УТВЕРЖДЕН

приказом Департамента государственного

строительного и технического надзора

Смоленской области

от 25.03.2022 г. № 208/ОД



**ДЕПАРТАМЕНТ**

**ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА**

**СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

(Департамент госстройтехнадзора Смоленской области)

ул. Чаплина, д. 12, г. Смоленск, 214014, тел./факс: (4812) 38-91-44

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**

**об осуществлении функции по разрешению кризисных ситуаций, связанных с невыполнением инвестором (застройщиком) своих обязательств перед гражданами - соинвесторами (участниками долевого строительства) по договорам на строительство многоквартирных домов на территории Смоленской области**

г. Смоленск «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ г.

Департамент государственного строительного и технического надзора Смоленской области, ОГРН 1066731118244, ИНН 6730067390, юридический адрес: ул. Чаплина, д. 12, г. Смоленск, 214014, действующий на основании положения о Департаменте государственного строительного и технического надзора Смоленской области, утвержденного постановлением Администрации Смоленской области от 09.07.2012 № 426, именуемый в дальнейшем «Департамент», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН\_\_\_\_\_\_, ИНН\_\_\_\_\_, юридический адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Организация», совместно именуемые «Стороны», руководствуясь областным законом от 09.06.2015 № 81-з «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабный инвестиционный проект, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности Смоленской области или муниципальной собственности либо государственная собственность на который не разграничена, в аренду без проведения торгов» и «Порядком организации и проведения конкурса по определению юридического лица, которое будет осуществлять функцию по разрешению кризисных ситуаций, связанных с невыполнением инвесторами (застройщиками) своих обязательств перед гражданами-соинвесторами (участниками долевого строительства) по договорам на строительство многоквартирных домов на территории Смоленской области», утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 07.07.2016 № 405 , а также решением конкурсной комиссии по определению юридического лица, которое будет осуществлять функцию по разрешению кризисных ситуаций, связанных с невыполнением инвесторами (застройщиками) своих обязательств перед гражданами-соинвесторами (участниками долевого строительства) по договорам на строительство многоквартирных домов на территории Смоленской области (протокол от \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_ ), заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1.  Термины и определения**

Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

1.1. «Конкурс» - конкурс по определению юридического лица, которое будет осуществлять функцию по разрешению кризисных ситуаций, связанных с невыполнением инвесторами (застройщиками) своих обязательств перед гражданами-соинвесторами (участниками долевого строительства) по договорам на строительство многоквартирных домов на территории Смоленской области;

1.2. «Гражданин - соинвестор» – участник долевого строительства, чьи денежные средства привлечены по договору долевого участия для строительства многоквартирного дома, распложенного на территории Смоленской области, включенного в единый реестр проблемных объектов в соответствии со статьей 23.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», отнесенный к числу пострадавших граждан;

1.3. «Недобросовестный застройщик» - инвестор (застройщик), не выполнивший свои обязательства по договорам долевого участия, заключенным с Гражданами - соинвесторами в целях строительства многоквартирных жилых домов на территории Смоленской области с возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, и предоставления в них жилых помещений Соинвесторам;

1.4. «Земельные участки» - земельные участки:

- 67:27:0000000:6882, площадью 9433 м2, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Нижне-Профинтерновская;

- 67:27:0000000:6857, площадью 2681 м2, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Нижне-Профинтерновская., предоставляемые в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, юридическому лицу - победителю Конкурса в аренду без проведения торгов.

1.5 «Организация» - юридическое лицо, которое будет осуществлять функцию по разрешению кризисных ситуаций, связанных с невыполнением инвесторами (застройщиками) своих обязательств перед гражданами-соинвесторами (участниками долевого строительства) по договорам на строительство многоквартирных домов на территории Смоленской области.

**2.  Предмет Договора**

2.1. Предметом настоящего договора является осуществление Организацией функции по разрешению кризисных ситуаций, связанных с невыполнением Недобросовестным застройщиком своих обязательств перед Гражданами - соинвесторами, путем (одним или несколькими):

а) выплаты возмещения (возврат) Гражданину – соинвестору денежных средств, уплаченных им за объект долевого строительства (жилое помещение) Недобросовестному застройщику в рамках договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома (размер возмещаемых денежных средств устанавливается приложением к настоящему Договору);

б) предоставления Гражданину – соинвестору жилого помещения в построенном ранее или строящемся многоквартирном доме;

в) завершения строительства многоквартирного дома, в котором Граждане – соинвесторы имеют в соответствии с заключенными с недобросовестным застройщиком договорами участия в долевом строительстве многоквартирного дома объекты долевого строительства (жилые помещения);

г) строительства на предоставляемом земельном участке многоквартирного дома, жилые помещения в котором будут переданы в собственность Граждан – соинвесторов;

2.2. Восстановление прав \_\_ граждан, требования которых предполагается удовлетворить в результате выполнения победителем конкурса обязательств, принятых на себя по итогам конкурса (приложение к настоящему договору).

