного участка (совокупности земельных участков) критериям отбора;
- проведение анализа соответствия земельного участка (совокупности земельных участков) критериям отбора;
- принятие решения о целесообразности разработки инвестиционного проекта и проведении оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков).

6.1.2. Земельные участки, вовлеченные Фондом для реализации проектов строительства объектов ПСМ для обеспечения их инженерной инфраструктурой за счет средств Фонда должны соответствовать следующим критериям:

6.1.2.1. Правительственной комиссией принято решение о целесообразности совершения Фондом юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельного участка (совокупности земельных участков) и иных объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации в целях реализации проектов строительства объектов, предназначенных для производства

строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства.

6.1.2.2. На земельном участке (совокупности земельных участков) возможно строительство объекта ПСМ перечисленного в приложении № 8 к настоящему Порядку, с указанной проектной мощностью.

6.1.2.3. На земельном участке (совокупности земельных участков) возможно строительство объектов ПСМ, соответствующих требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, в том числе в части энергетической эффективности и энергосбережения:

- Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;

- Федеральному закону от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Федеральному закону от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- распоряжению Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 1047-р «О перечне национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Федеральному закону от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденным постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74.

6.1.2.4. На запросы, направленные Фондом в адрес органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления муниципальных образований, о возможности обеспечения земельного участка (совокупности земельных участков)⁷ инженерной инфраструктурой за счет средств бюджетов соответствующих уровней, а также средств, выделенных по программам развития территорий, инвестиционным программам естественных монополий и организаций коммунального комплекса, получен отрицательный ответ.

6.1.3. Структурное подразделение Фонда, к компетенции которого относится проведение анализа сведений и документов о земельных участках, находящихся в федеральной собственности, и земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, иных объектах недвижимого имущества на таких земельных участках, в целях определения возможности и целесообразности их использования для строительства объектов ПСМ (Департамент координации проектов; далее – ДКП), в процессе осуществления деятельности в соответствии с положением о ДКП, утвержденным генеральным директором Фонда, осуществляет сбор информации и проводит анализ соответствия земельного участка (совокупности земельных участков) критериям отбора, указанным в подпункте 6.1.2 настоящего Порядка, на основании:

– решения Правительственной комиссии о целесообразности совершения Фондом юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельного участка (совокупности земельных участков) и иных объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации в целях реализации проектов

⁷ Состав земельных участков, в отношении которых получены ответы на запросы, должен соответствовать составу лота планируемого аукциона.

строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства;

– документов и сведений о земельном участке (совокупности земельных участков), ранее вовлеченном Фондом и планируемом к межеванию, поступивших от заинтересованных структурных подразделений Фонда;

– решения Правительственной комиссии об изменении цели использования земельного участка (совокупности земельных участков), ранее вовлеченного Фондом;

– предложений об изменении состава совокупности земельных участков, в том числе ранее вовлеченных Фондом, поступивших от заинтересованных структурных подразделений Фонда.

6.1.4. В целях проведения анализа соответствия земельного участка (совокупности земельных участков) критериям отбора, указанным в подпункте 6.1.2 настоящего Порядка, ДКП:

6.1.4.1. Консолидирует данные, полученные в соответствии с подпунктом 6.1.3 настоящего Порядка.

6.1.4.2. Проводит анализ соответствия земельных участков критериям, указанным в подпунктах 6.1.2.1–6.1.2.3 настоящего Порядка.

6.1.4.3. На основании проведенного анализа формирует справку-анализ земельных участков, соответствующих критериям отбора, указанным в подпунктах 6.1.2.1–6.1.2.3 настоящего Порядка, и направляет ее в ДРИИ.

6.1.5. Земельные участки, не соответствующие критериям отбора, указанным в подпунктах 6.1.2.1–6.1.2.3 настоящего Порядка, подлежат повторному рассмотрению в случае изменения состава лота, проектной мощности объектов ПСМ, строительство которых возможно на земельном участке (совокупности земельных участков), или решения

Правительственной комиссии об изменении цели использования земельного участка.

ДКП при получении информации об изменении состава лота, проектной мощности объектов ПСМ, строительство которых возможно на земельном участке (совокупности земельных участков), или цели использования земельного участка действует в порядке, установленном подпунктом 6.1.4 настоящего Порядка.

6.1.6. ДРИИ в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения информации в соответствии с подпунктом 6.1.4.3 настоящего Порядка направляет в ДКП копии запросов Фонда, указанных в подпункте 6.1.2.4 настоящего Порядка, и полученных на них ответов в отношении земельных участков, включенных в справку-анализ земельных участков, указанную в подпункте 6.1.4.3 настоящего Порядка.

