



## ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 5 мая 2014 года N 404

#### **О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"**

Правительство Российской Федерации

постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:

основные условия и меры реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации";

критерии и требования отбора 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".

2. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

а) в месячный срок определить перечень субъектов Российской Федерации, на территории которых осуществляется реализация программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" (далее - программа);

б) подготовить с участием заинтересованных федеральных органов исполнительной власти и представить до 12 июня 2014 года в Правительство Российской Федерации:

проект федерального закона о внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, предусматривающих возможность приобретения саморегулируемыми организациями в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства за счет средств компенсационных фондов таких организаций облигаций открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" (далее - Агентство) и облигаций с залоговым обеспечением, выпущенных в целях финансирования приобретения построенных в рамках программы объектов инженерно-технического обеспечения;

проект федерального закона о внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства", предусматривающих изменение порядка установления начальной цены



аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования или аренды земельных участков, переданных в собственность Федеральному фонду содействия развитию жилищного строительства (далее - Фонд), для строительства жилья экономического класса либо строительства в минимально требуемом объеме такого жилья;

в) разработать с участием Агентства и Фонда и в месячный срок утвердить:

условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса;

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

методические рекомендации по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан в рамках программы;

проект соглашения об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы объектами инженерно-технического обеспечения, заключаемого между Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации - участника программы и Агентством.

3. Министерству финансов Российской Федерации, Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации представить в месячный срок в Правительство Российской Федерации проект нормативного правового акта, предусматривающего возможность направления средств Фонда национального благосостояния государственной корпорации "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)" для предоставления их Агентству в целях финансирования строительства жилья экономического класса в рамках программы, выкупа облигаций с залоговым обеспечением и (или) предоставления займов для финансирования выкупа объектов инженерно-технического обеспечения, созданных в рамках программы.

4. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации с участием Агентства заключить в 2014 году с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - участников программы соглашения об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы объектами инженерно-технического обеспечения.

5. Рекомендовать Фонду обеспечить предоставление в 2014 году и в первом полугодии 2015 года земельных участков, предоставление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется Фондом, для строительства жилья экономического класса в рамках программы после внесения изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства", предусмотренных абзацем третьим подпункта "б" пункта 2 настоящего постановления.

Отчет о результатах предоставления земельных участков за 2014 год представить в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации не позднее 1 февраля 2015 года, за первое полугодие 2015 года - не позднее 1 августа 2015 года.

6. Рекомендовать государственной корпорации "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)" рассмотреть вопрос о направлении средств в размере 14 млрд. рублей на финансирование программы в целях приобретения построенных в рамках программы объектов инженерно-



технического обеспечения.

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

утвердить в 2-месячный срок порядок отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы в соответствии с утвержденными настоящим постановлением критериями и требованиями и разместить такой порядок на официальных сайтах субъектов Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

организовать в 3-месячный срок в установленном порядке отбор земельных участков, находящихся в частной собственности или в аренде у застройщиков, отбор таких застройщиков, проектов жилищного строительства на указанных земельных участках и в месячный срок после проведения отбора представить отчет о результатах отбора в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

организовать в установленном порядке отбор и обеспечить предоставление органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в 2014 году и в первом полугодии 2015 года в соответствии с установленными полномочиями земельных участков, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, земельных участков, находящихся в федеральной собственности, полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации, в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для строительства жилья экономического класса или комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса в рамках программы после внесения изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления условий предоставления земельных участков для такого строительства или комплексного освоения. Отчет о результатах предоставления земельных участков за 2014 год представить в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации не позднее 1 февраля 2015 года, за первое полугодие 2015 года - не позднее 1 августа 2015 года;

принять в 3-месячный срок нормативные правовые акты, устанавливающие перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, предусмотрев получение согласия таких граждан на обработку и предоставление их персональных данных, порядок проверки органами местного самоуправления соответствия граждан-заявителей установленным категориям граждан, формирования органами местного самоуправления списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, ведения уполномоченным органом или организацией сводного по субъекту Российской Федерации реестра граждан, включенных в такие списки, в том числе с учетом подтверждения участвующими в реализации программы банками или предоставляющими ипотечные займы юридическими лицами возможности предоставления таким гражданам ипотечных кредитов (займов) на приобретение жилья экономического класса или на участие в долевом строительстве многоквартирных домов в рамках программы, а также порядок предоставления застройщикам в рамках программы сведений, содержащихся в таком реестре;

обеспечить предоставление застройщикам в рамках программы сведений, содержащихся в сводном по субъекту Российской Федерации реестре граждан, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, не позднее 3 месяцев после получения застройщиками разрешений на строительство;



оказывать содействие в обеспечении проектов жилищного строительства, реализуемых в рамках программы, объектами социальной и дорожно-транспортной инфраструктуры в соответствии с предусмотренными в рамках таких проектов объемами строительства жилья экономического класса.

