**ИНФОРМАЦИЯ**

**о порядке проведения аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками, договоров аренды земельных участков Фонда «РЖС» для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья**

**I. Общие положения**

В настоящее время завершено формирование нормативной правовой базы, необходимой проведения Фондом «РЖС» аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками, договоров аренды земельных участков Фонда «РЖС» для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон № 161‑ФЗ).

Так, в 2012 году изданы:

– Федеральный закон от 10.07.2012 № 118-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства», который устанавливает порядок подготовки и проведения аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками, договоров аренды земельных участков Фонда «РЖС» для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, а также определяет существенные условия указанных договоров, к которым относятся: осуществление строительства жилья экономического класса в соответствии с параметрами разрешенного строительства, максимальный срок осуществления строительства, обязательство продать или передать по договору долевого участия в строительстве, жилое помещение по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах аукциона, отдельным категориям граждан, список которых утверждается главой муниципального образования, на территории которого расположен переданный застройщику земельный участок Фонда «РЖС»;

– постановление Правительства Российской Федерации от 25.10.2012 № 1099 «О некоторых вопросах реализации Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса» (далее – Постановление № 1099).

Попечительским советом Фонда «РЖС» утвержден (протокол от 18.10.2012 № 71) Порядок взаимодействия органов управления Фонда «РЖС», его структурных подразделений, филиалов и представительств при отборе земельных участков, находящихся в федеральной собственности, или земельных участков Фонда «РЖС» в целях проведения аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования этими земельными участками для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья.

Данный Порядок размещен на сайте Фонда «РЖС» ([www.fondrgs.ru](http://www.fondrgs.ru)) в разделе «Документы».

В соответствии с частью 36 статьи 166 Закона № 161-ФЗ правила формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда, переданных по результатам аукционов с обязательствами застройщиков по продаже жилых помещений экономического класса по фиксированной цене и порядок, в частности очередность, включения указанных граждан в эти списки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с частью 68 статьи 11 Закона № 161-ФЗ ходатайства о проведении Фондом «РЖС» аукционов с обязательствами застройщиков по продаже жилых помещений экономического класса по фиксированной цене направляются в Фонд «РЖС» уполномоченными органами государственной власти субъектов Российской Федерации по предложениям органов местного самоуправления. В указанных ходатайствах должны содержаться сведения о минимальном общем количестве жилья экономического класса в конкретном муниципальном образовании (с указанием минимального общего количества необходимых жилых помещений с определенным количеством комнат и минимального размера общей площади жилых помещений) в целях обеспечения таким жильем работников оборонно-промышленного комплекса, о предполагаемом типе жилой застройки, а также о примерном местоположении земельного участка.

На основании указанных ходатайств Фонд «РЖС» осуществляет подбор земельных участков, находящихся в федеральной собственности, которые пригодны для строительства требуемого объема жилья, осуществляет подготовку предложений о передаче земельных участков для формирования имущества Фонда, после чего осуществляет подготовку к проведению аукционов по правилам, установленным статьей 16.6 Закона № 161-ФЗ.

Приказом Минрегиона России от 28 июня 2010 г. № 303 утверждены Методические рекомендации по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса, в которых определены следующие критерии отнесения жилых помещений к жилью экономического класса:

– рекомендуемая площадь земельных участков для малоэтажных индивидуальных жилых домов составляет не более 10 соток, для жилых домов блокированной застройки – не более 4 соток для одного блока такого жилого дома;

– рекомендуемая общая площадь малоэтажных индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки – не более 150 кв. м;

– рекомендуемые площади жилых помещений малоэтажных индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки – не менее: общей жилой комнаты – 14 кв. м; спальни – 10 кв. м; кухни – 8 кв. м.

**II. Категории граждан, имеющих право на приобретение по фиксированной цене жилых помещений экономического класса, построенных или строящихся на земельных участках Фонда**

Перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение по фиксированной цене жилых помещений экономического класса, построенных или строящихся на земельных участках Фонда «РЖС» (далее – Перечень), основания их включения в списки, а также форма списка граждан определены Постановлением № 1099.

В соответствии с Постановлением № 1099 в отдельную категорию выделены граждане, для которых работа в организациях оборонно-промышленного комплекса, включенных в установленном Правительством Российской Федерации порядке в сводный реестр организаций оборонно-промышленного комплекса, независимо от организационно-правовой формы таких организаций, является основным местом работы, а также основания для включения указанных работников в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья, построенного на земельных участках Фонда по фиксированной цене, которые утверждаются главами администраций муниципальных образования.