**3.  Обязательства Организации**

3.1. В случае выбора Организацией осуществления функции по разрешению кризисных ситуаций, способом, предусмотренным подпунктами «а», «б», «в», «г» пункта 2.1. настоящего договора, с целью реализации предмета настоящего договора Организация обязуется заключить договор аренды на Земельные участки.

3.1.1. В случае осуществления Организацией функции по разрешению кризисных ситуаций, способом, предусмотренным подпунктом «г» пункта 2.1. настоящего договора, после заключения договора аренды, в течении \_\_\_\_\_\_ месяцев Организация обязана подготовить проектную документацию и получить положительное заключение экспертизы, а также получить разрешение на строительство многоквартирных домов, жилые помещения в которых передаются в собственность граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщиков.

В течении 10 календарных дней с момента исполнения настоящего пункта Организация обязана уведомить Граждан - соинвесторов о необходимости:

-  заключения между Организацией и Гражданином - соинвестором договора об уступке прав требования к Недобросовестному застройщику;

-  заключения между Организацией и Гражданином - соинвестором договора гражданско-правового характера, исходя из выбранного способа осуществления функции по разрешению кризисных ситуаций, связанных с невыполнением Недобросовестными застройщиками своих обязательств перед Гражданами – соинвесторами, предусмотренного пунктом 2.1. настоящего договора.

Извещение о необходимости заключения указанных договоров направляется Организацией в адрес каждого Гражданина - соинвестора заказным письмом с уведомлением о вручении с обязательным указанием срока для предоставления ответа (срок для предоставления ответа не может быть менее 30 календарных дней) и заключения договора либо вручаются Соинвестору под расписку.

3.1.2. В случае осуществления Организацией функции по разрешению кризисных ситуаций, способом, предусмотренным подпунктами «а», «б» пункта 2.1. настоящего Договора, Организация обязана уведомить Граждан - соинвесторов о выбранном способе осуществления функции по разрешению кризисных ситуаций, а также о необходимости:

-  заключения между Организацией и Гражданином - соинвестором договора об уступке прав требования к Недобросовестному застройщику;

- 1заключения между Организацией и Гражданином - соинвестором договора гражданско-правового характера исходя из выбранного способа осуществления функции по разрешению кризисных ситуаций, связанных с невыполнением Недобросовестными застройщиками своих обязательств перед Гражданами – соинвесторами, предусмотренного пунктом 2.1. настоящего договора.

Извещение о необходимости заключения указанных договоров направляется Организацией в адрес каждого Гражданина - соинвестора заказным письмом с уведомлением о вручении с обязательным указанием срока для предоставления ответа (срок для предоставления ответа не может быть менее 30 календарных дней) и заключения договора либо вручаются Соинвестору под расписку.

3.1.3 В случае осуществления Организацией функции по разрешению кризисных ситуаций, способом, предусмотренным подпунктами «в» пункта 2.1. настоящего договора, Организация обязана уведомить Граждан - соинвесторов о выбранном способе осуществления функции по разрешению кризисных ситуаций, а также о дальнейшем заключении между Организацией и Недобросовестным застройщиком необходимого договора.

3.2. Организация должна:

а) в случае выбора выплаты возмещения (возврат) гражданину - участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им недобросовестному застройщику в рамках договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, как способ осуществления функции, в течение 7 рабочих дней:

-  определить порядок и срок осуществления расчетов;

-1направить Соинвестору для подписания договор об уступке прав требования к Недобросовестному застройщику и договор о возврате Гражданину - соинвестору денежных средств;

б) в случае выбора строительства на предоставляемом земельном участке многоквартирного дома, жилые помещения в котором передаются в собственность Гражданину - соинвестору, как способ осуществления функции, в течение 7 рабочих дней:

-  направить Гражданину - соинвестору для подписания договор об уступке требования к Недобросовестному застройщику и договор участия в долевом строительстве жилья (или иной договор, связанный с возникновением у Гражданина - соинвестора права собственности на жилое помещение (квартиру);

в) в случае выбора предоставления в собственность Гражданину – соинвестору жилого помещения в построенном ранее или строящемся многоквартирном доме, как способ осуществления функции, в течение 7 рабочих дней:

- направить Гражданину - соинвестору для подписания договор об уступке требования к Недобросовестному застройщику и договор гражданско-правового характера (или иной договор, связанный с возникновением у Гражданина - соинвестора права собственности на жилое помещение (квартиру);

г) в случае завершения строительства многоквартирного дома, в котором Граждане - соинвесторы имеют в соответствии с заключенными с недобросовестным застройщиком договорами участия в долевом строительстве многоквартирного дома объекты долевого строительства (жилые помещения):

- направить Гражданину - соинвестору уведомление о выбранном способе.