Председатель Правительства  
Российской Федерации Д.Медведев

УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 5 мая 2014 года N 404

## **Основные условия и меры реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"**

### **I. Основные условия реализации программы**

1. Реализация программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" (далее - программа) осуществляется в 2014-2017 годах.

2. В рамках программы предусматривается ввод в эксплуатацию не менее 25 млн. кв. метров общей площади жилья экономического класса дополнительно к объемам ввода жилья, ранее запланированным государственной программой Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2012 года N 2227-р.

3. 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 минимальной из величин - 30 тыс. рублей или 80 процентов оценки рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади таких жилых помещений, проводимой в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - максимальная цена жилья экономического класса).

4. Жилье экономического класса, построенное (строящееся) застройщиками в рамках программы, подлежит соответственно передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, заключенным в течение такого строительства, либо по договорам купли-продажи, заключенным в течение 6 месяцев после ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, в которых расположено такое жилье, или жилых домов, относящихся к жилью экономического класса (далее - объекты жилищного строительства), по цене, не превышающей установленной максимальной цены такого жилья, гражданам Российской Федерации, которые в соответствии с нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - участников программы имеют право на



приобретение такого жилья, из числа граждан:

а) имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений в расчете на гражданина и каждого совместно проживающего с гражданином члена его семьи, не превышающей максимального размера, установленного нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации - участника программы, но не более 18 кв. метров в расчете на одного человека (не более 32 кв. метров на одиноко проживающего гражданина), в случае, если доходы гражданина и указанных членов его семьи и стоимость имущества, находящегося в собственности гражданина и (или) таких членов его семьи и подлежащего налогообложению, не превышают максимального уровня, установленного нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации - участника программы;

б) проживающих в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания, или в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (далее - аварийный жилищный фонд);

в) имеющих 2 и более несовершеннолетних детей и являющихся получателями материнского (семейного) капитала в соответствии с Федеральным законом "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" при условии использования такого материнского (семейного) капитала на приобретение (строительство) жилья экономического класса в рамках программы;

г) имеющих 3 и более несовершеннолетних детей;

д) являющихся ветеранами боевых действий;

е) относящихся к категориям граждан, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 25 октября 2012 года N 1099 "О некоторых вопросах реализации Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства" в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса".

5. Нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - участников программы устанавливается право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы всех указанных в пункте 4 настоящего документа категорий граждан или граждан, относящихся к одной из указанных категорий граждан или к нескольким указанным категориям граждан, а также может быть предусмотрено преимущественное право граждан отдельных категорий на приобретение в рамках программы жилья экономического класса.

6. Гражданин, имеющий право на приобретение в рамках программы жилья экономического класса, реализует такое право один раз и только в отношении одного жилого помещения, относящегося к жилью экономического класса.

7. Жилье экономического класса, построенное в рамках программы, может приобретаться у застройщика не позднее 6 месяцев после ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в соответствии с государственными (муниципальными) контрактами по цене, не превышающей установленной максимальной цены такого жилья, в целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда, предоставления такого жилья гражданам по договорам социального найма и иным договорам в соответствии с жилищным законодательством.



8. В случае если в течение 6 месяцев после ввода в эксплуатацию объекта жилищного строительства жилье экономического класса в таких объектах не будет приобретено гражданами, имеющими право на его приобретение, органами государственной власти или органами местного самоуправления жилье экономического класса по выбору застройщика может быть:

а) продано или предоставлено застройщиком во владение и (или) пользование иным лицам на условиях, в том числе по цене, установленных соглашением сторон сделки;

б) продано открытым акционерным обществам "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" или "Агентство финансирования жилищного строительства", являющимся основным и дочерним обществами (далее - акционерные общества), а в случае строительства такого жилья на предоставленных Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее - Фонд) земельных участках - Фонду в соответствии с принятыми ими обязательствами по приобретению у застройщика такого жилья по цене, не превышающей установленной максимальной цены такого жилья.

9. Приобретенное акционерными обществами либо Фондом в рамках исполнения указанных в подпункте "б" пункта 8 настоящего документа обязательств жилье экономического класса может быть продано, в том числе в кредит или в кредит с условием о рассрочке платежа, органам местного самоуправления муниципальных образований, на территории которых находятся соответствующие объекты жилищного строительства, по цене, не превышающей установленной максимальной цены жилья экономического класса, увеличенной на размер затрат, понесенных акционерными обществами либо Фондом в связи с приобретением, эксплуатацией и продажей такого жилья, либо передано таким органам местного самоуправления по договору аренды, в том числе с правом выкупа арендованных объектов, или на условиях иных возмездных договоров, предусматривающих права пользования, и (или) владения, и (или) распоряжения жильем экономического класса, в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

10. В случае если органы местного самоуправления муниципальных образований, на территории которых находятся соответствующие объекты жилищного строительства, не воспользовались указанным в пункте 9 настоящего документа правом на приобретение или передачу им жилья экономического класса в течение 6 месяцев со дня государственной регистрации права собственности на такое жилье акционерных обществ либо Фонда, такое жилье может быть предоставлено акционерными обществами либо Фондом гражданам по договорам найма, иным возмездным договорам пользования в соответствии с жилищным законодательством либо продано гражданам, иным лицам по цене, не превышающей установленной максимальной цены такого жилья, увеличенной на размер затрат, понесенных акционерными обществами либо Фондом в связи с приобретением, эксплуатацией и продажей такого жилья.

## II. Основные меры по реализации программы

11. Реализация программы осуществляется на территориях субъектов Российской Федерации, отобранных в порядке, устанавливаемом Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, с учетом предложений субъектов Российской Федерации и ранее достигнутых в субъектах Российской Федерации объемов жилищного строительства, спроса на жилье, в том числе экономического класса, наличия земельных участков и иных ресурсов для реализации программы. Перечень субъектов Российской Федерации - участников программы определяется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и



направляется для рассмотрения в Совет при Президенте Российской Федерации по жилищной политике и повышению доступности жилья.

12. Высшие должностные лица (руководители высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации - участники программы обеспечивают ее реализацию, в том числе путем наделения необходимыми полномочиями по координации реализации проектов жилищного строительства в рамках программы уполномоченных органов или организаций, и несут ответственность за реализацию программы на территории субъектов Российской Федерации.

13. Проекты жилищного строительства в рамках программы реализуются на земельных участках, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, земельных участках, находящихся в федеральной собственности, полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации, в муниципальной собственности, а также на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена (далее - земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности), на земельных участках, предоставляемых для такого строительства Фондом в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также на земельных участках, находящихся в собственности или в аренде у застройщиков.

14. В целях реализации программы органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации - участники программы, в том числе по предложениям органов местного самоуправления, проводят отбор земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также земельных участков, находящихся в собственности или в аренде у застройщиков, отбор таких застройщиков, проектов жилищного строительства на этих земельных участках в соответствии с критериями и требованиями отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 года N 404, в порядке, установленном органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - участниками программы.

Земельные участки, отобранные для реализации программы или предоставленные для реализации программы Фондом, подлежат включению в региональную (муниципальную) программу развития жилищного строительства.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации - участники программы и органы местного самоуправления в соответствии с их полномочиями предоставляют земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для строительства жилья экономического класса или комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса в рамках программы в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

15. В рамках каждого реализуемого в рамках программы проекта жилищного строительства предусматривается ввод в эксплуатацию до 1 июля 2017 года объектов жилищного строительства, общая площадь жилья экономического класса в которых составляет не менее 25 тыс. кв. метров. При этом в рамках таких проектов могут также строиться в соответствии с градостроительным регламентом многоквартирные дома или жилые дома, предназначенные для реализации по рыночным ценам, и иные объекты.

