



**ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

ул. Светланская, 22, г. Владивосток, 690110
Телефон (факс): (423)220-83-95
E-mail: archkom@primorsky.ru
ОКПО 00089690 ОГРН 1072540011114
ИНН/КПП 2540138350/254001001

12.01.2017 № 17-06-07/93
На № 13-22/512 от 20.12.2016

Председателю комитета по
социальной политике и
защите прав граждан
Законодательного Собрания
Приморского края

И.С. Чемерису

Уважаемый Игорь Святославович!

Во исполнение пунктов 2, 3 Решения комитета по социальной политике и защите прав граждан № 85 от 13.12.2016 департамент градостроительства Приморского края (далее – департамент) направляет Вам информацию которая была доложена Губернатором Приморского края В.В. Миклушевским Премьер-Министру Российской Федерации Д.А. Медведеву на восточно-экономическом форуме в 2015 году, а также вице-губернатором Приморского края О.В. Ежовым в ходе различных заседаний в Министерствах Российской Федерации и Правительстве России.

На территории Приморского края реализуется программа «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 года № 323 (далее - Программа).

В ходе реализации программы «Жильё для российской семьи», департамент, Администрация Приморского края и застройщики, участвующие в Программе, столкнулись с целым рядом проблем. Так, Администрация Приморского края до октября 2015 года планировала провести два отбора земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства в целях реализации Программы. Однако, ввиду отсутствия заинтересованности

Законодательное Собрание
Приморского края
Комитет по социальной политике
и защите прав граждан
Входящий № 13/5
13 января 2017 г.

со стороны застройщиков, сроки проведения второго отбора постоянно переносятся. Застройщики, планирующие вступить в Программу, выразили свои опасения, что они не смогут в рамках Программы исполнить в отведенные сроки взятые на себя обязательства в отношении строительства многоквартирных домов. Причиной тому является отсутствие финансовых средств, необходимых на первоначальном этапе строительства, а именно, на оплату договоров о технологическом присоединении и (или) на строительство инженерных сетей в рамках технических условий, полученных для целей реализации проектов. Кроме того, учитывая тот факт, что в среднем сроки строительства инженерных сетей, указанные в технических условиях, при условии своевременной оплаты занимают в среднем 16-18 месяцев, а также учитывая время, необходимое на прохождение процедур, связанных с получением разрешения на строительство, застройщики уверены в невозможности реализовать проекты жилищного строительства до 31 декабря 2017 года. В связи с этим, для успешной реализации Программы на территории Приморского края необходимо решение целого ряда проблем.

Одной из причин отсутствия заинтересованности у потенциальных застройщиков, а так же опасения и желания выхода из Программы застройщиков, уже реализующих проекты в рамках Программы, является неотработанная схема выкупа объектов инженерно-технического обеспечения.

Большинство ресурсоснабжающих организаций на территории Приморского края являются муниципальными унитарными предприятиями и не имеют инвестиционных программ, позволяющих привлекать ресурсы для строительства сетей. Внутриквартальные сети, построенные застройщиком в рамках реализации проекта, передаются в собственность муниципального образования на бесплатной основе, а оно в свою очередь передаёт их в управление своей же муниципальной ресурсоснабжающей организации, то есть опять же бесплатно. Поэтому механизм, предложенный АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – АО «АИЖК»), подразумевающий выкуп инженерных сетей у застройщика и последующую передачу их посредством лизинга ресурсоснабжающей организации, не находит понимания со стороны указанных организаций, либо они не видят для

себя экономической целесообразности брать в лизинг и в дальнейшем выкупать построенные застройщиком или самой ресурсоснабжающей организацией сети. При этом, в случае, когда сети строятся ресурсоснабжающей организацией в рамках договоров технологического присоединения, то есть за счёт застройщика, возникает ситуация, что стоимость последующего выкупа становится выше стоимости строительства, а самое главное, что застройщику в любом случае необходимо изыскать эти средства для строительства инженерных сетей уже на первоначальном этапе, в том числе и путём привлечения кредитных средств.

В сложившейся ситуации ресурсоснабжающие организации отказываются от заключения таких договоров.

