



МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от "10" июня 2014 г.

№ 287/чр

Москва

**Об утверждении проекта соглашения
об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках
программы «Жилье для российской семьи» объектами инженерно-
технического обеспечения, рекомендуемого к заключению между
Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации, органом исполнительной власти субъекта
Российской Федерации – участника программы
«Жилье для российской семьи» и открытым акционерным обществом
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»**

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, а также во исполнение абзаца пятого подпункта «в» пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 года № 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»,

п р и к а з ы в а ю:

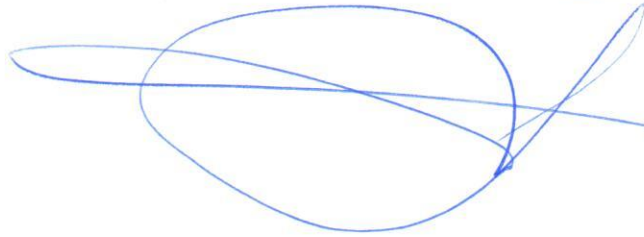
1. Утвердить прилагаемый проект соглашения об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения, рекомендуемый к заключению между Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации – участником

программы «Жилье для российской семьи» и открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

2. Статс-секретарю – заместителю Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (А.А. Плутнику) в течение 5 дней со дня издания настоящего приказа направить органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, включенным в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 мая 2014 года № 258/пр в перечень субъектов Российской Федерации, на территории которых осуществляется реализация программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», и открытому акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» предложение о заключении до 1 августа 2014 года указанного в пункте 1 настоящего приказа соглашения.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Министр



М.А. Мень

СОГЛАШЕНИЕ № _____

об обеспечении строительства жилья экономического класса
в рамках программы «Жилье для российской семьи»
объектами инженерно-технического обеспечения

г. _____

« ____ » _____ 2014 г.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации, именуемое в дальнейшем Минстрой России, в лице
_____, действующего на основании _____,

Администрация(Правительство) _____
_____, именуемая в дальнейшем Субъект Российской Федерации, в лице
_____, действующего на основании _____,
и Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному
кредитованию», именуемое в дальнейшем Агентство, в лице
_____, действующего на основании _____,
_____, именуемые в дальнейшем Стороны, в целях
реализации программы «Жилье для российской семьи» (далее также –
Программа) в рамках государственной программы Российской Федерации
«Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами
граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением
Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 № 323 , в части
обеспечения строительства жилья экономического класса объектами
инженерно-технического обеспечения в соответствии с постановлением
Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 № 404 «О некоторых
вопросах реализации мероприятия «Программа «Жилье для российской
семьи» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение
доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан
Российской Федерации» (далее – Постановление № 404) заключили настоящее
Соглашение о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ СОГЛАШЕНИИ

Ресурсоснабжающие организации - организации, осуществляющие эксплуатацию объектов инженерно-технического обеспечения и поставку (передачу) коммунальных ресурсов (услуг) в сфере водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения на территории муниципального образования, на которой реализуется Программа.

Специализированные общества - специализированные общества проектного финансирования, создаваемые после 1 июля 2014 г. в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2013г. № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в целях приобретения созданного в рамках Программы объекта инженерно-технического обеспечения у лица, осуществившего строительство такого объекта за счет собственных и (или) привлеченных средств.

2. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

- 2.1. В целях обеспечения строительства жилья экономического класса в рамках Программы на территории Субъекта Российской Федерации объектами инженерно-технического обеспечения путем реализации указанных в пункте 2.2 настоящего Соглашения мероприятий по финансированию выкупа построенных в рамках Программы объектов инженерно-технического обеспечения настоящим Соглашением определяются предварительные значения основных показателей реализации таких мероприятий, порядок и сроки уточнения значений таких показателей, а также обязательства Сторон по созданию условий для реализации таких мероприятий.
- 2.2. Мероприятия по финансированию выкупа построенных в рамках Программы на территории Субъекта Российской Федерации объектов инженерно-технического обеспечения реализуются Агентством в соответствии с подпунктом «в» пункта 5 критериев и требований отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи», утвержденных Постановлением № 404 (далее – Критерии и требования).
- 2.3. Субъект Российской Федерации заявляет предварительный план по строительству и вводу в эксплуатацию в рамках Программы на территории Субъекта Российской Федерации до 1 июля 2017 года _____ (_____) млн. кв. метров общей площади жилья экономического класса.
- 2.4. Агентство, на основании предварительного расчета, заявляет предельный объем финансирования выкупа объектов инженерно-технического обеспечения совокупно в сферах электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, построенных в рамках Программы на территории Субъекта Российской Федерации в размере до _____ (_____) млн. руб. Указанный предельный объем финансирования определен как произведение общей площади жилья, указанной в пункт 2.3 настоящего Соглашения, на удельный показатель выкупа объектов инженерно-технического обеспечения в расчете на 1 кв. метр общей площади

жилья экономического класса (далее – удельный показатель выкупа), принятый для предварительного расчета равным 4 тыс. руб.

