

УТВЕРЖДЕНО
решением Совета директоров
ОАО «МРСК Центра»
Протокол от «02» декабря 2009 г. № 21/09

С изменениями, утвержденными решением
Совета директоров ОАО «МРСК Центра»
Протокол от 28.04.2012 № 09/12

ПОЛОЖЕНИЕ
о распоряжении объектами жилищно-коммунального назначения
ОАО «МРСК Центра»

Москва 2012 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Положение о распоряжении объектами жилищно-коммунального назначения ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра», именуемое далее – Положение, разработано в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и является частью системы управления ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра». Настоящее Положение предназначено для использования всеми структурными подразделениями ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра» и является обязательным для исполнения.

1.2. Настоящим Положением устанавливается порядок и условия распоряжения объектами жилищно-коммунального назначения, принадлежащими на праве собственности ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра» и находящимися на балансе исполнительного аппарата и филиалов ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра», за исключением объектов, предоставленных на основании договора найма жилого помещения третьим лицам на время выполнения ими служебных обязанностей, а также приобретенных в собственность МРСК Центра на основании договоров, заключенных после 01.07.2009 г.

1.3. Основные определения и сокращения, применяемые в настоящем Положении:

1.3.1. **Холдинг МРСК** - ОАО «Холдинг МРСК»;

1.3.2. **МРСК Центра** - ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра»;

1.3.3. **ДЗО** - дочернее (зависимое) общество МРСК Центра;

1.3.4. **Единоличный исполнительный орган МРСК Центра** – генеральный директор МРСК Центра или лицо, исполняющее обязанности генерального директора МРСК Центра на период его отсутствия, или управляющая организация (управляющий), осуществляющая функции управления МРСК Центра, действующая на основании Устава МРСК Центра или договора о передаче функций единоличного исполнительного органа;

1.3.5. **Объект** – объект недвижимого имущества, отнесенный в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ к жилым помещениям, а также объект недвижимого имущества, являющийся нежилым помещением, в котором фактически проживает и состоит на регистрационном учете физическое лицо (лица), включенный в реестр непрофильных активов МРСК Центра и подлежащий распоряжению в соответствии с утверждённой в данном реестре стратегией действий.

1.3.6. **Жилой фонд** – совокупность принадлежащих на праве собственности МРСК Центра и находящихся на балансе исполнительного аппарата МРСК Центра, филиалов МРСК Центра, либо находящихся в собственности дочернего (зависимого) общества МРСК Центра Объектов;

1.3.7. **Комиссия** – комиссия по распоряжению объектами жилищно-коммунального назначения - орган, созданный в соответствии с решением единоличного исполнительного органа МРСК Центра, осуществляющий функции

по определению условий распоряжения Объектами. Решение Комиссии принимается в порядке, установленном положением о Комиссии;

1.3.8. **Покупатель** – физическое лицо (лица), проживающее и состоящее на регистрационном учете по адресу Объекта;

1.3.9. **Договор купли-продажи** – договор купли-продажи недвижимого имущества, в силу которого одна сторона (продавец) обязуется передать Объект в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот Объект и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). Договор купли-продажи заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами;

1.3.10. **Цена договора** – стоимость Объекта, установленная на основании решения Единоличного исполнительного органа МРСК Центра в Договоре купли-продажи, оплачиваемая Покупателем в соответствии с условиями Договора купли-продажи;

1.3.11. **Предприятие** (термин применяется для определения величины трудового стажа) — юридические лица, к которым, в рамках настоящего Положения, относятся 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»;

- МРСК Центра;

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

1.3.12. **Рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, определяемая на основании отчета независимого оценщика, 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;

1.3.13. **Отчет об оценке** – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости Объекта.

1.3.14. **Скидка от Рыночной стоимости** – размер возможного уменьшения стоимости Объекта, по сравнению с его Рыночной стоимостью, указанной в Отчете об оценке;

1.3.15. **Рассрочка по оплате** - способ оплаты Покупателем Цены договора, при котором платежи производятся не единовременно, а частями в сроки, установленные Договором купли-продажи Объекта, заключенным на основании решения единоличного исполнительного органа МРСК Центра.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Целью настоящего Положения является установление основных принципов, порядка и условий распоряжения объектами жилищно-коммунального назначения МРСК Центра.

