«УТВЕРЖДЕНО»
решением общего собрания акционеров
АО «Minora qurish ekspeditsiyasi»
29 января 2019 г.

Положение

о порядке финансирования строительства, приобретения и распределения жилищного фонда, возводимого или приобретаемого за счет чистой прибыли акционерного общества «Minora qurish ekspeditsiyasi» и финансирования строительства жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со следующими законодательно-правовыми актами Республики Узбекистан:

- Гражданским Кодексом Республики Узбекистан;
- Трудовым Кодексом Республики Узбекистан;
- Жилищным Кодексом;
- Законом Республики Узбекистан «Об акционерных обществах и защите прав акционеров»;
- Законом Республики Узбекистан «Об основах государственной жилищной политики»;
- Законом Республики Узбекистан «О приватизации государственного жилищного фонда»;
- Постановлением Президента Республики Узбекистан № ПП-1083 от 30.03.2009г.;
- Постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан № 148 от 25.05.2009г.;

и другими законодательными и нормативными документами Республики Узбекистан.

1.2. Настоящее Положение имеет целью удовлетворение потребностей специалистов акционерного общества «Minora qurish ekspeditsiyasi» в жилых помещениях и регламентирует вопросы финансирования создания, приобретения и распределения жилищного фонда, возводимого и приобретаемого за счет чистой прибыли акционерного общества «Minora qurish ekspeditsiyasi», а также порядка оказания материальной поддержки для финансирования строительства жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками.

2. Финансирование строительства и приобретения жилищного фонда, а также строительства жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками

2.1.Финансирование строительства и приобретения жилищного фонда, а также строительство жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками для специалистов акционерного общества «Minora qurish ekspeditsiyasi» осуществляется из средств Фонда строительства и приобретения жилья, создаваемого и формируемого за счет чистой прибыли, по решению соответствующих органов управления акционерной компании.

2.2.Фонд строительства и приобретения жилья формируется за счёт ежегодно выделяемых по решению общего собрания акционеров средств из размера чистой прибыли АО «Minora qurish ekspeditsiyasi».

2.3.Пункт 2.2 не распространяется на Застройщика, который финансирует строительство из оборотного капитала с последующим возвратом затраченных средств после реализации жилья в соответствии с пунктом 3 настоящего Положения.

2.4.Акционерное общество вправе предоставить ссуду физическим лицам на цели приобретения жилья из расчета выделяемых решением акционерным собранием акционеров средств в Фонд строительства и приобретения жилья.

2.5.Приказом директора Акционерного общества создаётся Комиссия по распределению построенного и приобретаемого жилищного фонда, а также жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками (далее по тексту – Комиссия), в состав которой обязательно должны входить представители руководящего состава подразделений общества, профсоюзного

комитета, специалисты по юриспруденции и активные члены трудового коллектива акционерного общества.

2.6.К компетенции комиссии, образованной в соответствии с приказом директора -Акционерного общества «Minora qurish ekspeditsiyasi» отнесены вопросы по распределению жилищного фонда и оказания материальной поддержки специалистам акционерного общества в виде финансирования строительства жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками, предусматривающее уплату первоначальных взносов (авансовых и окончательных платежей) по ипотечным кредитам.

2.7.Комиссия является постоянно действующим органом. Изменения в её состав вносятся отдельным решением исполнительного органа АО «Minora qurish ekspeditsiyasi».

2.8.Заседания Комиссии проводятся не реже одного раза в квартал.

2.9.Комиссия вправе составлять очередность получения и список претендентов на предоставление жилищного фонда и жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками, проводить проверки фактического жилищного состояния претендентов, а также мотивированно отказывать в предоставлении жилья претендентам.

2.11.Компетенция Комиссии зависит от принимаемого исполнительным органом Акционерного общества решения , делегирующего ей право распоряжаться жилищным фондом и может быть расширена.

3. Распределение жилищного фонда и порядок предоставления работникам жилья.