3.3. Заключение договоров об уступке требования к Недобросовестному застройщику и договоров участия в долевом строительстве жилья (или иной договор гражданско-правового характера, связанный с возникновением у Гражданина - соинвестора права собственности на жилое помещение (квартиру)), осуществляется Организацией в течении \_\_\_\_\_\_ месяцев после исполнения пункта 3.1.1., 3.1.2. настоящего договора. При этом работа по заключению вышеуказанных договоров ведется совместно с конкурсной комиссией и Департаментом.

3.4. Организация должна ежемесячно, не позднее 29-го числа предоставлять Департаменту информацию о ходе выполнения своих обязательств перед Гражданами - соинвесторами по настоящему договору по форме, установленной Департаментом.

3.5. Организация до полного исполнения своих обязательств по настоящему договору обязана беспрепятственно предоставлять доступ на Земельные участки уполномоченным представителям Департамента для осуществления ими функций наблюдения и контроля за исполнением Организацией взятых на себя по настоящему договору обязательств.

3.6. Организация обязуется за счет собственных или привлеченных средств, в срок не позднее \_\_\_ месяцев, со дня подписания настоящего договора, осуществить функцию по разрешению кризисных ситуаций.

**4.**  **Реализация способов осуществления функции по разрешению кризисных ситуаций, связанных с невыполнением Недобросовестными застройщиками своих обязательств перед Гражданами - соинвесторами.**

4.1. Реализация способов осуществления функции по разрешению кризисных ситуаций, связанных с невыполнением Недобросовестными застройщиками своих обязательств перед Гражданами - соинвесторами, осуществляется способами, предусмотренными пунктами 4.1.1. – 4.1.4. настоящего Договора.

4.1.1. выплаты возмещения (возврат) Гражданину - соинвестору денежных средств, уплаченных им недобросовестному застройщику в рамках договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Возврат, осуществляется в размере произведенной Гражданином - соинвестором фактической оплаты, с учетом требований, установленных пунктом 8 постановления Администрации Смоленской области от 07.07.2016 № 405 «Об утверждении Порядка организации и проведения конкурса по определению юридического лица, которое будет осуществлять функцию по разрешению кризисных ситуаций, связанных с невыполнением инвесторами (застройщиками) своих обязательств перед гражданами-соинвесторами (участниками долевого строительства) по договорам на строительство многоквартирных домов на территории Смоленской области», на основании заключенного договора о возврате Гражданину - соинвестору денежных средств.

Организация производит возврат Гражданину - соинвестору денежных средств в безналичном порядке. Возврат денежных средств осуществляется путем перечисления денежных средств на банковский счет, открытый Гражданином – соинвестором в любой кредитной организации, по банковским реквизитам, предоставленным Гражданином – соинвестором Организации.

Заверенные руководителем Организации копии документов, подтверждающие возврат Гражданину - соинвестору денежных средств, представляются в адрес Департамента не позднее 10 рабочих дней с момента оформления соответствующих документов.

4.1.2. Строительство на предоставляемом земельном участке многоквартирного дома, жилые помещения в котором передаются в собственность Гражданам - соинвесторам с соблюдением следующих требований:

- Организация заключает с Соинвестором договор участия в долевом строительстве жилья (или иной договор, связанный с возникновением у Соинвестора права собственности на жилое помещение (квартиру), оформленный надлежащим образом. Условия договора определяются сторонами самостоятельно и на основании Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с обязательным условием реализации права Соинвестора на получение жилого помещения (квартиры) не позднее истечения срока действия настоящего договора;

- жилое помещение должно соответствовать требованиям [пожарной безопасности](http://pandia.ru/text/category/pozharnaya_bezopasnostmz/), санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства к жилым помещениям (квартирам);

- жилое помещение (квартира) должно быть свободными от прав третьих лиц (не находиться в залоге, или иметь иные обременения);

- жилое помещение (квартира) должно иметь частичную отделку (без чистовой отделки): установлена входная дверь и оконные блоки; оштукатуренные стены и стены-перегородки - подготовлены под последующую отделку; полы – выполнена стяжка; выполнен ввод в квартиру общих инженерных коммуникаций, в т. ч. выполнена электропроводка 1-го этапа;

- площадь жилого помещения, предоставляемого Организацией Гражданину – соинвестору должна соответствовать фактически оплаченной Гражданином - соинвестором площади жилого помещения по заключенному им договору с Недобросовестным застройщиком.

