Проект

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**Об основных условиях и мерах по реализации программы   
«Жилье для российской семьи»**

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_

В целях реализации подпункта «б» пункта 1 Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» и послания Президента РФ В.В. Путина Федеральному Собранию Российской Федерации от 12 декабря 2013 г. Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Предусмотреть следующие основные условия реализации в 2014 - 2017 годах программы «Жилье для российской семьи» (далее - программа):

1) для целей реализации программы считать жильем экономического класса жилые помещения, которые соответствуют установленным Минстроем России условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, и цена договоров участия в долевом строительстве или договоров купли-продажи которых, а также цена государственных (муниципальных) контрактов на приобретение которых в расчете на один квадратный метр общей площади таких жилых помещений не превышает минимальной из величин: 30 тысяч рублей и 80 процентов от оценки рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади таких жилых помещений, проводимой в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее – максимальная цена жилья экономического класса);

2) объем ввода в эксплуатацию общей площади жилья экономического класса в рамках программы должен составить не менее 25 млн. квадратных метров по сравнению с ранее запланированными объемами жилищного строительства. В рамках каждого проекта жилищного строительства, реализуемого в рамках программы, должны быть введены в эксплуатацию до 30 июня 2017 года объекты жилищного строительства, общая площадь жилья экономического класса в которых составляет не менее 25 тысяч квадратных метров. При этом в рамках таких проектов могут также строиться реализуемые на открытом рынке по рыночным ценам объекты жилищного строительства и иные объекты в соответствии с градостроительным регламентом;

3) жилье экономического класса подлежит продаже (передаче) по цене, не превышающей установленную максимальную цену такого жилья, по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в течение строительства объектов жилищного строительства, либо по договорам купли-продажи, заключенными в течение шести месяцев после ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства, в которых расположено такое жилье, гражданам, которые в соответствии с нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации имеют право на приобретение такого жилья, из числа следующих категорий граждан:

имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений в расчете на одного совместно проживающего с гражданином члена его семьи, не превышающую максимального размера, установленного нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более 18 квадратных метров в расчете на одного человека, в случае, если доходы, приходящиеся на каждого члена семьи таких граждан, и стоимость имущества, находящегося в собственности таких граждан и (или) совместно проживающих с ними членов их семей и подлежащего налогообложению, не превышают максимального уровня, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

проживающих в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания, и в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

имеющих двух и более несовершеннолетних детей и являющихся получателями материнского (семейного) капитала в соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» при условии использования такого материнского (семейного) капитала на приобретение жилья экономического класса;

имеющих трех и более несовершеннолетних детей;

предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 25.10.2012 № 1099 "О некоторых вопросах реализации Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства" в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса".

При этом совокупные доходы таких граждан и совместно проживающих с ними членов их семей должны позволять им приобрести жилье экономического класса, в том числе с помощью ипотечного кредита (займа), средств материнского (семейного) капитала и (или) иных форм государственной, муниципальной поддержки, которая в соответствии с законодательством Российской Федерации может быть направлена на приобретения такого жилья.

Нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации может быть установлено право на приобретение жилья экономического класса всех указанных граждан или только граждан, относящихся к одной или нескольким категориям граждан из числа таких граждан, а также преимущественное право граждан, относящихся к одной или нескольким категориям таких граждан, на приобретение жилья экономического класса;

4) жилье экономического класса может приобретаться не позднее шести месяцев после ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства, в которых расположено такое жилье, органами государственной власти или органами местного самоуправления в соответствии с государственными (муниципальными) контрактами по цене, не превышающей установленную максимальную цену такого жилья, в целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда, предоставления гражданам по договорам социального найма и иным договорам в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5) в случае, если в течение шести месяцев после ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства, в которых расположено жилье экономического класса, такое жилье не будет приобретено гражданами, органами государственной власти, органами местного самоуправления, такое жилье может быть приобретено:

а) ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» или созданными им организациями (далее – группа компаний ОАО «АИЖК»), а также Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд «РЖС») в случае строительства такого жилья на земельных участках, предоставленных Фондом «РЖС», на условиях, установленными программами и (или) регулирующими деятельность таких организаций документами, и в соответствии с исполнением ими обязательств по приобретению у застройщика такого жилья по цене, не превышающей установленную максимальную цену такого жилья и установленной в соответствии с такими обязательствами.

