Приложение 3 к протоколу заседания Правления публично-правовой компании «Фонд развития территорий» от 20.10.2022 № 2/74

УТВЕРЖДЕНО

решением Правления публично-правовой компании «Фонд развития территорий»
от ___.___.2022 № ___

ПОРЯДОК
реализации объектов недвижимости, принадлежащих фонду субъекта Российской Федерации на праве собственности или ином имущественном праве (редакция 8)

Москва

Оглавление:

Принятые обозначения, сокращения и определения..... 3
Раздел 1. Общие положения..... 6
Раздел 2. Процесс продажи Объектов..... 8
Раздел 3. Подготовка к реализации Объектов..... 9
Раздел 4. Определение Рыночной стоимости Объекта. 10
Раздел 5. Участие в торгах, проводимых в соответствии с Законом о контрактной системе…… 12
Раздел 6. Проведение публичных торгов. 13
Раздел 7. Осуществление продаж на открытом рынке неопределенному кругу лиц..... 13
Раздел 8. Оформление сделок по реализации Объектов и порядок расчетов..14
Раздел 9. Информационное обеспечение продаж Объектов…….. …..15
Раздел 10. План денежных поступлений……... 16
Раздел 11. Отчетность о реализации Объектов……..... 16
Раздел 12. Порядок привлечения Фонда в качестве Агента. 17
Раздел 13. Порядок распределения Объектов на основании соглашения, заключаемого между Фондом, субъектом Российской Федерации и Фондом субъекта.....……...18
Раздел 14. Порядок работы Фонда субъекта с Просроченной дебиторской задолженностью по Договорам участия в долевом строительстве..... 19
Раздел 15. Порядок контроля Фондом передачи Объектов Участникам. 20
Раздел 16. Внутренний контроль и отчетность……...22
Приложение № 1 Типовая форма Агентского договора 23
Приложение № 2 План-график реализации помещений..... 49
Приложение № 3 Реестр объектов..... 52
Приложение № 4 План денежных поступлений 53
Приложение № 5 Отчет о реализации Объектов 54
Приложение № 6 Промежуточный отчет о реализации Объектов 55
Приложение № 7 Схема подготовка к реализации объекта 56
Приложение № 8 Схема определение рыночной стоимости Объекта..... 57
Приложение № 9 Схема реализации Объекта..... 58
Приложение № 10 Типовая форма Соглашения о распределении имущества в отношении которого отсутствуют требования граждан-участников долевого строительства..... 599
Приложение № 11 Сводная таблица по дебиторской задолженности региональных фондов..…….. ……..…67
Приложение № 12 Сводная таблица по сданным домам региональных фондов……..……..…69
Приложение № 13 Схема порядка работы с Просроченной дебиторской задолженностью по Договорам участия в долевом строительстве…..……..…71
Приложение № 14 Схема порядка контроля Фондом передачи Объектов Участникам…….. ……..…72
Приложение № 15 Типовая форма соглашения о конфиденциальности……..……..…73

Принятые обозначения, сокращения и определения

Все термины, используемые в Порядке, понимаются в соответствии со следующими определениями:

Агент – юридическое лицо, осуществляющее за вознаграждение деятельность по исполнению поручений Фонда субъекта, предусмотренную Агентским договором, в том числе по подготовке и совершению гражданско-правовых сделок с Объектами.

Агентский договор – соглашение между Агентом и Фондом субъекта, предметом которого является совершению юридических и иных действий, направленных на заключение сделок по реализации объектов недвижимости.

Просроченная Дебиторская задолженность – задолженность Участника перед Фондом субъекта, не погашенная в указанные в Договоре участия в долевом строительстве сроки.

Договор - Договор купли-продажи и/или Договор участия в долевом строительстве.

Договор купли-продажи – соглашение сторон, по которому Фонд субъекта обязуется передать в собственность покупателя Объект, а покупатель обязуется принять Объект и уплатить за него определенную денежную сумму.

Договор на проведение оценки – соглашение между Оценщиком и Фондом субъекта об оказании услуг по установлению Рыночной стоимости Объекта и представлении Фонду субъекта Отчета об оценке, соответствующее требованиям статьи 10 Закона об оценочной деятельности и иных применимых норм законодательства Российской Федерации.

Договор участия в долевом строительстве – договор, в соответствии с условиями которого сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Досудебная претензия – официальное требование, направляемое Фондом субъекта Участнику о необходимости погашения просроченной дебиторской задолженности по Договору участия в долевом строительстве.

ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости.

Задание на оценку – задание, оформленное в соответствии с приложением к Договору на проведение оценки, содержащее поручение Фонда субъекта на проведение Оценки, в котором конкретизируются идентифицирующие признаки Объекта: перечень, содержащий виды объектов, кадастровые или условные номера, площади, адреса или описание

местоположения объектов, а также дата, по состоянию на которую оценивается Рыночная стоимость Объекта.

Закупка – совокупность действий, совершаемых с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, положения о закупке товаров, работ, услуг, утвержденного с учетом части 3 статьи 2 Закона о закупках, и направленных на заключение и исполнение договоров для удовлетворения потребности в товарах, работах, услугах в том числе: договора на проведение оценки, Агентского договора.

Закон об оценочной деятельности – Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Закон о закупках – Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

Закон о банкротстве - Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Закон о контрактной системе - Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Закон о публично-правовой компании – Федеральный закон от 29.07.2017 (ред. от 30.12.2021) № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации.

Закон об участии в долевом строительстве - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Квартирография — реестр объектов недвижимости в многоквартирном доме в виде таблицы с основной информацией об Объектах (адрес, тип и номер дома, тип помещения, количество комнат, этаж, площадь и другие характеристики).

