**ИНФОРМАЦИЯ**

**о порядке передачи земельных участков Фонда «РЖС»**

**жилищно-строительным кооперативам, создаваемым из числа работников организаций оборонно-промышленного комплекса, и о формах оказания Фондом «РЖС» содействия жилищно-строительным кооперативам**

**I. Общие положения**

В настоящее время завершено формирование нормативной правовой базы, необходимой для обеспечения передачи земельных участков Фонда «РЖС» жилищно-строительным кооперативам, создаваемым из числа отдельных категорий граждан в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее соответственно – кооперативы, Закон № 161-ФЗ).

Так, в период 2011-2013 годов изданы:

– Федеральный закон от 18 июля 2011 г. № 244-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» (в части возможности безвозмездной передачи земельных участков Фонда «РЖС» кооперативам);

– Федеральный закон от 30 ноября 2011 г. № 349-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части расширения перечня граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооперативов, за счет работников государственных и муниципальных бюджетных учреждений и в части возможности бесплатного предоставления кооперативам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности);

– Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. № 290-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 290-ФЗ);

– постановление Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2012 г. № 108 «Об утверждении перечня категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в соответствии с отдельными федеральными законами, и оснований включения указанных граждан, а также граждан имеющих трех и более детей, в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены таких кооперативов»;

– постановление Правительства Российской Федерации от 6 июня 2012 г. № 558 «Об утверждении типового устава жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, предусмотренных законодательством Российской Федерации»;

– постановление Правительства Российской Федерации от 10 апреля 2013 г. № 324 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 290-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 324).

Попечительским советом Фонда «РЖС» утвержден (протокол от 14 марта 2012 г. № 61) Порядок рассмотрения Фондом «РЖС» ходатайств, предусмотренных [частями 6](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=116781;fld=134;dst=9)1, [63 и 66 статьи 11](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=116781;fld=134;dst=14) Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства», взаимодействия органов управления Фонда «РЖС» и его структурных подразделений, филиалов и представительств при осуществлении отбора земельных участков для передачи их жилищно-строительным кооперативам, при передаче земельных участков Фонда «РЖС» в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам, при безвозмездной передаче земельных участков Фонда «РЖС» в собственность жилищно-строительных кооперативов и (или) граждан, являющихся членами таких кооперативов.

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

Кроме того, в соответствии с частью 5 статьи 165 Закона № 161-ФЗ правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооперативов, из числа работников организаций оборонно-промышленного комплекса утверждаются:

1) федеральным органом исполнительной власти, который осуществляет функции по выработке государственной политики в сфере промышленного и оборонно-промышленного комплексов и других сферах экономики, в которых осуществляют деятельность организации оборонно-промышленного комплекса;

2) Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом» в отношении организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций и которые являются организациями указанной Государственной корпорации в соответствии с федеральным законом о ее создании;

3) органами управления государственных академий наук в отношении организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций и которые созданы государственными академиями наук и (или) подведомственны им;

4) федеральными органами исполнительной власти, на которые возложены функции по выработке государственной политики в сферах экономики, в которых осуществляют деятельность организации оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций на основании предоставленной указанными федеральными органами исполнительной власти информации, в отношении этих организаций оборонно-промышленного комплекса.

На основании указанных нормативных правовых актов федеральные органы исполнительной власти, государственные академии наук или Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» вправе подать в Фонд «РЖС» ходатайство о подготовке предложения, предусматривающего передачу земельного участка в собственность Фонда «РЖС» в целях последующей передачи кооперативу, или ходатайство об отборе земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности или собственности Фонда «РЖС».

Законом № 161-ФЗ допускается возможность передачи земельных участков Фонда «РЖС» в безвозмездное срочное пользование кооперативам, а также в собственность кооператива или его членов для строительства жилья экономического класса.

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 1000 кв.м, для жилых домов блокированной застройки – не более 400 кв.м 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.

Вместе с тем, согласно изменениям, внесенным Федеральным законом от 30 декабря 2012 г. № 290-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Закон № 161-ФЗ, по отдельным решениям Правительства Российской Федерации допускается строительство жилых помещений, техническо-экономические показатели которых превышают параметры жилья экономического класса.

Кроме того, согласно изменениям, внесенным указанным федеральным законом, допускается передача созданным жилищно-строительным кооперативам дополнительных земельных участков в случае увеличения количества их членов.