6.1.7. ДКП в срок не позднее 8 (восьми) рабочих дней с даты поступления данных в соответствии с подпунктом 6.1.6 настоящего Порядка консолидирует их, в том числе:

- проводит анализ соответствия земельных участков критериям, указанным в подпункте 6.1.2 настоящего Порядка;

- на основании проведенного анализа формирует справку-анализ соответствия земельных участков критериям отбора, указанным в подпункте 6.1.2 настоящего Порядка, по форме в соответствии с приложением № 1 к настоящему Порядку и после согласования ДФИА в порядке, установленном в подпункте 6.1.8 настоящего Порядка, представляет ее с обосновывающими материалами на рассмотрение рабочей группы.

6.1.8. ДФИА в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления справки-анализа, указанной в подпункте 6.1.7 настоящего Порядка, согласовывает ее на предмет соответствия указанных в ней данных обосновывающим материалам.

6.1.9. Рабочая группа в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения рассматривает информацию, направленную в соответствии с абзацем третьим подпункта 6.1.7 настоящего Порядка, и в отношении каждого земельного участка (совокупности земельных участков) по критериям достаточности и обоснованности представленной информации принимает решение:

– о целесообразности или нецелесообразности разработки инвестиционного проекта Фонда;

– о переносе рассмотрения вопроса о целесообразности (нецелесообразности) разработки инвестиционного проекта Фонда.

6.1.10. Решения рабочей группы, указанные в подпункте 6.1.9 настоящего Порядка, оформляются протоколом заседания рабочей группы, который рассылается ответственным секретарем рабочей группы в ответственные структурные подразделения Фонда.

6.1.11. В случае принятия рабочей группой решения о целесообразности разработки инвестиционного проекта Фонда в соответствующем протоколе заседания рабочей группы дается поручение УПП о включении в проект решения правления Фонда по вопросу о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (совокупности земельных участков) поручения ДОЦ об организации проведения независимой оценочной организацией оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) и экспертизы отчета об оценке инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков).

6.2. Разработка инвестиционных проектов в отношении земельных участков, вовлеченных Фондом для реализации проектов строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства

6.2.1. В отношении земельного участка (совокупности земельных участков), по которому рабочая группа приняла решение о целесообразности разработки инвестиционного проекта Фонда, проводится разработка инвестиционного проекта, в ходе которой Фонд осуществляет следующие мероприятия:

- сбор информации, необходимой для разработки инвестиционного проекта и проведения оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков);

- организация проведения оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) и определение значения чистой приведенной стоимости проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой за счет застройщика – победителя аукциона, определение величины затрат Фонда на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой;

- проведение анализа социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта;

- направление инвестиционного проекта для рассмотрения рабочей группой и принятия ею решения об одобрении или отказе в одобрении инвестиционного проекта.

6.2.2. В целях осуществления сбора информации, необходимой для разработки инвестиционного проекта, и проведения оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков):

6.2.2.1. ДКП в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия рабочей группой решений, указанных в подпункте 6.1.9 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДЭиФ, ДРИИ и ДОЦ следующие данные о параметрах проекта строительства объектов ПСМ:

- проектная мощность объектов ПСМ, строительство которых возможно на земельном участке (совокупности земельных участков);
- предполагаемый график ввода мощностей и среднегодовая загрузка;
- прогноз затрат и сроков строительства объектов ПСМ на оцениваемом земельном участке (совокупности земельных участков);
- предполагаемые объемы потребления электроэнергии, газа, воды и водоотведения;
- иная информация о земельном участке (совокупности земельных участков) и объектах ПСМ, оказывающая значительное влияние на результаты оценки.

6.2.2.2. ДРИИ в срок не позднее 30 (тридцать) календарных дней с даты получения информации, указанной в подпункте 6.2.2.1 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДЭиФ и ДОЦ предложения о форме осуществления инвестиционной деятельности Фонда, а также заключение о затратах на инженерно-техническое обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков), включающее размер объемов потребления ресурсов и расчет стоимости мероприятий по подключению к существующим сетям инженерно-технического обеспечения, по форме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Порядку, а также копии ответов ресурсоснабжающих организаций об условиях подключения земельного участка к сетям инженерного обеспечения, информацию о находящихся вблизи границ и в границах земельного участка подземных и надземных объектах инженерной инфраструктуры.

6.2.2.3. ДИТ в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия рабочей группой решений, указанных в подпункте 6.1.9 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДЭиФ и ДОЦ:

- анализ рынка жилья по форме в соответствии с приложением № 4 к настоящему Порядку;

- информацию из актуальных форм и справочников государственного статистического наблюдения, публикуемых Федеральной службой государственной статистики, в том числе о площади малоэтажного жилья, возведенного индустриальным способом в субъекте Российской Федерации, в котором находится земельный участок (совокупность земельных участков), по форме в соответствии с приложением № 5 к настоящему Порядку.

