



ПРАВИТЕЛЬСТВО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27.09.2019 № 678

О мерах по реализации отдельных положений Закона Самарской области «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства, на территории Самарской области»

В соответствии с Законом Самарской области «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства, на территории Самарской области» Правительство Самарской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые:

Порядок заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором;

форму соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта.

2. Определить министерство строительства Самарской области органом исполнительной власти Самарской области, осуществляющим полномочия в сфере оказания мер государственной поддержки участников долевого строительства.

3. Министерству строительства Самарской области после вступления в силу настоящего постановления обеспечить его размещение на официальном сайте министерства строительства Самарской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

012580

4. Внести в постановление Правительства Самарской области от 27.11.2013 № 684 «Об утверждении государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2021 года» следующее изменение:

приложение 9 к подпрограмме «Оказание государственной поддержки гражданам – участникам долевого строительства, пострадавшим от действий застройщиков» до 2020 года государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2021 года признать утратившим силу.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министерство строительства Самарской области.

6. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

7. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Первый
вице-губернатор
председатель Правительства
Самарской области



В.В.Кудряшов

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Самарской области
от 27.09.2019 № 678

ПОРЯДОК
заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного
проекта с новым застройщиком-инвестором

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Законом Самарской области «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства, на территории Самарской области» (далее – Закон о поддержке участников долевого строительства) и устанавливает порядок заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором.

1.2. Под компенсационным земельным участком в целях настоящего Порядка понимается земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и предназначенный для удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства. Информация о компенсационных земельных участках размещается на официальном сайте министерства строительства Самарской области в сети Интернет с обеспечением доступа к ней неограниченного круга лиц.

В настоящем Порядке применяются также иные термины и определения в том значении, в котором они определены Законом о поддержке участников долевого строительства.

1.3. Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилое помещение в соответствии с настоящим Порядком осуществляется новым застройщиком-инвестором, реализующим масштабный инвестиционный проект в соответствии со статьей 10.1 Закона Самарской области «Об инвестициях и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Самарской области» (далее – масштабный инвестиционный проект).

1.4. Новый застройщик-инвестор обеспечивает права на жилое помещение пострадавших участников долевого строительства, которые указаны в соглашении о реализации масштабного инвестиционного проекта, заключенном между министерством строительства Самарской области и новым застройщиком-инвестором (далее – Соглашение).

1.5. Организатором конкурса на заключение Соглашения выступает министерство строительства Самарской области (далее – уполномоченный орган, организатор конкурса) или привлеченная им специализированная организация.

1.6. Извещение о проведении конкурса размещается на официальном сайте в сети Интернет уполномоченного органа.

Извещение о проведении конкурса также может быть дополнительно опубликовано в печатных средствах массовой информации, а также размещено в электронных средствах массовой информации.

1.7. Компенсационные земельные участки предоставляются новому застройщику-инвестору в аренду (далее – предоставление компенсационного земельного участка).

1.8. Срок передачи новым застройщиком-инвестором жилого помещения пострадавшему участнику долевого строительства не может превышать двух лет с даты заключения Соглашения.

1.9. Уполномоченный орган в качестве компенсации вправе передать новому застройщику-инвестору в рамках Соглашения жилые помещения в проблемном объекте, права требования по которым переданы Самарской области в лице уполномоченного органа в рамках выплаты

денежной компенсации или иного удовлетворения прав.

2. Требования к новому застройщику-инвестору и основания для заключения Соглашения

2.1. Новым застройщиком-инвестором может являться юридическое лицо, соответствующие следующим требованиям:

1) в отношении юридического лица не проводятся процедуры ликвидации;

2) в отношении юридического лица отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;

3) в отношении юридического лица отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

4) в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», а также в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о юридическом лице (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

5) в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

б) отсутствие у юридического лица недоимок по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику – юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Юридическое лицо считается соответствующим данному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Данное правило не применяется в случаях,

предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;

7) отсутствие у юридического лица текущих неисполненных обязательств перед участниками долевого строительства более чем на три месяца и (или) просрочки ввода многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строящихся с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц в рамках долевого строительства, более чем на один год.

Указанное условие в равной мере распространяется на юридическое лицо и на основное общество такого юридического лица либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества, а также на случаи, когда единоличный исполнительный орган и (или) учредитель юридического лица – участника конкурса был ранее единоличным исполнительным органом и (или) учредителем таких юридических лиц.

2.2. Заключение Соглашения осуществляется по результатам конкурса, за исключением случаев, указанных в пункте 2.3 настоящего Порядка.

2.3. Заключение Соглашения вне конкурсных процедур допускается с новым застройщиком-инвестором в следующих случаях:

а) заключение новым застройщиком-инвестором с жилищно-строительным кооперативом, созданным на проблемном объекте, договора, предусматривающего обеспечение завершения строительства проблемного (проблемных) объекта (объектов) и ввода его (их) в эксплуатацию;

б) принятие новым застройщиком-инвестором обязательств по завершению строительства проблемного объекта и исполнению обязательств застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства в рамках Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;

в) заключение новым застройщиком-инвестором договоров с пострадавшими участниками долевого строительства, которым может

быть оказана государственная поддержка, об удовлетворении их прав требований новым застройщиком-инвестором на предлагаемых им условиях. При этом количество пострадавших участников долевого строительства, имеющих права требования, подлежащие удовлетворению в рамках оказания мер государственной поддержки, заключивших такие договоры, не может быть менее 75% от общего числа пострадавших участников долевого строительства проблемного объекта, права требований которых могут быть удовлетворены за счет реализации масштабного инвестиционного проекта на компенсационном земельном участке;

г) наличие у нового застройщика-инвестора правоустанавливающего документа (права) на земельный участок, являющийся смежным компенсационному земельному участку. При этом площадь такого земельного участка не может превышать 10% от компенсационного земельного участка (далее – смежный земельный участок).