2.5. Указанные в пунктах 2.3 и 2.4 настоящего Соглашения предварительные значения уточняются Сторонами с учетом условий, указанных в пунктах 2.6 – 2.8 настоящего Соглашения, и подлежат утверждению Минстроем России в следующие сроки:

2.5.1. до 15 октября 2014 г. - по итогам отбора органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации земельных участков, находящихся в частной собственности или в аренде у застройщиков, таких застройщиков, проектов жилищного строительства на указанных земельных участках;

2.5.2. до 15 февраля 2015 г. - по итогам отбора и предоставления в 2014 году органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с установленными полномочиями земельных участков, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, земельных участков, находящихся в федеральной собственности, полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации, в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для строительства жилья экономического класса или комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса, а также по итогам предоставления в 2014 году Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд) земельных участков, предоставление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется Фондом;

2.5.3. до 15 августа 2015 г. - по итогам отбора и предоставления в первом полугодии 2015 г. органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления земельных участков, указанных в подпункте 2.5.2 настоящего пункта, и по итогам предоставления в первом полугодии 2015 г. Фондом земельных участков, указанных в подпункте 2.5.2 настоящего пункта.

2.6. Удельный показатель выкупа, используемый Сторонами для расчета предельного объема финансирования выкупа объектов инженерно-технического обеспечения, зависит от удельных показателей инвестиционной составляющей (из расчета на 1 кв. метр жилья экономического класса) в сферах электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, которые при умножении на общую площадь жилья экономического класса определяют сумму, подлежащую ежемесячной выплате специализированным обществам, выкупившим объекты инженерно-технического обеспечения в рамках Программы. Такие ежемесячные выплаты должны производиться ресурсоснабжающими организациями за счет средств,

получаемых от оплаты по договорам поставки (передачи) коммунальных ресурсов (услуг) с использованием объектов инженерно-технического обеспечения, выкупленных специализированными обществами и переданными в аренду (лизинг) таким ресурсоснабжающим организациям. Удельный показатель инвестиционной составляющей должен быть отражен в нормативных правовых актах субъекта Российской Федерации в части учета расходов ресурсоснабжающих организаций на аренду или лизинг построенных в рамках Программы объектов инженерно-технического обеспечения при установлении (утверждении) тарифов таких ресурсоснабжающих организаций. Удельный показатель инвестиционной составляющей, приведенный к соответствующей части тарифа ресурсоснабжающей организации, должен подлежать ежегодной индексации исходя из данных федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере официального статистического учета, об уровне инфляции (потребительских цен) в Субъекте Российской Федерации за предыдущий календарный год.

2.7. На дату заключения настоящего Соглашения удельный показатель выкупа принят равным 4 тыс. рублей исходя из предпосылок, что Субъект Российской Федерации обеспечит утверждение удельных показателей инвестиционной составляющей в совокупности по всем сферам электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения на 30 лет в размере не менее 27 руб. в расчете на 1 кв. метр жилья экономического класса, подлежащего строительству в рамках Программы на территории Субъекта Российской Федерации. В случае, если такой совокупный удельный показатель инвестиционной составляющей будет утвержден Субъектом Российской Федерации в размере менее чем 27 руб. и/или не будет выполняться указанное в пункте 2.6 настоящего Соглашения условие о его ежегодной индексации, предварительно принятый равным 4 тыс. руб. размер удельного показателя выкупа и объем финансирования со стороны Агентства подлежат корректировке в соответствии с пунктом 2.8 настоящего Соглашения.