Приобретенное группой компаний ОАО «АИЖК», Фондом «РЖС» в рамках исполнения таких обязательств жилье экономического класса может быть передано в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд органам местного самоуправления городских округов, городских или сельских поселений, на территории которых находятся соответствующие объекты жилищного строительства, по цене, не превышающей установленную максимальную цену такого жилья экономического класса, увеличенную на размер затрат, понесенных группой компаний ОАО «АИЖК», Фондом «РЖС» в связи с его приобретением, эксплуатацией и продажей.. Условия такой передачи жилья экономического класса органам местного самоуправления могут предусматривать продажу таких объектов, в том числе продажу в кредит или продажу в кредит с условием о рассрочке платежа, заключение договора аренды таких объектов, в том числе с правом выкупа арендованных объектов, заключение в соответствии с законодательством иных возмездных или безвозмездных договоров, предусматривающих права пользования, и (или) владения, и (или) распоряжения такими объектами органами местного самоуправления. В случае отказа органов местного самоуправления от передачи им жилья экономического класса такое жилье может быть предоставлено группой компаний ОАО «АИЖК», Фондом «РЖС» любым гражданам по договорам найма, иным договорам возмездного пользования в соответствии с жилищным законодательством, либо продано любым лицам по цене, не превышающей установленную максимальную цену такого жилья экономического класса, увеличенную на размер затрат, понесенных группой компаний ОАО «АИЖК», Фондом «РЖС» в связи с приобретением, эксплуатацией и продажей такого жилья;

б) любым иным лицом по любой цене.

2. Предусмотреть следующие основные меры по реализации программы:

1) реализация программы осуществляется на территориях субъектов Российской Федерации и муниципалитетов, определенных Советом при Президенте Российской Федерации по жилищной политике и повышению доступности жилья по предложениям субъектов Российской Федерации, в том числе с учетом ранее достигнутых объемов жилищного строительства, спроса на жилье, в том числе экономического класса, наличия земельных участков и иных ресурсов для реализации программы;

2) высшие должностные лица (руководители высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации, на территории которых реализуется программа, обеспечивают ее реализацию, в том числе путем создания или наделения необходимыми полномочиями по координации реализации проектов жилищного строительства в рамках программы уполномоченных организаций, и несут ответственность за реализацию программы на территории субъекта Российской Федерации;

3) проекты жилищного строительства в рамках программы реализуются на земельных участках, находящихся в государственной, в том числе в федеральной собственности, управление и распоряжение которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, государственная собственность на которые не разграничена, (далее – земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной собственности), на земельных участках, предоставляемых для такого строительства Фондом «РЖС» в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также на земельных участках, находящихся в собственности или в аренде у застройщиков;

4) органы государственной власти субъектов Российской Федерации, в том числе по предложениям органов местного самоуправления, осуществляют отбор земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности, в собственности или в аренде у застройщиков, таких застройщиков и проектов жилищного строительства на таких земельных участках в соответствии с критериями и требованиями, утвержденными настоящим постановлением*,* и в порядке, установленном органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

5) органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления обеспечивают в соответствии с их полномочиями предоставление земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности, для строительства жилья экономического класса или комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса в рамках программы в соответствии с законодательством;