3.1. Распределение жилищного фонда возводимого за счет чистой прибыли АО «Minora qurish ekspeditsiyasi» и жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками, производится решением Комиссии согласно компетенции и представленным физическими лицами документам в порядке согласно приложению к настоящему Положению.

3.2. Работники Акционерного общества, не имеющие собственного жилья, а также нуждающиеся в улучшении жилищных условий вправе подавать документы, оформленные в соответствии с законодательством Республики Узбекистан на рассмотрение Комиссии.

3.3. К работникам Акционерного общества относятся наемные работники, осуществляющие свою деятельность в Акционерном обществе, а также члены органов управления акционерного общества, избранные акционерами акционерного общества.

3.4. Исполнительный орган Акционерного общества, также имеет право вносить в Комиссию предложения по предоставлению жилищного фонда остро нуждающимся специалистам Акционерного общества.

3.5. Претенденты на приобретение жилья, в зависимости от условий проживания и значимости их профессиональной деятельности, делятся Комиссией на три категории очередности:

– первая категория: физические лица, приглашенные на работу Акционерного общества, или назначенные на должность согласно решениям правительства, либо имеющие льготы на первоочередное получение жилья и не имеющие собственного жилья по месту работы или нуждающиеся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством;

– вторая категория: физические лица из числа высококвалифицированных или перспективных специалистов, остро нуждающиеся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством;

– третья категория: физические лица – работники юридического лица, нуждающиеся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством.

3.6. Комиссия, согласно поданным заявлениям проводит работу по установлению их достоверности и категорирует очередность претендентов с включением в Список очередности.

3.7. Список очередности физических лиц закрепляется протоколом заседания Комиссии.

3.8. Отменить решение Комиссии по составу Списка очередности и внести соответствующие корректировки имеет право Исполнительный орган или наблюдательный совет акционерного общества.

3.9. После завершения строительства и образования жилищного фонда, Комиссия проводит заседание, на котором в строгом соответствии Списку очередности, распределяет жилищный фонд. Решение Комиссии оформляется Протоколом распределения жилищного фонда, экземпляры которого направляются Исполнительному органу акционерного общества и местным органам власти по месту нахождения жилищного фонда.

3.10. В соответствии с Протоколом распределения жилищного фонда, Акционерное общество заключает трехсторонний договор купли-продажи квартиры с физическим лицом (Покупатель), которому Комиссия установила выделить квартиру за счет строительства, и застройщиком жилищного фонда (Продавец) с одновременным заключением договора предоставления беспроцентной ссуды с Покупателем для оплаты договора купли-продажи Продавцу.

3.11. В трехстороннем договоре купли-продажи отражаются: общая площадь квартиры или жилого дома, количество комнат, номер дома и квартиры, стоимость квартиры или жилого дома и условия предоставления беспроцентной ссуды со ссылкой на договор ссуды, как неотъемлемую часть договора купли-продажи.

3.12. Стоимость квартиры или жилого дома определяется Застройщиком по согласованию с Комиссией Акционерного общества «Minora qurish ekspeditsiyasi».

3.13. Цена квартиры или жилого дома состоит из расчета сметной стоимости строительства, за исключением стоимости подводящих тепло-энерго-газо-водо-снабжающих сетей, социально-бытовой инфраструктуры (детские площадки, дорожки, палисадники), а также средств, затраченных на благоустройство территории и фасада здания, которые считаются социально значимыми объектами и не относятся к затратам приобретателя жилплощади.

3.14. Стоимость социально-значимых объектов, указанных в пункте 3.12 настоящего Положения относится к затратам и списывается Застройщиком за счет убытков.

3.15. Социально-значимые объекты передаются на баланс государственных служб и местных органов власти.

3.16. Стоимость квадратного метра жилья, построенного на средства предприятий нефтегазовой отрасли, не может превышать среднюю стоимость квадратного метра жилья в районе расположения жилья, сложившуюся на вторичном рынке в текущий момент.