По причине отсутствия поддержки, предусмотренной постановлением Правительства №404 (4 тысячи рублей на квадратный метр), цена реализации, предусмотренная условиями программы, не перекрывает себестоимость строительства.

Так же в ходе реализации Программы застройщики столкнулись с тем, что они не могут включить площади балконов, лоджий, веранд и террас в договоры долевого строительства даже с учётом понижающего коэффициента.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 05 мая 2014 года № 404 утверждены основные условия и меры реализации Программы. В пункте 3 основных условий и мер реализации Программы указано, что к жилью экономического класса в рамках Программы относятся жилые помещения, которые соответствуют установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса и цена договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома (договоров купли-продажи) которых, а также цена государственных (муниципальных) контрактов на приобретение которых в расчете на 1 кв. метр ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ таких жилых помещений не превышает 35 тыс. рублей.

В соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного Кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного

использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ БАЛКОНОВ, ЛОДЖИЙ, ВЕРАНД И ТЕРРАС.

То есть, застройщик при заключении договора долевого участия не имеет право включать площадь балконов, лоджий, веранд и террас в стоимость жилого помещения, а вынужден отдавать эти площади даром. В случае с проектом жилищного строительства «Снеговая падь микрорайон Д» застройщик в ходе реализации жилых помещений, предназначенных под Программу, недополучит более 300 миллионов рублей.

Кроме того, этот пункт стал причиной невозможности участия в программе проектов малоэтажного строительства (коттеджи, таунхаусы, сблоченные жилые дома), так как в таких проектах площадь террас, балконов и гаражей составляет весьма значительный процент в площади дома, но они должны быть переданы гражданину (участнику программы) абсолютно бесплатно.

Ещё одной причиной нежелания застройщиков участвовать в Программе стало отсутствие возможности льготного кредитования для строительства в том числе и инженерной инфраструктуры. Широко разрекламированная программа АО «АИЖК» «Стимул» до последнего времени оказалась не рабочей. Выделение кредитных средств застройщику в рамках указанной программы идет не напрямую, а через ряд коммерческих банков. В результате чего, процентная ставка, озвученная в программе, оказалась намного выше (15-18%), да и сами банки по факту отказывались рассматривать «необеспеченные кредиты», при этом АО «АИЖК» была озвучена процентная ставка в 12,5% годовых. Однако теперь рентабельность или нерентабельность проекта определяет сам банк, так как именно он, а не АО «АИЖК» несёт все риски по финансированию.

Помимо проблем с процентной ставкой, при работе через банки возникает ещё и проблема ежемесячных платежей по возврату заёмных средств - тело кредита и процентную ставку. Застройщик во время строительства фактически не имеет средств для погашения кредитных обязательств за исключением средств, привлечённых им в рамках договоров долевого участия.

То есть фактически программа «Стимул», направленная на стимулирование застройщиков для участия в программе «Жильё для российской семьи», становится одним из факторов отказа застройщиков в участии в этой Программе.

Такая же ситуация складывается и с программой «Арендное жильё». После того, как банки, через которые происходит выделение финансовых средств, накручивают свой процент, застройщик получает необходимое финансирование с процентной ставкой гораздо выше предложения коммерческих банков.

Следующая причина - это ситуация со страхованием договоров долевого участия. В течении двух месяцев застройщики, уже участвующие в Программе, не могли заключать договоры, а следовательно и привлечь необходимое финансирование по причине отзыва лицензии у ряда страховых компаний. При этом страховые компании, которые были указаны как благонадёжные, повысили ставку до 1.8-2.5% (ранее 0,52%), что в свою очередь также ложится на плечи застройщика дополнительными, не компенсируемыми расходами. При этом, даже с учётом таких высоких ставок, большинство страховых компаний отказывалось работать на территории Приморского края.