6) группа компаний ОАО «АИЖК» обеспечивает создание в соответствии с требованиями действующего законодательства специализированных обществ проектного финансирования в целях реализации программ по выпуску и приобретению в 2015-2017 гг. облигаций с залоговым обеспечением для финансирования приобретения объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих поставку (передачу) коммунальных ресурсов в многоквартирные и жилые дома, введенные в эксплуатацию в рамках программы. Базовые требования к созданию таких специализированных обществ и выпуску облигаций с залоговым обеспечением утверждаются группой компаний ОАО «АИЖК» после одобрения Советом при Президенте Российской Федерации по жилищной политике и повышению доступности жилья. Объем и условия выпуска облигаций с залоговым обеспечением определяются группой компаний ОАО «АИЖК» с учетом распределяемых Минстроем России между субъектами Российской Федерации – участниками программы максимальных потенциальных объемов таких заимствований, исходя из норматива расходов в размере не более 4 тысяч рублей на один квадратный метр общей площади подлежащих строительству (построенных) в рамках программы объектов жилищного строительства. Условия использования выделенного максимального потенциального объема заимствований определяются в многосторонних соглашениях, заключаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации с Минстроем России и группой компаний ОАО «АИЖК»;

7) для реализации проектов жилищного строительства принявшие решение об участии в программе банки, в состав акционеров которых входит Российская Федерация, другие банки из числа 100 крупнейших банков по размеру собственных средств (капитала) и банки, являющиеся партнерами группы компаний ОАО «АИЖК», обеспечивают застройщикам доступ к кредитным средствам, а также предоставляют гражданам ипотечные кредиты на приобретение или участия в долевом строительстве жилья экономического класса. Юридические лица, созданные при участии органов государственной власти субъектов Российской Федерации в целях развития ипотечного жилищного кредитования, привлечения инвестиций в сферу ипотечного кредитования и выступающие партнерами группы компаний ОАО «АИЖК» в рамках долгосрочных соглашений (договоров) о рефинансировании, предоставляют гражданам ипотечные займы для приобретения или участия в долевом строительстве жилья экономического класса (далее – ипотечные кредиторы). Группа компаний «АИЖК» осуществляет рефинансирование ипотечных кредитов (займов) на приобретение жилья экономического класса на условиях, установленных ее программами;

8) Минстрой России, Фонд «РЖС», органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления при необходимости безвозмездно передают застройщикам типовую проектную документацию объектов жилищного строительства (право ее использования) для строительства жилья экономического класса, оказывают содействие развитию новых технологий индустриального домостроения, в том числе в малоэтажной застройке;

9) органы государственной власти субъектов Российской Федерации, участвующих в реализации программы, устанавливают перечень категорий граждан и требования к гражданам, которые будут иметь право приобрести жилье экономического класса в рамках программы, а также порядок проверки органами местного самоуправления соответствия граждан-заявителей установленным категориям граждан и требованиям к гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, формирования органами местного самоуправления списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, ведения уполномоченной организацией сводного по субъекту Российской Федерации реестра граждан, включенных в такие списки, в том числе с учетом подтверждения банками – участниками программы или ипотечными кредиторами возможности предоставления таким гражданам ипотечных кредитов (займов) на приобретение жилья экономического класса, и порядок предоставления сведений такого реестра застройщикам, реализующим проекты жилищного строительства на территории субъекта Российской Федерации.

3. Утвердить прилагаемые критерии отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы.

4. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации разработать с участием группы компаний ОАО «АИЖК» и Фонда «РЖС» и в 10-дневный срок утвердить:

1) методические рекомендации по установлению условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса;

2) методические рекомендации по оценке потенциального объема спроса на жилые помещения в рамках реализации программы;

3) методические рекомендации по установлению требований к гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, порядка формированию списков и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан в рамках реализации программы.

5. Банку России совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в месячный срок представить предложения по заключению с банками – участниками программы договоров номинального счета в целях размещения средств граждан на участие в долевом строительстве многоквартирных домов в рамках программы в 2015 – 2017 гг. на условиях контроля банком за использованием застройщиком, являющимся владельцем счета, денежных средств на номинальном счете в интересах бенефициаров – граждан, являющихся участниками долевого строительства.

6. Федеральному фонду содействия развитию жилищного строительства обеспечить предоставление в 2014 году и в первом полугодии 2015 года земельных участков, предоставление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется Фондом «РЖС», для строительства жилья экономического класса после внесения изменений в законодательство Российской Федерации в части условий предоставления Фондом «РЖС» земельных участков для такого строительства в рамках программы. Отчет о результатах предоставления земельных участков представить в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, за 2014 год - не позднее 31 декабря 2014 года, за первое полугодие 2015 года – не позднее 30 июня 2015 года.

7. Рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации в случае их участия в реализации программы:

1) в двухмесячный срок утвердить порядок отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы, включая требования к представляемым документам, в соответствии с прилагаемыми к настоящему постановлению критериями и требованиям и разместить такой порядок и информацию о проведении отбора на официальных сайтах субъектов Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) в трехмесячный срок организовать отбор земельных участков, находящихся в собственности или в аренде у застройщиков, проектов жилищного строительства на указанных земельных участках и застройщиков, реализующих такие проекты, а также земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности, и в месячный срок после проведения такого отбора представить отчет о результатах такого отбора в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

3) организовать отбор и обеспечить предоставление в соответствии с установленными полномочиями органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в 2014 году и в первом полугодии 2015 года земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности, для строительства жилья экономического класса после внесения изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части условий предоставления земельных участков для строительства жилья экономического класса. Отчет о результатах предоставления земельных участков представить в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, за 2014 год - не позднее 31 декабря 2014 года, за первое полугодие 2015 года – не позднее 30 июня 2015 года;

4) в трехмесячный срок принять нормативные правовые акты, устанавливающие перечень категорий граждан и требования к гражданам, которые будут иметь право приобрести жилье экономического класса, построенное или строящееся в рамках реализации программы, порядок проверки органами местного самоуправления соответствия граждан-заявителей категориям граждан и требованиям к гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, формирования органами местного самоуправления списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, ведения уполномоченной организацией сводного по субъекту Российской Федерации реестра граждан, включенных в такие списки, в том числе с учетом подтверждения банками – участниками программы возможности предоставления таким гражданам ипотечных кредитов на приобретение жилья экономического класса, и порядок предоставления сведений такого реестра застройщикам, реализующим проекты жилищного строительства в рамках программы на территории субъекта Российской Федерации;

5) обеспечить предоставление застройщикам, реализующим проекты жилищного строительства в рамках программы на территории субъекта Российской Федерации, сведений сводного по субъекту Российской Федерации реестра граждан, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, не позднее трех месяцев после получения такими застройщиками разрешений на строительство.

8. Включить в состав государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2012 г. № 2227-р, программу «Жилье для российской семьи», предусмотрев указанные в настоящем постановлении основные условия и меры по ее реализации. Установить, что до включения программы «Жилье для российской семьи» в состав указанной государственной программы положения государственной программы в отношении реализации приоритетного проекта по повышению доступности жилья за счет увеличения объемов строительства жилья экономического класса применяются в части, не противоречащей настоящему постановлению*.*

Утверждены

постановлением Правительства

Российской Федерации

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_

**КРИТЕРИИ И ТРЕБОВАНИЯ**

**отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства при реализации программы «Жилье для российской семьи»**

1. Настоящие Критерии и требования отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства (далее – Критерии) применяются для целей проведения такого отбора органами государственной власти субъектов Российской Федерации и Фондом «РЖС» в рамках реализации программы «Жилье для Российской семьи» (далее – программа).

2. Устанавливаются следующие критерии отбора земельных участков для реализации программы:

1) земельный участок, поставленный на государственный кадастровый учет:

а) принадлежит застройщику на праве собственности или на праве аренды, для строительства на таком земельном участке не привлечены средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=9109A1D531E2BD8CCD9CF414FE6A3F6F2681F2E5F794BD6F3CB64FC06CqBP4J) от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», земельный участок или право аренды на земельный участок не находится в залоге и в отношении такого земельного участка или права аренды на такой земельный участок не принято решение (определение, постановление) о наложении ареста или запрета совершать определенные действия либо об избрании в качестве меры пресечения залога такого земельного участка или права аренды на такой земельный участок; или

б) находится в государственной собственности, в том числе в федеральной собственности, полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации, или государственная собственность на который не разграничена, муниципальной собственности;

2) земельный участок:

а) расположен в границах населенного пункта либо на территории городского поселения, городского округа, сельского поселения (далее – муниципальное образование) в пределах:

