



УТВЕРЖДЕНО
Генеральный директор
НП ЗАО «Электромаш»
В.Г. Трандасир

УТВЕРЖДЕНО
Председатель Совета
директоров
НП ЗАО «Электромаш»
О.В. Горуха

УТВЕРЖДЕНО
Председатель первичной
профсоюзной организации
НП ЗАО «Электромаш»
Л.В. Луганский

Положение о порядке реализации жилья в реконструированной части блока «А» общежития НП ЗАО «Электромаш» по ул. 9 Января 61

1. Общие положения

1.1 Настоящее положение определяет порядок реализации жилья в реконструированной части блока «А» общежития по ул. 9 Января 61.

1.2 Действия положения распространяются на случаи возмездного отчуждения жилья посредством заключения договоров купли - продажи квартир, которые будут созданы в будущем по адресу г. Тирасполь, ул. 9 Января, д.61, блок «А» (п.2 ст. 472) ГК ПМР, далее по тексту положения «договор купли — продажи квартиры». Объект незавершенного строительства из которого будут созданы квартиры находится в собственности НП ЗАО «Электромаш».

1.3 Настоящее положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом ПМР, Жилищным кодексом ПМР, Законом ПМР «Об акционерных обществах», Уставом НП ЗАО «Электромаш», Решением годового общего собрания акционеров НП ЗАО «Электромаш» от 28.05.2015г.

1.4 Действие настоящего Положения не распространяется на жилые помещения в общежитии НП ЗАО «Электромаш».

2. Основные цели

2.1 Основной целью настоящего Положения является завершение реконструкции части блока «А» общежития по ул. 9 Января 61, сдачи указанной части дома в эксплуатацию и предоставление возможности работникам НП ЗАО «Электромаш» приобрести жилье по договору купли — продажи квартиры по ценам ниже рыночных.

3. Правовые основы приобретения жилья в реконструированной части блока «А» общежития по ул. 9 Января 61.

3.1 Приобретение жилья, собственником которого будет является НП ЗАО «Электромаш» осуществляется на основании договора купли — продажи квартиры.

3.2 Правом претендовать на приобретение жилья по договору купли-продажи квартиры имеют лица, соответствующие следующим критериям:

- имеющие непрерывный стаж работы в НП ЗАО «Электромаш» 10 лет и более;
- не получавшие жилье в жилищном фонде НП ЗАО «Электромаш»;
- не имеющие жилья на праве собственности, в том числе на праве общей собственности (собственность супругов).

3.3 Генеральный директор издает приказ о создании комиссии, в компетенцию которой будет входить проверка поданных заявлений на соответствие п.3.2 настоящего положения, так же приказом Генеральный директор назначает 2-х ответственных лиц, которые осуществляют прием заявлений, путем регистрации в журналах регистрации.

3.4 Подача заявлений осуществляется по истечению 5-ти календарных дней с даты опубликования настоящего положения в газете НП ЗАО «Электромаш». Срок приёма заявлений и документов, ответственные лица осуществляют в течении 10-ти рабочих дней, путём регистрации поданных заявлений в журнале регистраций.

3.5 Заявление на приобретение жилья должно содержать информацию о заявителе и характеристику жилого помещения, включая количество комнат.

3.6 Лица желающие приобрести жилое помещение, до подачи заявления вправе ознакомиться со списком помещений подлежащих продаже, а также размером цены 1 кв.м. общей площади продаваемых жилых помещений. План схемы квартир будут находится в соц. службе (каб. №408).

3.7 К заявлению на приобретение жилья прилагается:

- копия паспорта заявителя;
- справка о стаже работы в НП ЗАО «Электромаш»;
- справка о составе семьи;
- справка об отсутствии в собственности жилья заявителя и его супруга.

- характеристика, подписанная непосредственным руководителем, заместителем Генерального директора по направлению (начальником управления) и согласованная с председателем цехкома.

Заявитель несет ответственность за достоверность предоставляемых им документов указанных в настоящем пункте в соответствии с действующим законодательством ПМР.

Перед подачей заявления, заявитель должен быть ознакомлен с настоящим положением и расположением квартир на плане (схеме) дома, о чем ставится отметка в заявлении на приобретение жилья.

3.8 Лица, претендующие на приобретение жилья (далее - претенденты), регистрируются отдельно, в зависимости от испрашиваемого ими количества комнат в квартире. В целях регистрации претендентов ведутся следующие журналы: желающих приобрести двухкомнатные квартиры, и желающих приобрести трехкомнатные квартиры. Зарегистрированным претендентам присваиваются порядковые номера.

3.9 По итогам работы комиссии (п.3.3) оформляется решение, в котором отражен список претендентов на участие в жеребьевке. Администрация приказом утверждает список лиц, принимающих участие в жеребьевке.

3.10 Распределение квартир среди претендентов осуществляется по результатам жеребьевки. Для проведения жеребьевки Генеральным директором НП ЗАО «Электромаш» назначается счетная комиссия в составе трех человек. Жеребьевка проводится по жеребьевочным номеркам (далее — номерки), в два этапа:

а) на первом этапе из всех претендентов, зарегистрированных в определенной очереди выбираются победители по количеству квартир в каждой очереди (очередь на двух и трех комнатные квартиры).

Выбор осуществляется согласно порядковому номеру претендента в журнале регистрации, в жеребьевочный контейнер помещаются номерки, после перемешивания, член счетной комиссии тянет номерок и предъявляет его счетной комиссии, счетная комиссия оглашает номер и фамилию кандидата который числится под этим номером в журнале регистрации, результат вносится в протокол жеребьевки №1 который подписывается всеми членами комиссии;

б) после отбора кандидатов на заключение договоров купли-продажи квартир, в жеребьевочный контейнер помещаются номерки квартир, которые вытягиваются по очередности каждым кандидатом и предъявляются членам счетной комиссии, которая оглашает результат и вносит в протокол жеребьевки №2. Очередность выбора квартиры определяются согласно списка лиц в протоколе жеребьевки первого этапа.

3.11 На основании протокола жеребьевки первого и второго этапа, счетной комиссией составляется протокол распределения квартир, который утверждается Генеральным директором НП ЗАО «Электромаш».

3.12 По Совместному решению Администрации и Совета директоров не распределенные помещения между категорией лиц указанной п. 3.2, могут быть распределены иным лицам.

3.13 Существенным условием договора купли — продажи квартир являются:
- Со стороны покупателя — внесения в течение 10 рабочих дней со дня подписания договора купли-продажи квартиры предоплаты в размере 100% стоимости жилого помещения, определенной сторонами в договоре купли продажи квартиры.

- Со стороны продавца — завершение строительства (реконструкции) жилья и передача квартиры в собственность покупателя в установленные договором сроки.

3.14 Жилое помещение, являющееся предметом договора купли — продажи квартиры подлежит индивидуализации, путем согласования сторонами местонахождения, литеры, номера помещения, общей площади, положения помещений в схеме здания, описание состояния помещения и наличия в нем коммуникаций и оборудования будет оговорено в предмете договора и в специальном акте являющимся приложением к договору.

3.15 Право собственности к покупателю квартиры переходит в соответствии с условиями договора купли — продажи квартиры, требованиями действующего законодательства ПМР и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

3.16 Расходы, связанные с государственной регистрацией сделки и переходом права собственности по договору купли — продажи квартиры, производит покупатель.

3.17 В случае не внесения денежной суммы по договору в установленные сроки договор расторгается продавцом в одностороннем порядке, квартира указанная в договоре подлежит распределению в порядке предусмотренном разделом 3 настоящего положения. В протокол распределения квартир вносится изменение относительно нового покупателя, с которым заключается договор купли — продажи квартиры.

3.18 Лица проживающие в общежитии НП ЗАО «Электромаш» в собственность которых переходит квартира на основании настоящего положения, обязаны освободить жилое помещение в общежитии НП ЗАО «Электромаш» в течении 30 дней с момента регистрации за ними права собственности на квартиру.

3.19 Договоры купли — продажи квартир заключаются в отделе правового обеспечения в течении трех дней после утверждения протокола о распределении квартир. Регистрацию, ведение реестра и хранение договоров купли — продажи квартир осуществляет отдел правового обеспечения.