2.4. Предоставление земельного участка вне конкурсных процедур допускается при условии отсутствия оснований для отказа в заключении Соглашения, указанных в пункте 3.9 настоящего Порядка.

3. Порядок рассмотрения предложения нового застройщика-инвестора о заключении Соглашения без проведения конкурса

3.1. Для заключения Соглашения новый застройщик-инвестор представляет в уполномоченный орган предложение о реализации масштабного инвестиционного проекта по удовлетворению прав требований пострадавших участников долевого строительства и документы и сведения, указанные в пункте 3.2 настоящего Порядка, а также оригинал или надлежащим образом заверенную копию любого из следующих документов:

а) договор, указанный в подпункте «а» пункта 2.3 настоящего Порядка;

б) определение арбитражного суда о передаче обязательств по завершению строительства проблемного объекта и исполнению обязательств застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства в рамках Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;

в) договоры, указанные в подпункте «в» пункта 2.3 настоящего Порядка;

г) правоустанавливающие документы на смежный земельный участок.

3.2. Документы и сведения, представляемые новым застройщиком-инвестором вместе с предложением, указанным в пункте 3.1 настоящего Порядка:

а) потенциал использования компенсационного земельного участка, включающий прогнозирование с учетом определенного градостроительного зонирования территориальной зоны, в которой находится компенсационный земельный участок:

максимальная площадь объекта недвижимости;

общая стоимость строительства объекта недвижимости;

рентабельность реализации масштабного инвестиционного проекта с учетом общей стоимости строительства объекта недвижимости и цены его продажи;

б) отчет о рыночной стоимости компенсационного земельного участка с экспертным заключением эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков;

в) стоимость строительства проблемного объекта;

г) срок, необходимый для завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта;

д) объем прав требований пострадавших участников долевого строительства в квадратных метрах, предлагаемых новым застройщиком-инвестором к удовлетворению за счет реализации масштабного инвестиционного проекта на компенсационном земельном участке.

3.3. Уполномоченный орган в течение тридцати дней с даты получения предложения и документов и сведений, указанных в пунктах 3.1 и 3.2 настоящего Порядка, обязан рассмотреть представленное предложение и документы и уведомить нового застройщика-инвестора о стоимости завершения строительства проблемного объекта, площади жилых помещений, которые могут быть предоставлены пострадавшим участникам долевого строительства, права требований которых могут быть удовлетворены за счет реализации масштабного инвестиционного проекта на компенсационном земельном участке.

3.4. Права требований в отношении жилых помещений пострадавших участников долевого строительства, перед которыми у нового застройщика-инвестора возникли обязательства на основании документов, указанных в пункте 2.3 настоящего Порядка, засчитываются в общий объем площади жилья, которое может быть предоставлено пострадавшим участникам долевого строительства за счет реализации масштабного инвестиционного проекта на компенсационном земельном участке.

3.5. После осуществления мероприятий, указанных в пункте 3.3 настоящего Порядка, уполномоченный орган обязан разместить на своем официальном сайте в сети Интернет информационное сообщение о запросе предложений по удовлетворению прав пострадавших участников долевого строительства при предоставлении компенсационного земельного участка, испрашиваемого новым застройщиком-инвестором (далее – информационное сообщение) от иных лиц.

3.6. Информационное сообщение должно содержать следующие сведения:

а) объем обязательств по удовлетворению прав требований пострадавших участников долевого строительства, соответствующий объему таких обязательств, указанному в пункте 3.3 настоящего Порядка;

б) предельный срок удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства, соответствующий сроку, заявленному новым застройщиком-инвестором;

в) место расположения, кадастровый номер, площадь, вид разрешенного использования, категория земель компенсационного земельного участка;

г) предельный срок освоения земельного участка;

д) срок принятия предложений, который не может составлять менее четырнадцати дней с даты размещения информационного сообщения;

е) готовность нового застройщика-инвестора предложить лучшие условия по удовлетворению прав требований пострадавших участников долевого строительства;

ж) готовность нового застройщика-инвестора, подающего предложение, принять на себя обязательства возместить уполномоченному органу убытки и упущенную выгоду в случаях, если лицо, подавшее предложение, не примет в последующем участие в конкурсе, намеренно допустит грубую ошибку в документах или представит менее выгодное предложение по сравнению с ранее поданным предложением;

з) форму предложения, содержащую в том числе сведения о соответствии заявителя требованиям пункта 2.1 настоящего Порядка.

3.7. В случае если были поданы предложения с лучшими условиями, заявители выполнили условия, указанные в информационном сообщении, и уполномоченным органом не выявлено фактов представления недостоверных сведений, уполномоченный орган обязан провести конкурс на заключение Соглашения.

Под лучшими условиями в настоящем Порядке понимаются предложения заявителя о готовности удовлетворить права требования пострадавших участников долевого строительства в большем объеме или более короткие сроки по сравнению с предложением лица, указанного в пункте 3.1 настоящего Порядка.

3.8. В случае если лицо, подавшее предложение, указанное в пункте 3.7 настоящего Порядка, не принимает участие в конкурсе, намеренно допускает грубую ошибку в документах или представляет менее выгодное предложение по сравнению с ранее поданным предложением, такое лицо обязано возместить уполномоченному органу убытки и упущенную выгоду.