30 километров от границы населенного пункта с численностью населения более 1 млн. человек;

15 километров от границы населенного пункта с численностью населения от 100 тыс. человек до 1 млн. человек;

5 километров от границы населенного пункта с численностью населения до 100 тыс. человек;

б) расположен на территории муниципального образования, органами местного самоуправления которого утвержден генеральный план и правила землепользования и застройки, на такой земельный участок распространяются требования такого генерального плана и таких правил землепользования и застройки и градостроительный регламент предусматривает жилищное строительство или жилищное строительство и иное строительство на таком земельном участке, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ;

в) расположен на территории муниципального образования, органами местного самоуправления которого утверждены местные нормативы градостроительного проектирования, а при их отсутствии расчетные показатели обеспечения территории, на которой расположен такой земельный участок, объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

г) расположен на территории муниципального образования в границах субъекта Российской Федерации, в отношении которого утверждена схема перспективного развития электроэнергетики субъекта Российской Федерации, схема газоснабжения субъекта Российской Федерации (при необходимости обеспечения объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, газоснабжением);

д) расположен в границах муниципального образования, на территории которого действуют инвестиционные программы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в сфере водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения (при необходимости обеспечения объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, газоснабжением) (далее – ресурсоснабжающие организации);

3) объем жилых помещений, в том числе жилья экономического класса, которые будут построены на земельном участке в соответствии с установленным градостроительным регламентом, а при наличии проекта планировки территории или проектной документации – в соответствии с такой документацией, соответствуют объему спроса на такое жилье, оцененному в соответствии с методическими рекомендациями Минстроя России по оценке потенциального объема спроса на жилые помещения в рамках реализации программы;

4) в соответствии с установленным градостроительным регламентом, а при наличии проекта планировки территории или проектной документации – в соответствии с такой документацией, определены технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства, которые будут построены на таком земельном участке, к сетям инженерно-технического обеспечения, и плата за подключение (технологическое присоединение) к таким сетям при условии выбора решения по обеспечению объектов капитального строительства, которые будут построены на таком земельном участке, водоснабжением и водоотведением, теплоснабжением, электроснабжением, газоснабжением (при необходимости обеспечения газоснабжением), которое обеспечивает минимальную величину общего объема затрат на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения таких объектов капитального строительства при условии определения одного или нескольких источников финансирования таких затрат:

а) затраты включены в инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций и учтены при определении регулируемых тарифов таких организаций. При выборе такого варианта изменения, вносимые в такие инвестиционные программы, не должны приводить к уменьшению величины подключения (технологического присоединения) других потребителей данных организаций;

б) затраты будут покрываться застройщиком за счет средств от продажи построенных в рамках проекта жилищного строительства жилых помещений, не относящихся к жилью экономического класса, иных объектов капитального строительства в случае, строительства (реконструкции) застройщиком сетей инженерно-технического обеспечения за границами земельного участка и (или) внесения застройщиком платы за подключение (технологическое присоединение) к таким сетям;

в) затраты в размере не более 4 тысяч рублей на один квадратный метр общей площади подлежащего строительству жилья экономического класса будут покрываться после ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства, в которых расположено такое жилье, за счет выпуска в период 2015-2017 гг. специализированными обществами облигаций с залоговым обеспечением, предусматривающих, в том числе уступку (залог) прав требований ресурсоснабжающей организации по договорам поставки коммунальных ресурсов (услуг) с использованием объектов инженерной инфраструктуры, переданных в аренду или в собственность такой организации;

г) затраты будут покрываться за счет тарифов ресурсоснабжающих организаций, устанавливаемых только для потребителей коммунальных услуг в созданном на таком земельном участке жилищном фонде и иных объектах капитального строительства, в случае отсутствия возможности использования указанных выше источников и если такой подход не приведет к повышению расходов таких потребителей более величины, установленной порядком отбора земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства;

д) другие внебюджетные источники;

е) средства бюджета субъекта Российской Федерации и (или) бюджета муниципального образования, на территориях которых расположен такой земельный участок.

