

2. Базовые требования Программы «Стимул – Эконом»

I. Застройщик – для целей Подпрограммы юридическое лицо, отвечающее следующим требованиям:

1) опыт 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 подачи заявки на участие в Подпрограмме, не менее объема, указанного в Проекте (требование может быть предъявлено к застройщику, обращающемуся за получением гарантии выкупа на прямую, без представления Проекта банком-кредитором);

2) наличие полученного в соответствии с законодательством допуска к работам по организации строительства объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

3) не проведение ликвидации и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в Подпрограмме;

4) не приостановление деятельности в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в Подпрограмме;

5) отсутствие сведений в реестрах недобросовестных поставщиков, ведение которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», а также сведений о его учредителях, председателе коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа;

6) отсутствие сведений в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого предусмотрено в Законе № 161-ФЗ.

В целях подтверждения выполнения указанных требований Агентству в установленный срок должны быть предоставлены (напрямую или через банк, представляющий Проект в Подпрограмму) следующие документы:

1) копии актов приемки объектов и разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в РФ» форме федерального статистического наблюдения;

2) выписка из реестра членов саморегулируемой организации (СРО) с указанием сведений о видах работ по организации строительства объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов и к которым член СРО имеет допуск;

3) выписка из единого государственного реестра юридических лиц;

4) нотариально удостоверенная копия устава;

5) письменная декларация застройщика о соответствии требованиям, в том числе, подтверждение отсутствия решения арбитражного суда о введении внешнего управления, о признании его несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

Для лиц, реализующих Проект на земельных участках Фонда РЖС для строительства жилья экономического класса, перечень требований и подтверждающих документов устанавливается аналогичным требованиям, утвержденным Фондом РЖС для соответствующего аукциона в соответствии с положениями Закона № 161-ФЗ. При наличии возможности такие документы могут быть запрошены Агентством в Фонде РЖС.

II. Проект. Под термином «Проект» понимается вся совокупность гражданско-правовых отношений юридических и физических лиц, договоры, разрешительная, проектная и иная документация, задействованные как в процессе строительства, подключения к инженерно-технической инфраструктуре и ввода объекта в эксплуатацию, так и в процессах финансирования строительства и реализации жилья экономкласса.

Проект должен соответствовать следующим базовым требованиям:

- 1) из общего объема (площади) вводимого в эксплуатацию жилья по Проекту доля жилья экономкласса составляет не менее половины объема или значения, соответствующего условиям государственной / региональной программы, или условиям конкурсов (аукционов), в соответствии с которыми реализуется Проект;
- 2) для жилья экономкласса в Проекте установлена специальная цена реализации, не превышающая значения, определяемого Агентством для каждого Проекта в соответствии с единой Методикой расчета цен жилья в Подпрограмме «Стимул-эконом»¹;

Методика расчета цен жилья в Подпрограмме «Стимул-эконом» (в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения) является внутренним документом Агентства, в котором предусмотрено соблюдение принципа последовательного определения рыночной, специальной цены и цены выкупа жилья экономкласса по гарантии с учетом следующих базовых условий:

- рыночная цена жилья для места реализации Проекта определяется экспертным путем на основе: официальной статистики, данных из анализа сделок купли-продажи жилья в собственном и находящемся на сопровождении Агентства портфелях (пулах) закладных, результатах заключений собственных экспертов, отчетов независимых оценщиков, а также результатах мониторинга реализации не менее 10% жилых помещений по Проекту;

- специальная цена жилья не может превышать одновременно:

стоимости 1 кв. метра общей площади жилья в соответствующем субъекте РФ, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и

80% от рыночной цены жилья в месте реализации Проекта, или заданного внешними условиями фиксированного значения цены реализации (ограничения), если Проект реализуется в рамках государственной / региональной программы (например, в рамках приоритетного проекта по повышению доступности жилья для экономически активного населения (домохозяйств) за счет увеличения объемов строительства жилья экономкласса) или в рамках конкурсов и аукционов, в том числе, проводимых Фондом РЖС;

- цена выкупа жилья по гарантии не может превышать одновременно:

90% от специальной цены жилья экономкласса, и наименьшей цены (стоимости 1 кв. метра общей площади жилья), по которой было реализовано хотя бы одно жилое помещение по Проекту.

При определении цены выкупа жилья по гарантии кроме качественных и инженерно-технических характеристик жилых помещений (в том числе в части соблюдения требований по энергоэффективности и экологичности жилья), должны учитываться качественные характеристики среды (места расположения объекта строительства), включая обеспеченность объекта социальной и транспортной инфраструктурой.

3) плановый срок завершения строительства и ввода в эксплуатацию жилья экономкласса не превышает срока, определенного по условиям Подпрограммы, в том числе с учетом периода времени на реализацию жилья экономкласса по специальной цене, и не должен завершаться позже 31.12.2017;

4) на момент ввода объекта в эксплуатацию такой объект и жилые помещения экономкласса в нем подключены ко всем системам инженерно-технического обеспечения, имеют сантехническое оборудование и отделку, что позволяет начинать их эксплуатацию без проведения дополнительных инженерных и отделочных работ;

5) Проект реализуется на основе типового проекта (проекта повторного применения), по которому застройщик уже имеет опыт строительства, отделки и ввода в эксплуатацию;

В случае если Проект реализуется в рамках комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства или комплексного освоения территории и предусматривает строительство нескольких объектов, он рассматривается как ряд самостоятельных Проектов с учетом очередности ввода объектов в эксплуатацию, при этом сам проект комплексного освоения может претендовать на финансирование строительства внутренних сетей инженерно-технической инфраструктуры за счет средств Подпрограммы (через банк).

Проекты (заявки) рассматриваются по факту и очередности представления их Кредитором проекта или застройщиком. Проект, представляемый Кредитором проекта и/или Проект, имеющий лучшие показатели по скорости завершения строительства (рассчитывается как отношение общей площади жилья экономкласса по Проекту (в кв. метрах) к сроку, оставшемуся до плановой (декларированной) даты ввода объекта в эксплуатацию (в днях), начиная с даты представления Проекта в Подпрограмму), имеет приоритет перед другими Проектами.