Граждане, относящиеся к одной или одновременно к нескольким категориям, указанным в пункте 1 Перечня, включаются в списки граждан, имеющих право на приобретение такого жилья при наличии:

а) следующих оснований в совокупности:

гражданин не является членом жилищно-строительного кооператива, созданного в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

гражданин не реализовал право на приобретение жилья экономического класса в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства»;

общий стаж работы гражданина соответственно в органах государственной власти, органах местного самоуправления, организациях, указанных в подпунктах «ж» − «н» пункта 1 Перечня, составляет три года и более;

гражданин является нанимателем жилого помещения или членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственником жилого помещения или членом семьи собственника жилого помещения, при этом общая площадь занимаемого жилого помещения (с учетом площади, приходящейся на каждого члена семьи) не превышает размер общей площади жилого помещения, рассчитанный исходя из нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной в соответствии со статьей 50 Жилищного кодекса Российской Федерации, более чем на восемнадцать квадратных метров либо количество комнат в жилом помещении (квартире или жилом доме) меньше количества проживающих в нем семей (в том числе, если семья состоит из родителей и постоянно проживающих с ними и зарегистрированных по месту жительства совершеннолетних детей, состоящих в браке) независимо от размеров занимаемого жилого помещения,

б) одного из следующих оснований:

гражданин зарегистрирован по месту жительства в жилом помещении на территории субъекта Российской Федерации, в границах которого проведен аукцион, предусмотренный статьей 166 Закона № 161-ФЗ;

гражданин имеет основное место работы (службы) на территории субъекта Российской Федерации, в границах которого проведен аукцион, предусмотренный статьей 166 Закона № 161-ФЗ.

Форма списка граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельном участке Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданном в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», содержащая состав сведений, включаемых в указанный список, установлена Постановлением № 1099.

**III. Порядок**

**рассмотрения ходатайств о проведении аукционов с обязательствами застройщиков по продаже жилых помещений экономического класса по фиксированной цене**

Ходатайство о проведении аукциона представляется в Фонд «РЖС» руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации по форме, установленной приложением к настоящему Порядку, и должно содержать:

1) сведения о потребности в минимальном общем количестве жилья экономического класса в конкретном муниципальном образовании (с указанием минимального общего количества необходимых жилых помещений с определенным количеством комнат и минимального размера общей площади жилых помещений) в целях обеспечения таким жильем отдельных категорий граждан, определенных Правительством Российской Федерации в соответствии с требованиями статьи 166 Закона. При этом минимальный размер общей площади жилого помещения рассчитывается исходя из нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в соответствии со статьей 50 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая может быть превышена не более чем на восемнадцать квадратных метров общей площади жилого помещения;

2) сведения о предполагаемом типе жилой застройки (многоквартирный дом, жилой дом, в том числе объекты индивидуального жилищного строительства).

К ходатайству о проведении аукциона должна быть приложена копия документа, подтверждающего полномочие органа государственной власти субъекта Российской Федерации на подачу такого ходатайства, за исключением случая, когда указанные полномочия определены в законе субъекта Российской Федерации, устанавливающем правила формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда «РЖС», переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья.

Фонд «РЖС» в течение четырнадцати рабочих дней с даты поступления в Фонд «РЖС» такого ходатайства осуществляет его проверку и по результатам такой проверки осуществляет подготовку и направление для рассмотрения на очередном заседании правления Фонда «РЖС» проекта одного из следующих решений:

1) о проведении мероприятий по отбору земельных участков;

2) о приостановлении рассмотрения ходатайства о проведении аукциона;

3) об отказе в рассмотрении ходатайства о проведении аукциона.

**IV. Порядок включения работников организаций оборонно-промышленного комплекса в списки граждан, имеющих право приобретения жилья экономического класса по фиксированной цене**

Для обеспечения участия граждан, имеющих право на приобретение по фиксированной цене жилых помещений экономического класса, построенных или строящихся на земельных участках Фонда «РЖС», в том числе работников организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о проведении аукционов с обязательствами застройщиков по продаже жилых помещений экономического класса по фиксированной цене публикуются в сети «Интернет» на официальных сайтах Фонда «РЖС», субъекта Российской Федерации и муниципального образования, в границах которых расположены передаваемые для строительства земельные участки Фонда «РЖС».

В соответствии со статьей 166 Закона № 161-ФЗ правила формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда «РЖС», переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, и порядок, в частности очередность, включения указанных граждан в списки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

Постановлением № 1099 рекомендовано законодательным (представительным) органам государственной власти субъектов Российской Федерации в 3-месячный срок принять законы, устанавливающие правила формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда «РЖС».

После принятия субъектом Российской Федерации, на территории которого работник оборонно-промышленного комплекса зарегистрирован по месту жительства либо имеет основное место работы, соответствующего закона он может направить заявление о включении в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, строящегося на земельном участке Фонда, по фиксированной цене в администрацию соответствующего муниципального образования.

В соответствии с частью 22 статьи 166 Закона № 161-ФЗ названные списки утверждаются главой муниципального образования, на территории которого находится земельный участок Фонда «РЖС», преданный в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса.