

Утверждено
протоколом Наблюдательного совета
акционерного общества
«Корпорация развития жилищного строительства»
от «15» апреля 2024 г. № 02/24

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, принадлежащего на праве собственности АО «Корпорация развития жилищного строительства» (далее – Положение о продаже недвижимого имущества АО «КРЖС», 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 АО «КРЖС» и не распространяется на иное недвижимое имущество, находящееся в собственности Общества.

1.2. Настоящее Положение разработано для обеспечения доступности приобретения жилья для населения Приморского края, в том числе с государственной поддержкой на улучшение жилищных условий различных категорий граждан; обеспечения участия АО «Корпорация развития жилищного строительства» (далее - АО «КРЖС», Общество) 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 регулирует правовую основу продажи Недвижимого имущества 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», а также устанавливаются пределы правовых оснований для отчуждения Обществом Недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве собственности.

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 Общества исходя из соответствия поданных документов принципам деятельности Общества и настоящему Положению, рентабельности сделки.

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

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 таким сделкам могут выступать только определенные категории физических лиц:

2.2.1. Физические лица, имеющие гражданство Российской Федерации и имеющие право на выкуп жилого помещения, переданного ему на основании договора коммерческого найма (далее - Арендное жилье).

2.2.1.1. Право выкупа у такого лица наступает при наличии одновременно следующих условий:

а) Гражданин, проживает не менее 2-х месяцев в Арендном жилье. 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.

б) Гражданин, его несовершеннолетние дети, супруг/супруга, не имеют зарегистрированного на территории муниципального образования, в котором планируют осуществить выкуп Арендного жилья, недвижимого жилого имущества, а также не являются нанимателями, проживающими в жилом помещении по договору социального найма, либо гражданин, при наличии зарегистрированного права собственности недвижимого имущества, при условии, что физическое лицо нуждается в улучшении жилищных условий исходя из признания его таким, если общая площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности, менее 33 кв. метров на одиноко проживающего гражданина, менее 42 кв. метров для семьи, состоящей из двух человек, менее 18 квадратных метров на одного члена в семье, состоящей из трех и более человек.

Подтверждение соответствия настоящему условию осуществляется путем предоставления на каждого члена семьи Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшееся (имеющееся) у него объекты недвижимости.

в) Несовершение Гражданином в течение 3-(трех) лет до момента подачи заявления на выкуп Арендного жилья каких-либо действий, приведших к ухудшению его жилищных условий. 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. При этом под таким отчуждением понимается также дарение третьим лицам (в том числе близким родственникам) жилого помещения либо доли жилого помещения, раздел или обмен жилого помещения.

Подтверждение соответствия настоящему условию осуществляется путем предоставления на каждого члена семьи Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшееся (имеющееся) у него объекты недвижимости.

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

д) Имеется согласие на выкуп арендного жилья от профильного органа (ходатайствовавшего о предоставлении арендного жилья). В случае отсутствия такого согласия на выкуп Недвижимого имущества, Общество запрашивает такое согласие самостоятельно.

е) Соблюдение Гражданином обязательств по договору коммерческого найма за весь период его проживания в Арендном жилье, в том числе, отсутствие просрочек платежей как по арендной плате, так и коммунальных платежей. Наличие более одной просрочки, а равно оплата не в полном объеме любых платежей за жилое помещение, является безоговорочным основанием для отказа в выкупе Арендного жилья. Для подтверждения требованиям настоящего условия предоставляется справка об отсутствии задолженности (справка от управляющей компании и/или энергоснабжающей организации).

2.2.1.2. Гражданин с целью реализации своего права на выкуп Недвижимого имущества обращается в адрес АО «КРЖС» путем предоставления Заявления по установленной форме (Приложение №1) с одновременным предоставлением документов, установленных п. 2.2.1.1. настоящего Положения и письменного подтверждения платежеспособности на выкуп жилого помещения с указанием способов оплаты (справка 2-НДФЛ, справка по форме Общества и тп.).

2.2.1.3. Срок рассмотрения АО «КРЖС» такого Заявления не может превышать 30 календарных дней с момента его поступления. Срок может быть увеличен при необходимости осуществления дополнительных запросов как от гражданина, предоставившего Заявление, так и от иных организаций. АО «КРЖС» имеет право осуществить проверку любых сведений и документов, представленных гражданином, с целью определения их достоверности.

2.2.1.4. При подтверждении соответствия всех документов и определения наличия права у гражданина выкупа Недвижимого имущества, документы передаются в соответствующее подразделение АО «КРЖС» для оформления сделки купли-продажи. Обществом не осуществляется согласование сделок между гражданами и кредитными организациями (банками). Совершение сделки, осуществляется гражданином самостоятельно исходя из общих принципов деятельности Общества. Сделка, условия которой противоречат принципам деятельности Общества, а также могут повлечь неблагоприятные условия для Общества, согласованию и заключению не подлежат.

Срок оформления сделки не может превышать 40 календарных дней с даты принятия решения о соответствии гражданина условиям настоящего Положения.

В установленный настоящим пунктом срок не входит срок регистрационных мероприятий в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости». В случае осуществления гражданином выкупа Недвижимого имущества с привлечением заемных средств, срок оформления гражданином ипотечного займа и согласования условий договора купли-продажи с банками включен в установленный настоящим пунктом срок. Установленный настоящим пунктом срок является предельно максимальным и при его нарушении по вине гражданина, в том числе в виде его бездействия, не продлевается. Истечение установленного срока является основанием для отказа в заключении договора купли-продажи. Гражданин вправе повторно обратиться с заявлением о выкупе Недвижимого имущества.

2.2.1.5. Граждане уведомляются о всех принимаемых решениях в процессе реализации мероприятий согласно п. 2.2.1. настоящего Положения, в течение 7 – ми календарных дней с даты принятия соответствующего решения. Любые уведомления осуществляются в письменной форме любым доступным способом, в том числе путем смс-рассылки, письма по электронной почте, заказным письмом по адресу жилого помещения, переданного в коммерческий найм.

2.3. Оформление сделки купли-продажи недвижимого имущества осуществляется на условиях АО «КРЖС». Общество обязано обеспечить заключение сделки в соответствии с нормами действующего законодательства.

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

2.5. Продажа Недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности АО «КРЖС» и переданного в аренду юридическим лицам, осуществляется в соответствии с нормой гражданского законодательства и настоящего Положения.

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) жилого помещения.

4. Порядок применения настоящего Положения

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