Помимо всего выше озвученного существует проблема неясности требования в отношении отделки помещений, реализуемых в рамках Программы. Приказ Минстроя России от 05.05.2014 № 223/пр "Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса" не уточняет толкование термина «отделка достаточная для проживания», что может быть впоследствии истолковано в любом виде, в результате чего это может вызвать дополнительные затраты у застройщика или даже невозможность введения домов в сроки, указанные Программой, по причине возможно выявленных в ходе приёмки замечаний. Неоднократные запросы в Минстрой России об уточнении параметров отделки жилых помещений в рамках Программы остались без должного внимания.

Самой главной причиной нежелания застройщиков участвовать в Программе является срок реализации Программы. В настоящее время срок Программы продлён до 31 декабря 2017 года, однако нужно понимать, что это

продление никак не повлияет на возможность привлечения в Программу новых застройщиков. В среднем процедуры, требуемые для подготовки документов, только для начала строительства занимают от 6 до 9 месяцев (проект строительства, ППТ, ГПЗУ, экспертиза). Срок строительства инженерных сетей в рамках выдаваемых технических условий, при условии 100% предоплаты, составляет 16-18 месяцев. Сроки строительства, в зависимости от технологии строительства, занимают от 12-до 18 месяцев без учёта времени строительства в условиях приморской зимы. Также стоит отметить сложности рельефа в Приморском крае и в городе Владивостоке, в частности, которые требуют значительных временных и финансовых затрат на выполнение работ по подготовке земельного участка к строительству. Учитывая плачевный опыт застройщика микрорайона «Радужный», а именно сроки привлечения финансирования, застройщикам, желающим войти в Программу, но при этом у которых имеются только земельные участки, для исполнения взятых на себя обязательств в рамках Программы потребуется от 26 до 35 месяцев, что значительно больше сроков, предусмотренных в Программе.

Помимо всего выше изложенного в 2016 году ожидается ещё одна проблема, связанная с АО «АИЖК» и возможностью привлечения средств в рамках договоров долевого участия.

В Приморском крае работает региональный оператор АО «АИЖК» – АО «Корпорация развития жилищного строительства». Это компания со 100% государственным участием в уставном капитале. Региональный оператор дает участникам Программы льготную социальную ипотеку по стандартам АО «АИЖК». Граждане за счет собственных и ипотечных средств покупают жилье экономического класса по цене не выше 35 тыс. рублей за 1 кв. м. Выпущенные закладные региональный оператор продает в АО «АИЖК» по договорам купли-продажи закладных и таким образом возвращает денежные средства в регион на выдачу новой ипотеки. АО «АИЖК» развивало действующую систему рефинансирования закладных у региональных партнеров с 2003 года, однако именно сейчас на этапе реализации Программы возникли сомнения в дальнейшем существовании этой системы.

Договоры купли-продажи закладных с АО «АИЖК» по программе «Жилье для российской семьи» действовали до конца 2015 года, однако срок действия программы «Жилье для российской семьи» до 31.12.2017 г. В АО «АИЖК» было направлено ходатайство с целью продления сроков действия договоров купли-продажи закладных, но ответ до сих пор не получен.

Также в АО «АИЖК» было направлено обращение относительно того, какие нам нужны объемы по поставке закладных в 2016 году, на текущий момент ответа и на этот вопрос нет. Пока на все наши запросы мы получили от АО «АИЖК» письмо о том, что договоры купли – продажи действуют до конца 2015 года.

Таким образом, мы не понимаем, собирается ли АО «АИЖК» в 2016-2017 годах выделять какие-либо лимиты на выкуп закладных по Программе и вообще будет ли АО «АИЖК» осуществлять выкуп закладных на период действия Программы до конца 2017 года. Но при этом край продолжает активную реализацию программы «Жилье для российской семьи», мы строим жилье по цене значительно ниже рыночной и выдаем гражданам «Социальную ипотеку» АО «АИЖК» на покупку этого жилья.

