**Общие вопросы**

*Предусматривает ли программа софинансирование со стороны федерального бюджета?*

Прямого (денежного) финансирования программы «Жилье для российской семьи» государственной программой Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» не предусмотрено.

Однако для проектов по строительству жилья экономического класса разрешено применение других механизмов поддержки:

а) предоставление на льготных условиях земельных участков для строительства, в т.ч. и по направлению работы Фонда РЖС;

б) возможность обращения к механизму выкупа объектов инженерно-технического обеспечения, что может позволить достичь возмещения затрат застройщика на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к инженерным сетям в размере до 4 тыс.руб. на кв.м. жилья экономического класса.

*Может ли участвовать в программе раннее построенный объект, ведь указан срок заключения договоров с гражданами не позднее 6 месяцев с момента ввода объекта?*

По общему правилу построенные (введенные в эксплуатацию) объекты жилищного строительства не могут быть заявлены в программу.

Программа «Жилье для российской семьи» реализуется в соответствии с поручением Президента Российской Федерации по реализации Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собрания Российской Федерации от 12.12.2013 и одна из главных задач программы – обеспечить ввод в эксплуатацию не менее 25 млн. кв. метров жилья экономического класса дополнительно к ранее запланированным объемам ввода жилья.

***Может ли быть заявлен в программу проект (земельный участок), предусматривающий строительство менее 25 тыс. кв. метров жилья экономического класса?***

Минимальный объем строительства жилья экономического класса в проекте установлен постановлением Правительства РФ № 404 от 05.05.2014 г. «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» и уменьшен быть не может.

*Возможно ли пересмотреть в сторону увеличения стоимость 1 кв. метра?*

Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 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» установлена верхняя граница стоимости 1 кв.м жилья экономического класса и возможности пересмотра стоимости в сторону увеличения не предусмотрено.

*Возможно ли строительство по программе арендного жилья?*

Если речь идет об арендном жилье в проектах, строящихся в рамках программы «Жилье для российской семьи», то оно может быть выделено только в «рыночной части» проекта. При этом арендное жилье будет принадлежать тому, кто выступит заказчиком строительства (инициатором проекта), либо специальной проектной компании, созданной по инициативе заказчика строительства.

***Будет ли предложена к использованию типовая форма предварительного договора выкупа объекта инженерно-технического обеспечения?***

Основные условия предварительного договора определены в Приложении № 2 к Соглашению об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения, утвержденному приказом Минстроя России от 10.06.2014 № 287/пр. Разработку типовой формы предварительного договора планируется завершить к октябрю текущего года.

***Какие документы необходимо представить АИЖК/АФЖС для расчета цены выкупа для заключения предварительного договора?***

Для проведения расчета достаточно просто данных по проекту.

***Должен ли участвовать субъект РФ в создании специализированной организации?***

Нет. Создание специализированных обществ проектного финансирования (СОПФ), приобретение такими обществами объектов инженерно-технического обеспечения, а также выпуск обществами облигаций с залоговым обеспечением – ответственность ОАО «АИЖК» / ОАО «АФЖС».

***Значит ли, что строительство жилья экономического класса и строительство объектов инженерно-технического обеспечения в рамках программы значительно увеличит коммунальные платежи граждан?***

Нет. Величина и темп роста коммунальных платежей регулируются в соответствии с законодательством о тарифах. Соответственно, если требуется увеличение тарифа – такое увеличение может происходить только в разрешенных пределах, и с учетом выбранного источника финансирования затрат на строительство сетей инженерно-технического обеспечения из перечня, приведенного в п. 5 Критериев и требований 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». Субъект РФ, Застройщик и ресурсоснабжающая организации должны определять источник (комбинацию источников) финансирования таким образом, чтобы исключить значительный рост платежей граждан за коммунальные услуги.

***Может ли застройщик, реализующий проект по программе при подаче заявки в банк на кредит в качестве обеспечивающих документов представить предварительный договор выкупа объектов инженерно-технического обеспечения?***

Да. Однако следует учитывать, что банки самостоятельно устанавливают перечни и требования к документам, требуемым к представлению при получении кредита. Предварительный договор выкупа может быть принят банком во внимание как гарантия и источник погашения кредита (части кредита) на строительство, но это не является обязанностью банка.