6.2.2.4. ПД в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия рабочей группой решений, указанных в подпункте 6.1.9 настоящего Порядка, формирует и направляет в ДЭиФ предложения об организационно-правовой конструкции реализации инвестиционного проекта.

6.2.3. В целях определения значения чистой приведенной стоимости проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой за счет застройщика – победителя аукциона, а также определения величины затрат Фонда на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой ДОЦ по решению и в сроки, установленные правлением Фонда в соответствии с пунктом 2.5 Порядка по проведению аукционов, с учетом информации, полученной от структурных подразделений Фонда в соответствии с подпунктами 6.2.2.1–6.2.2.3 настоящего Порядка:

- организует проведение независимой оценочной организацией оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков);

– организует проведение независимой экспертизы оценки инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков).

6.2.4. ДОЦ в течение 2 (двух) рабочих дней после принятия Комиссией по приемке отчетов об оценке отчета об оценке инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) и экспертизы отчета об оценке, указанных в подпункте 6.2.3 настоящего Порядка, направляет в ДЭиФ информацию о результатах оценки, содержащую:

– параметры проекта строительства, которые были использованы при получении значения чистой приведенной стоимости проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой за счет застройщика – победителя аукциона;

– значение чистой приведенной стоимости проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой за счет застройщика – победителя аукциона.

В случае если чистая приведенная стоимость проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой за счет застройщика – победителя аукциона имеет отрицательное значение, ДОЦ также направляет в ДЭиФ информацию о результатах оценки, содержащую:

– величину затрат застройщика – победителя аукциона на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой, при которой значение чистой приведенной стоимости проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой за счет застройщика – победителя аукциона равно нулю;

– рекомендуемые соотношение и величины затрат Фонда и застройщика – победителя аукциона на обеспечение земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой.

Также ДОЦ на основании данных отчета об оценке инвестиционной стоимости земельного участка (совокупности земельных участков) направляет в ДЭиФ информацию, позволяющую определить следующие показатели:

- прогнозный объем поступлений налога на прибыль в бюджеты всех уровней в результате реализации проекта строительства;
- прогнозный объем поступлений налога на добавленную стоимость в бюджеты всех уровней в результате реализации проекта строительства;
- прогнозный объем поступлений налога на имущество в бюджеты всех уровней в результате реализации проекта строительства;
- прогнозный объем поступлений налога на доходы физических лиц в бюджеты всех уровней в результате реализации проекта строительства;
- прогнозный объем отчислений в социальные фонды в результате реализации проекта строительства.

6.2.5. В случае если чистая приведенная стоимость проекта строительства при обеспечении земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой за счет застройщика – победителя аукциона имеет положительное значение, ДЭиФ не разрабатывает материалы, указанные в подпунктах 6.2.6–6.2.9 настоящего Порядка, и вносит на рассмотрение рабочей группы предложение о нецелесообразности осуществления Фондом инвестиционной деятельности по обеспечению земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой.

6.2.6. ДЭиФ в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня представления информации, указанной в подпункте 6.2.4 настоящего Порядка, на базе

информации, полученной от структурных подразделений Фонда в соответствии с подпунктом 6.2.2 настоящего Порядка, осуществляет расчет следующих показателей социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта:

- прогноз годового объема строительства жилья, который способно обеспечивать своей продукцией после выхода на проектную мощность предприятие, создаваемое в рамках проекта строительства объектов ПСМ с удельным весом 35%;

- прогнозный бюджетный эффект от реализации проекта строительства объектов ПСМ с удельным весом 30%;

- количество рабочих мест, создаваемых в рамках проекта строительства объектов ПСМ с удельным весом 15%;

- отношение объема инвестиционных расходов по обеспечению земельного участка инфраструктурой к прогнозу годового объема строительства жилья, который способно обеспечивать своей продукцией после выхода на проектную мощность предприятие, создаваемое в рамках проекта строительства объектов ПСМ с удельным весом 20%.

6.2.7. Расчет показателей социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта, указанных в подпункте 6.2.6 настоящего Порядка, осуществляется следующим образом:

6.2.7.1. Прогнозный бюджетный эффект от реализации проекта строительства объектов ПСМ рассчитывается по формуле:

, где

$V_{\text{приб.}}$ – прогнозный объем поступлений налога на прибыль в бюджеты всех уровней в результате реализации проекта строительства (тыс. руб.);

$V_{\text{ндс}}$ – прогнозный объем поступлений налога на добавленную стоимость в бюджеты всех уровней в результате реализации проекта строительства (тыс. руб.);

$V_{\text{имуш.}}$ – прогнозный объем поступлений налога на имущество в бюджеты всех уровней в результате реализации проекта строительства (тыс. руб.);

$V_{\text{ндфл}}$ – прогнозный объем поступлений налога на доходы физических лиц в бюджеты всех уровней в результате реализации проекта строительства (тыс. руб.);

$V_{\text{соц. ф.}}$ – прогнозный объем отчислений в социальные фонды в результате реализации проекта строительства (тыс. руб.).