3.9. Основаниями для отказа в заключении Соглашения вне конкурсных процедур и возвращения новому застройщику-инвестору предложения являются:

- а) невозможность предоставления земельного участка в аренду по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации;
- б) отсутствие случаев, указанных в пункте 2.3 настоящего Порядка;
- в) наступление случаев, указанных в пункте 3.7 настоящего Порядка;
- г) несогласие нового застройщика-инвестора с суммой завершения строительства проблемного объекта или площадью жилья, которое может быть предоставлено пострадавшим участникам долевого строительства, права требований которых могут быть удовлетворены за счет реализации масштабного инвестиционного проекта на компенсационном земельном участке, определенным по расчетам уполномоченного органа.

О возвращении предложения уполномоченный орган письменно уведомляет нового застройщика-инвестора с указанием причин отказа в заключении Соглашения вне конкурсных процедур.

3.10. При отсутствии оснований для отказа, указанных в пункте 3.9 настоящего Порядка, уполномоченный орган заключает Соглашение с лицом, указанным в пункте 3.1 настоящего Порядка.

4. Общие положения о проведении конкурса

4.1. Для проведения конкурса организатором конкурса создается конкурсная комиссия. Число членов комиссии должно быть не менее пяти человек.

Конкурсной комиссией осуществляются определение участников конкурса, рассмотрение, оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе, определение победителя конкурса, ведение протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протокола об отстранении нового застройщика-инвестора или участника конкурса.

Комиссия правомочна осуществлять функции, предусмотренные настоящим пунктом, если на заседании комиссии присутствует не менее пятидесяти процентов общего числа ее членов. Члены комиссии лично участвуют в заседаниях и подписывают протоколы заседаний комиссии. Решения комиссии принимаются открытым голосованием простым большинством голосов членов комиссии, присутствующих на заседании. Каждый член комиссии имеет один голос. При равенстве голосов решающим голосом является голос председательствующего на заседании комиссии.

4.2. Приказ о проведении конкурса на заключение Соглашения издается уполномоченным органом.

4.3. Приказ о проведении конкурса содержит информацию о земельном участке, минимальном объеме обязательств по удовлетворению прав требований пострадавших участников долевого строительства и предельном сроке удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства.

4.4. Заинтересованное юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы вправе обратиться в уполномоченный орган с предложением о реализации масштабного инвестиционного проекта, направленного на удовлетворение прав требований пострадавших участников долевого строительства, с приложением к нему информации о земельном участке, на котором планируется реализовать масштабный инвестиционный проект, и документов и сведений, установленных пунктом 3.2 настоящего Порядка.

Уполномоченный орган в течение шестидесяти дней с даты

получения предложения, указанного в пункте 4.4 настоящего Порядка, обязан рассмотреть представленное предложение и приложенные к нему документы и при отсутствии оснований для отказа в предоставлении компенсационного земельного участка и возвращения новому застройщику-инвестору предложения обеспечить организацию конкурса.

При этом по оценке уполномоченного органа сумма, необходимая для завершения строительства проблемного объекта, и площадь жилого помещения, которое может быть предоставлено пострадавшим участникам долевого строительства, требования которых могут быть удовлетворены за счет реализации масштабного инвестиционного проекта на компенсационном земельном участке, или рентабельность проекта строительства или иные сведения могут отличаться от данных заявителя.

4.5. Основанием для отказа в заключении Соглашения и предоставлении компенсационного земельного участка и возвращения новому инвестору предложения является невозможность предоставления земельного участка органом государственной власти и (или) органом местного самоуправления в аренду по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.

О возвращении предложения уполномоченный орган письменно уведомляет нового застройщика-инвестора с указанием причин отказа в заключении Соглашения и предоставлении компенсационного земельного участка.

5. Извещение о проведении конкурса и конкурсная документация

5.1. Извещение о проведении конкурса размещается на официальном сайте уполномоченного органа не менее чем за тридцать дней до дня окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

5.2. Извещение о проведении конкурса должно содержать следующие сведения:

а) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора конкурса;

б) минимальный объем обязательств по удовлетворению прав пострадавших участников долевого строительства;

в) предельный срок удовлетворения прав пострадавших участников долевого строительства;

г) место расположения, кадастровый номер, площадь, вид разрешенного использования, категория земель компенсационного земельного участка;

д) срок, место и порядок представления конкурсной документации, электронный адрес сайта в сети Интернет, на котором размещена конкурсная документация;

е) порядок, место, дата начала, дата и время окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. При этом датой начала срока подачи заявок на участие в конкурсе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте уполномоченного органа извещения о проведении конкурса. Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе устанавливаются в соответствии с пунктом 5.1 настоящего Порядка;

ж) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, место и дата рассмотрения таких заявок и подведения итогов конкурса;

з) срок, в течение которого организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса, устанавливаемый с учетом положений пункта 5.4 настоящего Порядка.

5.3. Организатор конкурса вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении конкурса не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором конкурса на официальном сайте уполномоченного органа. При этом срок подачи заявок на участие

в конкурсе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте уполномоченного органа внесенных изменений в извещение о проведении конкурса до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе он составлял не менее двадцати дней.

5.4. Организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Извещение об отказе от проведения конкурса размещается на официальном сайте уполномоченного органа в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

5.5. Конкурсная документация разрабатывается и утверждается организатором конкурса.

5.6. Конкурсная документация может содержать требования к функциональным характеристикам (потребительским свойствам) жилых помещений, подлежащих передаче пострадавшим участникам долевого строительства.

5.7. Конкурсная документация, помимо сведений, содержащихся в извещении о проведении конкурса, должна содержать следующую информацию:

- 1) требования к содержанию, форме и составу заявки на участие в конкурсе и инструкцию по ее заполнению;
- 2) порядок и сроки заключения Соглашения;
- 3) порядок передачи прав на компенсационный земельный участок;
- 4) требования к участникам конкурса, установленные пунктом 6.1 настоящего Порядка;
- 5) порядок и срок отзыва заявок на участие в конкурсе, порядок внесения изменений в такие заявки. При этом срок отзыва заявок на участие в конкурсе устанавливается в соответствии с пунктом 8.6 настоящего Порядка;
- 6) формы, порядок, даты начала и окончания срока представления заявителям разъяснений положений конкурсной документации;

7) критерии оценки заявок на участие в конкурсе, включая порядок присвоения баллов;

8) указание на то, что условия конкурса, порядок и условия заключения Соглашения с участником конкурса являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в конкурсе является акцептом такой оферты.