3.17. При решении Комиссии о приобретении жилищного фонда для физического лица на вторичном рынке недвижимости, юридическое лицо заключает договор предоставления беспроцентной ссуды физическому лицу, а договор купли-продажи заключается между владельцем недвижимости (Продавец) и Покупателем, а договор купли-продажи заключается между владельцем недвижимости (Продавец) и Покупателем.

3.18. Договор ссуды между Акционерным обществом и физическими лицами включает в себя следующие положения:

– предоставление ссуды осуществляется в рассрочку на пять - десять лет, в зависимости от финансового состояния физического лица и его волеизъявления;

– Покупатель обязан проработать в юридическом лице (в системе компании «Узбекнефтегаз») в течение срока действия договора ссуды;

– залогом исполнения договора ссуды является залог недвижимого имущества, приобретенного Покупателем;

– ежегодная реструктуризация задолженности (безвозмездное погашение задолженности со стороны ссудодателя) юридическим лицом составляет 20% или 10% в зависимости от срока погашения ссудного капитала 5 – 10 лет;

– проведение реструктуризации задолженности со стороны юридического лица, считается доходом Покупателя и подлежит обложению подоходным налогом, который оплачивает Покупатель;

– при расторжении трудового договора (контракта) по инициативе физического лица им единовременно вносится непогашенная часть ссуды;

– в случаях перевода физического лица по решению правительства либо другого компетентного органа на другую работу, а также получения увечья, связанного с производством или его смерти, договор предоставления беспроцентной ссуды сохраняет своё действие и сроки в соответствии с

настоящим Положением;

– переход на другую работу физического лица в системе НХК «Узбекнефтегаз» не является основанием для расторжения договора ссуды;

– при расторжении трудового договора (контракта) по инициативе Акционерного общества физическое лицо вносит непогашенную часть ссуды;

– в случаях проведения юридическим лицом сокращения штатов договор предоставления беспроцентной ссуды сохраняет своё действие и сроки в соответствии с настоящим Положением;

– при ликвидации Акционерного общества, физическое лицо берет на себе бремя единовременной уплаты подоходного налога с оставшейся суммы беспроцентной ссуды, которая погашается со снятием залога на недвижимое имущество физического лица;

– при окончании срока действия договора ссуды юридическое лицо снимает залог на недвижимое имущество физического лица (Покупателя).

4. Порядок оказания материальной поддержки по строительству жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками

4.1.Акционерное общество в целях стимулирования трудовой деятельности своих работников вправе оказать материальную поддержку специалистам акционерного общества в виде займа для финансирования строительства жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками, предусматривающее уплату первоначальных взносов (авансовых и окончательных платежей) по ипотечным кредитам.

4.2.Размер первоначальных взносов (авансовых и окончательных платежей) по ипотечным кредитам не может превышать 50% от сметной стоимости возводимого жилого дома и не превышающий 1000-кратного размера минимальной заработной платы, установленного в Республике Узбекистан.

4.3.До начала строительства жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками, Комиссия проводит заседание, на котором в строгом соответствии Списка очередности, определяет перечень работников, которым в соответствии Положения «О порядке льготного ипотечного кредитования АКБ «Кишлок курилиш банк» индивидуального жилищного строительства» будет оказана материальная поддержка для финансирования строительства жилья.

Решение Комиссии оформляется Протоколом, экземпляры которого направляются Исполнительному органу акционерного общества и местным органам власти по месту нахождения жилья.

4.4.При оказании материальной поддержки для финансирования строительства жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками для физического лица (работника), общество заключает договор с физическим лицом (работником), предусматривающее уплату первоначальных взносов (авансовых и окончательных платежей) по ипотечным кредитам, а также условия и сроки возврата займа. Между банком и физическим лицом (работником) заключается договор в соответствии с Положением «О порядке льготного ипотечного кредитования АКБ «Кишлок курилиш банк» индивидуального жилищного строительства».

