

Приложение № 3
к решению Совета директоров ПАО «Россети Центр»
Протокол от «08» августа 2023 года № 38/23

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ РАСПОРЯЖЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ
ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ПАО «РОССЕТИ ЦЕНТР»

ПС ЦА БП2/СД-01

Москва
2023г.

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке распоряжении объектами жилищно-коммунального назначения ПАО «Россети Центр», именуемое далее – Положение, разработано в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и является частью системы управления ПАО «Россети Центр».

1.2. Основные термины, определения и сокращения, применяемые в настоящем Положении:

Россети Центр, Общество – ПАО «Россети Центр».

Положение – свод общих принципов, подходов и порядка осуществления процедур по распоряжению Россети Центр объектами жилищно-коммунального назначения.

Предприятия энергетики – совокупность юридических лиц, в том числе:

- государственные и муниципальные предприятия, преобразованные впоследствии в ОАО «Брянскэнерго», ОАО «Белгородэнерго», ОАО «Воронежэнерго», ОАО «Курскэнерго», ОАО «Липецкэнерго», ОАО «Орёлэнерго», ОАО «Тамбовэнерго», ОАО «Смоленскэнерго», ОАО «Тверьэнерго», ОАО «Костромаэнерго», ОАО «Ярэнерго» в порядке приватизации;

- ОАО «Брянскэнерго», ОАО «Белгородэнерго», ОАО «Воронежэнерго», ОАО «Курскэнерго», ОАО «Липецкэнерго», ОАО «Орёлэнерго», ОАО «Тамбовэнерго», ОАО «Смоленскэнерго», ОАО «Тверьэнерго», ОАО «Костромаэнерго», ОАО «Ярэнерго»;

- компании, созданные в процессе реорганизации ОАО РАО «ЕЭС России»;

- Россети Центр;

- ДЗО и организации, созданные в связи с выводом на аутсорсинг отдельных видов деятельности всех вышеуказанных компаний (например, транспортные услуги, ремонтные работы, IT-услуги);

Объекты ЖКН - имущество жилищно - коммунального назначения, находящееся в собственности Россети Центр, имеющее статус жилых помещений (жилых домов) или не участвующее в передаче, диспетчеризации, распределении электрической энергии имущество, имеющее статус нежилых помещений (нежилых зданий), но предоставленное для проживания гражданам.

Потенциальный покупатель – физическое лицо, подавшее в порядке и в сроки, установленные настоящим Положением заявление о приобретении в собственность занимаемого объекта ЖКН.

Комиссия – формируемый единоличным исполнительным органом Россети Центр состав должностных лиц, обеспечивающих коллегиальное рассмотрение материалов, представляемых Потенциальными покупателями с целью решения вопроса о продаже объектов ЖКН.

Поручитель - лицо, принимающее на себя по договору поручительства, заключаемому с Россети Центр - кредитором Потенциального покупателя обязанность отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части по договору о приобретении в собственность объекта ЖКН.

ФЗ «Об акционерных обществах» - Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» в действующей редакции.

1.3. Настоящее Положение не изменяет компетенцию органов управления Россети Центр, установленную ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставом ПАО «Россети Центр».

2. Цель настоящего Положения

2.1. Целью настоящего Положения является установление общих принципов, подходов и порядка осуществления процедур по распоряжению Россети Центр объектами ЖКН, обеспечивающих:

- достижение разумной экономической выгоды при совершении сделок;
- освобождение компании от непрофильных функций по содержанию объектов ЖКН;
- строгое соблюдение интересов акционеров Россети Центр при распоряжении объектами ЖКН.

3. Общие положения по распоряжению объектами ЖКН

3.1. Настоящее Положение устанавливает порядок и условия распоряжения объектами ЖКН, принадлежащими на праве собственности Россети Центр и находящимися на балансовом учете как исполнительного аппарата так и филиалов, за исключением объектов, предоставленных гражданам на основании договора найма жилого помещения на время выполнения ими служебных обязанностей, а также приобретенных в собственность Россети Центр на основании договоров, заключенных после 01.07.2009 г.

3.2. В случае, если объект ЖКН не предоставлялся для проживания граждан, реализация объекта осуществляется в порядке, предусмотренном локальными нормативными актами, обязательными к соблюдению в отношении непрофильных активов Россети Центр.

4. Порядок реализации объектов ЖКН

4.1. Все граждане, проживающие в объектах ЖКН должны быть уведомлены о наличии у них права осуществить выкуп этих объектов. Уведомление осуществляется заказным почтовым отправлением на адрес объекта ЖКН или иным способом, позволяющим однозначно подтвердить факт вручения гражданину уведомления. По результатам рассмотрения полученного уведомления гражданин может выразить своё согласие на приобретение объекта ЖКН, отказаться от приобретения объекта или заявить о несогласии с планируемой Россети Центр продажей объекта. Гражданин, выразивший предварительное согласие на приобретение объекта, рассматривается Россети Центр как Потенциальный покупатель.

Предварительное согласие на выкуп объекта ЖКН должно быть направлено Потенциальным покупателем в адрес Россети Центр не позднее одного месяца с момента получения уведомления о наличии права на выкуп объекта ЖКН.

4.2. Действия Россети Центр, предусмотренные пунктами 4.3- 4.6. настоящего Положения выполняются только при следующих условиях:

- Россети Центр получено предварительное согласие хотя бы одного Потенциального покупателя, проживающего в объекте ЖКН, на приобретение занимаемого им объекта;

- отсутствует письменное заявление хотя бы одного Потенциального покупателя, зарегистрированного по месту жительства в объекте ЖКН, о наличии у него возражений на планируемое Россети Центр отчуждение объекта ЖКН.