Стоит отметить, что условия программы АО «АИЖК» «Социальная ипотека» являются действительно лучшими на сегодняшний день. Так, с 01.12.2015 при покупке жилья в ДВФО граждане, приобретающие жилье экономического класса, получают скидку в размере 0,5% со ставки, действующей по программе «Социальная ипотека»; при этом многодетные семьи с тремя и более детьми получают скидку в размере 1%. В Приморском крае более 4800 семей вступило в программу «Жилье для российской семьи» и 90% указали в своих заявлениях на то, что для покупки жилья им нужна ипотека. Следовательно, наличие такого социального ипотечного продукта для участников Программы является необходимым условием успешной реализации государственной программы. Льготная цена и субсидируемая процентная ставка обеспечивают реальную экономию до 40% денежных средств по сравнению с приобретением жилья на рыночных условиях. Но, не имея возможности рефинансировать закладные в АО «АИЖК», край не сможет

возвращать денежные средства и осуществлять дальнейшую выдачу социальной ипотеки.

Поэтому мы считаем, особенно важным на период действия программы «Жилье для российской семьи» до конца 2017 года сохранить действующую систему рефинансирования АО «АИЖК» и осуществлять выкуп закладных у региональных операторов.

В целях стимулирования развития жилищного строительства на территории Приморского края, а также в целях реализации Программы, Администрацией приморского края разработан ряд мероприятий в рамках государственной программы Приморского края ««Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на 2013-2017 годы». Так, в целях создания водоканализационной сети для нужд проекта «Радужный» Администрация Приморского края в 2015-2016 году выделила 80 миллионов рублей в виде субсидии Уссурийскому городскому округу. Однако, в силу сложности рельефа, высокой стоимости технологического присоединения и большой удалённости предполагаемых к освоению в рамках реализации Программы земельных участков, Администрация края не в силах гарантированно обеспечить финансирование для всех проектов, реализуемых и планируемых к вовлечению в Программу на территории Приморского края.

Предложения:

В целях успешной реализации Программы, в том числе и на территории Приморского края, а также в целях повышения привлекательности для застройщиков и снятия социальной напряжённости в отношении опасения граждан о неисполнении Администрацией Приморского края взятых на себя обязательств по вводу до 1 июля 2017 года 533 000 квадратных метров жилья экономического класса по цене 35 000 рублей за квадратный метр, Администрация Приморского края предлагает вынести на рассмотрение ряд вопросов, связанных с реализацией Программы:

Рассмотреть возможность внесения изменения в Постановление Правительства Российской Федерации от 05 мая 2014 года № 404 в отношении пункта 3 основных условий и мер реализации программы, а именно, заменить

«метр ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ таких жилых помещений» на «метр ПЛОЩАДИ таких жилых помещений».

Предусмотреть компенсационные выплаты для участников Программы на строительство инженерной инфраструктуры в размере 4 000 рублей на один квадратный метр площади, возведенной в рамках Программы, на начальном этапе, а не после ввода домов в эксплуатацию. Указанные компенсации выделять либо в виде субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации, либо в виде соглашений с ресурсоснабжающими организациями в части оплаты технических условий, выданных для реализации проектов жилищного строительства в рамках Программы, либо в виде компенсации застройщикам для оплаты технических условий или на строительство сетей инженерной инфраструктуры в рамках реализации проекта.

Рассмотреть возможность льготного, ПРЯМОГО кредитования застройщиков, отобранных для реализации Программы, в том числе и путём начала функционирования программы «Стимул» без участия коммерческих банков на цели строительства инженерной и социальной инфраструктуры в рамках проектов жилищного строительства.

Приняв во внимание опыт работы Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, рассмотреть возможность вовлечения земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в том числе и находящихся в собственности Министерства Обороны Российской Федерации, не использующихся по прямому назначению, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, рассмотреть возможность смягчения требований к заёмщикам в рамках ипотечного кредитования для населённых пунктов с населением менее 350 000 человек.

Дополнительно сообщаем, что в настоящее время в Программе по Приморскому краю находится 4 867 заявителей, из них по г. Владивостоку 4225, по г. Уссурийску 429 и по г. Находка 213, однако из трех муниципалитетов реализующих Программу осталось два. Находкинский городской округ ходатайствовал о возможности исключения из Программы

проекта жилищного строительства на семи земельных участках, площадью 8 341 кв. м, 5 524 кв. м, 8 216 кв. м, 8 317 кв. м, 8 313 кв. м, 11 024 кв. м, 5 479 кв. м, входящих в проект планировки и межевания территории, ограниченной ул. Фрунзе, Северным проспектом и ул. Шоссейной в г. Находка. Протоколом № 5 от 27.12.2016 внеочередного заседания комиссии по отбору земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 года № 323 (далее – комиссия) Находкинский городской округ был исключен из Программы «Жилье для российской семьи». Также, об исключении из Программы ходатайствовала администрация города Владивостока, и была исключена протоколом решения комиссии.