16. В целях обеспечения строительства жилья экономического класса в рамках программы объектами инженерно-технического обеспечения органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации -



участников программы могут принимать участие в мероприятиях акционерных обществ, предусматривающих финансирование выкупа таких построенных в рамках программы объектов специализированными обществами проектного финансирования путем выпуска облигаций с залоговым обеспечением в соответствии с законодательством Российской Федерации. Условия реализации таких мероприятий, в том числе порядок выкупа объектов инженерно-технического обеспечения и условия выпуска облигаций с залоговым обеспечением, утверждаются акционерными обществами после рассмотрения Советом при Президенте Российской Федерации по жилищной политике и повышению доступности жилья.

17. Предельный объем указанного в пункте 16 настоящего документа финансирования выкупа объектов инженерно-технического обеспечения, построенных в рамках программы, для каждого субъекта Российской Федерации - участника программы, который не может превышать 4 тыс. рублей в расчете на 1 кв. метр общей площади жилья экономического класса, подлежащего строительству (построенного) в рамках программы на территории субъекта Российской Федерации, утверждается Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Порядок такого финансирования закрепляется в соглашении об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы объектами инженерно-технического обеспечения, заключаемого между Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и открытым акционерным обществом "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию".

18. Фонд по запросам застройщиков безвозмездно передает им типовую проектную документацию, право на которую принадлежит Фонду, и (или) право ее использования для строительства жилья экономического класса.

19. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации - участников программы утверждают в соответствии с условиями программы перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, предусмотрев согласие таких граждан на обработку и предоставление их персональных данных, порядок проверки органами местного самоуправления соответствия граждан-заявителей установленным категориям граждан, формирования органами местного самоуправления списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, ведения уполномоченным органом или организацией сводного по субъекту Российской Федерации реестра граждан, включенных в такие списки, в том числе с учетом подтверждения банками или юридическими лицами, предоставляющими ипотечные займы, возможности предоставления таким гражданам ипотечных кредитов (займов) на приобретение жилья экономического класса или участие в долевом строительстве многоквартирных домов в рамках программы, а также порядок предоставления застройщикам в рамках программы сведений, содержащихся в таком реестре.

Правила формирования списков граждан, имеющих право на приобретение в рамках программы жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках, переданных Фондом в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", а также порядок, в частности очередность, включения указанных граждан в эти списки устанавливаются субъектами Российской Федерации - участниками программы в соответствии с указанным Федеральным законом.

УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением Правительства  
Российской Федерации от 5 мая 2014 года N 404





**Критерии и требования отбора 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"**

**I. Общие положения**

1. Настоящий документ устанавливает критерии и требования отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства (далее - проекты) в целях проведения такого отбора органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации при реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" (далее - программа), а также предоставления органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее - Фонд) земельных участков для реализации программы.

**II. Критерии отбора земельных участков**

2. Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет и отвечает одному из следующих требований:

а) земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности или на праве аренды, при этом:

для строительства многоквартирных домов на указанном земельном участке не привлечены средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

указанный земельный участок или право по договору аренды такого земельного участка не находится в залоге, за исключением залога в обеспечение кредита, предоставленного в целях реализации представленного на отбор проекта жилищного строительства на таком земельном участке;

в отношении указанного земельного участка или прав по договору аренды такого земельного участка 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 прав по договору аренды такого земельного участка;

б) земельный участок не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, не обременен правами третьих лиц и находится в государственной собственности субъекта Российской Федерации, или находится в федеральной собственности и полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению таким земельным участком переданы органам государственной власти субъекта Российской Федерации, или находится в муниципальной собственности либо государственная собственность на такой земельный участок не разграничена.

3. Земельный участок расположен:



а) в границах населенного пункта или на территории городского округа, городского поселения, сельского поселения (далее - муниципальное образование) и за границами населенного пункта в пределах хотя бы одного из следующих значений:

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) на территории муниципального образования, органами местного самоуправления которого утвержден генеральный план и правила землепользования и застройки, при этом:

на указанный земельный участок распространяются требования генерального плана и правил землепользования и застройки, за исключением земельных участков, включенных в границы населенного пункта в соответствии с Федеральным законом "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";

градостроительный регламент предусматривает жилищное строительство или жилищное строительство и иное строительство на указанном земельном участке, за исключением земельных участков, включенных в границы населенного пункта и вид разрешенного использования которых установлен в соответствии с Федеральным законом "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";

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

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

д) в границах муниципального образования, эксплуатацию объектов инженерно-технического обеспечения и поставку (передачу) коммунальных ресурсов (услуг) в сфере водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения (при необходимости обеспечения объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, газоснабжением) в которых осуществляют ресурсоснабжающие организации, имеющие утвержденные инвестиционные программы.