2.2. Основными задачами настоящего Положения являются:

2.2.1. снижение количества непрофильных активов, находящихся в собственности МРСК Центра;

2.2.2. сокращение затрат МРСК Центра, связанных с обслуживанием и ремонтом Объектов;

2.2.3. оптимизация (упрощение) процедуры распоряжения Объектами, обеспечение прозрачности, гласности и открытости процесса продажи Жилого фонда. Прозрачность, гласность и открытость данного процесса реализуется путем публикации настоящего Положения на официальном сайте Общества, отчётности в части реализации принятых решений в отношении Объектов в рамках ежеквартальных отчётов Единоличного исполнительного органа МРСК Центра о ходе реализации непрофильных активов, выносимых на рассмотрение Совета директоров МРСК Центра.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ ОБЪЕКТАМИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

3.1. Распоряжение объектами жилищно-коммунального назначения МРСК Центра осуществляется следующими способами:

3.1.1. продажа Объекта физическому лицу (лицам), состоящему в Объекте на регистрационном учете (Покупателю), путем заключения между Покупателем и МРСК Центра Договора купли-продажи без предварительного одобрения Советом директоров МРСК Центра, за исключением случаев, указанных в п. 4.1.6. настоящего Положения;

3.1.2. продажа Объекта в порядке, предусмотренном Стандартом определения позиции ОАО «Холдинг МРСК» в отношении сделок с имуществом или правами на имущество, планируемых дочерними и зависимыми обществами ОАО «Холдинг МРСК» (Приказ от 10.09.2010 г. № 389), Стратегией распоряжения непрофильными активами ОАО «Холдинг МРСК» и ДЗО ОАО «Холдинг МРСК», утвержденной решением Совета директоров ОАО «Холдинг МРСК» (протокол от 22.06.2010 №37), Положением по организации продажи непрофильных активов ОАО «МРСК Центра», утвержденного Решением Совета директоров ОАО «МРСК Центра» (протокол от 14.11.2008г. № 18/08) в случае, если в Объекте не состоит на регистрационном учете физическое лицо (лица);

3.1.3. передача Объекта в муниципальную собственность в порядке, установленном действующим законодательством при условии соблюдения всех необходимых корпоративных процедур, предусмотренных учредительными документами МРСК Центра, а также Стандартом определения позиции ОАО «Холдинг МРСК» в отношении сделок с имуществом или правами на имущество, планируемых дочерними и зависимыми обществами ОАО «Холдинг МРСК» (Приказ от 10.09.2010 г. № 389). Передача Объекта в муниципальную собственность осуществляется МРСК Центра в случае отказа лица (лиц), состоящего (их) на регистрационном учете в Объекте от его покупки. При продаже Объекта либо передаче его в муниципальную собственность МРСК Центра передает в муниципальную собственность объекты инженерной инфраструктуры, в т.ч. на безвозмездной основе. При безвозмездной передаче объектов жилищно-коммунального назначения оценка рыночной стоимости не требуется.

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

4.1. Продажа Объекта физическому лицу (лицам), состоящему в Объекте на регистрационном учете (Покупателю), предусмотренная п. 3.1.1. настоящего Положения, осуществляется МРСК Центра в следующем порядке:

4.1.1. Физическое лицо (лица), состоящее на регистрационном учете в Объекте (Покупатель), направляет на имя единоличного исполнительного органа МРСК Центра заявление (в письменной форме) о желании купить Объект, с приложением следующего пакета документов:

- копия паспорта Покупателя Объекта (в случае долевой собственности соответствующие копии паспортов, свидетельств о рождении всех Покупателей);
- справка из паспортного стола о количестве и составе лиц, состоящих на регистрационном учете в Объекте;
- справка уполномоченных государственных органов о наличии/отсутствии недвижимого имущества в собственности Покупателя;
- договор коммерческого найма (включая имеющиеся дополнительные соглашения) Объекта;
- справка об отсутствии задолженности по договору коммерческого найма Объекта (в случае, если он был заключен), либо по оплате оказанных коммунальных услуг (в случае, если договор коммерческого найма не заключался);
- копия трудовой книжки;
- иные документы, подтверждающие изложенную в заявлении информацию, в том числе о наличии льгот.

4.1.2. Право на заключение Договора купли-продажи имеют следующие категории лиц, состоящих на регистрационном учете в Объектах МРСК Центра:

4.1.2.1. Работники Предприятия;

4.1.2.2. Бывшие работники Предприятия, прекратившие трудовые отношения в связи с выходом на пенсию;

4.1.2.3. Бывшие работники Предприятия, прекратившие трудовые отношения в связи с проводившейся реорганизацией Предприятия, либо выводом на аутсорсинг видов деятельности Предприятия (например, транспортные услуги, ремонтные работы, IT-услуги);

4.1.2.4. Супруг (а), дети, родители умершего работника (п. 4.1.2.1)/бывшего работника (п. 4.1.2.2, 4.1.2.3) Предприятия;

4.1.2.5. Льготные категории граждан, имеющие право на получение государственной социальной помощи в виде набора социальных услуг, установленные Федеральным законом от 17.07.1999 №178-ФЗ "О государственной социальной помощи" (в редакции Федерального закона от 22.08.2004 №122-ФЗ, глава 2, статьи 6.1, 6.7);

4.1.3. Цена договора купли-продажи Объекта должна быть равна его Рыночной стоимости, определенной в Отчете об оценке за исключением случаев, указанных в п. 5.1.2. настоящего Положения. Оплата по Договору купли-продажи должна быть произведена единовременно в полном объеме, за исключением случаев, указанных в п. 5.1.1. настоящего Положения.