4.5.Жилье построенное по ипотечному кредиту согласно договора, заключенного между физическим лицом (работником) и банком, находящегося в залоге перед банком, будет находиться в последующем залоге перед акционерным обществом до полного погашения суммы займа.

4.6.Реструктуризация вышеуказанного займа по ипотечным кредитам за счет прибыли АО «Minora qurish ekspeditsiyasi» производиться в соответствии подпункта 4 пункта 3.18. настоящего Положения.

*5.*Права работников Акционерного общества, приобретающих жилищный фонд

5.1.Правом на приобретение жилищного фонда и получения материальной поддержки по строительству жилья обладают работники, проработавшие на предприятиях и организациях холдинговой системы НХК «Узбекнефтегаз», не менее десяти лет и нуждающиеся в улучшении жилищных условий согласно требованиям действующего законодательства Республики Узбекистан.

5.2.Вопрос о предоставлении жилищного фонда или оказания материальной поддержки по строительству жилья работникам, приглашенным на работу юридическим лицом либо назначенным на должность согласно решениям правительства рассматривается Комиссией персонально по каждой кандидатуре независимо от условий, изложенных в пункте 4.1.

5.3.Работник, получивший жилье согласно настоящему Положению, становится полноправным собственником только после выведения из залога недвижимого имущества.

5.4.В течение срока действия договора ссуды работник, получивший жилье, не имеет право предоставлять жилье в аренду либо в безвозмездное пользование третьим лицам.

5.5.До полного выполнения своих обязательств по договору ссуды работник не имеет права отчуждать каким-либо образом (дарение, мена, купля-продажа и др.) жилье, полученное согласно настоящему Положению, в пользу третьих лиц.

5.6.Действие п.4.5 настоящего Положения не распространяется на:

– работников, с которыми прекращен трудовой договор в связи с ухудшением состояния здоровья во время действия договора ссуды, если указанное явилось следствием несчастного случая на производстве или в быту;

– прямых наследников работников, получивших жилье, в случае наступления смерти работника вследствие несчастного случая на производстве, в быту или его естественной кончины.

5.7.Каждый работник акционерного общества имеет право на получение жилья или материальной поддержки по строительству жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками согласно настоящему Положению только один раз.

5.8.Все споры, возникающие в процессе исполнения договора ссуды, решаются путем переговоров между сторонами договора. В случае невозможности компромиссного решения, споры подлежат решению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Республики Узбекистан.

Приложение

Порядок

работы Комиссии по распределению построенного и приобретаемого жилищного фонда акционерного общества «Minora qurish ekspeditsiyasi» и жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками

Порядок работы Комиссии по распределению построенного и приобретаемого жилого фонда акционерного общества «Minora qurish ekspeditsiyasi» и жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками (далее по тексту Порядок) разработан в соответствии со следующими законодательно-правовыми актами Республики Узбекистан:

1.Гражданским кодексом Республики Узбекистан.
2.Трудовым кодексом Республики Узбекистан.
3.Жилищным кодексом Республики Узбекистан.
4.Законом Республики Узбекистан «Об основах государственной жилищной политики»
5.Законом Республики Узбекистан «О приватизации государственного жилищного фонда»
6.Постановлением Президента Республики Узбекистан № ПП-1083 от 30.03.2009г.
7.Постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан № 148 от 25.05.2009г.;

Целью настоящего порядка является обеспечение прозрачного и справедливого распределения жилищного фонда и жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками, определение фактической потребности в жилье, постановки на учет и установления очередности получения комфортабельного жилья работниками Акционерного общества «Minora qurish ekspeditsiyasi».

В настоящем Порядке применяются следующие основные понятия:

жилищный фонд - фонд, состоящий из жилых помещений, пригодных для проживания человека, включая жилые дома, квартиры, служебные жилые помещения, специализированные дома (общежития, дома-интернаты, дома для одиноких престарелых и т.д.) и иные жилые помещения;

жилье, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками – жилье, предоставляемое в соответствии с Постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан № 148 от 25.05.2009г.;

социальная норма площади жилья - размер площади жилья, приходящийся на одного человека, соответствующей требованиям санитарно-гигиенических норм и правил, в пределах которой осуществляется предоставление жилых помещений.

1. Общие положения

2.1. Комиссия по распределению построенного и приобретаемого жилищного фонда и жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками (далее по тексту – Комиссия), создается решением директора Акционерного общества, по решению которого производится выделение средств на строительство, приобретение жилищного фонда и строительства жилья, приобретаемого путем ипотечного кредитования коммерческими банками.

2.2. В состав Комиссии обязательно должны входить представители руководящего состава подразделений общества , профсоюзного комитета, специалисты по приватизации и юриспруденции и активные члены трудового коллектива акционерного общества.

2.3. К компетенции комиссии, образованной в соответствии с приказом директора АО «Minora qurish ekspeditsiyasi» отнесены вопросы по распределению жилищного фонда Акционерного общества.

2.4. Комиссия является постоянно действующим органом. Изменения в её состав вносятся отдельным решением исполнительного органа АО «Minora qurish ekspeditsiyasi».

2.5. Заседания Комиссии проводятся не реже одного раза в квартал.

2. Необходимые условия при постановке на учет физических лиц для обеспечения жилой площадью

Правом на приобретение жилья обладают работники:

2.1. Проработавшие на предприятиях и организациях холдинговой системы

НХК «Узбекнефтегаз», не менее десяти лет и нуждающиеся в улучшении жилищных условий согласно требованиям действующего законодательства Республики Узбекистан.

2.2. Приглашенные на работу Акционерного общества либо назначенные на должность согласно решениям правительства независимо от стажа работы на предприятиях и в организациях холдинговой системы НХК «Узбекнефтегаз».

2.3. Не имеющие жилой площади, проживающие на частной квартире или на площади, не пригодной к жилью (бараки, времянки, аварийные дома, подвалы).

2.4. Обеспеченные общей площадью на каждого члена семьи не менее социальной нормы площади жилья - шестнадцати квадратных метров на одного человека, а на инвалида-колясочника двадцати трех квадратных метров.

2.5. Имеющие разнополых детей или других лиц разного пола, за исключением супругов, проживающих в одной комнате.

2.6. Проживающие в одной квартире с инвалидом, не имеющим возможности иметь отдельную комнату.

2.7. Страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, утвержденными Минздравом Республики Узбекистан (туберкулез, онкологические и психические заболевания), которые нуждаются в проживании в отдельной квартире.

2.8. Проживающие в одной квартире двумя и более семьями и имеющие раздельные лицевые счета.

2.9. Попадающие под действие льгот, позволяющие заявителю иметь дополнительную жилплощадь в соответствии с нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан.

3. Постановка на учет физических лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий

3.1. Комиссия принимает от физических лиц - сотрудников Акционерного общества заявление на предоставление жилья с указанием количества комнат, этажа и с пояснением необходимости такого предоставления.

3.2. Физическое лицо обязано приложить к заявлению документы, подтверждающие необходимость предоставления жилья в соответствии с пунктом 2 настоящего Порядка, а именно:

– справку, подтверждающую размер жилплощади, количество комнат и состав проживающих лиц с заявителем, заверенную товариществом собственников жилья или махаллинским комитетом;

– документы о родственных отношениях с лицами, проживающими на одной жилплощади с заявителем;

– документы, подтверждающие инвалидность заявителя (и)или лица с ним совместно проживающего;

– медицинская справка о хроническом заболевании (туберкулез, онкологические, психические заболевания);

– иные документы, позволяющие заявителю иметь дополнительную жилплощадь в соответствии с льготами, определенными нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан.

3.3. Комиссия, на средства Акционерного общества, проводит проверку соответствия фактического жилищного состояния заявителя с данными, указанными в заявлении на предоставлении жилплощади.