**Имеет ли застройщик, реализующий проект по программе какие-либо преференции по получению кредита на строительство?**

Коммерческие банки самостоятельно определяют преференции для своих заемщиков. ОАО «АФЖС» такие преференции предоставляет в рамках реализации новой редакции программы «Стимул» <http://www.afhc.ru/program_stimul>, в соответствии с условиями которой банку, кредитующему такого застройщика, предоставляется до 100% фондирования (займы) кредита застройщику с контролем маржи банка по кредиту застройщику.

***Оценка рыночной стоимости 1 кв.метра: за инициатором проекта закреплена необходимость предоставления отчета об оценке рыночной стоимости 1 кв.метра в проекте, но что в данном случае делать с объективностью оценки? Закреплять оценщика в нормативном акте? Вводить конкурсный отбор оценщика?***

Оценка проводится в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Никаких дополнительных требований к оценщику программой не предусмотрено и нет оснований рекомендовать устанавливать их субъекту РФ.

***Необходимо ли проведение конкурса или иного отбора банков для участия в программе?***

Нет. Может участвовать любой банк.

*Какие условия участия ресурсоснабжающих организаций, застройщиков в кредитовании уполномоченными банками, будет ли это проектным или залоговым кредитованием, какой документ подтверждает это?*

Банки самостоятельно определяют условия кредитования. Программа «Жилье для российской семьи» не содержит каких-либо требований к кредитным организациям.

***Нужно ли отбор проектов (земельных участков) для участия в программе проводить в соответствии с законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (44-ФЗ)?***

Нет, такого требования нет.

***Какие преимущества имеет гражданин, кроме специальной цены приобретения жилья?***

Гражданин получает право воспользоваться возможностью (правом) приобрести жилье по цене ниже рыночной стоимости аналогичного жилья. Это основное преимущество. Дополнительно ОАО «АИЖК» планирует внедрить специальный ипотечный продукт для граждан, приобретающих жилье в программы «Жилье для российской семьи», который подразумевает льготные условия кредитования таких граждан. В случае принятия коммерческими банками аналогичных программ – информация будет дополнена.

***В целях минимизации затрат застройщиков в части выплаты процентов по банковским кредитам, возможно ли сокращение срока выкупа жилья экономического класса по государственному (муниципальному) заказу либо установленными категориями граждан с 6 месяцев до 1 месяца с момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию жилых помещений?***

Установленные в Постановлении Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 №404 являются императивными. Субъект Российской Федерации может (должен) создать условия для реализации жилья гражданам как можно раньше, в том числе на этапе строительства жилья по договорам участия в долевом строительстве.

***Программой «Жилье для российской семьи» установлено, что к жилью экономического класса в рамках программы относятся жилые помещения, которые соответствуют установленным Минстроем России 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. Может ли минимальная величина 80 процентов оценки рыночной стоимости 1 кв. метра превышать 30 тыс. рублей?***

Нет.

***Возможно ли включение в программу «Жилье для российской семьи» проекта жилищного строительства, если застройщик уже привлек 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»?***

Нет.

***Возможен ли отбор проектов, планируемых для реализации на территории муниципальных образований, где не утверждены программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, схем сетей инженерно-технического обеспечения, при наличии выданных ресурсоснабжающими организациями технических условий?***

Да, если 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).

***Возможен ли отбор проектов, планируемых для реализации на территории муниципальных образований где не утверждены генеральные планы, правила землепользования и застройки и проекты планировок в случае если земельные участки включенных в границы населенного пункта в соответствии с Федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»?***

Да.

***Приказом Минстроя России от 05.05.2014 № 223/пр утверждены условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса. В частности, жилые помещения должны быть обеспечены внутренней отделкой, пригодной для проживания, и установкой инженерного оборудования, в том числе в целях поквартирного учета водопотребления, теплопотребления, электропотребления и газопотребления (при наличии газопотребления). Распространяется ли действие приказа на понятие жилье экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи»?***

Да.

