

Порядок отчуждения объектов капитального строительства, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», предназначенных для временного проживания и (или) пребывания, частей таких объектов (в том числе входящих в состав таких объектов помещений), долей в праве собственности на такие объекты (помещения), уступки прав по договорам участия в долевом строительстве таких объектов от 27 марта 2017 года

(утвержден Советом Фонда «Сколково» 27 марта 2017 года, согласован Попечительским Советом Фонда «Сколково» 20 марта 2017 года; в редакции изменений, утвержденных Советом Фонда «Сколково» 31 августа 2017 года, согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково» 2 августа 2017 года; в редакции изменений, утвержденных Советом Директоров Фонда «Сколково» 2 июля 2020 года, согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково» 3 июня 2020 года, опубликованных на сайте Фонда «Сколково» 2 сентября 2020 года)

Статья 1. Общие положения

1. Настоящий Порядок отчуждения объектов капитального строительства, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», предназначенных для временного проживания и (или) пребывания, частей таких объектов (в том числе входящих в состав таких объектов помещений), долей в праве собственности на такие объекты (помещения), уступки прав по договорам участия в долевом строительстве таких объектов (далее – Порядок) разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково» (далее – Закон) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Настоящий Порядок определяет совокупность прав и обязанностей лиц, участвующих в реализации проекта, в сфере отношений по отчуждению помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», предназначенных для временного проживания или пребывания.

3. Для целей настоящего Порядка применяются следующие понятия и термины:

апартамент – структурно обособленное помещение в здании или индивидуально-определенное здание, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенные для временного проживания или пребывания физических лиц (без права на постоянную регистрацию);

дочернее общество - хозяйственное общество, созданное управляющей компанией в том числе в целях осуществления части функций управляющей компании;

дочернее юридическое лицо – дочернее общество, а также иное юридическое лицо, единственным учредителем которого является управляющая компания;

центр – инновационный центр «Сколково» в значении Закона;

объект – любой из следующих объектов: апартамент, доля в праве собственности на апартамент;

отчуждение - передача права собственности на объект, а также заключение управляющей компанией, дочерними обществами управляющей компании договора, предусматривающего передачу ими права собственности на объект непосредственно после завершения строительства (договоры купли-продажи будущей вещи, договоры о совместной деятельности и т.п.);

лицо, участвующее в реализации проекта, – лицо, участвующее в реализации проекта в значении Закона;

партнер – юридическое лицо, являющееся официальным партнером, ключевым партнером управляющей компании в соответствии с положением о присвоении и утрате статуса партнера управляющей компании, утверждаемом управляющей компанией, а также для целей настоящего Порядка юридическое лицо, входящее в одну группу лиц с партнером в значении этого понятия, предусмотренном в статье 9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

проект – проект создания и обеспечения функционирования инновационного центра «Сколково» в значении Закона;

территория центра – территория инновационного центра «Сколково» в значении Закона;

управляющая компания - российское юридическое лицо, на которое в установленном порядке возложена реализация проекта (Некоммерческая организация Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий, Фонд «Сколково»);

уступка - уступка прав по договорам участия в долевом строительстве объектов, а также заключение управляющей компанией, дочерними обществами управляющей компании, действующими в качестве застройщиков, договоров участия в долевом строительстве;

участник проекта - участник проекта «Сколково» в значении Закона.

4. Настоящий Порядок не применяется к отчуждению объектов капитального строительства, не предназначенных для временного проживания (пребывания).

5. Настоящий Порядок становится условиями сделок, заключенных с лицами, участвующими в реализации проекта, в целях обеспечения его реализации.

Договоры, заключаемые с указанными в настоящем Порядке лицами, должны соответствовать настоящему Порядку.

6. В случае передачи дочернему обществу отдельных функций управляющей компании, предусмотренных настоящим Порядком, к деятельности этого общества применяются положения настоящего Порядка, регулирующие деятельность управляющей компании по осуществлению соответствующих функций.

7. Единоличный исполнительный орган управляющей компании или уполномоченное им лицо в целях применения Порядка вправе издавать приказы, содержащие дальнейшую конкретизацию положений, предусмотренных настоящим Порядком. При этом содержание таких приказов не может изменять перечень лиц, указанных в пункте 1 статьи 2 Порядка.

Статья 2. Условия отчуждения объектов, уступки

1. Отчуждение и уступка допускаются следующим лицам без ограничений:

- 1) управляющей компании и ее дочерним юридическим лицам;
- 2) партнерам;
- 3) участникам проекта;
- 4) юридическим или физическим лицам, включая индивидуальных предпринимателей, арендующим объекты недвижимого имущества на территории центра не менее трех лет;
- 5) физическим лицам, осуществляющим трудовую деятельность на территории центра не менее трех лет;
- 6) физическим лицам, являющимся работниками участников проекта не менее трех лет;
- 7) физическим лицам - членам команды проекта или команды прикладных исследований (в значении этих терминов, определенных Положением о присвоении и утрате статуса участника проекта создания и обеспечения функционирования инновационного центра «Сколково»), указанным участником проекта в заявке на присвоение статуса участника проекта, независимо от наличия трудовых отношений указанных лиц с соответствующим участником проекта.

2. Отчуждение, уступка иным лицам, кроме указанных в пункте 1 настоящей статьи, допускается исключительно при условии принятия решения о возможности отчуждения, уступки высшим коллегиальным органом управления (или его президиумом) управляющей компании конкретным лицам или категории лиц, соответствующих определенным критериям. Требование о необходимости принятия такого решения не распространяется на случаи приобретения объекта или права требования по договорам участия в долевом строительстве объекта в порядке реорганизации юридического лица или в порядке наследования.

3. Установленные пунктами 1 и 2 настоящей статьи условия отчуждения, уступки распространяются на все последующие случаи отчуждения, уступки.

Статья 3. Последствия отчуждения, уступки с нарушением Порядка

1. Нарушение правил отчуждения, уступки, установленных настоящим Порядком, а именно отчуждение, уступка лицу, не указанному в пункте 1 статьи 2 настоящего Порядка, или лицу, указанному в пункте 2 статьи 2 настоящего Порядка, без принятия соответствующего решения высшим коллегиальным органом управления (или его президиумом) управляющей компании, признается нарушением целевого использования соответствующего объекта и разрешенного использования земельного участка, на котором расположен (или создается) соответствующий объект, и влечет последствия, предусмотренные утвержденными управляющей компанией правилами проекта в сфере использования земельных участков, включая отмену управляющей компанией специальных льготных условий предоставления земельного участка, а также изменение управляющей компанией в одностороннем порядке размера арендной платы за земельный участок, в том числе путем исключения из расчета арендной платы понижающего коэффициента целевого использования земельного участка.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи последствия возникают также в случае перехода права собственности на объект или права требования по договору участия в долевом строительстве объекта в результате дарения, любой иной сделки к лицу, не соответствующему критериям, указанным в пункте 1 статьи 2 настоящего Порядка, при условии, что по такому лицу не было принято решение в порядке, указанном в пункте 2 статьи 2 настоящего Порядка, за исключением случаев приобретения объекта или права требования по договорам участия в долевом строительстве объекта в порядке реорганизации юридического лица или в порядке наследования.

Статья 4. Контроль за соблюдением настоящего Порядка

Контроль за соблюдением настоящего Порядка осуществляется управляющей компанией в соответствии с законодательством Российской Федерации, правилами проекта, а также приказами, издаваемыми в соответствии с пунктом 7 статьи 1 настоящего Порядка.