2.8. Объем финансирования, который может быть предоставлен Агентством в рамках реализации Программы для целей выкупа объектов инженерно-технического обеспечения, построенных на территории Субъекта Российской Федерации (сумма выкупных цен таких объектов), будет определяться по формулам (финансовой модели) в соглашении (предварительном договоре) между Агентством, Субъектом Российской Федерации, ресурсоснабжающей организацией и застройщиком, осуществляющим строительство объекта инженерно-технического обеспечения, основные условия которого указаны в приложении 2 к настоящему Соглашению. При этом сумма выкупных цен всех объектов инженерно-технического обеспечения совокупно в сферах электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения для обеспечения каждого отобранного земельного участка не

может быть более 4 тыс. рублей в расчете на 1 кв. м общей площади подлежащего строительству (построенного) на таком земельном участке жилья экономического класса с учетом указанного в пункте 2.7 настоящего Соглашения размера удельного показателя инвестиционной составляющей. Затраты и (или) проценты по кредитам (займам) на строительство объектов инженерно-технического обеспечения, превышающие указанную величину, и (или) затраты, понесенные в связи с реконструкцией существующих объектов инженерно-технического обеспечения, должны покрываться за счет средств иных источников финансирования.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Для реализации на своей территории Программы, в том числе строительства жилья экономического класса в указанном в пункте 2.3 настоящего Соглашения объеме и обеспечения таким жильем граждан, имеющих право на приобретение такого жилья в рамках Программы, а также в целях реализации мероприятий по финансированию Агентством выкупа объектов инженерно-технического обеспечения Субъект Российской Федерации принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. утвердить нормативные правовые акты, предусмотренные пунктом 7 Постановления № 404:

- а) порядок отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации Программы в соответствии с Критериями и требованиями - в срок до 15 июля 2014 г. Разместить такой порядок не позднее указанного срока на официальных сайтах субъектов Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";
- б) перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы, предусмотрев получение согласия таких граждан на обработку и предоставление их персональных данных, порядок проверки органами местного самоуправления соответствия граждан-заявителей установленным категориям граждан, формирования органами местного самоуправления списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы, ведения уполномоченным органом или организацией сводного по субъекту Российской Федерации реестра граждан, включенных в такие списки, в том числе с учетом подтверждения участвующими в реализации Программы банками или предоставляющими ипотечные займы юридическими лицами возможности предоставления таким гражданам ипотечных кредитов (займов) на приобретение жилья экономического класса или на участие в долевом строительстве многоквартирных домов в рамках Программы, а также порядок предоставления застройщикам в

рамках Программы сведений, содержащихся в таком реестре, в соответствии с Методические рекомендациями по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи», утвержденными приказом Минстроя России от 10.06.2014 г. № 286/пр - в срок до 15 августа 2014 г.;

3.1.2. организовать в установленном порядке отбор земельных участков, находящихся в частной собственности или в аренде у застройщиков, отбор таких застройщиков, проектов жилищного строительства на указанных земельных участках в срок до 15 сентября 2014 г. и по итогам отбора заключить в указанный срок договор с застройщиком, предусмотренный пунктом 27 Критериев и требований, а также в месячный срок после проведения отбора представить отчет о результатах отбора в Минстрой России и Агентство;

3.1.3. организовать в установленном порядке отбор и обеспечить предоставление органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в 2014 году и в первом полугодии 2015 г. в соответствии с установленными полномочиями земельных участков, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, земельных участков, находящихся в федеральной собственности, полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации, в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для строительства жилья экономического класса или комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса в рамках Программы после внесения изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления условий предоставления земельных участков для такого строительства или комплексного освоения. Отчет о результатах предоставления земельных участков за 2014 год представить в Минстрой России и Агентство не позднее 1 февраля 2015 г., за первое полугодие 2015 г. - не позднее 1 августа 2015 г.;

3.1.4. обеспечить предоставление застройщикам в рамках Программы сведений, содержащихся в сводном по субъекту Российской Федерации реестре граждан, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы, не позднее 3 месяцев после получения застройщиками разрешений на строительство;

3.1.5. при наличии возможности оказывать содействие в обеспечении проектов жилищного строительства, реализуемых в рамках Программы, объектами социальной и дорожно-транспортной инфраструктуры в соответствии с предусмотренными в рамках таких проектов объемами строительства жилья экономического класса;

3.1.6. обеспечить учет при проведении отбора земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства наличия в таких проектах условий для полноценной жизнедеятельности инвалидов и иных маломобильных групп населения с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

3.1.7. в составе отчетов, указанных в подпунктах 3.1.2 и 3.1.3 настоящего пункта, представить:

а) протоколы результатов отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства, протоколы об итогах аукционов по предоставлению земельных участков для строительства жилья экономического класса или комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса;

