

Утверждено
протоколом Наблюдательного совета
акционерного общества
«Корпорация развития жилищного строительства»
от «15» апреля 2025 г. № 03 / 25

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, планируемое к выкупу, за 3 (три) года, предшествующие дате подачи заявки на выкуп».

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.

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.