В настоящее время Программа реализуется на территории Уссурийского городского округа – микрорайон «Радужный», (заключено 164 договоров долевого участия по Программе, что составляет 8855,79 кв. м. жилья экономического класса) и на территории Владивостокского городского округа в трех микрорайонах: «Снеговая Падь, Микрорайон «Д» - 599 договоров, 34674,13 кв. м.; пос. Трудовое – 26 договоров, 1348,16 кв. м. и р-н Зеленого угла – 110 договоров, 6644,12 кв. м. жилья экономического класса.

АО «АИЖК» в апреле 2016 вновь прекращен выкуп закладных у АО «Корпорация развития жилищного строительства», до настоящего времени выкуп не возобновлен, в связи с чем АО «Корпорация развития жилищного строительства» фактически прекратила выдачу ипотечных кредитов в связи с отсутствием средств.

АО «АИЖК» было предложено подписать дополнительное соглашение в отношении стимулирования застройщиков в связи с внесением изменений в 404 Постановление в отношении выкупа инженерных сетей из расчета 4 тыс. рублей за 1 кв. м. жилья экономического класса. В отношении указанного дополнительного соглашения были получены замечания департамента по

тарифам Приморского края, которые были направлены в АО «АИЖК» для рассмотрения, дополнительное соглашение и замечания прилагаются.

Приложение на 10 л в 1 экз.

И.о. директора департамента



М.С. Веденев

О.А. Радионова
8(423) 220-54-58

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № _____

к соглашению от 31 июля 2014 г. № 09/8148-14, от 4 декабря 2014 г. № 35
об обеспечении строительства жилья экономического класса
в рамках программы «Жилье для российской семьи»
объектами инженерно-технического обеспечения

г. _____

от «__» _____ 2016 г.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, именуемое в дальнейшем Минстрой России, в лице Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Меня Михаила Александровича, действующего на основании Указа Президента Российской Федерации от 01 ноября 2013 года № 820 «О министре строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» и Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 года № 1038, Администрация Приморского края, именуемая в дальнейшем Приморский край, в лице Губернатора Приморского края – Главы Администрации Приморского края Миклушевского Владимира Владимировича, действующего на основании Устава Приморского края, и Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования», именуемое в дальнейшем Агентство, в лице генерального директора Плутника Александра Альбертовича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем Стороны, в целях реализации программы «Жилье для российской семьи» (далее также – Программа) в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323, в части обеспечения строительства жилья экономического класса объектами инженерно-технического обеспечения в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – Постановление № 404) заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем.

1. По тексту Соглашения слова «Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» заменить словами «Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования».
2. Из раздела 1 Соглашения слова:

«Специализированные – специализированные общества проектного общества финансирования, создаваемые после 1 июля 2014 г. в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2013 г. № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской

Федерации» в целях приобретения созданного в рамках Программы объекта инженерно-технического обеспечения у лица, осуществившего строительство такого объекта за счет собственных и (или) привлеченных средств.»

заменить словами «Программа Агентства – утвержденная Акционерным обществом «Агентство ипотечного жилищного кредитования» Программа по выдаче и рефинансированию удостоверенных закладными ипотечных кредитов (займов), предоставленных юридическим лицам на цели приобретения объектов инженерно-технического обеспечения».

3. Пункт 2.1. Соглашения изложить в следующей редакции:

«2.1. В целях обеспечения строительства жилья экономического класса в рамках Программы на территории Приморского края объектами инженерно-технического обеспечения настоящим Соглашением определяются предварительные значения основных показателей реализации таких мероприятий, порядок и сроки уточнения значений таких показателей, а также обязательства Сторон по созданию условий для реализации таких мероприятий».