б) результаты расчета предусмотренного пунктом 4 Критериев и требований соответствия объема жилых помещений (в том числе жилья экономического класса), которые будут построены на земельном участке, объему спроса на жилые помещения, оцененному в соответствии с Методическими рекомендациями по оценке потенциального объема спроса на жилые помещения в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи», утвержденными приказом Минстроя России от 10.06.2014 г. № 285/пр;

в) результаты проведенной оценки рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья экономического класса для застройщиков, реализующих проекты жилищного строительства на земельных участках, принадлежащих на момент отбора застройщикам на праве собственности или аренды, и цену 1 кв. м общей площади жилья экономического класса, определенную по итогам аукционов, предусматривающих предоставление земельных участков для строительства жилья экономического класса или комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса;

г) результаты выбора по отобранному земельному участку решения по обеспечению объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, водоснабжением, водоотведением, теплоснабжением, электроснабжением и газоснабжением (при необходимости обеспечения газоснабжением), которое предусматривает минимальную величину общего объема затрат на подключение (технологическое

присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства и источники финансирования таких затрат;

д) информацию о предусмотренных формах содействия Субъектом Российской Федерации в обеспечении проектов жилищного строительства, реализуемых в рамках Программы, объектами социальной и дорожно-транспортной инфраструктуры в соответствии с предусмотренными в рамках таких проектов объемами строительства жилья экономического класса;

е) планы органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти Субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления по приобретению жилья экономического класса, построенного в рамках Программы, в целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда, предоставления такого жилья гражданам по договорам социального найма и иным договорам в соответствии с жилищным законодательством;

3.1.8. обеспечить начало формирования органами местного самоуправления списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы в 2-х недельный срок со дня утверждения перечня категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы, и обеспечить информирование граждан:

а) об основных условиях реализации Программы на территории Субъекта Российской Федерации, отобранных земельных участка, застройщиках, проектах жилищного строительства, цене жилья экономического класса;

б) об органах местного самоуправления, осуществляющих проверку соответствия граждан-заявителей установленным категориям граждан и формирующих списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы, месте и сроках принятия заявлений и документов, необходимых для включения в такие списки;

в) о перечне банков и предоставляющих ипотечные займы юридических лиц, готовых проводить оценку платежеспособности граждан, включенных в указанные списки, в целях подтверждения возможности предоставления таким гражданам ипотечных кредитов (займов) на приобретение жилья экономического класса или на участие в долевом строительстве многоквартирных домов в рамках Программы;

3.1.9. определить в срок до 15 июля 2014 г.:

а) орган или организацию, уполномоченный на координацию реализации проектов жилищного строительства в рамках Программы;

б) орган или организацию, уполномоченный на ведение сводного по субъекту Российской Федерации реестра граждан, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы;

в) орган и/или организацию, уполномоченных на проведение проверки достоверности сметной стоимости строительства объектов инженерно-технического обеспечения по земельным участкам и проектам жилищного строительства, которые будут определены в ходе реализации мероприятий по финансированию выкупа таких объектов;

3.1.10. заключить соглашения и договоры, указанные в подпунктах 3.2.2 и 3.2.3 пункта 3.2 настоящего Соглашения;

3.1.11. осуществлять учет расходов ресурсоснабжающих организаций на аренду или лизинг объектов инженерно-технического обеспечения у специализированных обществ при установлении (утверждении) тарифов ресурсоснабжающих организаций, в том числе предусматривая ежегодную индексацию тарифа (соответствующей части тарифа). Индексация тарифа должна осуществляться исходя из данных федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере официального статистического учета, об уровне инфляции (потребительских цен) в Субъекте Российской Федерации за предыдущий календарный год, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации;

3.1.12. включить в бюджет Субъекта Российской Федерации на 2017-2018 гг. обязательства Субъекта Российской Федерации по приобретению части младшего транша облигаций с залоговым обеспечением в соответствии с подпунктом «б» подпункта 3.2.5 пункта 3.2 настоящего Соглашения;

3.1.13. ежемесячно не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять отчеты о ходе реализации Программы в Минстрой России по форме, приведенной в Приложении 1 к настоящему Соглашению.