4.1.4. Решение о продаже (отказе в продаже) Объекта Покупателю, а также о предоставлении (отказе в предоставлении) ему льгот, указанных в разделе 5 настоящего Положения, принимается Единоличным исполнительным органом МРСК Центра на основании решений Комиссии, а также представленных Покупателем документов, указанных в п. 4.1.1. настоящего Положения.

4.1.5. В случае несогласия Покупателя с решением о продаже Объекта, либо об отказе в такой продаже, он имеет право обратиться в суд для обжалования указанного решения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.6. В случаях, если Договор купли-продажи в соответствии с действующим законодательством об акционерных обществах будет являться крупной сделкой, либо сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, такой договор подлежит предварительному одобрению Советом директоров МРСК Центра.

5. ЛЬГОТЫ ПРИ ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

5.1. Лица, указанные в п. 4.1.2. настоящего Положения, имеют право на следующие льготы при заключении Договора купли-продажи Объекта:

5.1.1. Рассрочка по оплате Покупателем Цены договора.

5.1.1.1. Рассрочка по оплате Покупателем Цены договора может быть предоставлена при наличии у Покупателя стажа работы на Предприятии, в следующих размерах:

- При стаже работы 20 лет и выше - рассрочка до 7 лет;
- При стаже работы от 15 до 20 лет - рассрочка до 6 лет;
- При стаже работы от 10 до 15 лет - рассрочка до 5 лет;
- При стаже работы от 5 до 10 лет - рассрочка до 4 лет;
- При стаже работы от 1 до 5 лет - рассрочка до 3 лет.

5.1.1.2. Для граждан, указанных в п. 4.1.2.4. настоящего Положения, учитывается стаж работы на Предприятии умершего работника Предприятия.

5.1.2. Скидка от Рыночной стоимости.

5.1.2.1. Скидка от Рыночной стоимости Объекта может быть предоставлена при наличии у Покупателя стажа работы на Предприятии, в следующих размерах:

- При стаже работы 20 лет и выше - 70% от Рыночной стоимости;
- При стаже работы от 15 до 20 лет - 60% от Рыночной стоимости;
- При стаже работы от 10 до 15 лет - 50% от Рыночной стоимости;
- При стаже работы от 5 до 10 лет - 40% от Рыночной стоимости;
- При стаже работы от 2 до 5 лет - 30% от Рыночной стоимости.

5.1.2.2. Для граждан, указанных в п. 4.1.2.4. настоящего Положения, учитывается стаж работы на Предприятии умершего работника Предприятия.

5.1.2.3. В случае предоставления скидки от Рыночной стоимости, Покупатель Объекта оплачивает с величины скидки налог на доходы физических лиц, установленный действующим законодательством.

5.1.3. Льготы, указанные в пунктах 5.1.1., 5.1.2. могут быть предоставлены как в совокупности, так и по отдельности.

5.1.4. Лицам, указанным в п. 4.1.2.2., 4.1.2.5. настоящего Положения, могут быть предоставлены льготы при заключении Договора купли-продажи Объекта с предоставлением Скидки от Рыночной стоимости до 80 %, а также Рассрочки по оплате Цены договора сроком до 10 лет, с учетом стажа работы и (или) иных документально подтвержденных обстоятельств (одного или нескольких из перечисленных):

- тяжелого материального положения, при условии, если доход Покупателя составляет менее 1 прожиточного минимума, установленного законодательством субъекта Российской Федерации;

- наличия у Покупателя государственных наград Российской Федерации и иностранных государств;

5.1.5. Льготы не распространяются в следующих случаях:

- непредставления Покупателем необходимых документов, указанных в п.4.1.1. настоящего Положения, подтверждающих его право на покупку Объекта с учетом льгот;

- отсутствия у Покупателя стажа работы на Предприятии или стажа работы на Предприятии менее 1 года, за исключением лиц, указанных в п. 4.1.2.5 настоящего Положения

- наличия у Покупателя задолженности по оплате коммерческого найма и предоставленных коммунальных услуг;

- наличия у Покупателя иных объектов, полученных безвозмездно либо приобретенных ранее у Предприятия.

6. КОНТРОЛЬ И ОТЧЕТНОСТЬ

6.1. Контроль исполнения мероприятий по распоряжению Объектами МРСК Центра осуществляет Комиссия в порядке, установленном положением о Комиссии.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящее Положение вступает в силу с момента его утверждения на Совете директоров МРСК Центра, подлежит раскрытию на официальном сайте Общества.

7.2. Настоящее Положение уточняет решение Совета директоров ОАО «МРСК Центра» от 18.12.2008 г. (Протокол №21/08), в части купли-продажи Объектов Жилого фонда