***Допускается ли в рамках программы «Жилье для российской семьи» под проектом понимать совокупность проектов строительства, каждый из которых менее 25 тыс. кв. метров жилья, но в сумме они дадут более 25 тыс. кв. метров жилья экономического класса?***

Нет.

**Вопросы по оценке спроса**

***Оценка потенциального объема спроса на жилые помещения в соответствии с калькулятором: результат выдается на субъект РФ в целом, но при расчете нужно указывать данные локальных рынков для конкретных проектов, значит ли это что после появления очередного проекта нужно проводить новый расчет, и он будет привязан к конкретному проекту? Что делать с расчетом, если уже есть данные о проектах в нескольких местах? И что делать, если на территории одного муниципального образования будет несколько проектов? Как в этом случае рассчитывать потенциальный объем спроса на жилые помещения по субъекту в целом и нужно ли это?***

Потенциальный спрос для субъекта РФ в целом оценивать не надо. Спрос оценивается только для локальных рынков жилья. Потенциальный спрос оценивается для тех локальных рынков жилья, в которых попадает хотя бы один земельный участок, представленный для участия в программе. Если появляется новый проект в локальном рынке жилья, для которого оценка уже проводилась, то оценку потенциального спроса пересчитывать не надо. По методике планируемый объем ввода жилья суммируется по всем земельным участкам, участвующим в программе на данном локальном рынке жилья, и сравнивается с потенциальным спросом на этом рынке. Если планируемый ввод не больше потенциального спроса, то считается, что критерию спроса соответствуют все такие земельный участки.

***Определение локального рынка: если проект (земельный участок) находиться в населенном пункте граничащим с другим субъектом РФ, то что в этом случае делать с оценкой спроса: нужно ли учитывать населенные пункты другого субъекта и как их тогда учитывать в калькуляторе?***

Это зависит от того, планирует ли субъект РФ включать в списки граждан из других субъектов РФ, или только из своего. В первом случае надо учитывать населенные пункты соседнего субъекта РФ в общей численности населения на локальном рынке жилья, и эту цифру указывать в калькуляторе. При этом следует понимать, что в этом случае субъект РФ должен будет принимать справки о включении в программу от другого субъекта РФ, т.к. вероятно, что граждане будут иметь регистрацию в другом субъекте РФ. Кроме того, есть риск того, что другой субъект РФ не включен в программу и оценка граждан на соответствие программе, проводиться не будет. Во втором случае учитывать не надо.

***В расчете потенциального спроса участвует понятие «локальный рынок». Значит ли это, что во всех нормативных документах субъекта РФ по программе должна быть привязка к этому локальному рынку в части возможного участия в проекте населения при приобретении жилья? Если да, то надо ли вносить изменения во все нормативные акты субъекта РФ при добавлении новых проектов и тем самым ограничивать население края в возможностях участия в программе? Если нет, то какова цель привязки калькулятора к локальным рынкам при расчете потенциального спроса?***

Нет. Термин «локальный рынок жилья» используется только для оценки потенциального спроса с целью проверки земельных участков на соответствие критерию спроса, указанного в Постановлении Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 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». Граждане могут покупать жилье где угодно.

**Вопросы по спискам граждан**

***В постановлении КМ РТ нет привязки сводного списка граждан к очередности выбора квартир в проекте. Что делать если «очередной» претендент тянет с выбором и не дает сделать выбор другим?***

Связь списка с очередью (очередностью выбора) не предусматривается. Программа не предполагает механизма бесплатного предоставления (распределения) жилья и гражданин самостоятельно должен принять решение: воспользоваться ли предоставленным ему правом и купить жилье на условиях программы, или нет. Чем раньше гражданин придет заключать договор с застройщиком (договор участия в долевом строительстве), тем больше у него шансов купить жилье на условиях программы.