6.2.7.2. Отношение объема инвестиционных расходов по обеспечению земельного участка инфраструктурой (тыс. руб.) к прогнозу годового объема строительства жилья (m^2), который способно обеспечивать своей продукцией после выхода на проектную мощность предприятие, создаваемое в рамках проекта строительства объектов ПСМ рассчитывается по формуле:

—, где

V_{inv} – планируемый Фондом объем инвестиционных расходов на реализацию инвестиционного проекта за все время его реализации (тыс. руб.);

$S_{\text{ПСМ}}$ – прогноз годовой площади строительства жилья, которое способно обеспечивать своей продукцией после выхода на проектную мощность предприятие, создаваемое в рамках проекта строительства объектов ПСМ (m^2).

6.2.8. В целях рассмотрения инвестиционного проекта рабочей группой и принятия ею решения об одобрении или отказе в одобрении инвестиционного проекта ДЭиФ в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня представления информации, указанной в подпункте 6.2.4 настоящего Порядка, на базе информации, полученной от структурных подразделений Фонда в соответствии с подпунктом 6.2.2 настоящего Порядка,

разрабатывает, обеспечивает согласование ДФИА в порядке, установленном в подпункте 6.2.9 настоящего Порядка, и направляет на рассмотрение рабочей группы следующие материалы:

– паспорт инвестиционного проекта по форме в соответствии с приложением №9 к настоящему Порядку, содержащий в том числе показатели социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта;

– описание инвестиционного проекта.

6.2.9. ДФИА в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления документов, указанных в подпункте 6.2.8 настоящего Порядка, согласовывает их на предмет соответствия указанных документов обосновывающим материалам.

6.2.10. Рабочая группа в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня направления материалов в соответствии с подпунктом 6.2.8 настоящего Порядка по критериям достаточности и обоснованности представленных материалов принимает решение об одобрении или отказе в одобрении инвестиционного проекта.

Рабочая группа также может принять решение о направлении материалов по инвестиционным проектам для проведения внешней экспертизы на предмет обоснованности мероприятий, необходимых для их реализации, а также проведения анализа объема предполагаемых инвестиций.

6.2.11. Решения рабочей группы, указанные в подпункте 6.2.10 настоящего Порядка, оформляются протоколом заседания рабочей группы, который рассылается ответственным секретарем рабочей группы ответственным структурным подразделениям Фонда.

7. Алгоритм принятия решений о включении обязательств Фонда по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой в аукционную документацию и (или) проекты договоров безвозмездного пользования земельными участками

7.1. Фонд в отношении инвестиционных проектов Фонда, одобренных рабочей группой в соответствии с подпунктами 3.2.5, 4.2.19, 5.2.10 и 6.2.10 настоящего Порядка, осуществляет следующие мероприятия:

– рассчитывает сумму остатка лимита денежных средств, предусмотренного программой деятельности Фонда на соответствующий период, для принятия Фондом обязательств по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой с учетом принятых в текущем году обязательств (далее – остаток лимита);

– в случае если сумма обязательств Фонда в отношении инвестиционных проектов Фонда превышает остаток лимита:

– распределяет остаток лимита между инвестиционными проектами Фонда, сгруппированными по целям вовлечения земельных участков, пропорционально прогнозной площади жилья, планируемого к вводу на земельном участке (совокупности земельных участков) за период реализации проекта, и годовой проектной мощности производства (для проектов строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства);

– ранжирует инвестиционные проекты Фонда по значению итогового балла социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта Фонда;

– определяет размер обязательств Фонда по обеспечению земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой в пределах остатка лимита.

7.2. Рабочая группа в отношении инвестиционных проектов, указанных в пункте 7.1 настоящего Порядка, принимает решение об одобрении включения таких проектов в проект программы деятельности Фонда на соответствующий период и проект финансового плана доходов и расходов (бюджет) Фонда на соответствующий период, а также о подготовке предложения о включении обязательств Фонда по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой в аукционную документацию и (или) проекты договоров безвозмездного пользования земельными участками.

7.3. С целью принятия рабочей группой решений, указанных в пункте 7.2 настоящего Порядка, ДЭиФ в срок не позднее дня заседания рабочей группы направляет на рассмотрение рабочей группы материалы, содержащие информацию:

- об остатке лимита;

- о сумме обязательств Фонда в отношении инвестиционных проектов, одобренных рабочей группой в соответствии с подпунктами 3.2.5, 4.2.19, 5.2.10 и 6.2.10 настоящего Порядка;

- в случае если сумма обязательств Фонда в отношении инвестиционных проектов, одобренных рабочей группой в соответствии с подпунктами 3.2.5, 4.2.19, 5.2.10 и 6.2.10 настоящего Порядка, превышает остаток лимита:

- о результатах распределения остатка лимита между инвестиционными проектами Фонда, сгруппированными по целям вовлечения земельных участков, пропорционально прогнозной площади жилья, планируемого к вводу на земельном участке (совокупности земельных участков) за период реализации проекта, и годовой проектной мощности производства (для проектов строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства);

– о результатах ранжирования инвестиционных проектов Фонда по значению итогового балла социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта Фонда;

– о предложении по определению размера обязательств Фонда по обеспечению земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой в пределах остатка лимита.