II. Категории граждан,

имеющих право быть принятыми в члены кооперативов,

и основания их включения в списки

Федеральным законом от 30 декабря 2012 г. № 290-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Закон № 161-ФЗ в части возможности вступления в члены жилищно-строительных кооперативов работников организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр организаций оборонно-промышленного комплекса.

Постановлением Правительства Российской Федерации № 324 в перечень категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в соответствии с отдельными федеральными законами, и оснований включения указанных граждан, а также граждан, имеющих 3 и более детей, в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены таких кооперативов, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2012 г. № 108 (далее – Перечень), внесены изменения, в соответствии с которыми в члены названных кооперативов могут быть приняты работники организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр организаций оборонно-промышленного комплекса, при наличии следующих оснований в совокупности:

– общий стаж работы гражданина в указанных организациях составляет не менее 5 лет;

– у гражданина отсутствует земельный участок, предоставленный исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления для индивидуального жилищного строительства на праве собственности или аренды после введения в действие Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=DB10913213075CFD6701AD3C3F59BCBC7FC268BE550BBDA5F025181A30GFkBM) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

– признание гражданина нуждающимся в жилых помещениях по основаниям, предусмотренным статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации (применяется исключительно в случае подачи в Фонд «РЖС» ходатайства об отборе земельных участков).

При этом предусматривается дифференцированное применение критерия признания гражданина нуждающимся в жилых помещениях: такой критерий применяется только в случае подачи в Фонд «РЖС» ходатайства об отборе земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности или собственности Фонда «РЖС».

В случае, если кооператив создается из числа работников организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций, с ходатайствами о передаче земельных участков кооперативам либо с ходатайствами об отборе земельных участков в Фонд «РЖС» обращаются:

1) федеральный орган исполнительной власти, который осуществляет функции по выработке государственной политики в сфере промышленного и оборонно-промышленного комплексов и других сферах экономики, в которых осуществляют деятельность организации оборонно-промышленного комплекса;

2) Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» в отношении организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций и которые являются организациями указанной Государственной корпорации в соответствии с федеральным законом о ее создании;

3) органы управления государственных академий наук в отношении организаций оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций и которые созданы государственными академиями наук и (или) подведомственны им

4) федеральные органы исполнительной власти, на которые возложены функции по выработке государственной политики в сферах экономики, в которых осуществляют деятельность организации оборонно-промышленного комплекса, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций на основании предоставленной указанными федеральными органами исполнительной власти информации, в отношении этих организаций оборонно-промышленного комплекса.

Статьей 11 Закона № 161-ФЗ предусмотрено два вида ходатайств, которые могут быть направлены в Фонд «РЖС» федеральными государственными органами или органами управления федеральных организаций в целях передачи земельных участков кооперативам, создаваемым работниками этих организаций:

– о передаче кооперативу земельного участка, предоставленного организации на праве постоянного (бессрочного) пользования либо праве аренды, при наличии у федеральной организации земельного участка, который может быть использован для жилищного строительства;

– об отборе Фондом «РЖС» земельного участка из земель, находящихся в федеральной собственности, или из находящихся в собственности Фонда «РЖС» земельных участков в целях последующей передачи кооперативу в случае отсутствия у федеральной организации земельного участка, который может быть использован для жилищного строительства.

Кроме того, статьи 11 и 165 Закона № 161-ФЗ не запрещают использовать в целях передачи кооперативам не только земельные участки, предоставленные непосредственно самому федеральному органу исполнительной власти или подведомственной ему организации, но и земельные участки, предоставленные иным федеральным органам исполнительной власти, иным федеральным организациям, а также земельные участки, составляющие казну Российской Федерации.

В случае подачи в Фонд «РЖС» ходатайства о передаче земельного участка кооперативу в отношении земельного участка, предоставленного иному федеральному органу исполнительной власти, иным федеральным организациям, либо составляющего казну Российской Федерации, критерий признания нуждаемости в жилых помещениях также не применяется.

Как указывалось выше, попечительским советом Фонда «РЖС» утвержден (протокол от 14 марта 2012 г. № 61) Порядок рассмотрения Фондом «РЖС» ходатайств, предусмотренных [частями 6](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=116781;fld=134;dst=9)1, [63 и 66 статьи 11](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=116781;fld=134;dst=14) Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства», взаимодействия органов управления Фонда «РЖС» и его структурных подразделений, филиалов и представительств при осуществлении отбора земельных участков для передачи их жилищно-строительным кооперативам, при передаче земельных участков Фонда «РЖС» в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам, при безвозмездной передаче земельных участков Фонда «РЖС» в собственность жилищно-строительных кооперативов и (или) граждан, являющихся членами таких кооперативов (далее – Порядок рассмотрения ходатайств).

