

**Утверждено**  
протоколом Наблюдательного совета  
акционерного общества  
«Корпорация развития жилищного строительства»  
от «16» августа 2024 г. № 05 / 24

**Положение**  
**о продаже недвижимого имущества, находящегося в собственности**  
**акционерного общества «Корпорация развития жилищного строительства»**

## 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о продаже недвижимого имущества, находящегося в собственности акционерного общества «Корпорация развития жилищного строительства» (далее – Положение) разработано в целях формирования рынка доступного жилья на территории Приморского края.

Настоящее Положение регулирует и предусматривает возможность продажи физическим и юридическим лицам только жилых помещений (далее – Недвижимое имущество, Квартиры), находящихся в собственности акционерного общества «Корпорация развития жилищного строительства» (далее – АО «КРЖС», Общество) и не распространяется на иное недвижимое имущество, находящееся в собственности Общества.

1.2. Положение разработано для обеспечения доступности приобретения жилья для населения Приморского края, в том числе с государственной поддержкой на улучшение жилищных условий различных категорий граждан, а также для обеспечения участия АО «КРЖС» в решении жилищной проблемы на территории Приморского края.

1.3. Продажа Недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности АО «КРЖС», помимо приоритетных направлений и целей по улучшению жилищных условий граждан, позволит оптимизировать состав и структуру активов Общества, позволит повысить эффективность использования активов, поспособствует повышению конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности Общества.

1.4. Настоящее Положение устанавливает правовую основу продажи Недвижимого имущества находящегося в собственности АО «КРЖС», закрепляет порядок продажи Недвижимого имущества исходя из целей и задач деятельности Общества.

1.5. Настоящим Положением определяется круг физических и юридических лиц, имеющих право на приобретение (выкуп) Недвижимого имущества, принадлежащего АО «КРЖС».

1.6. Деятельность по продаже Недвижимого имущества, находящегося в собственности АО «КРЖС», является исключительно правом Общества и несмотря на приоритетное направление обеспечения жителей Приморского края жильем, не должна осуществляться в разрез инвестиционной стабильности Общества.

Решение о продаже Недвижимого имущества принимается генеральным директором (заместителем генерального директора) Общества исходя из соответствия поданных документов настоящему Положению, а также целям деятельности Общества. АО «КРЖС» вправе отказать в продаже Недвижимого имущества без обоснования причин такого решения.

1.7. При продаже Недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности, АО «КРЖС» обязано определять целесообразность такого отчуждения активов, оценивать риски, рентабельности сделки и обеспечивать защиту экономических интересов Общества и его акционеров.

1.8. Реализация Недвижимого имущества Общества основывается на принципах публичности, открытости, прозрачности, конкурентности и возмездности.

## **2. Порядок продажи недвижимого имущества, принадлежащего АО «КРЖС»**

2.1. Недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности АО «КРЖС», продается, в соответствии с нормами законодательства, действующими на момент заключения такой сделки, по которой Общество выступает в качестве Продавца.

2.2. Покупателями по сделкам об отчуждении Недвижимого имущества, находящегося в собственности АО «КРЖС» могут выступать физические лица, являющиеся гражданами Российской Федерации, у которых возникло право на выкуп Квартиры, переданной на основании договора коммерческого найма (далее - Арендное жилье).

2.3. Право выкупа возникает при наличии совокупности следующих условий:

а) Гражданин имеет постоянную или временную регистрацию на территории Приморского края.

б) Гражданин, проживает в Арендном жилье не менее 2 (двух) месяцев.

Для граждан, имеющих детей-инвалидов, для граждан, попавших в трудную жизненную ситуацию (обстоятельство или обстоятельства, которые ухудшают условия жизнедеятельности гражданина и последствия, которых он не может преодолеть самостоятельно, но не влекущие его недееспособность), а также для участников специальной военной операции (далее – участники СВО); отличившихся при выполнении задач СВО и удостоенных государственными наградами Российской Федерации, удостоенных знаком особого отличия Приморского края «Герой Приморья», Общество вправе предусмотреть иные сроки для наступления права выкупа Арендного жилья.

в) Отсутствие у Гражданина просрочек и задолженностей по оплате за найм Арендного жилья по договору коммерческого найма, а также отсутствие просрочек и задолженностей по оплате коммунальных платежей за весь период его проживания в таком жилье.

Наличие более одной просрочки, а равно оплата не в полном объеме любых платежей за Квартиру, является безоговорочным основанием для отказа в выкупе Арендного жилья.

г) Гражданин, его несовершеннолетние дети, супруг/супруга, не имеют недвижимого жилого имущества, право на которое зарегистрировано на территории муниципального образования, в котором планируется выкуп Арендного жилья, а также не являются нанимателями, проживающими в жилом помещении по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения, договору на предоставление служебного жилья.

В случае наличия зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество на территории муниципального образования, в котором планируется выкуп Арендного жилья, общая площадь жилого помещения, находящегося у гражданина в собственности, должна составлять менее 33 кв. метров на одиноко проживающего гражданина, менее 42 кв. метров для семьи, состоящей из 2 (двух) человек, менее 18 квадратных метров на 1 (одного) члена в семье, состоящей из 3 (трех) и более человек.

д) Несовершение Гражданином в течение 3 (трех) лет до момента подачи заявления на выкуп Арендного жилья каких-либо действий, приведших к ухудшению его жилищных условий.

Под Действиями, повлекшими ухудшение гражданами своих жилищных условий, признаются любые действия, в результате которых уменьшилась жилищная обеспеченность гражданина или членов его семьи, в том числе: отчуждение жилого помещения либо доли жилого помещения, принадлежавшей гражданину или членам его семьи на праве собственности (включая дарение третьим лицам, а также близким родственникам) жилого помещения либо доли жилого помещения, раздел или обмен жилого помещения.

е) Отсутствие заключенного Договора долевого участия, по результатам исполнения которого Гражданин, его несовершеннолетние дети, супруг/супруга, будут являться собственниками построенного жилого помещения.

ж) Наличие согласия на выкуп Арендного жилья от профильного органа (ходатайствовавшего о предоставлении Арендного жилья).

2.4. Гражданин (далее – Заявитель) с целью реализации своего права на выкуп Недвижимого имущества обращается в АО «КРЖС» с заявлением (далее - заявка на выкуп недвижимого имущества) по установленной форме (Приложение №1 к настоящему Положению) с приложением следующих документов:

а) копия всех страниц паспорта Заявителя и совместно проживающих с ним членов его семьи. В отношении детей возрастом до 14 лет, предоставляется копия свидетельства о рождении;

б) копии документов, подтверждающих степень родства Заявителя и совместно проживающих с ним членов его семьи (свидетельство о браке, свидетельство о расторжении брака, свидетельство о рождении (усыновлении) ребенка);

в) выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости на территории того муниципального образования, в котором находится Арендное жилье, планируемое к выкупу.

Выписка из ЕГРН предоставляется в отношении Заявителя и каждого совместно проживающего с ним члена его семьи (в том числе несовершеннолетних детей), при этом предоставляемые выписки из ЕГРН, должны быть получены не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты обращения в АО «КРЖС»;

г) Сведений из центрального каталога кредитных историй о бюро кредитных историй и кредитный отчет в бюро кредитных историй «за все время», полученный в АО «Национальное бюро кредитных историй» посредством Федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) (портал Госуслуги). Сведения предоставляются в отношении Заявителя и совместно проживающих с ним совершеннолетних членов его семьи;

д) документ, выданный органом местного самоуправления муниципального образования Приморского края, на территории которого находится Арендное жилье, содержащий сведения об отсутствии у Заявителя и проживающих совместно с ним членов его семьи жилого помещения, принадлежащего на праве пользования по договору социального найма или договору найма специализированного жилого помещения;

е) документ, выданный работодателем Заявителя, его супруги/супруга, содержащий сведения об отсутствии служебного жилья.

ж) согласие на выкуп Арендного жилья от профильного органа или организации (ходатайствовавшего о предоставлении Арендного жилья).

В случае непредоставления указанного согласия Заявителем, Общество запрашивает такое согласие самостоятельно.

з) справка об отсутствии задолженности (справка от управляющей организации и/или выписка из лицевого счета ресурсоснабжающей организации) за весь период проживания в Арендном жилье.

2.5. Документы, указанные в пункте 2.4 настоящего Положения, представляются Заявителем самостоятельно, за исключением случаев, предусмотренных Положением.

В случае изменения фамилии, имени, отчества Заявителя и проживающих совместно с ним членов его семьи, документы, указанные в настоящем пункте, представляются в отношении всех его (их) прежних фамилий, имен и отчеств.

2.6. Все предоставляемые документы и их копии (сканированный образ документов) должны быть читаемы, не должны содержать неоговоренных

исправлений текста и/или его подчисток, содержать необходимые реквизиты документа, подписи и печати (при наличии).