- в случае если площадь жилого помещения, предоставляемого Организацией Гражданину – соинвестору меньше фактически оплаченной площади по заключенному договору с Недобросовестным застройщиком, разница стоимости возвращается Организацией Гражданину – соинвестору;

- в случае если площадь жилого помещения, предоставляемого Организацией Гражданину – соинвестору больше фактически оплаченной площади по заключенному договору с Недобросовестным застройщиком, Организация не вправе требовать от Гражданина – соинвестора доплаты разницы стоимости.

4.1.3 Предоставление в собственность Соинвестору готового жилья в построенном или строящемся многоквартирном доме осуществляется с соблюдением следующих требований:

- Организация заключает с Гражданином – соинвестором договор гражданского правового характера (или иной договор, связанный с возникновением у Соинвестора права собственности на жилое помещение (квартиру), оформленный надлежащим образом, с обязательным условием реализации права Соинвестора на получение жилого помещения (квартиры) не позднее истечения срока действия настоящего договора;

- жилое помещение (квартира) должно соответствовать требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства к жилым помещениям (квартирам);

- жилое помещение (квартира) должно быть свободными от прав третьих лиц (не находиться в залоге, или иметь иные обременения);

- жилое помещение (квартира) должно иметь частичную отделку (без чистовой отделки): установлена входная дверь и оконные блоки; оштукатуренные стены и стены-перегородки - подготовлены под последующую отделку; полы – выполнена стяжка; выполнен ввод в квартиру общих инженерных коммуникаций, в т. ч. выполнена электропроводка 1-го этапа;

- площадь жилого помещения, предоставляемого Организацией Гражданину – соинвестору должна соответствовать фактически оплаченной Гражданином - соинвестором площади жилого помещения по заключенному им договору с Недобросовестным застройщиком.

- в случае если площадь жилого помещения, предоставляемого Организацией Гражданину – соинвестору меньше фактически оплаченной площади по заключенному договору с Недобросовестным застройщиком, разница стоимости возвращается Организацией Гражданину – соинвестору;

- в случае если площадь жилого помещения, предоставляемого Организацией Гражданину – соинвестору больше фактически оплаченной площади по заключенному договору с Недобросовестным застройщиком, Организация не вправе требовать от Гражданина – соинвестора доплаты разницы стоимости.

Площади жилых помещений по договорам Гражданина - соинвестора с Недобросовестным застройщиком указаны в Приложении к договору.

Заверенные руководителем Организации копии документов, подтверждающих предоставление Соинвестору в собственность готового жилья в построенном или строящемся многоквартирном доме, представляются в адрес Департамента не позднее 10 рабочих дней с момента их государственной регистрации.

4.1.4. Завершение строительства многоквартирного дома, в котором Соинвесторы имеют в соответствии с заключенными с недобросовестным застройщиком договорами участия в долевом строительстве многоквартирного дома объекты долевого строительства (жилые помещения).

- Организация заключает с Недобросовестным застройщиком договор гражданского правового характера, с обязательным условием реализации права Соинвестора на получение жилого помещения (квартиры) не позднее истечения срока действия настоящего договора;

- количество, площадь, отдела и др. условия должны соответствовать условиям заключенных договоров долевого участия, заключенными Гражданами-соинвесторами с недобросовестными застройщиками.

**5.  Права и обязанности Департамента**

5.1. Департамент имеет право требовать от Организации предоставления информации о ходе выполнения ее обязанностей по настоящему договору (форма отчета и сроки его предоставления устанавливаются Департаментом), а также предоставления документов, подтверждающих исполнение Организацией взятых на себя обязательств в соответствии с настоящим договором.

5.2. Уполномоченные представители Департамента до полного исполнения Организацией своих обязательств перед Соинвесторами по настоящему договору имеют право беспрепятственного доступа на Земельный участок для осуществления функций наблюдения и контроля за исполнением Организацией взятых на себя по настоящему договору обязательств, не вмешиваясь при этом в хозяйственную деятельность Организации.

5.3. Ежеквартально Департаментом проводятся совещания, на которых организация представляет информацию о ходе выполнения своих обязательств перед Соинвесторами по настоящему договору.

**6. Срок действия Договора**

Срок действия настоящего договора – \_\_ года с момента подписания Сторонами.

**7. Ответственность Сторон**

7.1. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении одной из Сторон положений настоящего договора, заинтересованная Сторона обязана в срок не позднее 10 рабочих дней с даты выявления таких обстоятельств оповестить Сторону, допустившую нарушение, в письменной форме (заказным письмом с уведомлением о вручении) и установить срок для устранения выявленных нарушений.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Организацией своих обязательств перед Соинвесторами (по договорам гражданско-правового характера исходя из выбранного способа осуществления функции по разрешению кризисных ситуаций, связанных с невыполнением Недобросовестными застройщиками своих обязательств перед Соинвесторами: либо о строительстве нового жилья и предоставления его Соинвестору в собственность, либо предоставление готового жилья Соинвестору, либо о возврате Соинвестору денежных средств) Организация несет ответственность перед Соинвесторами в соответствии с действующим законодательством.

7.3. В случае нарушения Организацией сроков возврата Соинвестору денежных средств, либо сроков строительства нового жилья и предоставления его Соинвестору в собственность, либо нарушение сроков предоставления Соинвестору готового жилья договор аренды на земельный участок предоставляемый в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, предполагающего строительство многоквартирных домов, жилые помещения в которых передаются в собственность граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщиков расторгается в одностороннем порядке Департаментом имущественных и земельных отношений Смоленской области, на основании полученного от Администрации Смоленской области уведомления об отказе от исполнения договора.

7.4. В случае, если на Земельном участке не будут построены и введены в эксплуатацию многоквартирные жилые дома, квартиры в которых будут предоставлены Соинвесторам, до окончания срока действия настоящего договора, Организация возмещает в бюджет области арендную плату за Земельный участок, рассчитанную на основании кадастровой стоимости Земельного участка, на дату окончания срока действия настоящего договора.

7.5. В случае неисполнения Организацией настоящего Договора Департамент имеет право на расторжение настоящего договора в одностороннем порядке. В этом случае договор считается расторгнутым с момента направления Департаментом уведомления об отказе от исполнения договора Организации, на основании чего Администрация Смоленской области имеет право на расторжение договора аренды земельного участка.

**8. Форс-мажор**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за ненадлежащее исполнение либо неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если данное ненадлежащее исполнение либо неисполнение явилось следствием возникновения после заключения настоящего Договора обстоятельств форс-мажора, которые Стороны в силу особенностей данных обстоятельств не могли предвидеть и предотвратить.

8.2. Под обстоятельствами форс-мажора в рамках настоящего Договорах понимаются чрезвычайные и неотвратимые обстоятельства: стихийные бедствия (землетрясения, наводнения, ураганы, пожары и иные экологические катаклизмы), бедствия техногенного характера (крупномасштабные аварии, катастрофы и прочее), а также общественные явления (массовые беспорядки, забастовки, военные действия и прочие).

8.3. При наступлении обстоятельств форс-мажора Стороны обязуются оповестить друг друга о случившемся в срок не позднее 2 рабочих дней с момента наступления данных обстоятельств всеми доступными на тот момент способами связи, наметить и провести переговоры (в срок не позднее 5 рабочих дней с момента оповещения о наступлении обстоятельств форс-мажора) о внесении изменений в настоящий Договор.

**9. Заключительные положения**

9.1. В случае изменения одной из Сторон своего места нахождения или юридического, почтового адреса она обязана проинформировать об этом другую Сторону в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней со дня государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах.

9.2. В случае проведения в отношении одной из Сторон процедур реорганизации она обязана проинформировать об этом другую Сторону, а также соинвесторов, в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней со дня государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах.

9.3. В случае проведения в отношении Организации процедур банкротства она обязана проинформировать об этом другую Сторону, а также Соинвесторов, в срок не позднее 5 (пять) дней со дня вынесения решения арбитражного суда о применении к ней любой из процедур банкротства.

9.4. Все дополнительные соглашения, равно как и иные соглашения, а также протоколы разногласий, заключенные по вопросам внесения изменений в настоящий договор являются его неотъемлемой частью с момента их подписания Сторонами.

9.5. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами в рамках настоящего договора, будут решаться путем ведения переговоров, либо, при недостижении согласия – в Арбитражном суде Смоленской области.

9.6. Иные вопросы, не урегулированные настоящим договором, будут решаться Сторонами с учетом положений действующего законодательства.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**10. Договаривающиеся Стороны:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Департамент государственного строительного и технического надзора Смоленской области |  |  |
| Начальник Департамента |  |  |
| М.П. |  | М.П. |