3.2. Для реализации на территории Субъекта Российской Федерации мероприятий по финансированию выкупа объектов инженерно-технического обеспечения в рамках строительства жилья экономического класса Агентство принимает на себя следующие обязательства:

- 3.2.1. обеспечить проведение в течение 10 рабочих дней со дня поступления на электронный адрес sopf@afhc.ru заявки от Субъекта Российской Федерации предварительного расчета цены выкупа объектов инженерно-технического обеспечения по каждому земельному участку, рассматриваемому Субъектом Российской Федерации в целях проведения отбора для реализации Программы;
- 3.2.2. заключить соглашение (предварительный договор), основные условия которого указаны в Приложении 2 к настоящему Соглашению, в день заключения органом исполнительной власти Субъекта Российской Федерации и застройщиком договора, указанного в подпункте 3.1.2 пункта 3.1 настоящего Соглашения, или в день предоставления для реализации Программы земельного участка в соответствии с подпунктом 3.1.3 пункта 3.1 настоящего Соглашения;
- 3.2.3. организовать создание специализированных обществ в срок до 31 декабря 2014 г. и обеспечить заключение ими договоров выкупа и сдачи в аренду (лизинг) объектов инженерно-технического обеспечения, на условиях и в сроки, как это будет предусмотрено условиями соглашения, указанного в подпункте 3.2.2 настоящего пункта;
- 3.2.4. обеспечить предоставление целевых займов специализированным обществам для финансирования выкупа объектов инженерно-технического обеспечения в объемах и сроки, согласованных в соглашениях и договорах, заключаемых в соответствии с подпунктами 3.2.2 и 3.2.3 настоящего пункта;
- 3.2.5. после исполнения специализированными обществами договоров, указанных в подпункте 3.2.3 настоящего пункта, организовать в срок до конца 2017 г. выпуск такими обществами облигаций с залоговым обеспечением, при размещении которых:
- а) старшие транши облигаций будут предложены к приобретению рыночным инвесторам, в том числе институциональным инвесторам, или выкуплены в течение 30 календарных дней Агентством;
 - б) младший транш облигаций (не менее 10% от объема выпуска) должен быть выкуплен в течение 30 календарных дней Субъектом Российской Федерации и (или) ресурсоснабжающими организациями. Объем и условия выкупа облигаций Субъектом Российской Федерации и (или) ресурсоснабжающими организациями будут определены Агентством исходя из совокупной стоимости выкупленных специализированным обществом на территории Субъекта Российской Федерации объектов инженерно-технического обеспечения и применяемого Субъектом Российской Федерации при установлении (утверждении) тарифов соответствующей ресурсоснабжающей

организации способа учета расходов ресурсоснабжающих организаций на аренду или лизинг таких объектов.

3.3. Агентство имеет право по своему усмотрению передать все или часть своих прав и обязательств по настоящему Соглашению и всем договорам, заключаемых во исполнение настоящего Соглашения, своему дочернему обществу – открытому акционерному обществу «Агентство финансирования жилищного строительства». О намерении совершить такую передачу Агентство обязано уведомить Стороны настоящего Соглашения за 30 календарных дней.

3.4. Для обеспечения реализации Программы, в том числе мероприятий по финансированию Агентством выкупа объектов инженерно-технического обеспечения, Минстрой России обязуется оказывать содействие Сторонам настоящего Соглашения в реализации их обязательств и осуществлять общую координацию хода реализации Программы, в том числе в части информационного, аналитического и консультационно-методического обеспечения Программы. Минстрой России имеет право обязать Стороны настоящего Соглашения выполнить мероприятия по формированию публичной отчетности о ходе реализации Программы, включая информацию о списках и сводном реестре граждан, проектам, застройщикам, банкам, а также иной информации, в электронном виде на официальном сайте Субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и/или на специальном портале, разработанным Агентством.

4. ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛНЕНИЯ СОГЛАШЕНИЯ В СЛУЧАЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ФОНДОМ

4.1. В случаях предоставления Фондом для реализации Программы земельных участков, предоставление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется Фондом, такие земельные участки, застройщики и проекты, отвечающие критериям, указанным в пункте 29 Критериев и требований, в соответствии с пунктом 14 Постановления № 404 включаются Субъектом Российской Федерации в региональную (муниципальную) программу развития жилищного строительства в течение 15 рабочих дней после получения от Фонда копий протоколов об итогах проведенных Фондом аукционов по предоставлению земельных участков для реализации Программы.

4.2. Субъект Российской Федерации обязан включить в план строительства и ввода в эксплуатацию жилья экономического класса (пункт 2.3 настоящего Соглашения) весь объем жилья экономического класса, подлежащего строительству и вводу в эксплуатацию до 1 июля 2017 г. на земельных участках, предоставленных Фондом для реализации Программы, а Агентство осуществить предварительный расчет предельного объема финансирования

выкупа объектов инженерно-технического обеспечения (пункт 2.4 настоящего Соглашения) ¹.