3.4. После проведения проверки и соответствия истинных условий проживания заявителя условиям, указанным в заявлении, Комиссия включает заявителя в список заявителей на получение жилплощади (далее по тексту – Список), утвержденный протоколом заседания Комиссии.

3.5. В случае обнаружения фактов искажения информации, представленной заявителем, Комиссия указывает в протоколе заседания мотивированный отказ от включения заявителя в Список.

3.6. Физическое лицо вправе обжаловать решение Комиссии о не включении его в Список в Исполнительный орган или наблюдательный совет Акционерного общества.

4. Установление очередности предоставления жилья.

4.1. Комиссия, согласно Списку категорирует заявителей и устанавливает очередность приобретения ими жилплощади.

4.2. Очередность заявителей на получения жилплощади определяется в зависимости от условий проживания и значимости профессиональной деятельности заявителей в следующем порядке:

– В первую очередь: физические лица, приглашенные на работу в Акционерное общество, или назначенные на должность согласно решениям правительства, и не имеющие собственного жилья по месту работы или нуждающиеся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством, либо лица имеющие льготы на первоочередное получение жилья в соответствии с законодательством.

– Во вторую очередь: физические лица из числа высококвалифицированных или перспективных специалистов, остро нуждающиеся в улучшении жилищных условий в соответствии с пунктом 2 настоящего Порядка.

– В третью очередь: физические лица – работники Акционерного общества, нуждающиеся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством.

4.3. Предоставление жилья строго регламентируется очередностью по мере убывания.

4.4. Исполнительный орган Акционерного общества вправе вносить в Комиссию предложения, по предоставлению жилья специалистам вне очереди, в необходимости профессиональной деятельности которых нуждается Акционерное общество.

Предложения Исполнительного органа оформляются соответствующим решением в письменной форме.

5. Распределение жилищного фонда

5.1. Комиссия распределяет жилищный фонд и жилье, приобретаемое путем ипотечного кредитования коммерческими банками среди работников акционерной компании в пределах средств Фонда строительства и приобретения жилья.

5.2. При распределении построенного предприятиями холдинговой системы НХК «Узбекнефтегаз» жилищного фонда Комиссия руководствуется принципом, изложенном в статье 19 Закона республики Узбекистан «Об основах государственной жилищной политики»: *«…Граждане имеют право на приобретение жилья в частную собственность без ограничения его количества, размеров, путем купли-продажи жилья…».*

5.3. При приобретении жилья для физических лиц на вторичном рынке недвижимости, Комиссия руководствуется составом, количеством членов семьи заявителя и наличием у заявителя льгот и преференций на приобретение дополнительной жилплощади, изложенных в главе 2 настоящего Порядка или других нормативно-правовых актах Республики Узбекистан.

5.4. В случае отсутствия у заявителя льгот и преференций на приобретение дополнительной жилплощади, Комиссия при распределении жилья руководствуется следующими определениями:

– Однокомнатное жилье приобретается на одного человека;

– двухкомнатное жилье приобретается на супругов или близких родственников, но не свыше двух человек;

– трехкомнатное квартира или жилые дома приобретается на трех человек, но не свыше пяти человек;

– четырехкомнатное квартира или жилые дома распределяется на четырех и более человек;

– пяти- и шестикомнатная квартира или жилые дома приобретаются на многодетные (свыше трех детей) семьи.

5.5. Вопрос о распределении жилья заявителю решается членами Комиссии простым большинством голосов.

В случае разделения голосов на равные количества, голос Председателя Комиссии является решающим.

5.6. Решение Комиссии оформляется Протоколом, экземпляры которого направляются Исполнительному органу акционерного общества и местным органам власти по месту нахождения жилья.

5.7. Протокол решения Комиссии служит основанием Акционерному обществу для заключения договора купли-продажи жилья и договора ссуды с физическим лицом.

Физическое лицо, заключившее договор купли-продажи вносится в Центральную Комиссию НХК «Узбекнефтегаз» в базу данных, во избежание случаев повторного распределения жилья физическому лицу – работнику нефтегазовой отрасли Узбекистана.