Объект – жилые и нежилые помещения, в том числе коммерческая недвижимость, машино-места и иные объекты недвижимости, объекты долевого строительства (кроме земельных участков), принадлежащие Фонду субъекта на праве собственности или ином имущественном праве (если применимо), расположенные в объектах, завершение строительства которых осуществляется с привлечением средств Фонда, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Ответственный работник Фонда субъекта/ Фонда – работники Фонда субъекта, работники Фонда вовлеченные в процедуру реализации Объектов и осуществляющие взаимодействие в рамках реализации Объектов.

Отчет об оценке – составленный Оценщиком по результатам определения Рыночной стоимости Объекта итоговый документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с Законом об оценочной деятельности, ФСО, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности,

а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков.

Оценка – процедура определения Рыночной стоимости Объекта Оценщиком.

Оценщик – физическое или юридическое лицо, предоставляющее Фонду субъекта услуги, предусмотренные Договором на проведение оценки, соответствующее условиям, установленным статьями 4 и 15.1 Закона об оценочной деятельности.

Подразделение «Работа с дольщиками» – самостоятельное структурное подразделение Фонда, обеспечивающее взаимодействие с участниками долевого строительства в рамках работы по контролю за Просроченной дебиторской задолженностью Участников по Договорам участия в долевом строительстве

Положение о закупках – документ, который регламентирует закупочную деятельность Фонда/Фонда субъекта и содержит требования к закупке, в том числе порядок подготовки и осуществления закупок способами, указанными в частях 3.1 и 3.2 статьи 3 Закона о закупках, порядок и условия их применения, порядок заключения и исполнения договоров, а также иные связанные с обеспечением закупки положения..

Профильные сайты – общедоступные ресурсы в сети Интернет, специализирующиеся на размещении информационных объявлений о реализации (купле-продаже) объектов недвижимости.

Порядок – настоящий Порядок реализации объектов недвижимости, принадлежащих Фонду субъекта Российской Федерации на праве собственности или ином имущественном праве.

Процедура снятия обременения – юридические и иные действия, направленные на погашение регистрационной записи в отношении Объекта;

Реализация Объектов - возмездная передача Объекта в собственность третьего лица на основании гражданско-правового договора.

Рендеры – компьютерная визуализация (изображения) внутренней и внешней отделки Объекта.

Риелтор 365 - автоматизированная система по планированию и управлению продажами Фонда.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, определенная Оценщиком, по которой Объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Соглашение о финансировании – соглашение о финансировании мероприятий по завершению строительства проблемного объекта, заключенное между Фондом и Фондом субъекта.

Соглашение - соглашение о распределении между Фондом и субъектом Российской Федерации жилых и нежилых помещений, машино-мест, в отношении которых отсутствуют требования граждан-участников долевого строительства, пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании, заключаемое между Фондом, субъектом

Российской Федерации и Фондом субъекта.

Сообщение о завершении строительства – документ, направляемый Участнику в соответствии с п. 2.2 ст. 9.1 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», направляемый Фондом либо Фондом субъекта Участнику с целью уведомления о завершении строительства дома, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче.

Трек-номер – уникальный номер почтового отправления, присвоенный АО «Почта России» Досудебной претензии.

Уполномоченный банк – банк, который имеет право на открытие счетов эскроу в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым 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», должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве», с которым у Фонда субъекта подписано заявление бенефициара.

Фонд – публично-правовая компания «Фонд развития территорий».

Участник – физическое лицо, денежные средства которого привлечены для строительства Объекта.

Фонд субъекта – некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда, создаваемая для целей, указанных пунктом 1 статьи 21.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

ФСО – федеральные стандарты оценки, используемые для целей оценки Рыночной стоимости Объекта, в частности: ФСО № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, ФСО № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, ФСО № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Раздел 1.Общие положения.

1.1. Порядок является нормативным документом Фонда, предусмотренным Соглашением о финансировании, регламентирующим процесс реализации Объектов Фондом субъекта, включая порядок взаимодействия с Фондом, Оценщиком, Агентом.

1.2. Целями настоящего Порядка являются:

– создание условий для своевременной реализации Объектов;

− расширение возможностей участия юридических и физических лиц в приобретении Объектов;

− развитие добросовестной конкуренции;

− предотвращение коррупции, обеспечение гласности и прозрачности при реализации Объектов.

1.3. Целевой показатель процесса – 100% исполнение плана денежных поступления. План денежных поступлений зафиксирован по форме согласно Приложению № 4 к Порядку.

− Операционные показатели процесса:

− Показатель – соответствие сроков утверждения плана денежных поступлений.

− Показатель – соответствие сроков утверждения цены реализации Объектов.

− Показатель – выполнение фондом субъекта плана денежных поступлений в квартал/год.

− Показатель – соответствие сроков внесения средств покупателями.

− Показатель – своевременное предоставление отчетности о ходе реализации Фонду.

1.4. Основными задачами Порядка являются:

− установление порядка реализации Объектов, а также правил взаимодействия Фонда субъекта с Фондом, Оценщиком, Агентом;

− установление требований и методических рекомендаций к ценообразованию, подготовке Задания на оценку;

− определение перечня документов, оформляемых в процессе осуществления мероприятий по реализации Объектов;

− определение порядка распределения Объектов на основании Соглашения, заключаемого между Фондом, субъектом Российской Федерации и Фондом субъекта в соответствии с разделом 13 Порядка;

− установление контроля Фондом за процессом передачи объектов долевого строительства Участникам Фондами субъектов;

− установление контроля Фондом за процессом погашения Просроченной дебиторской задолженности Участников перед Фондами субъектов по Договорам участия в долевом строительстве.

1.5. Действие Порядка распространяется на ответственных работников Фонда субъекта и Фонда.