7.4. В целях подготовки материалов в соответствии с пунктом 7.3 настоящего Порядка ДЭиФ ранжирует инвестиционные проекты Фонда по значению итогового балла социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта Фонда в соответствии с рейтингом (местом) каждого показателя, указанного в подпунктах 3.2.3, 4.2.15, 5.2.6 и 6.2.6 настоящего Порядка.

Наибольшему значению показателя присваивается высший рейтинг (первое место).

Значение рейтинга (место) каждого показателя, характеризующего социально-экономическую эффективность реализации инвестиционного проекта Фонда, умножается на удельный вес показателя, формируя балл оценки инвестиционного проекта по такому показателю.

Итоговый балл социально-экономической эффективности реализации инвестиционного проекта Фонда рассчитывается путем суммирования баллов, присвоенных по каждому показателю оценки проекта, и корректировки значения, полученного по итогам суммирования баллов, присвоенных по каждому показателю оценки проекта, на коэффициент приоритетности.

Для земельных участков, вовлеченных Фондом 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», коэффициент приоритетности равен 1 (единице).

Для земельных участков, вовлеченных Фондом для жилищного строительства с дальнейшим рассмотрением вопроса о безвозмездной передаче земельного участка жилищно-строительному кооперативу, коэффициент приоритетности равен 0,7.

Для земельных участков, вовлеченных Фондом для предоставления на аукционе с обязательством продажи жилья по фиксированной цене, коэффициент приоритетности равен 0,5.

Для земельных участков, вовлеченных Фондом для реализации проектов строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, коэффициент приоритетности равен 0,3.

7.5. Инвестиционные проекты Фонда, в отношении которых рабочей группой приняты решения в соответствии с пунктом 7.2 настоящего Порядка, вносятся на утверждение правления Фонда. Одновременно правление Фонда рассматривает предложение о проведении аукционов и (или) заключении договоров безвозмездного пользования земельными участками в соответствии с Порядком по проведению аукционов и (или) Порядком рассмотрения Фондом «РЖС» ходатайств, предусмотренных частями 6¹ и 6⁶ статьи 11 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства», взаимодействия органов управления Фонда «РЖС» и его структурных подразделений, филиалов и представительств при осуществлении отбора земельных участков для передачи их жилищно-строительным кооперативам, при передаче земельных участков Фонда «РЖС» в безвозмездное пользование жилищно-строительным кооперативам, при безвозмездной передаче земельных участков Фонда «РЖС» в собственность жилищно-строительных кооперативов и (или)

граждан, являющихся членами таких кооперативов, и принимает решение о его одобрении (неодобрении).

Решение об одобрении (неодобрении) предложения о включении обязательств Фонда по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой в аукционную документацию и (или) проекты договоров безвозмездного пользования земельными участками принимается отдельно по каждому инвестиционному проекту Фонда.

Соответствующее решение оформляется протоколом заседания правления Фонда.

7.6. Предложения, одобренные правлением Фонда в соответствии с пунктом 7.5 настоящего Порядка, вносятся на рассмотрение попечительского совета Фонда.

8. Алгоритм принятия решений о включении инвестиционных проектов Фонда в программу деятельности Фонда на соответствующий период и расходов по их реализации в финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда на соответствующий период

8.1. Решение о включении обязательств Фонда по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой в аукционную документацию и (или) проекты договоров безвозмездного пользования земельными участками принимается попечительским советом Фонда на основании предложения, указанного в пункте 7.6 настоящего Порядка, отдельно по каждому инвестиционному проекту одновременно с решением о включении инвестиционного проекта Фонда в программу деятельности Фонда на соответствующий период, а также расходов по его реализации в финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда на соответствующий период.

Соответствующее решение оформляется протоколом заседания попечительского совета Фонда.

В случае если договор безвозмездного пользования земельным участком (совокупностью земельных участков), передаваемым жилищно-строительному кооперативу, был подписан до принятия попечительским советом Фонда решения об обязательствах Фонда по обеспечению данного земельного участка (совокупности земельных участков) инженерной инфраструктурой, указанное обязательство включается в договор безвозмездного пользования земельным участком (совокупностью земельных участков) посредством подписания дополнительного соглашения к такому договору.