4.3. Все обязательства Сторон настоящего Соглашения, указанные в подпунктах 3.1.4 – 3.1.7, 3.1.9 - 3.1.13 и пунктах 3.2 - 3.4 настоящего Соглашения, действуют в отношении земельных участков, указанных в пункте 4.2 настоящего Соглашения.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящее Соглашение вступает в силу со дня его подписания и действует до исполнения Сторона их обязательств в соответствии с указанными в настоящем Соглашении сроками.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Соглашения Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.3. Споры (разногласия), возникающие между Сторонами в связи с исполнением настоящего Соглашения, разрешаются ими, по возможности, путем проведения переговоров с оформлением соответствующих протоколов или иных документов. В случае невозможности урегулирования споры (разногласия) подлежат разрешению в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.4. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

¹ По согласованию с Фондом копии протоколов об итогах проведенных Фондом аукционов по предоставлению земельных участков для реализации Программы вместе с копиями документов, полученных Фондом от ресурсоснабжающих организаций по вопросам обеспечения объектов капитального строительства, которые будут построены на таких земельных участках, электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением и газоснабжением (при необходимости обеспечения газоснабжением), предоставляются Фондом Субъекту Российской Федерации и Агентству в течение 5 рабочих дней после проведения аукциона.

5. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Минстрой России	Субъект Российской Федерации	Агентство
<p>Адрес: 127994, г. Москва, ул. Садовая-Самотечная, д. 10/23, строение 1</p> <p>ИНН КПП ОКПО Банковские реквизиты: Лицевой счет: Расчетный счет: Отделение Банка России г. Москва БИК ОКПО ОКТМО</p>	<p>Адрес: _____</p> <p>ИНН КПП ОКПО Банковские реквизиты Лицевой счет Расчетный счет БИК ОКПО ОКТМО</p>	<p>Адрес: _____</p> <p>ИНН КПП ОКПО Банковские реквизиты Лицевой счет Расчетный счет БИК ОКПО ОКТМО</p>
<p>_____ / _____ / (Ф.И.О.)</p> <p>«__» _____ 2014г. М.П.</p>	<p>_____ / _____ / (Ф.И.О.)</p> <p>«__» _____ 2014г. М.П.</p>	<p>_____ / _____ / (Ф.И.О.)</p> <p>«__» _____ 201 4г. М.П.</p>

ОТЧЕТ
о ходе реализации программы «Жилье для российской семьи»
на территории субъекта Российской Федерации _____

1. Сводный по субъекту Российской Федерации реестр граждан, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы (Реестр граждан)

	Наименование показателя	Включено за отчетный период	Всего на ____ 201_ г. (включая отчетный период)
1	Количество граждан в Реестре граждан		

2. Отбор земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства

	Наименование показателя	За отчетный период	Всего на ____ 201_ г. (включая отчетный период)
1	Отобрано земельных участков, шт./га, в том числе:		
1.1	принадлежащих застройщикам на праве собственности или аренды, шт./га		
1.2	иных земельных участков, шт./га		
2	Отобрано проектов жилищного строительства/застройщиков на земельных участках, принадлежащих застройщикам на праве собственности или аренды, с обязательствами застройщиков по строительству жилья экономического класса, тыс. кв. м		
3	Предоставлено земельных участков, шт./га, в том числе для строительства жилья экономического класса, тыс. кв. м		
3.1			
4	Выдано разрешений на строительство, шт., предусматривающих строительство общей площади жилья, тыс. кв. м		
4.1			
4.1.1	в том числе жилья экономического класса, тыс. кв. м		

3. Реализация проектов жилищного строительства

	Адрес проекта	Объем строительства общей площади жилых помещений, тыс. кв. м	Процент завершения	Введено в эксплуатацию общей площади жилых помещений, всего, кв. м	Введено в эксплуатацию общей площади жилья эконом. класса, кв. м	Выкуплено объектов инженерно-технического обеспечения, млн. руб.
1						
...						
ВСЕГО (по всем проектам)						

4. Сделки с жильем экономического класса по проектам жилищного строительства

№ пп.	Адрес проекта	Цена 1 кв. м, руб.	Объемы сделок, кв. м			
			Договоры участия в долевом строительстве	Договоры купли-продажи	Государственные (муниципальные) контракты	ВСЕГО
1						

...					
ВСЕГО (по всем проектам)					

5. Реализации жилья экономического класса в рамках Программы

	Наименование показателя	За отчетный период	Всего на ____ 201_ г. (на конец отчетного периода)
1	Общее количество реализованного жилья экономического класса, шт.		
3	Общая площадь реализованного жилья экономического класса, кв. м		
4	Средняя рыночная цена 1 кв. м общей площади жилья в рамках Программы, руб.		
5	Средняя цена 1 кв. м общей площади жилья экономического класса в рамках Программы, руб.		
6	Общая сумма ипотечных кредитов (займов), выданных гражданам на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы, руб.		
7	Общее количество ипотечных кредитов (займов), выданных гражданам на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы, шт.		