1.6. Порядок утверждается, изменяется и дополняется решением органа управления Фонда – Правлением Фонда и начинает действовать с момента его утверждения.

1.7. В случае внесения Фондом изменений в Порядок, ответственный работник Фонда не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня внесения изменений обязан уведомить Фонд субъекта о внесенных изменениях, направив копию измененного Порядка по адресу электронной почты Фонда субъекта, указанному в Соглашении о финансировании.

1.8. Настоящий Порядок разработан с учетом действующих на момент утверждения Порядка законодательных и иных нормативных актов Российской Федерации, внутренних нормативных документов Фонда.

1.9. В случае изменения законодательства Российской Федерации, внесения изменений во внутренние нормативные документы Фонда Порядок действует
в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации и внутренним нормативным документам Фонда.

1.10. Основанием (точкой входа) для выполнения комплекса мероприятий, установленных настоящим Порядком, является дата вынесения определения Арбитражного суда о передачи прав и обязанностей застройщика-банкрота Фонду субъекта.

1.11. Завершение мероприятий (точка выхода), установленных настоящим Порядка, является отчуждение прав Фонда субъекта на Объекты.

1.12. Владельцем процесса и Порядка (документа) является подразделение «Продажи».

1.13. Перед использованием настоящего документа для работы необходимо провести проверку актуальности в разделе «База знаний» системы электронного документооборота.

1.14. Куратором процесса является курирующий заместитель генерального директора Фонда.

1.15. Внешним заказчиком процесса являются участники долевого строительства, покупатели объектов недвижимости.

1.16. Внутренним заказчиком процесса является финансовый директор Фонда.

1.17. Поставщиком процесса является Фонд субъекта.

Раздел 2. Процесс продажи Объектов.

2.1. Под процессом продажи Объектов понимается совокупность скоординированных, управляемых и последовательно реализуемых мероприятий, с установленными начальной и конечной датами, направленных на реализацию Объектов.

2.2. Процесс продажи Объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации, порядком, внутренними нормативными документами Фонда и Фондов субъекта.

2.3. Процесс продажи Объектов включает реализацию следующих этапов:

- подготовку к продаже Объектов в соответствии с разделом 3 Порядка;
- определение рыночной стоимости Объектов в соответствии с разделом 4 Порядка;
- реализацию Объектов.

2.4. Реализация Объектов осуществляется путем проведения следующих публичных процедур:

- проведение публичных торгов в соответствии с разделом 6 Порядка;

− участие в торгах, проводимых в соответствии с Законом о контрактной системе в соответствии с разделом 5 Порядка;

− предложение Объектов на открытом рынке неопределенному кругу лиц.

2.5. Решение о выборе способа реализации Объектов принимается Фондом субъекта исходя из экономических условий, состояния рынка, наличия спроса на Объекты и других факторов.

2.6. Фонд субъекта вправе привлекать к реализации Объектов третьих лиц для оказания услуг:

− по организации торгов и (или) проведению электронных торгов;

− по совершению юридических и иных действий, направленных на заключение сделок по реализации Объектов на основании Агентского договора. Осуществление продаж с привлечением Агента производится в соответствии с разделом 7 Порядка;

− иных услуг, выполнения иных работ, а также для поставки товаров, необходимых для реализации Объектов;

2.7. Процесс продажи Объектов может быть реализован путем привлечения Фонда в качестве Агента в соответствии с разделом 12 Порядка.

Раздел 3. Подготовка к реализации Объектов.

3.1. Для осуществления мероприятий по подготовке к реализации Объектов ответственный работник Фонда субъекта:

- инициирует заключение соглашения о конфиденциальности с Фондом, по форме установленной Приложением № 15 к Порядку для внесения данных об объектах недвижимости в Риелтор 365;

− формирует план-график реализации Объектов, по форме установленной Приложением № 2 к Порядку;

− осуществляет выборку Объектов, подлежащих реализации в отношении каждого объекта незавершенного строительства, права на которые возникли у Фонда субъекта по результатам передачи имущества и обязательств застройщика в порядке, предусмотренном ст. 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве)» и формирует реестр Объектов по форме, установленной Приложением №3 к Порядку;

− осуществляет проверку отсутствия обременений в отношении Объекта на основании выписки ЕГРН. В случае выявления обременения инициирует процедуру снятия обременения.

3.2. План-график и реестр Объектов направляются по адресу электронной почты Фонда, указанному в Соглашении о финансировании, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Фондом субъекта положительного заключения экспертизы проектной документации, либо, в случае если проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий не требуется, не позднее двух календарных месяцев с даты вынесения Арбитражным судом определения о передаче Фонду субъекта имущества и обязательств застройщика в порядке, предусмотренном ст. 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве.

3.3. Фонд рассматривает и, в случае отсутствия обоснованных возражений, согласовывает план-график реализации Объектов путем проставления отметки «Согласовано» и подписи генерального директора/ главного управляющего директора Фонда или уполномоченного им лица в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения.

3.4. Процесс Раздела 3 представлен в Приложении № 7.

Раздел 4. Определение Рыночной стоимости Объекта.

4.1. Для определения Рыночной стоимости Объекта ответственный работник Фонда субъекта инициирует проведение Оценки посредством привлечения Оценщика. Выбор Оценщика осуществляется Фондом субъекта на основании Закупки в соответствии с Законом о закупках и Положением о закупках Фонда субъекта. В случае проведения совместной закупочной процедуры, функции организатора закупки возлагаются на Фонд.

4.2. Форма Договора на проведение оценки утверждается в составе закупочной документации и должна содержать, в том числе следующие положения:

− Оценка проводится Оценщиком согласно Заданию на оценку в сроки, указанные в Задании на оценку/Договоре на проведение оценки, в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, включая, но не ограничиваясь ФСО;

− Оценка производится с выездом на Объект, осмотром и фото-фиксацией текущего состояния Объекта;

− Проведение, при необходимости, экспертизы отчета об оценке в саморегулируемой организации оценщиков в целях определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартам и правилам оценочной деятельности, а также вывод о подтверждении Рыночной стоимости Объектов оценки, определенной в Отчете об оценке в срок, установленный Договором на проведение оценки;

− Проверку Отчета об оценке на корректность и соответствие примененных для сопоставления объектов-аналогов;

− Оценщик представляет Фонду субъекта результат Оценки в виде Отчета об оценке, оформленного в соответствии с требованиями статьи 11 Закона об оценочной деятельности на русском языке в электронной форме в формате PDF и на бумажном носителе в двух экземплярах, а также расчетные файлы, являющиеся неотъемлемой частью Отчета об оценке, на русском языке в электронной форме файла формата Microsoft Excel (без блокирования книги/листов/ячеек) и положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков по Отчету об оценке на русском языке в электронной форме в формате PDF, а также на бумажном носителе в одном экземпляре (по требованию, если указано в Задании на оценку);

− в Отчете об оценке должны содержаться фотографии Объекта надлежащего качества, включающие в том числе (при наличии) фотографии жилых и нежилых помещений, машино-мест, возможных дефектов внутренней

отделки, подъезда, лестничной клетки, двора, фасада дома и адресной таблички (при наличии);

− порядок оплаты оказанных услуг Оценщика.

4.3. В срок, указанный в согласованном план-графике реализации Объектов, ответственный работник Фонда субъекта обеспечивает проведение закупочных процедур. По результатам закупки ответственный работник Фонда субъекта обеспечивает подписание с Оценщиком Задания на оценку и передает исходные документы, необходимые для проведения оценки, включая:

− разрешение на строительство (если применимо);

− разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию (если применимо);

− проектную декларацию;

− разделы проектной документации, содержащие технические и функциональные характеристики, архитектурные и планировочные решения, план расположения здания на участке строительства;

− изображения внутренней отделки и список утвержденных финишных материалов (в случае если отделка предусмотрена проектной документацией);

− информацию о жилом комплексе/доме, включая информацию об объектах социального, культурного и бытового назначения расположенных в непосредственной близости с жилом комплексом/домом.

4.4. Срок предоставления Отчета об оценке определяется в Задании на оценку/Договоре на проведение оценки.

4.5. Ответственный работник Фонда субъекта в сроки, установленные в Договоре на проведение оценки, получает электронную копию Отчета об оценке, а также расчетные файлы, являющиеся неотъемлемой частью Отчета об оценке, на русском языке, в формате Microsoft Excel (без блокирования книги/листов/ячеек) и не позднее дня следующего за днем получения электронной копии Отчета об оценке направляет ее по электронной почте в адрес Фонда для осуществления проверки на корректность, соответствие примененных для сопоставления объектов-аналогов, а также правильности расчетов.

4.6. Ответственный работник Фонда направляет заявку по электронной почте структурному подразделению Фонда «Оценка объектов незавершенного строительства». Структурное подразделение Фонда «Оценка объектов незавершенного строительства», в срок, не превышающий 3 (трех) рабочих дней с даты получения, осуществляет проверку Отчета об оценке. При наличии замечаний Отчет об оценке возвращается на доработку. Срок устранения замечаний не может превышать 3 (трех) рабочих дней.

4.7. В случае отсутствия замечаний к предоставленному на проверку Отчёту, Фонд направляет в адрес Фонда субъекта уведомление о согласовании рыночной стоимости Объектов.

4.8. Срок действия Отчета об оценке составляет шесть месяцев с даты его составления. Не позднее 30 (тридцати) дней до окончания срока действия Отчета об оценке ответственный работник Фонда субъекта инициирует повторное проведение Оценки.

Повторная оценка производится в отношении Объектов, в отношении которых на дату формирования задания на оценку не подписаны Договоры купли продажи или Договоры участия в долевом строительстве.

В случае отказа от оформления Договора купли-продажи или Договора участия в долевом строительстве, повторная оценка производится в соответствии с требованиями настоящего раздела.

Контроль за соблюдением срока действия Отчета об оценке и сроков по проведению повторной Оценки осуществляет ответственный работник Фонда субъекта.

Цены, указанные в Отчете об оценке, начинают действовать со дня следующего за днем получения Фондом субъекта уведомления Фонда о согласовании рыночной стоимости Объектов согласно пункту 4.7. Порядка.

4.9. В ходе продажи Объектов, исходя из экономических условий, состояния рынка, наличия спроса на Объекты, Фонд субъекта вправе самостоятельно увеличить стоимость реализации Объекта. Уведомление о повышении стоимости реализации Объектов направляется в адрес Фонда в течение 1 (одного) рабочего дня с момента принятия соответствующего решения Фондом субъекта. Вопрос об увеличении стоимости реализации Объектов принимается на Коллегиальном органе управления Фонда. Увеличенные цены реализации начинают действовать со дня следующего за днем получения Фондом субъекта уведомления Фонда о согласовании увеличенной стоимости Объектов.

4.10. Определение рыночной стоимости Объектов в случае привлечения Фонда в качестве Агента проводится Фондом в соответствии с разделом 4 Порядка. Переоценка, действующих на момент заключения Агентского договора Отчетов об оценки, не производится.

4.11. Процесс Раздела 4 представлен в Приложении № 8.

Раздел 5. Участие в торгах, проводимых в соответствии с Законом о контрактной системе.

5.1. Участие в торгах в форме, определенной покупателем, осуществляющим закупки для государственных или муниципальных нужд в соответствии с положениями Закона о контрактной системе, допускается на любом этапе Процесса продаж Объекта после определения рыночной стоимости.