3. Устанавливаются следующие критерии отбора застройщиков для реализации программы:

1) принятие застройщиком обязательства ввести в эксплуатацию до 30 июня 2017 года объекты жилищного строительства, общая площадь жилья экономического класса в которых составляет не менее 25 тысяч квадратных метров;

2) принятие застройщиком обязательства заключить в период строительства в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=9109A1D531E2BD8CCD9CF414FE6A3F6F2681F2E5F794BD6F3CB64FC06CqBP4J) от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договоры участия в долевом строительстве в отношении объектов долевого строительства, относящихся к жилью экономического класса, или заключить договоры купли-продажи в отношении жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса, в течение шести месяцев после ввода в эксплуатацию объекта жилищного строительства, в котором расположены такие жилые помещения, с гражданами, которые имеют право на приобретение жилья экономического класса и обратятся к застройщику за заключением таких договоров, и (или) заключить государственные (муниципальные) контракты купли-продажи такого жилья с органами государственной власти (органами местного самоуправления) по цене, не превышающей установленную максимальную цену такого жилья.

Цена указанных договоров (государственных, муниципальных контрактов) в отношении жилья экономического класса в объектах жилищного строительства определяется по заключению оценщика, представленному на проведение отбора;

3) принятие застройщиком обязательства в случае привлечения денежных средств граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов в рамках программы в 2015 – 2017 гг. заключить с банком – участником программы договор номинального счета в целях размещения средств граждан на участие в долевом строительстве каждого такого многоквартирного дома на условиях, установленных Банком России совместно с Минстроем России, в том числе условия контроля банком за использованием владельцем счета денежных средств на номинальном счете в интересах бенефициаров (данный критерий применяется в случае установления таких условий Банком России совместно с Минстроем России);

4) принятие застройщиком обязательства по предоставлению обеспечения выполнения его обязательств, указанных в подпунктах 1и 2 настоящего пункта, связанных со строительством жилья экономического класса и продаже такого жилья по цене, не превышающей установленную максимальную цену такого жилья;

5) наличие у застройщика или учредителей организации, выступающей застройщиком, подтвержденного выданными в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности разрешениями на ввод в эксплуатацию объектов жилищного строительства опыта работы в качестве застройщика не менее чем три года (при условии, что совокупный объем ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию за последние три года, предшествующие дате отбора, составляет не менее чем средний годовой объем ввода объектов жилищного строительства, предусмотренный проектом);

6) наличие у застройщика или технического заказчика, если застройщик не выполняет функции технического заказчика самостоятельно, полученного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности допуска к работам по организации строительства, реконструкции объектов жилищного строительства (которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства);

7) непроведение ликвидации застройщика - юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании застройщика - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день отбора;

8) неприостановление деятельности застройщика в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день отбора;

9) соблюдение застройщиком нормативов финансовой устойчивости его деятельности, установленных Правительством Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ  
"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

10) отсутствие сведений о застройщике (в части исполнения обязательств, предусмотренных договорами или контрактами, предметом которых являются строительство, реконструкция объектов жилищного строительства, организация строительства, реконструкции объектов жилищного строительства либо строительство или приобретение жилых помещений) в реестрах недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которых осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», а для юридического лица также сведений о его учредителях, председателе коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника аукциона, а также в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства»;

4. В случае, если застройщиком является лицо, являющееся стороной договора простого товарищества, критерии отбора, предусмотренные подпунктами 5 – 10 пункта 3 настоящих Критериев, применяются в следующем порядке:

1) критерии, предусмотренные подпунктами 5 и 6 пункта 3 настоящих Критериев применяются в совокупности в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества. При этом каждое лицо, являющееся стороной такого договора, обязано удовлетворять хотя бы одному из указанных критериев в полном объеме;

2) требования, предусмотренные 7 - 10 применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

5. Устанавливаются следующие критерии отбора проектов жилищного строительства (далее – проект) для реализации программы:

1) проект соответствует генеральному плану и правилам землепользования и застройки, утвержденным в отношении территории реализации проекта, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ;