8.2. Если инвестиционный проект не был включен в программу деятельности Фонда на плановый период и, соответственно, в извещении о проведении аукциона и в заключенном по итогам аукциона договоре аренды земельного участка или договоре безвозмездного пользования земельным участком отсутствуют обязательства Фонда по обеспечению земельного участка инженерной инфраструктурой (за границами земельного участка Фонда), то решение об обеспечении такого земельного участка инженерной инфраструктурой и включении инвестиционного проекта Фонда в программу деятельности Фонда и расходов по его реализации в финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда на плановый период может быть принято попечительским советом Фонда при наличии источников финансирования.

В случае принятия такого решения Фонд уведомляет о нем застройщика – победителя аукциона, в том числе аукциона с обязательством продажи жилья по фиксированной цене, или жилищно-строительный кооператив.

8.3. При принятии Фондом обязательств по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой и включении инвестиционного проекта в программу деятельности Фонда на соответствующий период в соответствии с решением попечительского совета Фонда, указанным в пункте 8.1 настоящего Порядка:

8.3.1. В проект договора безвозмездного пользования земельным участком, передаваемым в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу, включаются следующие положения:

- форма осуществления Фондом инвестиционной деятельности;
- объем инвестиций Фонда, направляемых на обеспечение земельного участка инженерной инфраструктурой;
- объем и условия компенсации авансовых платежей в размере не более 35% от общего объема обязательств Фонда или от цены договора (договоров) о подключении (технологическом присоединении) (в случае если цена договора (договоров) о подключении (технологическом присоединении) меньше общего объема обязательств Фонда);
- объем и условия последующей компенсации Фондом фактически понесенных ЖСК затрат на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в размере оставшейся части обязательства Фонда после ввода ЖСК в эксплуатацию жилья, доля которого в общем объеме застройки равна доле уплаченных ранее Фондом авансов в общем объеме обязательства Фонда, осуществляемой Фондом пропорционально доле введенного в эксплуатацию жилья в общем объеме застройки;
- объем инвестиций Фонда, направляемых на обеспечение земельного участка инженерной инфраструктурой, может быть пересмотрен в меньшую сторону после утверждения проекта планировки и межевания территории, а также в случае уменьшения членов кооператива при реализации проекта

жилищного строительства на основании решения попечительского совета Фонда;

– Фонду возвращаются денежные средства в объеме фактически израсходованных на обеспечение земельного участка инженерной инфраструктурой в случае невыполнения жилищно-строительным кооперативом сроков и объемов строительства жилых помещений и расторжении договора безвозмездного пользования.

8.3.2. В аукционную документацию и (или) проект договора безвозмездного пользования или аренды земельного участка, предназначенного для предоставления на аукционе с обязательством продажи жилья по фиксированной цене, включаются следующие положения:

- форма осуществления Фондом инвестиционной деятельности;
- объем инвестиций Фонда, направляемых на обеспечение земельного участка инженерной инфраструктурой;
- объем и условия компенсации авансовых платежей в размере не более 35% от общего объема обязательств Фонда или от цены договора (договоров) о подключении (технологическом присоединении) (в случае если цена договора (договоров) о подключении (технологическом присоединении) меньше общего объема обязательств Фонда);
- объем и условия последующей компенсации Фондом фактически понесенных застройщиком затрат на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в размере оставшейся части обязательства Фонда после ввода застройщиком в эксплуатацию жилья, доля которого в общем объеме застройки равна доле уплаченных ранее Фондом авансов в общем объеме обязательства Фонда, осуществляемой Фондом пропорционально доле введенного в эксплуатацию жилья в общем объеме застройки;
- Фонду возвращаются денежные средства в объеме, обратно пропорциональном доле общей площади жилых помещений в общем объеме

застройки, реализованных по фиксированной цене гражданам, включенным в список граждан, имеющих право на приобретение жилья в соответствии с Законом № 161-ФЗ (далее – список), в случае продажи части жилья, предусмотренного условиями аукциона для продажи по фиксированной цене, по цене выше фиксированной.

Объем денежных средств, фактически израсходованных Фондом на обеспечение земельного участка инженерной инфраструктурой и подлежащих возврату застройщиком, рассчитывается обратно пропорционально доле общей площади жилых помещений, реализованных гражданам, включенным в список, в общей площади застройки.

Сумма к возврату рассчитывается по формуле:

$$\Delta_{\text{(возвр.)}} = ((\text{Собщ.} - \text{Sреализ.}) / \text{Собщ.}) \times V_{\text{inv.реал.}}, \text{ где}$$

Собщ. – общая площадь жилья, построенного на земельном участке и введенного в эксплуатацию (м^2);

Sреализ. – общая площадь жилых помещений, реализованных гражданам, включенным в список (м^2);

$V_{\text{inv.реал.}}$ – объем инвестиционных расходов Фонда на реализацию инвестиционного проекта (руб.).