Порядок рассмотрения ходатайств предусматривает возможность подачи совместного ходатайства несколькими федеральными государственными органами и (или) государственными академиями наук для создания совместных кооперативов из числа работников различных организаций оборонно-промышленного комплекса, а также совместных кооперативов, создаваемых из числа работников организаций оборонно-промышленного комплекса и других категорий граждан, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2012 г. № 108.

Критерий признания гражданина нуждающимся в жилых помещениях при создании такого совместного кооператива также применяться не будет   
(в случае подачи ходатайств в порядке, предусмотренном частью 61 статьи 11 Закона №161-ФЗ).

**III. Порядок**

**рассмотрения Фондом «РЖС» ходатайств федеральных государственных органов, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и государственных академий наук о передаче земельных участков кооперативам, ходатайств об отборе земельных участков в целях их передачи кооперативам**

Федеральные государственные органы, государственные академии наук, государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» вправе обращаться в Фонд «РЖС» с ходатайствами о передаче земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в целях их последующей передачи кооперативам или с ходатайствами о передаче органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению такими земельными участками в целях последующей их передачи кооперативам.

В таких ходатайствах должны быть указаны:

– сведения о земельном участке, предоставленном федеральной организации;

– предполагаемый тип жилой застройки;

– сведения о потребности в жилых помещениях с указанием количества граждан, включенных в списки претендующих на вступление в члены кооператива лиц.

При этом обязательными приложениями к указанным ходатайствам являются:

– письменное согласие уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации на передачу осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в федеральной собственности, в случае подачи ходатайства о передаче полномочий субъекту Российской Федерации федеральным государственным органом;

– заключение (мнение) органа государственной власти субъекта Российской Федерации и (или) органа местного самоуправления о возможности осуществления жилищного строительства на земельном участке в случае подачи федеральным государственным органом ходатайства о передаче земельного участка в собственность Фонда «РЖС».

На основании представленных сведений Фондом «РЖС» будет осуществляться проверка возможности использования земельного участка, предоставленного федеральной организации, в целях жилищного строительства.

В случае отсутствия у федеральных организаций земельных участков, которые могут быть переданы кооперативу, в Фонд «РЖС» могут быть поданы ходатайства об отборе земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Ходатайство об отборе таких земельных участков должно содержать:

– сведения о земельных участках федеральной организации, работники которой претендуют на вступление в члены кооператива;

– сведения о планируемых вариантах местоположения земельного участка с указанием субъекта Российской Федерации и муниципального образования, в границах которого должен быть расположен земельный участок, и ориентировочной площади земельного участка;

– предполагаемый тип жилой застройки;

– сведения о потребности в жилых помещениях с указанием количества граждан, включенных в списки претендующих на вступление в члены кооператива лиц.

В случае отсутствия земельных участков, находящихся в федеральной собственности, Фонд «РЖС» вправе осуществлять отбор земельных участков из земельных участков, находящихся в собственности Фонда «РЖС».

Порядком рассмотрения ходатайств установлены основные типовые формы документов, в том числе формы ходатайства о передаче земельных участков кооперативам и ходатайства об отборе земельных участков, форма перечня граждан, имеющих право на вступление в члены кооператива, а также перечня документов, прилагаемых к указанным ходатайствам.

**IV. Порядок**

**передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в собственность Фонда «РЖС» в целях их последующей передачи кооперативам**

Передача земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в собственность Фонда «РЖС» осуществляется в общем порядке, предусмотренном Законом № 161-ФЗ.

Предложение Фонда «РЖС» об использовании земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в целях их безвозмездной передачи кооперативам утверждается попечительским советом Фонда «РЖС». При этом такое предложение может содержать указание на необходимость образования земельных участков из земельных участков, предоставленных федеральным организациям или составляющих казну Российской Федерации, в целях передачи образованного земельного участка в безвозмездное срочное пользование кооперативу.

На основании утвержденного попечительским советом Фонда «РЖС» предложения Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства принимает решение о целесообразности передачи земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в собственность Фонда «РЖС».

В соответствии с решением Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства Росимуществом издается распоряжение о передаче земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в собственность Фонда «РЖС».

После государственной регистрации права собственности Фонда «РЖС» на земельный участок Фонд «РЖС» при необходимости будет обеспечивать изменение категории и вида разрешенного использования земельного участка Фонда «РЖС».