4. Пункты 2.2., 2.4.-2.8., 3.1.12., 3.2.3.-3.2.5. Соглашения исключить без изменения нумерации следующих за ними пунктов Соглашения.

5. В пункте 2.3. Соглашения слова «1 июля» заменить словами «31 декабря».

6. Пункт 3.1. Соглашения после слов «а также в целях реализации мероприятий по финансированию Агентством выкупа» дополнить словами «и (или) строительства».

7. В подпункте в) пункта 3.1.9. Соглашения после слов «которые будут определены в ходе реализации мероприятий по финансированию выкупа» дополнить словами «и (или) строительства».

8. Пункт 3.1.10 Соглашения изложить в следующей редакции:

«3.1.10. Исполнять предусмотренные Программой Агентства обязательства в случаях, когда такие обязательства приняты Приморским краем в соответствии с условиями Программы Агентства».

9. Пункт 3.1.11. Соглашения изложить в следующей редакции: «3.1.11. осуществлять учет платежей ресурсоснабжающих организаций по займу (кредиту) предоставленному (рефинансированному) Агентством на выкуп и (или) строительство объектов инженерно-технического обеспечения при установлении (утверждении) тарифов ресурсоснабжающих организаций, в том числе готовить предложения и обоснования по установлению тарифов для ресурсоснабжающих организаций с превышением предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 г. № 400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации», предусматривая ежегодную индексацию тарифа (соответствующей части тарифа). Индексация тарифа должна осуществляться исходя из данных федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому

регулированию в сфере официального статистического учета, об уровне инфляции (потребительских цен) в Приморском крае за предыдущий календарный год, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации».

10. Пункт 3.2. Соглашения после слов «мероприятий по финансированию выкупа» дополнить словами «и (или) строительства».

11. Пункт 3.2.1. Соглашения изложить в следующей редакции: «3.2.1. разработать и утвердить Программу Агентства, основные условия которой указаны в Приложении 2 к настоящему Соглашению».

12. Пункт 3.2.2. Соглашения изложить в следующей редакции:

«3.2.2. при условии соблюдения требований Программы Агентства и принятия решения о возможности предоставления ипотечного кредита (займа), принятого в результате проведенного предварительного андеррайтинга, предоставить ипотечный заем ресурсоснабжающей организации в соответствии с условиями программы или рефинансировать ипотечный кредит (заем) (выкупить закладную у кредитной организации (банка)) в соответствии с условиями Программы Агентства и при условии, что кредитный договор, договор об ипотеке и иные обеспечительные договоры (при наличии) заключены, а закладная составлена в полном соответствии с решением Агентства о возможности последующего рефинансирования ипотечного кредита (займа)».

13. Пункт 3.3. Соглашения изложить в следующей редакции:

«3.3. Агентство имеет право по своему усмотрению передать все или часть своих прав и обязательств по настоящему Соглашению и всем договорам, заключаемым во исполнение настоящего Соглашения, своему дочернему хозяйственному обществу. О намерении совершить такую передачу Агентство обязано уведомить Стороны настоящего Соглашения за 30 календарных дней».

14. Пункт 3.4. Соглашения после слов «в том числе мероприятий по финансированию Агентством выкупа» дополнить словами «и (или) строительства».

15. Раздел 4. Соглашения изложить в следующей редакции:

«4. ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛНЕНИЯ СОГЛАШЕНИЯ В СЛУЧАЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «О СОДЕЙСТВИИ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА».

4.1. В случаях предоставления Агентством для реализации Программы земельных участков в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», такие земельные участки, застройщики и проекты, отвечающие критериям, указанным в пункте 29 Критериев и требований, в соответствии с пунктом 14 Постановления № 404 включаются Приморским краем в региональную (муниципальную) программу развития жилищного строительства в течение 15 рабочих дней после получения от Фонда копий протоколов об итогах проведенных Фондом аукционов по предоставлению земельных участков для реализации Программы.