5.2. В рамках проведения данного этапа Фондом субъекта осуществляется запрос у муниципальных и государственных органов власти в целях определения возможности удовлетворения их потребности за счет Объектов Фонда субъекта (при наличии свободных помещений, удовлетворяющих установленным требованиям).

5.3. При наличии у Фонда субъекта помещений, соответствующих установленным требованиям, Фонд субъекта вправе принять участие в качестве продавца в закупках, проводимых в соответствии с положениями Закона о контрактной системе.

5.4. Уведомление об участии в торгах должно быть направлено в Фонд не менее чем за 2 (два) рабочих дня до даты подачи заявки на участие в торгах, проводимых в соответствии с Законом о контрактной системе.

5.5. Подача ценового приложения в ходе проведения торгов ниже рыночной стоимости Объектов, определённой в соответствии с разделом 4 Порядка не допускается.

5.6. Процесс Раздела 5 представлен в Приложении № 9.

Раздел 6. Проведение публичных торгов.

6.1. Публичные торги проводятся в форме аукциона на электронной торговой площадке.

6.2. Фонд субъекта самостоятельно выбирает электронную торговую площадку для поведения торгов. Торговая площадка должна быть включена в перечень, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р «Об утверждении перечней операторов электронных площадок и специализированных электронных площадок, предусмотренных Федеральными законами от 05.04.2013 № 44-ФЗ, от 18.07.2011 № 223-ФЗ.

6.3. В рамках подготовки к проведениям торгов Фонд субъекта осуществляет информирование о проведении торгов посредством размещения информации на Профильных сайтах, организации и проведения маркетинговых мероприятий и рекламных кампаний, направленных на стимулирование спроса.

6.4. При проведении торгов ответственный работник Фонда субъекта обеспечивает сопровождение потенциальных покупателей (консультирует и организует, при возможности, демонстрацию Объекта).

6.5. Размещение Объектов на электронной торговой площадке осуществляется не позднее пяти рабочих дней с даты получения уведомления о согласовании Рыночной стоимости Объекта.

6.6. Порядок проведения торгов определяется в соответствии с внутренними нормативными документами Фонда субъекта. При этом срок приема заявок на участие в торгах не может быть менее 30 (тридцати) календарных дней.

6.7. Начальная цена реализации Объектов определяется в соответствии с разделом 4 настоящего Порядка. Цена реализации Объекта определяется по итогам проведенных торгов.

6.8. Процесс Раздела 6 представлен в Приложении № 9.

Раздел 7. Осуществление продаж на открытом рынке неопределенному кругу лиц.

7.1. Продажа Объектов, не реализованных на публичных торгах, осуществляется посредством публичного предложения на открытом рынке неопределенному кругу лиц.

7.2. В целях оптимизации и повышения эффективности продажи Объектов на открытом рынке неопределенному кругу лиц Фонд субъекта вправе

привлекать третьих лиц (Агентов) в том числе для совершения юридических и иных действий, направленных на заключение сделок по реализации объектов недвижимости по поручению Фонда субъекта.

7.3. Выбор Агента осуществляется Фондом субъекта посредством проведения Закупки в соответствии с Законом о закупках и Положением о закупках Фонда субъекта.

7.4. Отбор победителя в рамках закупочной процедуры должен осуществляться с учетом опыта участников по реализации объектов жилой недвижимости за исключением случая привлечения в качестве агента Фонда.

7.5. Мероприятия по взаимодействию с Агентом осуществляются Фондом субъекта в порядке и на условиях, определенных Агентским договором, включая:

– предоставление Агенту сведений и документов об Объектах, необходимых для оказания услуг;

– прием и утверждение отчетов Агента о проделанной работе;

– рассмотрение и утверждение бизнес-планов по реализации Объектов, предоставляемых Агентом;

– инициирование процедур оплаты услуг, оказанных Агентом;

– оформление и (или) проверка иных документов, предусмотренных Агентским договором;

7.6. Привлечение Агента, за исключением случая привлечения в качестве агента Фонда, не исключает осуществление мероприятий по самостоятельной реализации Объекта Фондом субъекта, если иное (эксклюзивное право) не предусмотрено Агентским договором.

7.7. Лица, привлекаемые Фондом субъекта для оказания услуг по реализации Объектов в рамках Агентского договора, обязаны осуществлять выполнение требований, предусмотренных Федеральным законом от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»

7.8. Цена реализации Объекта независимо от способа реализации должна быть не ниже Рыночной стоимости, определенной в соответствии разделом 4 настоящего Порядка.

7.9. Процесс Раздела 7 представлен в Приложении № 9.

Раздел 8. Оформление сделок по реализации Объектов и порядок расчетов.

8.1. Для оформления сделки по реализации Объекта Ответственный работник Фонда субъекта/Агент обеспечивает подготовку, в том числе заключения договора бронирования, при этом срок действия договора бронирования не должен превышать 21 рабочий день и заключение с покупателем Договора по типовым формам, утвержденным органом управления Фонда, и размещенным в сети интернет на официальном сайте Фонда.

Использование рассрочки при оплате по договору, при наличии такого условия в утверждённых типовых формах, допускается только с письменного согласования Фонда по запросу Фонда субъекта с обоснованием применения рассрочки и увеличением Плана денежных поступлений.

8.2. При необходимости, по решению руководителя Фонда субъекта, допускается внесение изменений в типовые формы договоров в части условий:

− предоставления кредитных средств;

− условий о качестве выполненных строительных работ;

− условий о состояния Объекта с обязательным приложением отчета независимой строительной экспертизы.

Иные изменения в типовые формы Договоров (при необходимости) производится на основании решения органа управления Фонда.