При поступлении в АО «КРЖС» нечитаемых документов или их копий, а также документов, имеющих серьезные повреждения, исключающих возможность правильно определить их содержание, а также если у АО «КРЖС» имеются сомнения относительно содержания сведений, указанных в документе, представленном в виде электронного образа, в том числе в случае, если такой документ заверен усиленной квалифицированной электронной подписью (например, отсутствуют отдельные страницы, части документа являются нечитаемыми), Заявление о выкупе рассмотрению не подлежит. Соответствующее уведомление Заявителю направляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия такого решения в порядке, установленном п. 2.11. настоящего Положения.

2.7. Заявление на выкуп и документы предоставляются Заявителем лично в офис АО «КРЖС», расположенному в г. Владивостоке по адресу, указанному на сайте Общества, либо посредством направления на адрес электронной почты [ipoteka@krzhs.ru](mailto:ipoteka@krzhs.ru).

2.8. Срок рассмотрения заявки на выкуп недвижимого имущества составляет 30 (тридцать) календарных дней с даты ее поступления в АО «КРЖС».

2.9. АО «КРЖС» имеет право осуществить проверку представленных Заявителем сведений и документов с целью определения их достоверности, а также запросить дополнительно любые сведения и документы для подтверждения соответствия Заявителя требованиям Положения.

В случае необходимости проверки предоставленных документов или направления запросов АО «КРЖС» о предоставлении дополнительных документов, срок рассмотрения заявки на выкуп недвижимого имущества может быть увеличен до 60 (шестидесяти) дней.

2.10. В результате рассмотрения заявки на выкуп недвижимого имущества, генеральным директором (заместителем генерального директора) принимается решение о продаже Недвижимого имущества, находящегося в собственности АО «КРЖС», либо об отказе в такой продаже.

О принятом решении АО «КРЖС» уведомляет Заявителя не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия такого решения.

2.11. Уведомление Заявителя осуществляется в письменной форме любым доступным способом, в том числе путем смс-рассылки по указанному Заявителем контактному номеру телефона, путем направления письма по электронной почте, указанной Заявителем, заказным письмом по адресу Арендного жилья, переданного в коммерческий найм Заявителю.

2.12. В случае принятия решения о продаже Недвижимого имущества, находящегося в собственности АО «КРЖС», документы Заявителя передаются в

соответствующее подразделение Общества для подготовки договора купли-продажи и других необходимых документов для последующего оформления сделки.

Обществом не осуществляется согласование сделок между гражданами и кредитными организациями (банками). Сделка, условия которой противоречат принципам деятельности Общества, а также могут повлечь неблагоприятные условия для Общества, согласованию и заключению не подлежат.

2.13. Срок оформления сделки не может превышать 40 (сорок) календарных дней с даты принятия решения о продаже Недвижимого имущества, находящегося в собственности АО «КРЖС». В установленный настоящим пунктом срок не входит срок регистрационных действий, осуществляемых в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости».

В случае выкупа Недвижимого имущества, находящегося в собственности АО «КРЖС» с привлечением заемных (кредитных) средств, срок оформления гражданином ипотечного займа и согласования условий договора купли-продажи с банками включается в установленный настоящим пунктом срок.

Установленный настоящим пунктом срок является предельно максимальным и в случае незаключения сделки до истечения указанного срока по вине гражданина (в том числе в виде его бездействия), указанный срок не продлевается.

Истечение установленного срока является основанием для отказа в заключении договора купли-продажи.

Отказ в заключении договора купли-продажи в связи с истечением срока не лишает гражданина права повторно обратиться в АО «КРЖС» с заявлением о выкупе Недвижимого имущества.

2.14. Заключение договора купли-продажи Недвижимого имущества осуществляется на условиях АО «КРЖС». Общество обязано обеспечить заключение сделки в соответствии с нормами действующего законодательства.

2.15. Продажа Недвижимого имущества АО «КРЖС» осуществляется на условиях полной и безоговорочной возмездности.

2.16. Продажа Недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности АО «КРЖС» и переданного в аренду юридическим лицам, осуществляется в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

2.17. Продажа Недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности АО «КРЖС», не переданного в аренду, осуществляется в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

### **3. Определение стоимости Недвижимого имущества АО «КРЖС»**

3.1. Стоимость недвижимого имущества не может быть менее, чем фактически произведенные расходы Общества на строительство или приобретение объекта недвижимости, с учетом всех сопутствующих расходов, в том числе, связанных с обязательными платежами, оплатами налогов и пошлин, а также не должна быть ниже балансовой (остаточной стоимости) Квартиры.

#### **4. Порядок применения настоящего Положения**

4.1. Настоящее Положение вступает в силу с даты его утверждения Наблюдательным советом АО «КРЖС» и распространяет свое действия на заявки о выкупе, поступившие в адрес Общества после даты его утверждения.