Руководитель органа исполнительной власти
Субъекта Российской Федерации

Основные условия предварительного договора,

заключаемого в соответствии с подпунктом 3.2.2 пункта 3.2
Соглашения об обеспечении строительства жилья экономического класса
в рамках программы «Жилье для российской семьи»
объектами инженерно-технического обеспечения

Стороны предварительного договора: Агентство, Субъект Российской Федерации, ресурсоснабжающая организация и лицо, выступающее застройщиком при строительстве объекта инженерно-технического обеспечения в рамках Программы, если таким лицом не является ресурсоснабжающая организация.

Объект предварительного договора: предварительное соглашение заключается отдельно в отношении каждого объекта инженерно-технического обеспечения или совокупности таких объектов, обеспечивающих поставку (предоставление) каждого вида коммунального ресурса (услуги) в сфере водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения (при необходимости обеспечения газоснабжением) в объекты капитального строительства, строящиеся (построенные) в рамках одного проекта жилищного строительства. Невозможность заключения и (или) исполнения предварительного соглашения по какому-либо из вида коммунального ресурса (услуги) не влечет отказ от заключения и (или) исполнения предварительного договора по другому виду коммунального ресурса (услуги).

Предмет предварительного договора: закрепление сторонами условий заключения специализированным обществом в будущем договора купли-продажи объекта инженерно-технического обеспечения и договора аренды (лизинга) такого объекта, включая описание способа расчета выкупной цены объекта, а также событий и обязательств сторон, наступление и (или) выполнение которых является условием для заключения указанных договоров купли-продажи и аренды (лизинга), а также предоставления Агентством специализированному обществу целевых займов для финансирования выкупа объекта инженерно-технического обеспечения, в том числе:

1) в части договора купли-продажи объекта инженерно-технического обеспечения:

- а) обязательство специализированного общества заключить в течение 30 календарных дней после ввода в эксплуатацию объекта инженерно-технического обеспечения, построенного ресурсоснабжающей организацией, или принятия ресурсоснабжающей организацией в эксплуатацию объекта, построенного иным лицом, с началом передачи (поставки) коммунальных ресурсов (услуг) с использованием этого объекта, договор купли-продажи такого объекта с такой ресурсоснабжающей организацией или иным лицом, выступающим застройщиком при строительстве объекта инженерно-технического обеспечения, и перечислить денежные средства в оплату такого договора. Срок ввода объекта инженерно-технического обеспечения в эксплуатацию с началом передачи (поставки) коммунальных ресурсов (услуг) ресурсоснабжающей организацией фиксируются сторонами в предварительном договоре. Нарушение сроков ввода в эксплуатацию и (или) отказ ресурсоснабжающей организации принять объект в эксплуатацию является основанием для отказа от заключения специализированным обществом договора купли-продажи объекта и прекращения обязательств Агентства по предварительному договору;
- б) в договоре купли-продажи указывается выкупная цена объекта инженерно-технического обеспечения, которая рассчитывается в предварительном договоре

по формуле (финансовой модели) Агентства, учитывающей, в том числе, плановый период выхода объекта инженерно-технического обеспечения на проектную мощность, отношение расходов и доходов ресурсоснабжающей организации, согласованный размер платежа за аренду или лизинг объекта инженерно-технического обеспечения, другие факторы, применяемые в финансовой модели. При этом выкупная цена не может превышать сметной стоимости строительства объекта инженерно-технического обеспечения. Субъект Российской Федерации к дате заключения договора купли-продажи объекта обеспечивает проведение проверки и представление Агентству заключение органа и (или) организации, уполномоченных на проведение проверки достоверности сметной стоимости строительства объекта инженерно-технического обеспечения. Заключение является обязательным условием подтверждения рассчитанной при заключении предварительного договора выкупной цены. Непредставление Субъектом Российской Федерации указанного заключения является основанием для переноса срока заключения специализированным обществом договора купли-продажи и проведения такой проверки Агентством за счет Субъекта Российской Федерации;