В случае внесения Фондом изменений в типовые формы Договоров ответственный работник Фонда не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня внесения изменений обязан разместить утвержденные типовые формы Договоров в сети интернет на официальном сайте Фонда.

8.3. Контроль за применением актуальной формы договора осуществляет ответственный работник Фонда субъекта.

8.4. Контроль за выполнением обязательств по оплате цены договора обеспечивает Фонда субъекта.

Раздел 9. Информационное обеспечение продаж Объектов.

9.1. Фонд субъекта самостоятельно и (или) с привлечением третьих лиц осуществляет комплекс мероприятий, направленных на информационное обеспечение процесса продажи, посредством размещения информации на Профильных сайтах, организации и проведения маркетинговых мероприятий и рекламных кампаний, направленных на стимулирование спроса.

9.2. Информация о проведении торгов в соответствии с разделом 6 Порядка размещается на официальном сайте Фонда субъекта в течение 1 (одного) дня с даты публикации извещения о проведении торгов.

9.3. В случае ожидаемой недостаточной эффективности размещения информации о проведении публичных торгов на официальном сайте Фонда субъекта, ответственный работник Фонда субъекта осуществляет размещение информации о проведении торгов на других сайтах в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и (или) ее публикацию в печатных средствах массовой информации.

9.4. В целях стимулирования покупательского спроса при проведении торгов, а также при самостоятельной реализации Объектов, Фондом субъекта (в случае необходимости) осуществляются следующие мероприятия:

− информирование о проведении торгов посредством размещения информации на Профильных сайтах;

− организации и проведения маркетинговых мероприятий и рекламных кампаний, направленных на стимулирование спроса.

Раздел 10. План денежных поступлений.

10.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты определения рыночной стоимости Объектов Фонд субъекта разрабатывает и направляет в адрес Фонда на согласование План денежных поступлений в том числе на счета эскроу.

10.2. План денежных поступлений разрабатывается по форме установленной Приложением № 4 к Порядку, содержит информацию о планируемых поступлениях денежных средств, полученных в качестве исполнения по сделкам реализации свободных Объектов, в том числе в порядке статьи 15.4 Закона об участии в долевом строительстве (зачисление денежных средств на счета эскроу).

10.3. План денежных поступлений на каждый последующий год должен быть сформирован и направлен Фондом субъекта на согласование до 10 декабря года, предшествующего планируемому.

10.4. По итогам предоставления ежемесячного отчета последнего месяца квартала, Фондом, подразделением «Продажи», осуществляется анализ выполнения согласованного плана денежных поступлений Фонда субъекта за анализируемый квартал. На основании анализа, при невыполнении квартального плана денежных поступлений может быть пересмотрен годовой план денежных поступлений или вынесен вопрос на рассмотрение Фонда субъекта об изменении способа реализации Объектов.

Корректирующие мероприятия согласовываются заместителем генерального директора Фонда, курирующий подразделение «Продажи».

В случае корректировки План денежных поступлений направляется Фондом субъекта на согласование в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней до даты окончания текущего квартала.

10.5. Фонд рассматривает План денежных поступлений и в случае отсутствия обоснованных возражений согласовывает путем проставления соответствующей отметки и подписи уполномоченного лица в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Плана денежных поступлений от Фонда субъекта.

10.6. При наличии замечаний к содержанию Плана денежных поступлений, Фонд в указанный срок обязан уведомить об этом Фонд субъекта посредством направления в адрес последнего возражений. План денежных поступлений согласовывается Фондом после устранения Фондом субъекта возражений, предъявленных Фондом к его содержанию, в срок не позднее даты окончания текущего квартала.

10.7. В случае привлечения Фонда в качестве Агента предоставление Фондом субъекта плана денежных поступлений не осуществляется.

Раздел 11. Отчетность о реализации Объектов.

11.1. Отчетным периодом для предоставления Отчета о реализации является календарный месяц. Фонд субъекта ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным, направляет на согласование Фонду Отчет о реализации.

11.2. Отчет о реализации Объектов составляется по форме, установленной Приложением №5 к Порядку. Отчет о реализации должен быть направлен по электронной почте в адрес Фонда, подразделению «Продажи».

11.3. Фонд, в лице ответственного сотрудника подразделения «Продажи», рассматривает и, в случае отсутствия обоснованных возражений, согласовывает Отчет реализации Объектов путем предоставления ответного письма по электронной почте в адрес Фонда субъекта.

11.4. В течении отчётного периода предусмотрено предоставление промежуточной отчётности. Промежуточный отчет формируется еженедельно по форме установленной Приложением №6 к Порядку. Промежуточный отчет должен быть направлен по электронной почте в адрес Фонда, подразделению «Продажи», не позднее вторника недели, следующей за отчётной.

11.5. В случае привлечения Фонда в качестве Агента для совершения юридических и иных действий, связанных с реализацией Объектов на основании Агентского договора предоставление Фондом субъекта отчетности о ходе продаж Объектов не осуществляется.

Раздел 12. Порядок привлечения Фонда в качестве Агента.

12.1. В целях оптимизации финансовых, временных и административных ресурсов процесс продажи Объектов может быть реализован путем привлечения Фонда в качестве Агента.

12.2. Порядок и условия реализации Объектов Фондом определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, условиями Агентского договора, настоящего Порядка и внутренних нормативных актов Фонда.

12.3. Фонд субъекта Российской Федерации, намеренный заключить Агентский договор, направляет предложение Фонду о заключении договора, к которому прикладывает 2 (два) экземпляра Агентского договора по форме Приложения № 1 подписанного уполномоченным представителем Фонда субъекта.