4. 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 объектов капитального строительства - в соответствии с таким проектом или такой документацией, соответствует объему спроса на жилые помещения, оцененному в соответствии с утверждаемыми Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации методическими рекомендациями по оценке



потенциального объема спроса на жилые помещения в рамках реализации программы.

5. В соответствии с установленным градостроительным регламентом, а при наличии проекта планировки территории или проектной документации - в соответствии с таким проектом или такой документацией в отношении земельного участка, предусмотренного подпунктом "а" пункта 2 настоящего документа, определены технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства, которые будут построены на указанном земельном участке, к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение) к таким сетям, а в отношении земельного участка, предусмотренного подпунктом "б" пункта 2 настоящего документа, определены мероприятия по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства, которые будут построены на указанном земельном участке, к сетям инженерно-технического обеспечения и примерные затраты на проведение таких мероприятий при условии выбора решения по обеспечению объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, водоснабжением, водоотведением, теплоснабжением, электроснабжением и газоснабжением (при необходимости обеспечения газоснабжением), которое предусматривает минимальную величину общего объема затрат на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства и определение источников финансирования таких затрат в соответствии с законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации из числа следующих:

а) средства, предусмотренные инвестиционными программами ресурсоснабжающих организаций (с учетом таких затрат при определении регулируемых тарифов таких организаций). При этом изменения, вносимые в инвестиционные программы в целях финансирования таких затрат, не должны приводить к изменению ранее выданных технических условий на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;

б) средства застройщика, реализующего проект жилищного строительства на указанном земельном участке (в том числе 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 объектов инженерно-технического обеспечения и (или) внесения застройщиком платы за подключение (технологическое присоединение) к таким сетям инженерно-технического обеспечения;

в) средства от продажи (с учетом соблюдения сроков ввода в эксплуатацию жилья экономического класса) объектов инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, специализированным обществам проектного финансирования организацией, осуществившей за счет собственных и (или) привлеченных средств строительство таких объектов. Условия выкупа объекта инженерно-технического обеспечения фиксируются в заключаемом до начала строительства соглашении, в котором ресурсоснабжающая организация, специализированное общество проектного финансирования и открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" или открытое акционерное общество "Агентство финансирования жилищного строительства" устанавливают условия выпуска и выкупа облигаций с залоговым обеспечением и уступки (залога) прав требований по договорам поставки коммунальных ресурсов и предоставления коммунальных услуг с использованием выкупаемого объекта. Выкупная цена каждого объекта инженерно-технического обеспечения будет рассчитана по установленной в соглашении формуле, учитывающей плановый период выхода объекта инженерно-технического обеспечения на проектную мощность, отношение расходов и доходов ресурсоснабжающей организации, а также согласованный размер платежа за аренду или лизинг объекта инженерно-технического обеспечения.



Расходы на аренду или лизинг этого объекта должны быть учтены при установлении тарифов ресурсоснабжающих организаций. При этом сумма выкупных цен всех объектов инженерно-технического обеспечения в сферах электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения для обеспечения указанного земельного участка не может быть более 4 тыс. рублей в расчете на 1 кв. метр общей площади подлежащего строительству (построенного) на таком земельном участке жилья экономического класса. Затраты и (или) проценты по кредитам (займам) на строительство объектов инженерно-технического обеспечения, превышающие указанную величину, и (или) затраты, понесенные в связи с реконструкцией существующих объектов инженерно-технического обеспечения, должны покрываться за счет средств иных источников финансирования;

г) средства ресурсоснабжающих организаций, получаемые от оплаты по договорам поставки коммунальных ресурсов и предоставления коммунальных услуг в соответствии с тарифами, установленными для потребителей коммунальных ресурсов и услуг в созданных на указанном земельном участке объектах жилищного строительства и иных объектах, в том числе при условии выкупа в соответствии с подпунктом "в" настоящего пункта объектов инженерно-технического обеспечения, с использованием которых осуществляется поставка таких ресурсов и предоставление таких услуг, если установленные тарифы не приведут к повышению расходов потребителей более величины, установленной порядком отбора земельных участков, застройщиков, проектов;

д) средства других внебюджетных источников;

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

6. При проведении отбора земельных участков преимущества имеют:

а) земельные участки, расположенные на территории муниципального образования, в отношении которой утверждены схемы теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения;

б) земельные участки, расположенные на территории муниципального образования, в отношении которой утверждена программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

в) земельные участки, в отношении которых предусматривается в соответствии с пунктом 5 настоящего документа 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 1 кв. метр общей площади жилья и определены источники финансирования таких затрат, указанные в порядке убывания преимущества в подпунктах "а" - "е" пункта 5 настоящего документа.

### III. Критерии отбора застройщиков

7. Принятие застройщиком обязательства ввести в эксплуатацию до 1 июля 2017 года объекты жилищного строительства, общая площадь жилья экономического класса в которых составляет не менее 25 тыс. кв. метров.

8. Принятие застройщиком обязательства заключить в период строительства многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"



Федерации" договоры участия в долевом строительстве многоквартирных домов в отношении объектов долевого строительства, относящихся к жилью экономического класса, или заключить в течение 6 месяцев после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома, в котором расположены жилые помещения, относящиеся к жилью экономического класса, договоры купли-продажи в отношении таких жилых помещений с гражданами - участниками программы, государственные (муниципальные) контракты на приобретение жилья экономического класса с органами государственной власти, органами местного самоуправления по цене, не превышающей установленную максимальную цену такого жилья.

Цена указанных договоров и государственных (муниципальных) контрактов в отношении жилья экономического класса для застройщика, реализующего проект на земельном участке, предусмотренном подпунктом "а" пункта 2 настоящего документа, определяется по представленным в целях отбора застройщиком:

предложению о такой цене;

отчету оценщика об оценке рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади этого жилья.

Цена указанных договоров и государственных (муниципальных) контрактов в отношении жилья экономического класса для застройщика, реализующего проект на земельном участке, указанном в подпункте "б" пункта 2 настоящего документа, определяется по итогам аукциона, предусматривающего предоставление такого земельного участка для строительства жилья экономического класса или комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Принятие застройщиком обязательства по предоставлению обеспечения выполнения его обязательств, указанных в пунктах 7 и 8 настоящего документа.

10. Наличие у застройщика или учредителей организации, выступающей застройщиком, опыта работы в качестве застройщика не менее чем 3 года, подтверждаемого в целях отбора выданными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности разрешениями на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома. При этом совокупный объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов или жилых домов за последние 3 года, предшествующие дате отбора, составляет не менее 25 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений.

11. 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) многоквартирных домов или жилых домов, которые оказывают влияние на безопасность таких объектов капитального строительства.

12. Непроведение ликвидации застройщика - юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления в отношении застройщика, о признании застройщика - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на отбор земельных участков, застройщиков, проектов.

13. Неприостановление деятельности застройщика в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на отбор земельных участков,



застройщиков, проектов.

14. Соблюдение застройщиком нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 апреля 2006 года N 233 "О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика".

15. Отсутствие 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 также в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", сведений о застройщике в части исполнения им обязательств, предусмотренных договорами или контрактами, предметом которых являются выполнение работ (предоставление услуг) застройщиком по строительству, реконструкции многоквартирных домов или жилых домов, организации строительства, реконструкции таких домов или приобретение построенных застройщиком жилых помещений, сведений о его учредителях, председателе коллегиального исполнительного органа или лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа, застройщика, являющегося юридическим лицом.

16. В случае если застройщиком является лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, критерии, предусмотренные пунктами 10-15 настоящего документа, применяются в следующем порядке:

а) критерии, предусмотренные пунктами 10 и 11 настоящего документа, 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;

б) критерии, предусмотренные пунктами 12-15 настоящего документа, применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

17. При проведении отбора застройщиков преимущества имеют:

а) застройщики, предложившие наименьшую цену продажи 1 кв. метра жилья экономического класса;

б) застройщики, предложившие наибольший объем ввода жилья экономического класса до 1 июля 2017 года и (или) наибольшую долю ввода жилья экономического класса в общей площади введенных в эксплуатацию до 1 июля 2017 года многоквартирных домов или жилых домов в рамках проектов жилищного строительства;

в) застройщики, предложившие наибольший размер обеспечения выполнения обязательств застройщиков в соответствии с пунктом 9 настоящего документа.

#### IV. Критерии отбора проектов

18. Проект, под которым в настоящем документе понимается совокупность мероприятий, направленных на строительство на земельном участке или земельных участках, которые будут образованы из такого земельного участка, многоквартирных домов и (или) жилых домов, а также иных объектов



капитального строительства, соответствует требованиям генерального плана и правил землепользования и застройки в отношении территории, в границах которой расположен указанный земельный участок, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".

19. Проект соответствует региональным и (или) местным нормативам градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденным расчетным показателям обеспечения территории застройки объектами социального и коммунально-бытового назначения, а также объектами инженерно-технического обеспечения.

20. Доля площади нежилых зданий и нежилых помещений в жилых зданиях, которые планируется построить в рамках проекта (за исключением зданий социального и коммунально-бытового назначения, зданий, относящихся к объектам инженерно-технического обеспечения, а также помещений общего пользования, социального и коммунально-бытового назначения в многоквартирных домах), в площади всех жилых и нежилых зданий, которые планируется построить в рамках проекта, не может составлять более установленного в порядке отбора земельных участков, застройщиков, проектов значения такой доли.

21. Применение при строительстве в рамках проекта экологически чистых, энергоэффективных материалов и технологий в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

22. Обеспечение при проектировании и строительстве в рамках проекта доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения в соответствии с установленными требованиями.

23. При проведении отбора проектов преимущества имеют:

а) проекты, обеспечивающие наименьшую стоимость предоставления всех коммунальных услуг в расчете на 1 кв. метр общей площади построенного в рамках проекта жилья экономического класса в первый год после ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) жилых домов, в которых расположено такое жилье;

б) проекты, не предусматривающие или предусматривающие наименьший размер обязательств третьих лиц по выкупу у застройщика жилья экономического класса, которое будет построено в рамках проекта и не будет приобретено гражданами - участниками программы, органами государственной власти или органами местного самоуправления на условиях и в сроки, которые указаны в пункте 8 настоящего документа (в случае предоставления таких обязательств третьими лицами);

в) проекты, имеющие лучшие показатели экологической чистоты и энергоэффективности применяемых при строительстве жилья экономического класса материалов и технологий по сравнению с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации;

г) проекты, получившие в соответствии с порядком проведения отбора земельных участков, застройщиков, проектов наилучшие оценки градостроительных и архитектурно-строительных решений индустриального домостроения в сегменте жилья экономического класса энергоэффективных, экологически безопасных и комфортных жилых помещений с возможностью доступа к телекоммуникационным и информационным услугам, в том числе проекты малоэтажной (многоквартирные дома не более 3 этажей, коттеджная застройка, блокированная застройка) или смешанной застройки;



д) проекты, при реализации которых используется переданная Фондом типовая проектная документация малоэтажных многоквартирных домов экономического класса и малоэтажных жилых домов экономического класса либо право ее использования.

#### **V. Применение критериев отбора земельных участков, застройщиков, проектов**

24. При отборе земельных участков, которые на день отбора находятся в собственности или в аренде у застройщиков, таких застройщиков и реализуемых ими проектов применяются критерии, установленные подпунктом "а" пункта 2 и пунктами 3-23 настоящего документа.

25. При отборе земельных участков, предусмотренных подпунктом "б" пункта 2 настоящего документа, помимо критерия, установленного указанным подпунктом, применяются также критерии, установленные пунктами 3-6 настоящего документа.

26. В случае если окончание реализации проекта на земельном участке предусмотрено после 1 июля 2017 года, указанный земельный участок и проект при их отборе оцениваются на соответствие критериям, установленным пунктом 24 или 25 настоящего документа, до конца периода реализации такого проекта.

27. По итогам отбора земельных участков, которые на день отбора находятся в частной собственности или в аренде у застройщиков, таких застройщиков и реализуемых ими проектов проводивший отбор орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации и застройщик заключают договор, содержащий обязательства застройщика в соответствии с пунктами 7-9 настоящего документа, обязательства органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации по обеспечению выполнения условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с пунктом 5 настоящего документа, а также параметры земельного участка в соответствии с разделом II настоящего документа и проекта в соответствии с разделом IV настоящего документа.