2) проект соответствует региональным и (или) местным нормативам градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденным расчетным показателям обеспечения территории реализации проекта объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) доля общей площади нежилых зданий (за исключением объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов инженерной инфраструктуры) и нежилых помещений в жилых зданиях (за исключением помещений общего пользования, социального и коммунально-бытового назначения в многоквартирных домах), которые планируется построить в рамках проекта, от общей площади всех жилых и нежилых зданий, которые планируется построить в рамках проекта, не может составлять более установленной в порядке отбора земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства величины;

4) применение при строительстве жилых помещений экологически чистых, энергоэффективных материалов и технологий в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

6. При проведении отбора земельных участков преимущества имеют земельные участки, соответствующие следующим условиям:

1) расположенные, на территории муниципального образования, в отношении которой утверждена схема теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения;

2) в отношении которых предусматривается в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 настоящих Критериев наименьший объем затрат на обеспечение подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, в расчете на один квадратный метр общей площади жилья, и определены источники финансирования таких затрат, указанные в порядке убывания преимущества в подпунктах «а» - «е» подпункта 4 пункта 2 настоящих Критериев.

7. При проведении отбора преимущества имеют застройщики:

1) предложившие наименьшую цену продажи одного квадратного метра жилья экономического класса;

2) предложившие наибольший объем ввода жилья экономического класса до 30 июня 2017 года и (или) наибольшую долю ввода жилья экономического класса от общей площади введенных в эксплуатацию объектов жилищного строительства до 30 июня 2017 года;

3) предложившие наибольший размер обеспечения выполнения обязательств застройщиков по строительству жилья экономического класса и продаже такого жилья по цене, не превышающей установленную максимальную цену такого жилья.

8. При проведении отбора преимущества имеют проекты:

1) предусмотренные параметры объектов жилищного строительства которых обеспечивают наименьшую стоимость предоставления всех коммунальных услуг в расчете на 1 квадратный метр общей площади построенного в рамках проекта жилья экономического класса в первый год после ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства, в которых расположено такое жилье;

2) не предусматривающие или предусматривающие наименьший размер обязательств третьих лиц (за исключением приобретателей жилых помещений, указанных в подпункте 2 пункта 3 настоящих Критериев) по выкупу у застройщика жилья экономического класса, которое будет построено в рамках проекта (в случае предоставления таких обязательств третьими лицами);

3) показатели экологической чистоты, энергоэффективности применяемых при строительстве жилых помещений материалов и технологий в которых улучшены по сравнению с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации;

4) получившие при отборе наилучшие оценки градостроительных и архитектурных решений в порядке, установленном порядком проведения отбора, в том числе проекты, предусматривающие новые подходы к проектированию и индустриальному домостроению в сегменте жилья экономического класса энергоэффективных, экологически безопасных и комфортных жилищ, обеспеченных современными телекоммуникационными и информационными услугами, проекты малоэтажной застройки (многоквартирные дома не более трех этажей, коттеджная застройка, блокированная застройка и др.) или смешанной застройки, в том числе малоэтажной.

9. При отборе земельных участков, которые на момент отбора находятся в собственности или в аренде у застройщиков, таких застройщиков и реализуемых ими проектов применяются критерии, указанные в пунктах 2 – 5 настоящих Критериев.

10. При отборе земельных участков, находящихся в государственной собственности, в том числе в федеральной собственности, полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации, или государственная собственность на который не разграничена, муниципальной собственности, применяются критерии, указанные в пункте 2 настоящих Критериев.

11. В случае, если окончание проекта предусмотрено после 31 декабря 2017 года, земельные участки и проекты при их отборе оцениваются на соответствие настоящим Критериям в полном объеме до конца периода реализации такого проекта, а также в части реализации проекта до 31 декабря 2017 года.