12.4. В случае если условия Агентского договора, направленного Фондом субъекта, отличаются от условий формы согласно Приложению № 1 Порядка, к приложению Фонда субъекта о заключении Агентского договора Фонд субъекта прилагает справку, содержащую обоснование необходимости изменения условий типовой формы Агентского договора.

12.5 Фонд при поступлении предложения, указанного в пункте 12.3. Порядка, рассматривает его в течение 10 (десяти) рабочих дней. По результатам рассмотрения подписывает Агентский договор в двух экземплярах и направляет один экземпляр подписанного Агентского договора Фонду субъекта.

12.6. В случае если условия Агентского договора, полученного Фондом, отличаются от условий типовой формы Агентского договора, Фонд рассматривает предложение Фонда субъекта.

По результатам рассмотрения подписывает Агентский договор и направляет один экземпляр Агентского договора Фонду субъекта Российской

Федерации или сообщает о согласии заключить Агентский договор на иных условиях, чем предложено Фондом субъекта.

12.7. Привлечение Фонда в качестве Агента исключает дальнейшую реализацию процесса продаж Объектов Фондом субъекта за исключением участия в закупочных процедурах, проводимых в соответствии с Законом о контрактной системе. Заявка на участие в торгах подается Фондом субъекта самостоятельно в соответствии с разделом 5 Порядка в сроки, установленные документацией о проведении торгов, с предварительным уведомлением Фонда о необходимости приостановки реализации Объектов, планируемых к продаже в рамках торгов.

12.8. При оказании услуг по реализации Объектов в рамках Агентского договора Фонд, а также лица, привлекаемые Фондом в целях реализации Объектов, осуществляют выполнение требований, предусмотренных Федеральным законом от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Раздел 13. Порядок распределения Объектов на основании соглашения, заключаемого между Фондом, субъектом Российской Федерации и Фондом субъекта.

13.1. Жилые и нежилые помещения, машино-места, в отношении которых отсутствуют требования граждан, могут быть распределены между Фондом и субъектом Российской Федерации пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании на основании Соглашения, заключаемого между Фондом, субъектом Российской Федерации и Фондом субъекта.

13.2. В течение 10 рабочих дней с даты получения Фондом реестра Объектов, предоставленного Фондом субъекта в соответствии с пунктами 3.1., 3.2. Порядка, Фонд вправе направить в адрес высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) уведомление о возможности распределения Объектов между Фондом и субъектом Российской Федерации пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании на основании Соглашения, заключаемого между Фондом, субъектом Российской Федерации и Фондом субъекта. Решение о направлении уведомления принимается заместителем генерального директора Фонда, курирующего подразделение «Продажи». Типовая форма соглашения приведена в Приложении № 10.

13.3. Руководитель высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации рассматривает уведомление и направляет в адрес Фонда ответ, содержащий сведения о согласии или отказе от заключения Соглашения.

13.4. Фонд в течение 10 рабочих дней со дня получения указанного в пункте 13.3 согласия подготавливает и подписывает в 3 экземплярах Соглашение.

Подписанное Фондом Соглашение направляется высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации (руководителю высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации).

Высшее должностное лицо субъекта Российской Федерации (руководитель высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) рассматривает указанное в пункте 13.4. настоящих Правил Соглашение. По результатам рассмотрения Соглашения уполномоченное лицо подписывает его либо направляет замечания по Соглашению.

Подписанные экземпляры Соглашения направляются в адрес Фонда субъекта. В течение 5 рабочих дней Фонда субъекта подписывает Соглашение и направляет по одному экземпляру подписанного Соглашения в адрес Фонда и субъекта Российской Федерации.

13.5. В случае получения замечаний по Соглашению Фонд в течение 5 рабочих дней рассматривает эти замечания и направляет доработанное Соглашение на повторное подписание.

13.6. В случае получения Фондом отказа от заключения Соглашения, недостижения согласия по содержанию Соглашения или если в течение 50 календарных дней с даты направления в адрес субъекта Российской Федерации уведомления о возможности распределения Объектов ответ, предусмотренный пунктом 13.3 Порядка, Фондом не получен реализация Объектов осуществляется Фондом субъекта Российской Федерации путем проведения публичных процедур, предусмотренных пунктом 2.4 Порядка или путем привлечения Фонда в качестве Агента в соответствии с разделом 12 Порядка.

Раздел 14. Порядок работы Фонда субъекта с Просроченной дебиторской задолженностью по Договорам участия в долевом строительстве.

14.1. Вход процесса – определение Фондом субъекта наличия Просроченной дебиторской задолженности Участником по Договорам участия в долевом строительстве.

14.2. Выход процесса – полное погашение Просроченной дебиторской задолженности Участников по Договорам участия в долевом строительстве.

14.3. Подразделение «Работа с дольщиками» еженедельно по понедельникам запрашивает у Фондов субъектов актуальные данные по Дебиторской задолженности, которые должны содержать строительный адрес дома, в котором расположен Объект; номер и дату Договора, по которым имеется Просроченная дебиторская задолженность; фамилию, имя и отчество Участника по Договору, цену Договора, сумму Дебиторской задолженности по Договору, даты направления Досудебных претензий, даты подачи исковых заявлений,

результаты рассмотрения иска Фондов субъектов, а также заполненную актуальную сводную таблицу по форме Приложения №11 к Порядку.

14.4. Фонды субъектов еженедельно по средам предоставляют в подразделение «Работа с дольщиками» актуализированные данные в ответ на запрос согласно п. 14.3. Порядка.

14.5. Подразделение «Работа с дольщиками» еженедельно по пятницам проводит анализ полученной информации от Фондов субъектов согласно п. 14.3. и предоставляет результат анализа в форме консолидированной отчетности по всем Фондам субъектов руководству Фонда по запросу.