4.3. В отношении объектов ЖКН производится оценка рыночной стоимости, выполняемая с привлечением независимого оценщика.

4.4. Решение об условиях продажи объекта ЖКН принимается единоличным исполнительным органом Россети Центр на основании протокола создаваемой Россети Центр Комиссии. Комиссия при рассмотрении вопроса о продаже объекта ЖКН руководствуется критериями, являющимися основаниями для применения льготных условий продажи объекта ЖКН Потенциальному покупателю:

- стаж работы Потенциального покупателя на предприятиях энергетики;
- материальное положение Потенциального покупателя;
- возраст Потенциального покупателя;
- обстоятельства получения Потенциальным покупателем права пользования объектом ЖКН.

4.5. Решение Россети Центр об условиях продажи объекта ЖКН направляется Потенциальному покупателю с предложением о совершении сделки.

Согласие/несогласие на совершение сделки на предложенных условиях Потенциальный покупатель представляет в Россети Центр не позднее месяца с момента получения предложения Россети Центр. В случае неполучения Россети Центр в установленный срок ответа Потенциального покупателя на предложение о выкупе объекта ЖКН, предложение о выкупе считается отвергнутым, при этом, при повторном обращении Потенциального покупателя о выкупе объекта ЖКН критерии по установлению льготных условий Комиссией могут быть не приняты во внимание.

В случае получения от Потенциального покупателя согласия с условиями продажи, договор купли-продажи подлежит заключению в трехмесячный срок.

Обоснованный и мотивированный отказ Потенциального покупателя от приобретения объекта ЖКН на предложенных условиях подлежит рассмотрению Комиссией Россети Центр.

Повторно принятое Россети Центр решение об условиях продажи объекта является окончательным. В случае его отклонения Потенциальным покупателем продажа объекта не производится.

4.6. Продажа объекта ЖКН на условиях, определенных настоящим Положением, производится без проведения конкурсных процедур.

4.7. При заявлении одним из уведомленных граждан письменных возражений против продажи объекта, вопрос о возможности совершения сделки предварительно рассматривается Комиссией Россети Центр. При решении Комиссии о невозможности заключения договора купли-продажи объекта ЖКН оценка объекта не производится, передача объекта возможна только органу местного самоуправления. В случае, если возражения заявителя признаны Комиссией необоснованными, порядок дальнейшей работы с объектом определяется пунктами 4.3- 4.6 настоящего Положения.

4.8. В случае предоставления Потенциальному покупателю рассрочки платежа, объект ЖКН находится в залоге у Россети Центр до полного выполнения Потенциальным покупателем принятых на себя обязательств.

5. Льготы при реализации объектов ЖКН

5.1. В соответствии с решением Комиссии Потенциальному покупателю может быть предоставлена скидка, исчисляемая в процентах от рыночной стоимости объекта. Размер скидки определяется в зависимости от стажа работы Потенциального покупателя на предприятиях энергетики, из расчета 2 % скидки за каждый полный год стажа работы. Потенциальный Покупатель письменно извещается о наличии у него обязанности оплатить установленный действующим законодательством налог на доходы физических лиц с величины предоставленной ему скидки от рыночной стоимости объекта ЖКН.

5.2. В случае, если основанием предоставления объекта ЖКН явилась сдача Потенциальным покупателем жилого помещения государственного фонда, ему предоставляется дополнительная скидка в размере 30 % стоимости квартиры.

5.3. Суммарный размер скидки, предоставляемой Потенциальному покупателю, не может превышать 80 % рыночной стоимости объекта ЖКН.

5.4. Стаж работы в энергетике, исчисляемый для целей определения размера скидки, у нескольких Потенциальных покупателей по одному объекту ЖКН не суммируется, и принимается по наибольшему стажу одного из Потенциальных покупателей. Члены семьи и родители умершего работника Россети Центр имеют право на льготу, рассчитываемую исходя из стажа работы в энергетике лица, которому объект ЖКН был первоначально предоставлен.

5.5. Исходя из финансового положения Потенциального покупателя и трудового стажа на предприятиях энергетики Комиссия может рекомендовать предоставление ему рассрочки платежа.

Доход Потенциального покупателя на одного члена семьи в месяц	Период рассрочки
Менее 10 тысяч рублей	До 10 лет
От 10 до 12 тысяч рублей	До 8 лет
От 12 до 15 тысяч рублей	До 6 лет
Свыше 15 тысяч рублей	До 5 лет

Кроме того, наличие у Потенциального покупателя трудового стажа на предприятиях энергетики свыше 15 лет дает возможность увеличить период рассрочки платежа до 10 лет.

5.6. Условием действия рассрочки платежа является добросовестное исполнение Потенциальным покупателем обязательств по внесению ежемесячных платежей. При наличии просроченной задолженности покупателя по договору в сумме более двух ежемесячных платежей, рассрочка платежа подлежит прекращению.

5.7. В предоставлении льготных условий приобретения объекта ЖКН Потенциальному покупателю отказывается в следующих случаях:

- наличие задолженности Потенциального покупателя перед Россети Центр по любым основаниям;
- наличие у Потенциального покупателя иных объектов, полученных безвозмездно либо приобретенных ранее у Предприятия.

6. Контроль и отчетность

6.1. На Совет директоров Россети Центр ежегодно выносятся информация о распоряжении объектами жилищно-коммунального назначения в составе ежегодного отчета Россети Центр о ходе исполнения Реестра непрофильных активов Общества за 4 квартал отчетного года.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящее Положение вступает в силу с момента его утверждения Советом директоров Россети Центр, подлежит раскрытию на официальном сайте Общества.