5.8. К конкурсной документации должен быть приложен проект Соглашения (в случае проведения конкурса по нескольким лотам – проект Соглашения в отношении каждого лота), который является неотъемлемой частью конкурсной документации.

5.9. Сведения, содержащиеся в конкурсной документации, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении конкурса.

5.10. При проведении конкурса организатор конкурса обеспечивает размещение конкурсной документации на официальном сайте в сети Интернет уполномоченного органа одновременно с размещением извещения о проведении конкурса.

5.11. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации.

5.12. В течение одного дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором конкурса на официальном сайте уполномоченного органа с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил

запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять их суть.

5.13. Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в конкурсную документацию не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Изменение предмета конкурса не допускается. В течение одного дня с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса в порядке, установленном для размещения извещения о проведении конкурса. При этом срок подачи заявок на участие в конкурсе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте уполномоченного органа внесенных изменений в конкурсную документацию до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе он составлял не менее двадцати дней.

6. Требования к участникам конкурса

6.1. Участником конкурса может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала, соответствующее требованиям, установленным пунктом 2.1 настоящего Порядка.

6.2. Организатор конкурса, конкурсная комиссия вправе запрашивать информацию и документы в целях проверки соответствия участника конкурса требованиям, указанным в пункте 2.1 настоящего Порядка, у органов власти в соответствии с их компетенцией и иных лиц.

7. Условия допуска к участию в конкурсе

7.1. Заявитель не допускается конкурсной комиссией к участию

в конкурсе в случаях:

1) непредставления документов, определенных пунктом 8.3 настоящего Порядка, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствия заявителя требованиям, указанным в пункте 2.1 настоящего Порядка;

3) несоответствия заявки на участие в конкурсе требованиям конкурсной документации, определенным в разделе 5 настоящего Порядка.

7.2. Отказ в участии в конкурсе по иным основаниям, кроме случаев, указанных в пункте 7.1 настоящего Порядка, не допускается.

7.3. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем или участником конкурса, конкурсная комиссия обязана отстранить такого заявителя или участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе проведения конкурса. Протокол об отстранении заявителя или участника конкурса от участия в конкурсе подлежит размещению на официальном сайте в сети Интернет уполномоченного органа в срок не позднее одного дня, следующего за днем принятия такого решения. При этом в протоколе указываются установленные факты представления недостоверных сведений.

8. Порядок подачи заявок на участие в конкурсе

8.1. Заявка на участие в конкурсе подается в срок и по форме, которые установлены в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации. Подача заявки на участие в конкурсе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.2. Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме в конверте. При этом на конверте указывается наименование конкурса (лота), на участие в котором подается данная заявка.

Представляемые документы не должны иметь исправлений, подчисток и должны быть пронумерованы и прошиты.

8.3. Заявка на участие в конкурсе должна содержать:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона заявителя;

б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте уполномоченного органа извещения о проведении конкурса выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки. В случае непредставления указанной выписки уполномоченный орган запрашивает такую выписку в порядке межведомственного взаимодействия;

в) копию документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя (копию решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности) (далее – руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также копию доверенности на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя (при наличии печати) и подписанную руководителем заявителя или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) заверенные в установленном порядке копии учредительных документов заявителя;

д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия

такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица;

е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

ж) сведения об отсутствии заявителя в реестре недобросовестных поставщиков, об отсутствии заявителя в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, об отсутствии у заявителя недоимок по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику – юридическому лицу или превышает его, сведения об отсутствии текущих неисполненных обязательств перед участниками долевого строительства более чем на три месяца и (или) фактов просрочки ввода многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строящихся с привлечением денежных

средств граждан и юридических лиц в рамках долевого строительства, более чем на один год;

з) информацию о контактном лице, уполномоченном на согласование с пострадавшими участниками долевого строительства условий удовлетворения их прав требований;

2) предложение об условиях исполнения Соглашения и удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства;

3) правоустанавливающие документы на земельный участок в случаях наличия прав на земельный участок, смежный с компенсационным земельным участком;

4) договор, указанный в подпункте «а» пункта 2.3 настоящего Порядка, в случае его заключения;

5) определение арбитражного суда о передаче обязательств по завершению строительства проблемного объекта и исполнению обязательств застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства в рамках Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;

б) договоры, указанные в подпункте «в» пункта 2.3 настоящего Порядка, в случае их заключения;

7) проект схемы планировочной организации компенсационного земельного участка, на котором предполагается реализация масштабного инвестиционного проекта, с расчетом показателей в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования, иные графические материалы, отражающие предложения по использованию данного земельного участка (представляются в случае отсутствия на дату подачи заявки на участие в конкурсе утвержденной документацией по планировке территории).

8.4. Заявитель вправе подать только одну заявку на участие в конкурсе в отношении каждого предмета конкурса (лота). Предложения

об условиях исполнения Соглашения могут подаваться в отдельном запечатанном конверте.

8.5. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается в день, указанный в извещении о проведении конкурса.

8.6. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время до дня вскрытия конкурсной комиссией конвертов с заявками на участие в конкурсе.

8.7. Каждый конверт с заявкой на участие в конкурсе, поступивший в срок, указанный в конкурсной документации, регистрируется организатором конкурса в журнале регистрации заявок на участие в конкурсе. По требованию заявителя организатор конкурса выдает расписку в получении конверта с такой заявкой с указанием даты и времени его получения.

8.8. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка на участие в конкурсе или не подано ни одной заявки на участие в конкурсе, конкурс признается несостоявшимся. В случае если конкурсной документацией предусмотрено два лота и более, конкурс признается несостоявшимся только в отношении тех лотов, в отношении которых подана только одна заявка или не подано ни одной заявки.

9. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе

9.1. Конкурсная комиссия вскрывает конверты с заявками на участие в конкурсе в течение пяти дней после дня окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

9.2. Конкурсная комиссия вскрывает конверты с заявками на участие в конкурсе, если такие конверты и заявки поступили организатору до дня окончания срока подачи заявок. В случае установления факта подачи одним участником конкурса двух и более заявок на участие в конкурсе в отношении одного и того же лота при

условии, что поданные ранее этим участником заявки на участие в конкурсе не отозваны, все заявки на участие в конкурсе этого участника, поданные в отношении одного и того же лота, не рассматриваются и возвращаются этому участнику.

9.3. Информация о месте, дате и времени вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, наименование, почтовый адрес каждого участника конкурса, конверт с заявкой которого вскрывается, сведения о наличии информации и документов, предусмотренных конкурсной документацией, вносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, в этот протокол вносится информация о признании конкурса несостоявшимся.

9.4. Заявка на участие в конкурсе признается надлежащей, если она соответствует требованиям настоящего Порядка и извещению о проведении конкурса, а участник конкурса, подавший такую заявку, соответствует требованиям, которые предъявляются к участнику конкурса и указаны в конкурсной документации и настоящем Порядке.

9.5. Конкурсная комиссия отклоняет заявку на участие в конкурсе в случае, если участник конкурса, подавший ее, не соответствует требованиям к участнику конкурса, указанным в конкурсной документации, в извещении о проведении конкурса, или в случае установления фактов недостоверности информации, содержащейся в документах, представленных участником конкурса.

9.6. Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе ведется секретарем конкурсной комиссии, подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии непосредственно в день вскрытия таких конвертов и не позднее одного рабочего дня, следующего за днем подписания этого протокола, размещается на официальном сайте уполномоченного органа в сети Интернет.

9.7. Организатор конкурса обязан обеспечить осуществление аудиозаписи вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

9.8. Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе должен содержать:

- 1) сведения о месте, дате, времени проведения вскрытия конвертов с заявками;
- 2) информацию об участниках конкурса, подавших заявки на участие в конкурсе, о дате и времени подачи заявок, о фактах отзыва заявок на участие в конкурсе;
- 3) информацию об участниках конкурса, заявки на участие в конкурсе которых были отклонены, с указанием причин их отклонения;
- 4) информацию об участниках конкурса, заявки на участие в конкурсе которых были допущены до участия в конкурсе;
- 5) решение каждого члена комиссии об отклонении и допуске заявок на участие в конкурсе.

10. Рассмотрение и оценка заявок на участие в конкурсе

10.1. Срок рассмотрения и оценки заявок на участие в конкурсе, не отклоненных конкурсной комиссией в соответствии с пунктом 9.5 настоящего Порядка, не может превышать десяти рабочих дней с даты вскрытия конвертов с такими заявками. Организатор конкурса вправе продлить срок рассмотрения и оценки заявок на участие в конкурсе, но не более чем на десять рабочих дней. При этом в течение одного рабочего дня с даты принятия решения о продлении срока рассмотрения и оценки таких заявок организатор конкурса направляет соответствующее уведомление всем участникам конкурса, подавшим заявки на участие в конкурсе, а также размещает указанное уведомление на своем официальном сайте.

10.2. Организатор конкурса обязан предоставить возможность всем участникам конкурса, допущенным к участию, или их представителям присутствовать при рассмотрении и оценке заявок на участие в конкурсе.

10.3. Конкурсная комиссия осуществляет оценку заявок на участие в конкурсе, которые не были отклонены, для выявления победителя конкурса на основе критериев, указанных в конкурсной документации в соответствии с пунктом 11.1 настоящего Порядка.

10.4. В случае если по результатам рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия отклонила все такие заявки или только одна такая заявка соответствует требованиям, указанным в конкурсной документации, конкурс признается несостоявшимся.

10.5. На основании результатов оценки заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия присваивает каждой заявке на участие в конкурсе порядковый номер в порядке уменьшения степени выгоды содержащихся в них условий исполнения Соглашения. Заявке на участие в конкурсе, в которой содержатся лучшие условия исполнения Соглашения, присваивается первый номер. В случае если в нескольких заявках на участие в конкурсе содержатся одинаковые условия исполнения Соглашения, меньший порядковый номер присваивается заявке на участие в конкурсе, которая поступила ранее других заявок на участие в конкурсе, содержащих такие же условия.

10.6. Победителем конкурса признается участник конкурса, который предложил в заявке лучшие условия исполнения Соглашения на основе требований, указанных в конкурсной документации, и заявке которого присвоен первый номер.

10.7. Результаты рассмотрения и оценки заявок на участие в конкурсе заносятся в протокол рассмотрения и оценки заявок, в котором должна содержаться информация:

- 1) об участниках конкурса, заявки на участие в конкурсе которых были допущены к участию;
- 2) о предложениях участников конкурса;
- 3) о порядке оценки заявок на участие в конкурсе;

4) о присвоении заявкам на участие в конкурсе номера в соответствии с пунктом 10.5 настоящего Порядка по каждому из предусмотренных требований оценки заявок на участие в конкурсе;

5) о наименовании, почтовом адресе участников конкурса, заявкам на участие в конкурсе которых присвоены первый и второй номера.