**V. Порядок**

**передачи земельных участков Фонда «РЖС» кооперативам и их членам**

Законом № 161-ФЗ допускается возможность осуществления жилищного строительства как самим кооперативом, так и гражданином, являющимся членом кооператива, самостоятельно.

Учредительные документы кооператива должны соответствовать требованиям, предусмотренным частью 7 статьи 165 Закона № 161-ФЗ, а также требованиям типового устава кооператива, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июня 2012 г. № 558.

В случае если кооператив создан в целях строительства жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, учредительные документы кооператива могут содержать положение о том, что члены кооператива вправе самостоятельно осуществить строительство объектов индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок Фонда «РЖС» на основании заявления кооператива первоначально передается в безвозмездное срочное пользование кооперативу.

Решение о передаче земельного участка Фонда «РЖС» кооперативу принимается попечительским советом Фонда «РЖС».

В целях подготовки такого решения Фондом «РЖС» будет осуществляться проверка соответствия представленного реестра членов кооператива сведениям о количестве граждан, указанным в ранее поданном ходатайстве о передаче земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в собственность Фонда «РЖС».

После принятия попечительским советом Фонда «РЖС» решения о передаче земельного участка Фонда «РЖС» кооперативу для заключения договора безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда «РЖС» кооператив должен представить в Фонд «РЖС» документы, подтверждающие оплату не менее 30% от суммы всех паевых взносов.

Сумма таких взносов определяется исходя из средней рыночной стоимости 1 кв. м жилого помещения, устанавливаемой федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации в соответствующем субъекте Российской Федерации.

Договор безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда «РЖС» заключается на срок:

– осуществления жилищного строительства кооперативом;

– утверждения документации по планировке территории и проведения государственного кадастрового учета земельных участков Фонда «РЖС» в случае строительства объектов индивидуального жилищного строительства членами кооператива самостоятельно.

В случае строительства кооперативом многоквартирного дома после уведомления Фонда «РЖС» кооперативом о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома Фонд «РЖС» осуществляет отказ от права собственности на земельный участок Фонда «РЖС».

В случае строительства кооперативом жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, безвозмездно передаются:

1) земельные участки Фонда «РЖС», занятые объектами инженерной инфраструктуры, – в собственность кооператива;

2) земельные участки Фонда «РЖС», занятые объектами индивидуального жилищного строительства, – в собственность членов кооператива.

Решение о передаче указанных земельных участков Фонда «РЖС» в собственность кооператива или членов кооператива принимается попечительским советом Фонда «РЖС» при условии представления в Фонд «РЖС» сведений о вводе в эксплуатацию жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и сведений о распределении земельных участков Фонда «РЖС» между членами кооператива.

В случае строительства объектов индивидуального жилищного строительства членами кооператива самостоятельно безвозмездно передаются:

1) земельные участки Фонда «РЖС», предназначенные для строительства объектов индивидуального жилищного строительства, – в собственность членов кооператива;

2) земельные участки Фонда «РЖС», предназначенные для строительства объектов инфраструктуры, – в собственность кооператива.

Решение о передаче земельных участков Фонда «РЖС» в собственность кооператива или членов кооператива также принимается попечительским советом Фонда «РЖС» после утверждения документации по планировке территории и проведения государственного кадастрового учета образованных земельных участков Фонда «РЖС» при условии представления в Фонд «РЖС» сведений о распределении земельных участков Фонда «РЖС» между членами кооператива.

Кроме того, следует учитывать, что в случае, если в течение одного года со дня принятия Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства соответствующего решения земельный участок Фонда «РЖС» не передан в безвозмездное срочное пользование кооперативу в связи с тем, что кооператив не создан или не удовлетворяет условиям Закона № 161-ФЗ, Фонд «РЖС» вправе распорядиться таким земельным участком иными способами, предусмотренными Законом № 161-ФЗ.

**VI. Оказание Фондом «РЖС» содействия кооперативам**

Помимо бесплатного предоставления земельных участков Фонда «РЖС» кооперативу Фонд «РЖС» вправе оказывать содействие кооперативам в следующих формах:

– содействие в подключении многоквартирных домов, жилых домов к сетям инженерно-технического обеспечения. При этом строительство объектов инфраструктуры в границах земельных участков, предоставленных кооперативам, будут обеспечивать кооперативы;

– безвозмездное предоставление архитектурных проектов и проектной документации объектов жилищного строительства (права их использования).