14.6. Фонд субъекта в срок не позднее одного календарного месяца с даты обнаружения Просроченной дебиторской задолженности обеспечивает направление Досудебных претензий Участникам.

14.7. Поступившая сумма Дебиторской задолженности учитывается Фондом субъекта в рамках исполнения п. 14.4. Порядка.

14.8. В случае непоступления денежных средств от Участников в сроки, указанные в Досудебной претензии, Фонд субъекта проводит мероприятия для взыскания Дебиторской задолженности в судебном порядке.

14.9. Владелец процесса – руководитель Подразделения «Работа с дольщиками» в течение квартала осуществляет:

- внутренний контроль: проводит проверку исполнения операций процесса и фиксирует количество нарушения сроков исполнения операций процесса, случаи недостижения показателей процесса, ошибок в составлении отчетности и любые другие возникающие проблемы, и инциденты в ходе исполнения процесса;

- проводит поиск причин возникших несоответствий и проблем, анализ повторяемости несоответствий и проблем.

14.10. В срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, руководитель Подразделения «Работа с дольщиками» разрабатывает и проводит корректирующие мероприятия для предотвращения повторного возникновения несоответствий с указанием сроков и ответственных.

14.11. Корректирующие мероприятия утверждает заместитель генерального директора Фонда, курирующий подразделение «Работа с дольщиками».

Раздел 15. Порядок контроля Фондом передачи Объектов Участникам.

15.1. Вход процесса – поступление в Фонд информации от Фондом субъекта о сроках ввода в эксплуатацию домов, количестве объектов долевого строительства, подлежащих передаче Фондом субъекта Участникам.

15.2. Выход процесса – поступление в Фонд информации об исполнении Фондом субъекта всех обязательств по передаче объектов долевого строительства Участникам.

15.3. Фонд субъекта еженедельно по средам, либо в первый рабочий день, следующий за праздничным\выходным днем, обеспечивает по электронной

почте передачу в подразделение «Работа с дольщиками» данных по форме Приложения № 12 к Порядку.

15.4. В случае изменения планового срока получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию Фонд субъекта незамедлительно информирует об этом подразделение «Работа с дольщиками» с указанием нового планового срока ввода дома в эксплуатацию и причин переноса срока.

15.5. Подразделение «Работа с дольщиками» еженедельно по пятницам проводит анализ полученной информации от Фондов субъектов согласно п. 15.3. и предоставляет результат анализа в форме консолидированной отчетности по всем Фондам субъектов руководству Фонда по запросу.

15.6. Не позднее, чем за один месяц до планируемой даты ввода дома в эксплуатацию, Фонд субъекта направляет всем Участникам данного дома Сообщение о завершении строительства, в котором указывает временной интервал, в который Участнику предлагается осмотреть и принять Объекта, либо вручает лично под расписку. При этом, данный временной интервал указывается в логике – дата ввода дома в эксплуатацию плюс десять дней.

15.7. Сообщение о завершении строительства направляется Участникам посредством АО «Почта России» заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу.

15.8. В течение срока, указанного в Сообщении о завершении строительства, Фонд субъекта передает Участникам Объекты.

15.9. В случае уклонения Участника от приемки Объекта, по истечении указанного в п. 2.4. ст. 9.1. Закона о публично-правовой компании срока Фонд субъекта направляет Участнику односторонний акт о передаче Объекта.

15.10. Не позднее, чем за 20 рабочих дней до планируемой даты ввода дома в эксплуатацию, Фонд Субъекта направляет в Фонд в целях согласования передачи перечень Участников, которым предполагается передать Объекты после ввода дома в эксплуатацию в установленном законом порядке. Фонд рассматривает, и в случае отсутствия обоснованных возражений согласовывает перечень Участников, которым предполагается передать Объекты после ввода дома в эксплуатацию в течение 5 (пяти) рабочих дня со дня получения. Направляемые данные должны содержать ФИО Участника, информацию о наличии/отсутствий уступок по договора участия в долевом строительстве, ФИО сторон по таким уступкам, информацию об объекте долевого строительства, который предполагается передать каждому из Участников.

15.11. Владелец процесса – руководитель Подразделения «Работа с дольщиками» в течение квартала осуществляет внутренний контроль – проводит проверку исполнения операций процесса и фиксирует количество нарушения сроков исполнения операций процесса, случаи недостижения показателей процесса, ошибок в составлении отчетности и любые другие возникающие проблемы и инциденты в ходе исполнения процесса, проводит поиск первопричин возникших несоответствий и проблем, проводит анализ повторяемости несоответствий и проблем.

15.12. В срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным, руководитель Подразделения «Работа с дольщиками» разрабатывает и проводит

корректирующие мероприятия для предотвращения повторного возникновения несоответствий с указанием сроков и ответственных.

15.13. Корректирующие мероприятия утверждает заместитель генерального директора Фонда, курирующий подразделение «Работа с дольщиками».

Раздел 16. Внутренний контроль и отчетность.

16.1 Владелец процесса в течение квартала осуществляет внутренний контроль – проводит проверку исполнения операций, указанных в настоящем Порядке, и фиксирует количество нарушения сроков исполнения операций, случаи недостижения показателей процесса, ошибок в составлении отчетности и любые другие возникающие проблемы и инциденты в ходе исполнения процесса, проводит поиск первопричин возникших несоответствий и проблем, проводит анализ повторяемости несоответствий и проблем.

16.2 В срок до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным, владелец процесса разрабатывает и проводит корректирующие мероприятия для предотвращения повторного возникновения несоответствий с указанием сроков и ответственных.

16.3 Корректирующие мероприятия утверждает куратор процесса – руководитель прямого подчинения главному управляющему директору Фонда, курирующий деятельность подразделения «Продажи».