10.8. Результаты рассмотрения единственной заявки на участие в конкурсе на предмет ее соответствия требованиям конкурсной документации заносятся в протокол рассмотрения единственной заявки на участие в конкурсе, в котором должна содержаться следующая информация:

1) место, дата, время проведения рассмотрения такой заявки;

2) наименование, почтовый адрес участника конкурса, подавшего единственную заявку на участие в конкурсе;

3) решение каждого члена комиссии о соответствии такой заявки требованиям настоящего Порядка, конкурсной документации и извещению;

4) решение о возможности заключения Соглашения с участником конкурса, подавшим единственную заявку на участие в конкурсе.

10.9. Протоколы, указанные в пунктах 10.7 и 10.8 настоящего раздела, составляются в двух экземплярах, которые подписываются всеми присутствующими членами конкурсной комиссии. Один экземпляр каждого из этих протоколов хранится у уполномоченного органа, другой экземпляр в течение трех рабочих дней с даты его подписания направляется победителю конкурса или участнику конкурса, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе, с приложением проекта Соглашения в двух экземплярах, который составляется путем включения в данный проект условий Соглашения, предложенных победителем конкурса или участником конкурса, подавшим единственную заявку на участие в конкурсе. Протокол рассмотрения и оценки заявок на участие в конкурсе, протокол рассмотрения единственной заявки на участие в конкурсе размещаются организатором конкурса на официальном сайте

уполномоченного органа не позднее одного рабочего дня, следующего за датой подписания указанных протоколов.

10.10. Любой участник конкурса, в том числе подавший единственную заявку на участие в конкурсе, вправе обжаловать результаты конкурса в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10.11. Протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, заявки на участие в конкурсе, конкурсная документация, изменения, внесенные в конкурсную документацию, разъяснения положений конкурсной документации и аудиозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе хранятся организатором конкурса не менее чем три года.

10.12. Уполномоченный орган не ранее десяти и не позднее шестидесяти дней с даты размещения на официальном сайте уполномоченного органа протоколов, составленных в ходе проведения конкурса, обеспечивает включение масштабного инвестиционного проекта в государственную программу Самарской области.

11. Оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе

11.1. Для определения лучших условий исполнения Соглашения, предложенных новыми застройщиками-инвесторами в заявках на участие в конкурсе, оценка и сопоставление таких заявок осуществляются согласно требованиям, указанным в конкурсной документации. При этом критериями оценки заявок на участие в конкурсе могут быть:

- 1) объем прав требований пострадавших участников долевого строительства, которые будут удовлетворены участником конкурса;
- 2) сроки удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства;
- 3) наличие прав на смежный земельный участок;
- 5) сроки реализации масштабного инвестиционного проекта;

6) количество квадратных метров жилой площади, вводимых при реализации масштабного инвестиционного проекта;

7) опыт восстановления прав требований пострадавших участников долевого строительства.

11.2. Оценка заявок на участие в конкурсе осуществляется путем присвоения предложению, содержащемуся в заявке на участие в конкурсе, баллов, порядок присвоения и определения которых прописывается в конкурсной документации.

12. Заключение Соглашения по результатам проведения конкурса

12.1. По результатам проведения конкурса Соглашение заключается с победителем конкурса, определенным в соответствии с пунктом 10.6 настоящего Порядка, или единственным участником, чье предложение признано соответствующим требованиям в соответствии с пунктом 10.8 настоящего Порядка, на условиях, указанных в заявке на участие в конкурсе, поданной участником конкурса, с которым заключается Соглашение, и в соответствии с требованиями конкурсной документации.

12.2. Соглашение заключается уполномоченным органом не ранее чем через десять дней с даты размещения на официальном сайте уполномоченного органа протокола рассмотрения и оценки заявок на участие в конкурсе и не позднее чем через двадцать дней с даты включения масштабного инвестиционного проекта в государственную программу Самарской области.

12.3. Победитель конкурса обязан подписать Соглашение и представить его уполномоченному органу не позднее десяти дней с момента его получения. В случае если победителем конкурса не исполнены требования настоящего Порядка, такой победитель признается уклонившимся от заключения Соглашения.

12.4. При уклонении победителя конкурса от заключения Соглашения уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском

о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения Соглашения, при наличии убытков и (или) заключить Соглашение с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого в соответствии с пунктом 10.5 настоящего Порядка присвоен второй номер.

12.5. Проект Соглашения и документы, указанные в пункте 10.9 настоящего Порядка, направляются в случае согласия участнику конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер. Соглашение составляется организатором конкурса путем включения в проект Соглашения условий, предлагаемых участником конкурса в конкурсной документации. Проект Соглашения подлежит направлению организатором конкурса этому участнику в срок, не превышающий десяти дней с даты признания победителя конкурса уклонившимся от заключения Соглашения. Участник конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, вправе подписать Соглашение и передать его организатору конкурса в порядке и в сроки, которые предусмотрены пунктом 12.3 настоящего Порядка, или отказаться от заключения Соглашения.

12.6. Непредставление участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, организатору конкурса в срок, установленный настоящим Порядком, подписанных этим участником экземпляров Соглашения не считается уклонением этого участника от заключения Соглашения, и в данном случае конкурс признается несостоявшимся.

12.7. В течение десяти дней с даты получения от победителя конкурса или участника конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, подписанного Соглашения уполномоченный орган обязан подписать Соглашение и передать один экземпляр Соглашения лицу, с которым заключено Соглашение, или его представителю либо направить один экземпляр Соглашения по почте лицу, с которым заключено Соглашение.

12.8. В случае если конкурс признан несостоявшимся в связи с тем, что участником конкурса признано только одно лицо, уполномоченный орган вправе заключить Соглашение с таким участником конкурса в порядке, установленном настоящим разделом Порядка.