4.2. Приморский край обязан включить в план строительства и ввода в эксплуатацию жилья экономического класса (пункт 2.3 настоящего Соглашения) весь объем жилья экономического класса, подлежащего строительству

и вводу в эксплуатацию до 31 декабря 2017 г. на земельных участках, предоставленных Агентством в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» для реализации Программы, а Агентство осуществить предварительный расчет предельного объема финансирования выкупа и (или) строительства объектов инженерно-технического обеспечения¹.

4.3. Все обязательства Сторон настоящего Соглашения, указанные в подпунктах 3.1.4 – 3.1.7, 3.1.9 - 3.1.13 и пунктах 3.2 - 3.4 настоящего Соглашения, действуют в отношении земельных участков, указанных в пункте 4.2 настоящего Соглашения».

16. Приложение №2 к Соглашению изложить в следующей редакции:

¹ По согласованию с Агентством копии протоколов об итогах проведенных Агентством аукционов по предоставлению земельных участков для реализации Программы вместе с копиями документов, полученных Агентством от ресурсоснабжающих организаций по вопросам обеспечения объектов капитального строительства, которые будут построены на таких земельных участках, электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением и газоснабжением (при необходимости обеспечения газоснабжением), предоставляются Агентством Приморскому краю и Агентству в течение 5 рабочих дней после проведения аукциона.

«Условия финансирования ресурсоснабжающих организаций на цели приобретения объектов инженерно-технического обеспечения, построенных в рамках программы «Жилье для российской семьи»

Заемщик: ресурсоснабжающая организация.

Займодавец: Агентство или банк.

Вид финансирования: предоставление займов или рефинансирование кредитов.

Целевое назначение займа (кредита): оплата по договору, заключенному между заемщиком и застройщиком – участником Программы «Жилье для российской семьи», в рамках которого заемщик приобретает в собственность объекты инженерно-технического обеспечения, представляющие из себя объекты электросетевого хозяйства, построенные в рамках программы «Жилье для российской семьи».

Срок: не менее 24 месяцев и не более 360 месяцев.

Процентная ставка:

Долгосрочный международный кредитный рейтинг (S&P, Fitch, Moody's) заемщика, поручителя (материнская организация) либо гаранта (кредитная организация, Приморский край) ²	До 2020 года включительно	После 2020 года
Суверенный рейтинг	7,50	ИПЦ ³ + 2,25%
Суверенный рейтинг минус 1 пункт	8,50	ИПЦ + 3,25%

Цена приобретения объекта инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с положениями Постановления № 404.

Условие предоставления займа или рефинансирования кредита:

- соответствие объектов инженерно-технического обеспечения, положениям программы по выдаче и рефинансированию удостоверенных закладными ипотечных кредитов (займов), предоставленных юридическим лицам на цели приобретения объектов инженерно-технического обеспечения, построенных в рамках программы «Жилье для российской семьи»;

² Учитывается максимальный из кредитных рейтингов – заемщика, поручителя либо гаранта.

³ ИПЦ - индекс потребительских цен, рассчитанный федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно - правовому регулированию в сфере официального статистического учета, формированию официальной статистической информации о социальных, экономических, демографических, экологических и других общественных процессах в Российской Федерации, за последний календарный год, предшествующий календарному году, в котором начинается расчетный период индексации, уменьшенный на 100 процентных пунктов; пересматривается ежегодно, с 1 января расчетного года.

- предварительное согласование с Агентством условий кредитного договора и условий договоров обеспечения исполнения обязательств по таким договорам (при рефинансировании кредита).

Обеспечение:

- Залог приобретаемого объекта инженерно-технического обеспечения.
- В случае если заемщику не присвоен долгосрочный кредитный рейтинг по классификации хотя бы одного из рейтинговых агентств, уровень которого, не ниже суверенного кредитного рейтинга Российской Федерации по международной шкале, сниженного на одну рейтинговую категорию (ступень), в качестве обязательного обеспечения предоставляется гарантия банка, поручительство юридического лица или государственная гарантия субъекта Российской Федерации, имеющих уровень рейтинга, по классификации хотя бы одного из рейтинговых агентств, уровень которого, не ниже суверенного кредитного рейтинга Российской Федерации по международной шкале, сниженного на одну рейтинговую категорию (ступень), которые в любой момент времени в течение всего срока займа (кредита) должны обеспечивать возврат основной суммы долга по займу (кредиту), в том числе в случае их досрочного истребования в соответствии с условиями договоров займа (рефинансированного кредита).