8.3.3. В аукционную документацию и (или) проект договора безвозмездного пользования земельным участком, в отношении которого Правительственной комиссией принято решение о применении установленной Правительством Российской Федерации максимальной цены жилья экономического класса для строительства такого жилья или для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, подлежащего продаже по фиксированной цене отдельным категориям граждан (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

Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»), включаются следующие положения:

- форма осуществления Фондом инвестиционной деятельности;
- объем инвестиций Фонда, направляемых на обеспечение земельного участка инженерной инфраструктурой;
- объем и условия компенсации авансовых платежей в размере не более 50% от общего объема обязательств Фонда или от цены договора (договоров) о подключении (технологическом присоединении) (в случае если цена договора (договоров) о подключении (технологическом присоединении) меньше общего объема обязательств Фонда) в случае подтверждения застройщиком факта осуществления авансовых платежей в рамках договора (договоров) о подключении (технологическом присоединении);
- объем и условия последующей компенсации Фондом фактически понесенных застройщиком затрат на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в размере оставшейся части обязательства Фонда после ввода застройщиком в эксплуатацию жилья в соответствии с параметрами, установленными 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», пропорционально доле реализации данного жилья по фиксированной цене отдельным категориям граждан;
- Фонду возвращаются денежные средства, уплаченные им застройщику в качестве компенсации авансовых платежей, в полном объеме в случае невыполнения требований 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» в части сроков и объемов ввода в эксплуатацию жилья экономического класса, подлежащего продаже по фиксированной цене отдельным категориям граждан;

– Фонду возвращаются денежные средства в объеме, обратно пропорциональном доле общей площади жилых помещений, фактически реализованных по фиксированной цене гражданам, включенным в список, в общем объеме построенного жилья, подлежащего продаже по фиксированной цене отдельным категориям граждан, в случае продажи части жилья, предусмотренного условиями аукциона для продажи по фиксированной цене, по цене выше фиксированной.

Сумма к возврату рассчитывается по формуле:

$\Delta_{\text{(возвр.)}} = ((\text{Собщ.ЖРС} - \text{Sреализ.ЖРС}) / \text{Собщ.ЖРС}) \times V_{\text{inv.реал.}}$, где

Собщ.ЖРС – общая площадь жилья, построенного на земельном участке и введенного в эксплуатацию, подлежащего продаже по фиксированной цене отдельным категориям граждан (м^2);

Sреализ.ЖРС – общая площадь жилых помещений, реализованных гражданам, включенным в список (м^2);

$V_{\text{inv.реал.}}$ – объем инвестиционных расходов Фонда на реализацию инвестиционного проекта (руб.).

8.3.4. В аукционную документацию и (или) проект договора аренды земельного участка, предназначенного для реализации проектов строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, включаются следующие положения:

– форма осуществления Фондом инвестиционной деятельности;

- объем инвестиций Фонда, направляемых на обеспечение земельного участка инженерной инфраструктурой;

- объем и условия компенсации авансовых платежей в размере не более 35% от общего объема обязательств Фонда или от цены договора (договоров) о подключении (технологическом присоединении) (в случае если цена договора (договоров) о подключении (технологическом присоединении) меньше общего объема обязательств Фонда);

- объем и условия последующей компенсации Фондом фактически понесенных застройщиком затрат на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в размере оставшейся части обязательства Фонда после ввода застройщиком в эксплуатацию объекта, предназначенного для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства;

- Фонду возвращаются денежные средства в полном объеме в случае, если застройщик не ввел в эксплуатацию объект, предназначенный для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, в сроки, установленные договором аренды земельного участка.

8.4. При включении инвестиционных проектов Фонда в программу деятельности Фонда на соответствующий период расходы на их реализацию отражаются в финансовом плане доходов и расходов (бюджете) Фонда на соответствующий период по статье «Расходы на развитие технологий и инвестиционную деятельность, в том числе с социальным эффектом». Одновременно формируется резерв денежных средств, который отражается в финансовом плане доходов и расходов (бюджете) Фонда на соответствующий период по статье «Резерв для исполнения обязательств по обеспечению инженерной инфраструктурой земельных участков Фонда», в размере не более 50% от объема расходов, запланированных на обеспечение

земельных участков инженерной инфраструктурой на год, следующий за плановым периодом.

Резерв для исполнения обязательств по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой, сформированный из собственных денежных средств Фонда, по решению правления Фонда может быть размещен во вклад (депозит) после заключения договора аренды земельного участка, на котором планируется реализация инвестиционного проекта, с застройщиком – победителем аукциона в порядке и сроки, установленные в соответствии с регулирующими деятельность Фонда документами, или храниться на расчетном счете Фонда, в отношении которого может быть заключено соглашение о неснижаемом остатке.

8.5. Инвестиционная деятельность Фонда осуществляется в рамках утвержденного попечительским советом Фонда финансового плана доходов и расходов (бюджета) Фонда на плановый период.