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Самарской области
от 27.09.2019 № 678

ФОРМА СОГЛАШЕНИЯ
о реализации масштабного инвестиционного проекта

г. _____ «__» _____ 20__ года

Министерство строительства Самарской области, именуемое в дальнейшем
Уполномоченный орган, в лице _____
_____, действующего на основании
_____, с одной стороны, _____
_____, именуемое в дальнейшем Новый
застройщик-инвестор, в лице _____
_____, действующего на основании
_____, с другой стороны, вместе именуемые
в дальнейшем Стороны, в соответствии с Законом Самарской области
«О мерах государственной поддержки участников долевого строительства
и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников
долевого строительства, на территории Самарской области» (далее – Закон
Самарской области) заключили настоящее Соглашение о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Предметом настоящего Соглашения является определение порядка
и условий обеспечения прав пострадавших участников долевого
строительства проблемного объекта _____.

1.2. Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства осуществляется Новым застройщиком-инвестором в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта _____ (далее – масштабный инвестиционный проект).

1.3. Под удовлетворением прав пострадавших участников долевого строительства понимается передача каждому пострадавшему участнику долевого строительства жилого помещения или иное удовлетворение прав в соответствии с настоящим Соглашением и Законом Самарской области.

1.4. Список пострадавших участников долевого строительства, права требования которых подлежат удовлетворению в соответствии с настоящим Соглашением, является неотъемлемой частью настоящего Соглашения (приложение 1).

1.5. Список участников долевого строительства, меры государственной поддержки в отношении которых не оказываются в соответствии с Законом Самарской области, участвующих в завершении строительства проблемного объекта на условиях софинансирования, приведен в приложении 2 к настоящему Соглашению.

1.6. Способом удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства в рамках настоящего Соглашения является предоставление им жилых помещений в _____ путем заключения Новым застройщиком-инвестором с соответствующим пострадавшим участником долевого строительства договора о получении жилого помещения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В указанном случае денежные средства, оплаченные пострадавшим участником долевого строительства по договору, заключенному с недобросовестным застройщиком, засчитываются в счет оплаты стоимости договора, заключаемого между пострадавшим участником долевого строительства и Новым застройщиком-инвестором.

1.7. Новый застройщик-инвестор при согласии пострадавшего

участника долевого строительства вправе выплатить ему денежную компенсацию вместо предоставления жилого помещения. Реализация данного способа удовлетворения прав требований возможна при условии указания в заявлении пострадавшего участника долевого строительства об обеспечении прав на жилое помещение согласия на выплату денежной компенсации и заключения договора о выплате денежной компенсации между пострадавшим участником долевого строительства и Новым застройщиком-инвестором.

1.8. Принципом предоставления жилого помещения является принцип равнозначности, а именно: площадь жилого помещения, подлежащего передаче пострадавшему участнику долевого строительства, должна быть не меньше площади жилого помещения, оплаченной пострадавшим участником долевого строительства согласно ранее заключенному договору с недобросовестным застройщиком.

Площадь, подлежащая передаче, также указывается в приложении 1 к настоящему Соглашению.

1.9. Новый застройщик-инвестор подтверждает оплаченную пострадавшим участником долевого строительства площадь жилого помещения по договору, заключенному им с недобросовестным застройщиком. Доплаты с пострадавшего участника долевого строительства Новым застройщиком-инвестором не взимаются, за исключением случая, если по результатам технической инвентаризации жилого помещения площадь жилого помещения изменилась более чем на 2 (два) квадратных метра.

При этом изменение по результатам технической инвентаризации площади жилого помещения более чем 5% от площади, указанной в договоре с недобросовестным застройщиком, не допускается.

1.10. В случае если пострадавшим участником долевого строительства цена договора, заключенного им с недобросовестным застройщиком, оплачена не в полном объеме и удовлетворение прав требований

осуществляется путем достройки проблемного объекта, пострадавший участник долевого строительства обязан осуществить доплату за неоплаченные квадратные метры в соответствии с Законом Самарской области.

1.11. Права пострадавших участников долевого строительства должны быть удовлетворены в срок _____.

2. Обязательства Сторон

2.1. Новый застройщик-инвестор в рамках реализации настоящего Соглашения принимает на себя следующие обязательства:

2.1.1. В течение 10 дней с даты принятия распоряжения Губернатора Самарской области о реализации Новым застройщиком-инвестором масштабного инвестиционного проекта по строительству в границах земельного участка с кадастровым номером _____ по адресу _____ площадью _____, отнесённого к категории земель _____, с видом разрешенного использования _____ в установленном законом порядке обратиться в уполномоченный орган по распоряжению земельными участками с заявлением о заключении договора аренды земельного участка.

Земельный участок, указанный в настоящем пункте, предоставляется для реализации масштабного инвестиционного проекта, направленного на удовлетворение прав требований пострадавших участников долевого строительства.

2.1.2. В пределах срока действия договора аренды земельного участка обеспечить на земельном участке строительство _____.

2.1.3. Обеспечить заключение с пострадавшими участниками долевого строительства договоров, обеспечивающих удовлетворение их прав требований, в частности договоров долевого участия в строительстве, договоров купли-продажи, соглашений о выплате денежной компенсации.

При этом суммарная общая площадь жилых помещений, предоставляемых Новым застройщиком-инвестором пострадавшим участникам долевого строительства, составляет _____ кв. метров.

Договоры, указанные в абзаце первом настоящего пункта, должны быть заключены Новым застройщиком-инвестором с пострадавшими участниками долевого строительства в течение _____ дней с даты заключения договора аренды земельного участка.