28. По итогам отбора земельных участков, предусмотренных подпунктом "б" пункта 2 настоящего документа, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления предоставляют такие земельные участки в целях реализации программы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Застройщики, реализующие в рамках программы проекты на указанных земельных участках, и такие проекты должны соответствовать критериям, установленным соответственно пунктами 7-16 и 18-22 настоящего документа.

29. В случае предоставления Фондом в соответствии с законодательством Российской Федерации земельных участков для строительства жилья экономического класса в рамках программы (включая земельные участки, предоставленные Фондом для строительства жилья экономического класса до начала реализации программы), такие земельные участки, застройщики и проекты должны отвечать критериям, установленным соответственно пунктами 3-5, 7-16 и 18-22 настоящего документа.

Соответствие указанных земельных участков критерию, установленному пунктом 4 настоящего документа, подтверждается в ходатайствах органов государственной власти субъектов Российской Федерации, представляемых в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства".





К земельным участкам, предоставляемым Фондом, применяется критерий, установленный пунктом 5 настоящего документа в отношении земельных участков, предусмотренных подпунктом "б" пункта 2 настоящего документа.

Значение критерия, установленного пунктом 20 настоящего документа, в отношении проектов на предоставляемых Фондом земельных участках устанавливается в указанных ходатайствах органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Соответствие застройщиков, реализующих проекты на предоставляемых Фондом земельных участках, критерию, установленному пунктом 8 настоящего документа, определяется по итогам аукционов в целях предоставления земельных участков для строительства жилья экономического класса в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства".

## **VI. Требования к порядку проведения отбора земельных участков, застройщиков, проектов**

30. Отбор земельных участков, застройщиков, проектов проводится органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном ими в соответствии с настоящим документом.

31. Порядок проведения отбора земельных участков, которые на день отбора находятся в собственности или в аренде у застройщиков, таких застройщиков и реализуемых ими проектов, в том числе должен содержать:

- а) наименование организатора отбора, его местонахождение, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер телефона;
- б) порядок размещения сообщения о проведении отбора и указание официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет"), на котором будут размещаться сообщения о проведении отбора и протоколы результатов отбора;
- в) планируемые сроки проведения отбора (отборов), а также порядок размещения информации об изменении таких сроков;
- г) адрес места приема и порядок подачи заявок на участие в отборе;
- д) перечень представляемых заявителем документов и требования к документам;
- е) требования к форме подачи заявок;
- ж) порядок оценки земельных участков, застройщиков, проектов в соответствии с критериями, установленными подпунктом "а" пункта 2 и пунктами 3-23 настоящего документа;
- з) порядок принятия решения об отборе или об отказе в отборе;
- и) порядок оформления протокола результатов отбора;
- к) порядок обжалования результатов отбора;
- л) порядок заключения договора, указанного в пункте 27 настоящего документа.



32. При проведении отбора земельных участков, которые на день отбора находятся в собственности или в аренде у застройщиков, таких застройщиков и реализуемых ими проектов осуществляющие отбор органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации размещают на официальных сайтах в сети "Интернет":

а) порядок отбора - в 5-дневный срок после утверждения такого порядка;

б) сообщение о дате и времени проведения отбора - не позднее 15 рабочих дней до дня завершения приема заявок на отбор;

в) протокол результатов отбора - в 5-дневный срок после завершения отбора.

33. Порядок проведения отбора земельных участков, предусмотренных подпунктом "б" пункта 2 настоящего документа, в том числе должен содержать:

а) наименование организатора отбора, его местонахождение, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер телефона;

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

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

г) порядок оценки земельных участков в соответствии с критериями, установленными подпунктом "б" пункта 2 и пунктами 3-6 настоящего документа;

д) порядок принятия решения об отборе или об отказе в отборе;

е) порядок оформления протокола результатов отбора;

ж) порядок обжалования результатов отбора.

34. При проведении отбора земельных участков, предусмотренных подпунктом "б" пункта 2 настоящего документа, осуществляющие отбор органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации размещают на официальных сайтах в сети "Интернет":

а) порядок отбора - в 5-дневный срок после утверждения такого порядка;

б) протокол результатов отбора - в 5-дневный срок после завершения отбора.

Электронный текст документа  
подготовлен ЗАО "Кодекс" и сверен по:  
Официальный интернет-портал  
правовой информации  
[www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru), 07.05.2014 (сканер-копия)