4. Определение стоимости жилья

4.1. Источником первоначального финансирования строительства (реконструкции) жилого дома по адресу: г. Тирасполь, ул. 9 Января «А» являлись собственные средства НП ЗАО «Электромаш».

4.2. Источником завершения строительства (реконструкции) части блока «А» общежития по ул. 9 Января 61 будут денежные средства покупателей, уплаченные в форме предоплаты по условиям заключенных договоров купли — продажи квартир. Средства от продажи квартир имеют целевой характер и в полном объеме направляются на указанные выше цели.

4.3. Стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения определяется исходя из общей суммы затрат, необходимых для завершения строительства (реконструкции) части блока «А» общежития по ул. 9 Января 61, в соответствии с утвержденной предварительной сметой и заключением по смете специалиста НП ЗАО «Электромаш».

4.4. Завершение строительства (реконструкции) будет осуществлять подрядная организация по выбору администрации НП ЗАО «Электромаш».

4.5. После окончания всех строительного-монтажных работ подрядная организация передает НП ЗАО «Электромаш» каждое помещение по акту выполненных работ. После чего дом подлежит сдачи в эксплуатацию и квартиры в течение 30 дней подлежат передачи лицам заключившие договоры купли-продажи квартир.

4.6. В случае если сумма предварительной сметы оказалась выше стоимости фактически выполненных работ, оставшиеся денежные средства возвращаются покупателям квартир пропорционально общей площади приобретаемой квартиры.

5. Заключительные положения.

5.1. Собственники жилых помещений становятся совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования.

5.2. После ввода дома в эксплуатацию и оформления квартир в собственность покупателей, дом подлежит передачи в собственность муниципального образования г. Тирасполь.

5.3. Вопросы не отраженные в настоящем Положении регулируются в соответствии с действующим законодательством ПМР.

Настоящее положение вводится в действие с момента его утверждения, и действует до завершения перехода права собственности каждой квартиры от НП ЗАО «Электромаш» к покупателям.

ОБЪЯВЛЕНИЕ

Прием от работников НП ЗАО «Электромаш» заявлений на приобретение квартир, согласно Положения «О порядке реализации жилья в реконструированной части блока «А» общежития НП ЗАО «Электромаш» по ул. 9 Января 61» осуществляется:
с 06.07.2015г. по 17.07.2015г. включительно.

Бланки заявлений находятся в кабинете №412.

При подаче заявления **обязательно** прикладываются следующие документы:

- копия паспорта заявителя;
- справка о стаже работы в НП ЗАО «Электромаш»;
- справка о составе семьи;
- справка об отсутствии в собственности жилья заявителя и его супруга.
- характеристика, подписанная непосредственным руководителем, заместителем Генерального директора по направлению (начальником управления) и согласованная представителем цехкома.

Время приема заявлений с 9⁰⁰ до 12⁰⁰; с 13⁰⁰ до 16⁰⁰, кабинет №412.

Типовой проект ДОГОВОРА № _____ купли - продажи недвижимого имущества (квартиры), которое будет создано (построено) в будущем

г. _____ «___» _____ г.

НП ЗАО «Электромаш», в лице Генерального директора Грандасира Владимира Григорьевича, действующего на основании Устав, далее именуемое «Продавец», с одной стороны, и гр., паспорт: серия _____, № _____, выдан _____, далее именуемый «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя квартиру, которая будет создана (построена) им в будущем, (далее «квартира») а Покупатель обязуется принять квартиру в соответствии с условиями настоящего Договора и оплатить ее стоимость.

1.2. По настоящему Договору продается квартира общей площадью (_____) кв. м, в том числе жилой площадью (_____) кв. м, комнат, которая будет расположена в _____ (кирпичном, монолитном и т.п.) доме серии _____, который находится по адресу: _____.

Квартира будет расположена на _____ (_____) этаже, секция _____ (_____), _____ (другие ориентиры).

Плановое окончание строительства и сдача жилого дома в эксплуатацию _____.

1.3. Продаваемая по настоящему Договору квартира должна соответствовать всем необходимым требованиям, а именно:

Вышеуказанная квартира должна быть свободна от прав третьих лиц, не должна находиться под арестом, запретом или залогом. В квартире на момент создания не будут проживать или иметь права пользования какие-либо лица.