До указанного момента Новый застройщик-инвестор обязан в течение 90 дней с даты заключения настоящего Соглашения направить пострадавшим участникам долевого строительства письменные уведомления о возможных способах и условиях удовлетворения их прав на жилые помещения.

Новый застройщик-инвестор обязуется удовлетворить права требования пострадавших участников долевого строительства в срок _____.

2.1.4. В течение 10 дней со дня окончания срока, указанного в абзаце третьем подпункта 2.1.3 настоящего Соглашения, представить в Уполномоченный орган заверенные Новым застройщиком-инвестором копии договоров, заключенных с пострадавшими участниками долевого строительства, включенными в Список пострадавших участников долевого строительства (приложение 1), а также заявления таких пострадавших участников долевого строительства об обеспечении их прав на жилое помещение.

Договоры, указанные в подпункте 2.1.3 настоящего Соглашения, заключаются исключительно при наличии заявления пострадавшего участника долевого строительства об обеспечении прав на жилое помещение и передаче права требования и (или) имущественных прав в отношении объектов долевого строительства Самарской области в лице Уполномоченного органа.

2.1.5. Незамедлительно информировать Уполномоченный орган

о препятствиях в исполнении обязательств по настоящему Соглашению, а также о препятствиях в возможности реализации масштабного инвестиционного проекта.

2.1.6. В срок _____ представить Уполномоченному органу график строительства объекта, предназначенного для удовлетворения прав требования пострадавших участников долевого строительства.

2.1.7. По запросу Уполномоченного органа представлять отчет о ходе исполнения настоящего Соглашения, в том числе о ходе завершения строительства проблемного объекта, о заключенных договорах с пострадавшими участниками долевого строительства.

2.1.8. Обеспечивать доступ представителей Уполномоченного органа на строительную площадку проблемного объекта или иного объекта, предназначенного для удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства, с одновременным присутствием представителей Нового застройщика-инвестора и обеспечением безопасности нахождения на строительной площадке.

2.2. Уполномоченный орган в рамках реализации настоящего Соглашения принимает на себя следующие обязательства:

2.2.1. Оказывать в пределах установленной действующим законодательством компетенции содействие Новому застройщику-инвестору, в установленные законом сроки и порядке представлять Новому застройщику-инвестору документацию, относящуюся к компетенции Уполномоченного органа, необходимую для исполнения Новым застройщиком-инвестором своих обязательств по настоящему Соглашению, рассматривать соответствующие заявления и принимать по ним решения.

2.2.2. Подготовить и обеспечить подписание распоряжения Губернатора Самарской области, указанного в подпункте 2.1.1 настоящего Соглашения, в срок _____.

2.3. Уполномоченный орган и Новый застройщик-инвестор вправе проверять оригиналы договоров, платежных поручений и иных документов,

являющихся основанием для возникновения у участников долевого строительства (приложения 1, 2) прав требований участников долевого строительства, и в случае выявления любой из Сторон недостоверности таких документов уведомить об этом другую Сторону для принятия решения о дальнейших действиях и исключения участника долевого строительства, представившего недостоверные сведения, из списков согласно приложениям 1, 2 к настоящему Соглашению.

3. Порядок внесения изменений в Соглашение

3.1. Внесение изменений в настоящее Соглашение осуществляется путем подписания дополнительных соглашений уполномоченными представителями Сторон в порядке, предусмотренном для его заключения.

3.2. В случае письменного отказа пострадавшего участника долевого строительства, включенного в список пострадавших участников долевого строительства (приложение 1), от заключения договора, предусматривающего обеспечение его прав на жилое помещение на согласованных с ним условиях, либо уклонения пострадавшего участника долевого строительства, включенного в список пострадавших участников долевого строительства (приложение 1), от заключения договора в течение срока, предусмотренного для его заключения, Новый застройщик-инвестор незамедлительно направляет в адрес Уполномоченного органа письменное уведомление об этом с приложением подтверждающих документов.

В указанном случае Уполномоченный орган в течение 60 дней осуществляет замену пострадавшего участника долевого строительства, права требования которого подлежат удовлетворению Новым застройщиком-инвестором. Соответствующие изменения при этом вносятся в список пострадавших участников долевого строительства (приложение 1).

Настоящий пункт не распространяется на случаи, когда удовлетворение прав требований осуществляется путем завершения

строительства проблемного объекта, в отношении которого у пострадавшего участника долевого строительства имеются права требований.

3.3. Досрочное расторжение настоящего Соглашения допускается по соглашению Сторон, а также по требованию Уполномоченного органа в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Новым застройщиком-инвестором по его вине условий настоящего Соглашения, включая отклонения от графика строительства более чем на 90 дней (при котором очевидно, что завершение строительства в установленные сроки будет невозможно).

4. Прочие условия

4.1. Все разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Соглашения, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

4.2. В период действия настоящего Соглашения в него могут быть внесены изменения и дополнения, которые составляются в письменной форме. При этом изменение существенных условий Соглашения не допускается.

4.3. За нарушение условий настоящего Соглашения Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Под ненадлежащим исполнением обязательств по удовлетворению прав требований пострадавших участников долевого строительства Стороны понимают в том числе нарушение по вине Нового застройщика-инвестора сроков, установленных в абзаце третьем подпункта 2.1.3 настоящего Соглашения, более чем на 90 дней.

4.4. Во всем, что не урегулировано Соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует до исполнения Сторонами своих обязательств.

5. Адреса и подписи Сторон

Уполномоченный орган	Новый застройщик-инвестор
Министерство строительства Самарской области	Наименование
443010, г. Самара, ул. Самарская, д. 146а ИНН 6315800869 КПП 631501001 ОГРН 1056315900134	Адрес регистрации
Министр строительства Самарской области	Руководитель Нового застройщика-инвестора
_____ М.П.	_____ М.П. (при наличии)