12. В случае предоставления Фондом «РЖС» в соответствии с законодательством Российской Федерации земельных участков для строительства жилья экономического класса в рамках программы (включая земельные участки, предоставленные Фондом «РЖС» для строительства жилья экономического класса до вступления в силу настоящего постановления), такие земельные участки, проекты и реализующие их застройщики должны соответствовать критериям, установленным в подпунктах 2 - 43 пункта 2, пунктах 3 - 5 настоящих Критериев. Соответствие таких земельных участков критерию, установленному в подпункте 3 пункта 2 настоящих Критериев, подтверждается в ходатайствах органов государственной власти субъектов Российской Федерации, представляемых в соответствии с Федеральный закон от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства". Значение критерия, установленного в подпункте 3 пункта 5 настоящих Критериев, в отношении проектов, реализуемых на предоставленных Фондом «РЖС» земельных участках, устанавливается в указанных ходатайствах органов государственной власти субъектов Российской Федерации.13. Земельный участок, отобранный для реализации программы, а также предоставленный для реализации программы Фондом «РЖС», подлежит включению в региональную (муниципальную) программу развития жилищного строительства.

14. Отбор земельных участков, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, в федеральной собственности, полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации, или государственная собственность на который не разграничена, муниципальной собственности, а также земельных участков, которые на момент отбора находятся в собственности или в аренде у застройщиков, таких застройщиков и реализуемых ими проектов проводится органами государственной власти субъектов Российской Федерации в установленном ими порядке в соответствии с настоящими Критериями.

15. Порядком о проведении отбора земельных участков, которые на момент отбора находятся в собственности или в аренде у застройщиков, таких застройщиков и реализуемых ими проектов, в том числе должны быть предусмотрены:

1) наименование организатора отбора, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора отбора;

2) порядок размещения сообщения о проведении отбора и указание официального сайта в сети «Интернет», на котором будут размещаться сообщения о проведении отбора, протоколы результатов отбора;

3) планируемые сроки проведения отбора (отборов), а также порядок размещения информации об изменении таких сроков;

4) адрес места приема, порядок подачи заявок на участие в отборе;

5) перечень и требования к представляемым на отбор документам;

6) требования к форме подачи заявок;

7) порядок оценки земельных участков, застройщиков, проектов в соответствии с критериями, указанными в пунктах 2 – 5 настоящих Критериев;

8) порядок оценки преимуществ земельных участков, застройщиков, проектов в соответствии с условиями, указанными в пунктах 6 – 8 настоящих Критериев;

9) порядок принятия решения об отборе или отказа в отборе;

10) порядок оформления протокола результатов отбора;

11) порядок обжалования результатов отбора.

16. При проведении отбора земельных участков, которые на момент отбора находятся в собственности или в аренде у застройщиков, таких застройщиков и реализуемых ими проектов органами государственной власти субъекта Российской Федерации на их официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещаются:

1) порядок отбора - в пятидневный срок после утверждения такого порядка;

2) сообщение о проведении отбора не позднее пятнадцати рабочих дней до даты завершения приема заявок на отбор;

3) протокол результатов отбора в пятидневный срок после завершения отбора.

17. Порядком о проведении отбора находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, в федеральной собственности, полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации, или государственная собственность на который не разграничена, муниципальной собственности, в том числе должны быть предусмотрены:

1) наименование организатора отбора, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора отбора;

2) планируемые сроки проведения отбора (отборов), а также порядок предоставления заинтересованным органам государственной власти, органам местного самоуправления информации об изменении таких сроков;

3) порядок предоставления заинтересованными органами государственной власти, органами местного самоуправления предложений по земельным участкам для реализации программы;

4) порядок оценки земельных участков в соответствии с критериями, указанными в пункте 2 настоящих Критериев;

5) порядок оценки преимуществ земельных участков в соответствии с условиями, указанными в пункте 6 настоящих Критериев.

6) порядок принятия решения об отборе или отказа в отборе;

7) порядок оформления протокола результатов отбора;

8) порядок обжалования результатов отбора.

18. При проведении отбора земельных участков, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, в федеральной собственности, полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации, или государственная собственность на который не разграничена, муниципальной собственности, органами государственной власти субъекта Российской Федерации на их официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещаются:

1) порядок отбора - в пятидневный срок после утверждения такого порядка;

3) протокол результатов отбора - в пятидневный срок после завершения отбора.