1.4. Настоящий Договор, а также право собственности Покупателя на квартиру, продаваемую по настоящему Договору, подлежит государственной регистрации. При этом право собственности на эту квартиру возникнет у Покупателя после его государственной регистрации.

1.5. Право собственности Продавца на незавершенную квартиру подтверждаются _____.

2. ОБЩАЯ СУММА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость одного кв.м общей площади вышеуказанной квартиры устанавливается в Приложении № _____ к настоящему Договору в долларах США.

2.2. Оплата производится в рублях ПМР по курсу ПРБ, действующему на дату оплаты.

2.3. Общая сумма настоящего Договора составляет _____ (_____) Покупатель производит предоплату в размере 100% (всей стоимости квартиры) в течении десяти рабочих дней после заключения настоящего договора в кассу Продавца либо путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Обязанности Продавца:

3.1.1. После сдачи дома в эксплуатацию передать в собственность Покупателя указанную выше квартиру и все необходимые документы на нее не позднее _____. При передаче квартиры Покупателю Сторонами по настоящему Договору будет составляться соответствующий двухсторонний акт. Настоящая обязанность Продавца считается исполненной с момента

подписания данного акта Продавцом и Покупателем или их полномочными представителями.

3.1.2. Уведомить Покупателя о дне предполагаемой передачи квартиры за _____ (_____) дней до этого момента.

3.1.3. Подготовить все необходимые документы для осуществления государственной регистрации настоящего Договора и зарегистрировать переход права собственности.

Все расходы связанные с регистрацией перехода права собственности с Продавца к Покупателю несет Покупатель.

3.1.4. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором или законом.

3.2. Обязанности Покупателя:

3.2.1. Оплатить квартиру, приобретаемую по настоящему Договору, в порядке, установленном им.

3.2.2. Перед принятием квартиры и подписанием соответствующего акта осмотреть передаваемую ему квартиру и сообщить Продавцу обо всех выявленных недостатках.

3.2.3. Принять квартиру в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором, и подписать соответствующий акт.

3.2.4. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором или законом ПМР.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами по настоящему Договору его условий они несут ответственность в соответствии с законодательством ПМР.

4.2. За нарушение установленного в настоящем Договоре срока перечисления денежных средств Продавец расторгает договор в одностороннем порядке, о чем немедленно уведомляет покупателя. Покупатель оплачивает убытки, которые понес Продавец в связи с невнесением стоимости квартиры в установленный настоящим договором срок.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Изменения, дополнения и поправки к настоящему Договору осуществляются по взаимному согласию Сторон и имеют равноценную с ним юридическую силу, являясь неотъемлемой его частью, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом обеими Сторонами.

5.2. Дополнительные соглашения, приложения и протоколы к настоящему Договору имеют равноценную с ним юридическую силу и являются неотъемлемой его частью, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом обеими Сторонами.

5.3. Обслуживание и ремонт квартиры, переданной в собственность Покупателя, осуществляется за счет его средств с обязательным соблюдением единых правил, норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда. После сдачи дома в эксплуатацию, Продавец передает дом в котором находится квартира, в собственность муниципального образования г. Тирасполь.

5.4. Досрочное расторжение настоящего Договора до завершения выполнения Сторонами своих обязательств, определенных в нем, может быть осуществлено по взаимному согласию Сторон. В случае существенного нарушения условий договора одной из сторон, Договор может быть расторгнут другой стороной в одностороннем порядке.

5.5. Стороны обязуются сохранять строгую конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

5.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством ПМР.

5.7. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и утрачивает силу после выполнения Сторонами своих обязательств.

5.8. Настоящий Договор составлен на _____ листах и подписан в _____ экземплярах.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, включая стихийные бедствия, несчастные случаи, изменение действующего законодательства или наступление недееспособности Сторон, которые делают дальнейшее исполнение настоящего Договора невозможным.

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**«Продавец»**

НП ЗАО «Электромаш»
г. Тирасполь, ул. Сакриера, 1
Банковские реквизиты:
ЗАО «Тираспромстройбанк»
р/с 22120900000098
кор.сч. 20210000091

Генеральный директор
НП ЗАО «Электромаш»

В.Г. Грандасир

«Покупатель»