***Оспаривание потенциальным участником отказа по включению в список: если подтвердится необоснованность его не включения, то каким в очереди он становиться (как только что подавший документы или по первичной подаче)?***

По первичной подаче. Однако по общему правилу очередность не используется в качестве инструмента по управлению списками граждан.

***Кто относится к членам семьи граждан, которые будут иметь право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи»?***

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации - в зависимости от того, является гражданин собственником или нанимателем жилого помещения.

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

***Если гражданин включен в список (подходит по категории), а от кредитной организации получен отказ, подлежит ли он исключению из списка?***

Нет. Гражданин вправе приобрести жилье без привлечения кредитных средств.

***Кто оплачивает работу сотрудникам по ведению сводного реестра граждан, в том числе, если уполномоченным органом назначен региональный оператор?***

Оплата работы сотрудников организации, уполномоченной на ведение сводного реестра граждан, осуществляется такой организацией. Вопросы финансирования таких затрат должны решаться на местах при согласовании организации быть уполномоченной на ведение реестра. Для региональных операторов следует учитывать предусмотренную программой «Жилье для российской семьи» возможность выдавать займы на приобретение строящегося или построенного жилья экономического класса.

**Вопросы по облигациям**

***За чей счет будут выпускаться облигации?***

Организатором выпуска облигаций будет являться ОАО «АИЖК».

***Как будут формироваться облигации?***

Базовая структура эмиссии облигаций предполагает наличие не менее двух траншей – старшего и младшего. При этом доля младшего транша должна составлять не менее 10 процентов выпуска. При необходимости в целях расширения круга инвесторов в облигации могут выделяться дополнительные (мезонинные) транши.

***Что такое старший и младший транш облигаций?***

Младший транш – облигации, обязательства с наступившим сроком исполнения по которым исполняются после исполнения обязательств с наступившим сроком исполнения по облигациям старшего транша, обеспеченным залогом того же обеспечения.

Старший транш - облигации, обязательства с наступившим сроком исполнения по которым исполняются преимущественно перед обязательствами с наступившим сроком исполнения по всем иным облигациям, обеспеченным залогом того же обеспечения.

***В типовом соглашении об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения говорится, что младший транш облигаций (не менее 10% от объема выпуска), т.е. возможно увеличение объема младшего транша?***

Объем траншей определяется в процессе моделирования сделки. Доля младшего транша может быть увеличена при структурировании выпуска облигаций.

***Разные ли ставки по младшим и старшим траншам? Кто и когда их определяет?***

Доходность по старшим и младшим траншам облигаций разная. При этом купон (выплаты) по младшему траншу не является фиксированным и зависит от потока платежей, поступающего по залоговому обеспечению. При снижении потока платежей доходность младшего транша снижается, и может даже иметь место нехватка средств на погашение номинальной стоимости младшего транша. В случае если поток платежей будет выше, чем было предусмотрено при первоначальных расчетах, доходность по младшему траншу будет расти опережающими темпами.

*Каким образом выкупается младший транш облигаций субъектом?*

Приобретение младшего транша облигаций с залоговым обеспечением – операция по покупке ценных бумаг. Действия субъекта Российской Федерации по такого рода вложениям обусловлены утверждением соответствующей строки в бюджет.

***Какой срок и условия обращения облигаций?***

До 30 лет, но не позднее 2048г. Облигации амортизируемые, срок уплаты процентов зависит от траншей, в целом – ежемесячно/ежеквартально, но по младшему нефиксированный купон.

***Что является залоговым обеспечением по облигациям?***

Залоговое обеспечение – выкупленные специализированным обществом проектного финансирования (СОПФ) в собственность объекты инженерно-технического обеспечения и права требования по договору аренды (лизинга), который заключается между СОПФ и ресурсоснабжающей организацией.

***Как сети передаются ресурсоснабжающей организации после погашения старшего транша? Прописывается ли заранее в договорах обязательство ресурсоснабжающей организации приобрести объекты инженерно-технического обеспечения?***

В случае если ресурсоснабжающая организация является инвестором в младший транш, то после погашения старшего транша она остается единственным инвестором и может приобрести объект инженерно-технического обеспечения в обмен на облигации младшего транша. Таким образом у ресурсоснабжающей организации есть преимущественное право покупки объекта инженерно-технического обеспечения, в том числе в обмен на младший транш облигаций.