в) Субъект Российской Федерации к дате заключения договора купли-продажи объекта инженерно-технического обеспечения принимает нормативный правовой акт, утверждающий порядок учета расходов ресурсоснабжающей организации на аренду или лизинг объекта инженерно-технического обеспечения при установлении (утверждении) тарифов ресурсоснабжающей организации, в том числе предусматривая ежегодную индексацию тарифа (соответствующей части тарифа), как это предусмотрено пунктами 2.6 -2.8 Соглашения об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения. Непринятие в установленный срок указанного акта или в случае, если положения нормативного правового акта ведут к существенному изменению ставки арендной платы (платы за лизинг) для ресурсоснабжающей организации по сравнению с рассчитанной моделью на дату заключения предварительного договора, является основание для переноса срока заключения договора купли-продажи и проведения расчета новой цены выкупа объекта исходя из принятого Субъектом Российской Федерации нормативного правового акта;

г) жилье экономического класса должно быть введено в эксплуатацию в сроки, согласованные при отборе земельного участка, застройщика, проекта жилищного строительства или предусмотренные при предоставлении отобранного земельного участка для строительства жилья экономического класса или комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса для реализации Программы. Сроки и объем ввода жилья экономического класса фиксируются в предварительном договоре. Субъект Российской Федерации ведет учет количества проданного жилья экономического класса (в том числе по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов) и предоставляет регулярную отчетность в Минстрой России. На дату заключения договора купли-продажи объекта инженерно-технического обеспечения, гражданам, включенным в сводный реестр граждан, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы, должно быть продано не менее 50 процентов от объема жилья экономического класса, которое должно быть введено в эксплуатацию на эту дату в рамках реализации проекта жилищного строительства. Все отклонения являются основанием для переноса срока заключения договора купли-продажи объекта инженерно-технического обеспечения.

2) **В части договора аренды (лизинга) объекта инженерно-технического обеспечения:**

- а) обязательство специализированного общества и ресурсоснабжающей организации заключить до или в день заключения договора купли-продажи объекта инженерно-технического обеспечения договор аренды или лизинга такого объекта с условием выплаты арендной платы (платежей по лизингу) на условиях, определенных по формуле (финансовой модели) Агентства, использованной для расчета выкупной цены объекта на дату заключения предварительного договора. Отказ ресурсоснабжающей организации от заключения такого договора аренды или лизинга является основанием для переноса сроков заключения договора купли-продажи объекта, а изменение условий арендных платежей (платежей по лизингу) является основанием для проведения расчета новой цены выкупа объекта;
- б) обязательство ресурсоснабжающей организации открыть к моменту подписания договора аренды (лизинга) объекта инженерно-технического обеспечения специальный счет для сбора и учета платежей потребителей коммунальных ресурсов (услуг), поставляемых или предоставляемых с использованием такого объекта инженерно-технического обеспечения и с которого будет происходить списание в пользу специализированного общества сумм арендной платы (платежи по лизингу) за пользование объектом инженерно-технического обеспечения.. Специальный счет должен быть открыт в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2013 г. № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступающими в силу с 1 июля 2014 г. и актами Банка России, которые будут приняты для реализации указанной нормы. Отказ ресурсоснабжающей организации от открытия специального счета является основанием для отказа от заключения договоров купли-продажи и аренды (лизинга) объекта инженерно-технического обеспечения специализированными обществами.

Особые условия предварительного договора:

- 1) Агентство принимает на себя обязательство по обеспечению исполнения специализированным обществом обязательств, предусмотренных предварительным договором. В случае отказа специализированного общества от исполнения своих обязательств по предварительному договору или отсутствия специализированного общества, предусмотренные предварительным договором обязательства специализированного общества по заключению договоров купли-продажи и аренды (лизинга) объекта инженерно-технического обеспечения будут исполнены Агентством или уполномоченным им лицом.
- 2) В целях содействия в получении кредита на строительство объекта инженерно-технического обеспечения организацией, выполняющей функции застройщика по строительству такого объекта, Агентство готово предоставлять кредитной организации соответствующие гарантии и комфортные письма
- 3) В предварительном договоре Агентство фиксирует основные условия выпуска и выкупа облигаций с залоговым обеспечением и условия уступки (залога) прав требований по договорам поставки коммунальных ресурсов и предоставления коммунальных услуг с использованием выкупаемого объекта.