Порядок и сроки оплаты процентов и возврата основного долга определяются в договоре займа либо кредитном договоре. Порядок и сроки оплаты при рефинансировании кредитов определяются в договоре купли-продажи закладных.

Досрочное погашение долга по финансированию: В любой день, начиная со 2 дня пользования займом / кредитом.

Плата за досрочное погашение: отсутствует».

17. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания.

5. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Минстрой России	Приморский край	Агентство
Адрес: 127994, Москва, ул. Садовая-Самотечная, д. 10/23, стр. 1 ИНН 7707780887 КПП 770701001 ОКТМО 45382000 Межрегиональное операционное УФК (л/с 03951000690) Банк: ОПЕРУ-1 Банка России г. Москвы БИК 044501002 р/с 401058107000000001901	Администрация Приморского края Адрес: 690110, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 22 ИНН 2540138350 КПП 254001001 ОКПО 00089690 Банковские реквизиты Лицевой счет 04202003640 Расчетный счет 40101810900000010002 БИК 040507001 ОКТМО 05701000	Адрес: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10 ИНН 7729355614 КПП 770401001 ОКПО 47247771 Банк ГПБ (АО), г. Москва Р/с №40701810500000012448 К/с №30101810200000000823 БИК: 044525823
<u>Мень М.А.</u> (ФИО) / _____ / «__» _____ 2016г. М.П.	<u>В.В. Миклушевский</u> (ФИО) / _____ / «__» _____ 2016г. М.П.	<u>Плутник А.А.</u> (ФИО) / _____ / «__» _____ 2016г. М.П.



**ДЕПАРТАМЕНТ
ПО ТАРИФАМ
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

ул. Светланская, 22, г. Владивосток, 690110
Телефон: (423) 240-00-95, факс: (423) 240-00-95
<http://www.primorsky.ru>
E-mail: rpc@primorsky.ru
ОКПО 52097820, ОГРН 1022502269790
ИНН/КПП 2540069025/254001001

И.о. директора департамента
градостроительства
Приморского края

М.С.Веденеву

От 27.12.2016 № _____
На № согл-1243311-1 от 23.12.2016

Уважаемый Максим Сергеевич!

Департамент по тарифам Приморского края рассмотрел пункт 9 дополнительного соглашения к соглашению от 31 июля 2014 года № 09/8148-14, от 04 декабря 2014 года № 35 об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения (далее - дополнительное соглашение). По результатам рассмотрения сообщаем следующее.

Подписание пункта 9 в предложенной редакции противоречит действующему законодательству в области ценообразования в сфере водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и электроснабжения.

Затраты, подлежащие включению в тарифы ресурсоснабжающих организаций, строго регламентированы федеральным законодательством. Включение в тарифы затрат по Соглашениям, не предусмотрено действующим законодательством.

С учетом изложенного предлагаем пункт 9 дополнительного соглашения изложить в следующей редакции:

«Пункт 3.1.11. Соглашения изложить в следующей редакции:

«3.1.11. осуществлять учет платежей ресурсоснабжающих организаций по займу (кредиту), предоставленному (рефинансированному) Агентством на выкуп и (или) строительство объектов инженерно-технического обеспечения, при установлении (утверждении) тарифов ресурсоснабжающим организациям

в соответствии с действующим законодательством в сфере теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения в рамках предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, установленные на территории Приморского края в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 года № 400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации.».

Директор департамента

В.А. Малюшицкий

Исп. Колосова Н.И.
т.243-12-59

Лист согласования к документу № 27/4847 от 27.12.2016

Инициатор согласования: Колосова Н.И. заместитель директора департамента

Согласование инициировано: 27.12.2016 13:40

Лист согласования			Тип согласования: последовательное	
№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Мосенцова В.И.		 Согласовано 27.12.2016 - 13:59	-
2	Малюшицкий В.А.		 Согласовано 27.12.2016 - 16:58	-