8.6. В случае если источником финансирования инвестиционной деятельности Фонда являются заемные средства, решение о заключении Фондом кредитных договоров, а также об определении существенных условий таких договоров принимается попечительским советом Фонда.

Ограничениями при использовании заемных средств в качестве источника финансирования инвестиционной деятельности Фонда является лимит заемных средств Фонда, определяемый в порядке, утверждаемом правлением Фонда.

8.7. Изменения в программу деятельности Фонда и финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда в части реализации инвестиционных проектов в течение финансового года утверждаются попечительским советом Фонда в порядке, предусмотренном регулирующими деятельность Фонда документами.

9. Планирование реализации утвержденных инвестиционных проектов Фонда

9.1. В случае принятия попечительским советом Фонда решения о включении обязательств Фонда по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой в аукционную документацию и (или) проекты договоров безвозмездного пользования земельными участками в отношении каждого инвестиционного проекта до опубликования извещения о проведении аукциона или заключения договора безвозмездного пользования в случае передачи земельного участка жилищно-строительному кооперативу Фонд заключает соглашение о взаимодействии при осуществлении деятельности по обеспечению земельного участка (совокупности земельных участков) Фонда инженерной инфраструктурой, сторонами по которому являются:

- Фонд;
- высший исполнительный орган субъекта Российской Федерации;
- исполнительный орган муниципального образования, на территории которого располагается земельный участок (совокупность земельных участков) инвестиционного проекта (далее – Соглашение о взаимодействии).

9.2. Предметом Соглашения о взаимодействии является организация взаимодействия сторон по вопросу обеспечения земельного участка Фонда инженерной инфраструктурой (в части водоснабжения и (или) водоотведения и (или) электроснабжения и (или) теплоснабжения).

9.3. Соглашение о взаимодействии должно определять следующие условия реализации инвестиционного проекта:

9.3.1. Обязательства высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации и (или) исполнительного органа муниципального образования, в границах которого располагается земельный участок (совокупность земельных участков) инвестиционного проекта:

– обеспечить утверждение в соответствии с законодательством Российской Федерации инвестиционной программы ресурсоснабжающей организации, с которой застройщиком будет заключен договор о подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения;

– обеспечить контроль за обоснованностью технических решений по присоединению подключаемых объектов, контроль величины и утверждение в соответствии с законодательством Российской Федерации тарифов и (или) платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;

– обеспечить осуществление контроля за выполнением производственной и инвестиционной программ ресурсоснабжающей организации, с которой застройщиком заключен договор о подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения;

– осуществить другие мероприятия, необходимые в соответствии с законодательством Российской Федерации для обеспечения земельного участка (совокупности земельных участков) Фонда инженерной инфраструктурой.

9.3.2. Обязательство Фонда после заключения застройщиком с ресурсоснабжающей организацией договора о подключении (технологическом присоединении) заключить соглашение о порядке исполнения обязательств по обеспечению земельного участка инженерной инфраструктурой (далее – Соглашение о порядке исполнения), предусматривающее обязательства сторон по обеспечению земельного участка инженерной инфраструктурой, сторонами которого будут являться:

– Фонд;

– застройщик.

9.4. Подготовка и заключение Соглашения о взаимодействии осуществляется ДРИИ.

9.5. Подготовка и заключение Соглашения о порядке исполнения осуществляется ДРИИ в соответствии с регламентом, который утверждается правлением Фонда.

9.6. В случае, когда инвестиционный проект Фонда включен в программу деятельности и финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда на текущий период, но аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, на котором планируется реализация инвестиционного проекта, не состоялся и Фонд не имеет перед победителем аукциона обязательств по обеспечению земельного участка инженерной инфраструктурой, в программу деятельности и финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда могут быть в установленном порядке внесены изменения, в том числе предусматривающие исключение инвестиционного проекта из программы деятельности и финансового плана доходов и расходов (бюджета) Фонда на текущий период.

9.7. В случае, когда инвестиционный проект включен в программу деятельности и финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда на текущий период, но аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, на котором планируется реализация инвестиционного проекта, не проводился и Фонд не имеет перед победителем аукциона обязательств по обеспечению земельного участка инженерной инфраструктурой, в программу деятельности и финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда могут быть в установленном порядке внесены изменения, в том числе в связи с возникшим несоответствием земельного участка критериям отбора, указанным в подпунктах 3.1.2, 4.1.2, 5.1.2, 6.1.2 настоящего Порядка.

10. Заключительные положения

10.1. Исполнение принятых Фондом обязательств по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой в форме внесения платы за подключение, в форме компенсации затрат на подключение, в форме, сочетающей авансы и компенсацию затрат на подключение, а также контроль и мониторинг реализации инвестиционных проектов Фонда осуществляются в соответствии с регламентом, который утверждается правлением Фонда.

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