*Не ясен механизм компенсации через тариф затрат на сети, ведь часть тарифа через систему номинальных счетов платится и спецпроектной компании, а не только ресурсоснабжающей?*

Компенсация затрат происходит в момент выкупа уже построенного и введенного в эксплуатацию объекта инженерно-технического обеспечения. Выкуп будут осуществлять специализированные общества проектного финансирования (СОПФ), созданные группой компаний ОАО «АИЖК». Далее объекты передаются в аренду профильным ресурсоснабжающим организациям (РСО). Для потребителей сохраняется привычная схема пользования коммунальными ресурсами (услугами) – они платят РСО, а РСО уплачивает арендную плату СОПФ. Размер арендной платы согласовывается еще на этапе выкупа объекта и устанавливается исходя из величины действующего тарифа, согласованного субъектом Российской Федерации и прогноза изменения тарифов. Номинальные счета – инструмент организации взаиморасчетов сторон и управления рисками, отношения к тарифам не имеют.

***Как высчитать в сумме обязательство субъекта Российской Федерации по выкупу младшего транша облигаций?***

Обязательство субъекта РФ по выкупу младшего транша составляет не менее 10 процентов от общей совокупной стоимости всех объектов инженерно-технического обеспечения, которые будут приобретены специализированными обществами проектного финансирования на основании предварительных договоров в проектах, строительство которых осуществляется на территории этого субъекта РФ.

**Вопросы по выкупу объектов инженерно-технического обеспечения**

***Какие объекты инженерно-технического обеспечения подлежат выкупу в рамках программы «Жилье для российской семьи»: магистральные инженерные сети до земельного участка или возможно до камер разводки на жилые дома (на территории земельного участка)? Возможен ли выкуп инженерных сетей от камеры разводки на жилые дома до домов? Должен ли застройщик в заявке на участие в отборе указывать какой именно объект инженерно-технического обеспечения он планирует продать?***

К выкупу могут быть предложены те объекты инженерно-технического обеспечения, которые ресурсоснабжающая организация может (готова) принять в аренду. Как правило, речь идет, прежде всего, о магистральных сетях до земельного участка. Указывать в заявке на отбор, какой именно объект планируется к продаже не обязательно, если такое требование не установлено субъектом Российской Федерации (уполномоченным лицом) в конкурсной документации на отбор в данном регионе.

***Возможен ли в рамках программы «Жилье для российской семьи» выкуп объектов инженерно-технического обеспечения, построенных до отбора проектов (например в начале 2014 года)?***

Нет.

*Тарифное регулирование на 30 лет - чем закрепить на уровне субъекта? Как учесть в тарифе еще непонесенные расходы на будущую аренду или лизинг инженерных объектов?*

Подготавливаемые в настоящее время изменения в действующее тарифное законодательство позволят учитывать в полном объеме арендную плату за выкупленный объект инженерно-технического обеспечения при утверждении (согласовании) тарифа ресурсоснабжающей организации на соответствующий законодательству долгосрочный период (до 3-5 лет).

***Каким образом регистрируется договор с гражданами, если произошел выход из проекта - в законе «О государственной регистрации прав не недвижимое имущество» предусмотрен отказ, если земля предоставлена под строительство жилья экономического класса, а реализация данного жилья осуществлялась иным категориям граждан? Каким образом производить пересчет стоимости сетей в этом случае, если они выкуплены?***

Выкуп объектов инженерно-технического обеспечения осуществляется после ввода в эксплуатацию жилья экономического класса. Перерасчет производить не требуется. Заключенный гражданином договор участия в долевом строительстве регистрируется в установленном порядке и содержит обязательство застройщика по цене реализации. Задача органов власти субъектов Российской Федерации контролировать реализацию жилья экономкласса в рамках программы «Жилье для российской семьи» гражданам, имеющим право на приобретение такого жилья и включенным в сводный реестр.