

**ВЫПИСКА № 2-15/5 из ПРОТОКОЛА
заседания Правления публично-правовой компании
«Фонд развития территорий» № 2-15**

г. Москва

<...>

Дата проведения заседания: 29 марта 2024 года.

Дата составления протокола: 29 марта 2024 года.

<...>

Из повестки дня:

**5. Об утверждении Порядка реализации объектов
недвижимости, принадлежащих фонду субъекта Российской
Федерации на праве собственности или ином имущественном
праве в новой редакции.**

<...>

Решение вопросу повестки дня:

1. Признать утратившим силу Порядок реализации объектов недвижимости, принадлежащих фонду субъекта Российской Федерации на праве собственности или ином имущественном праве (редакция № 8), утвержденный решением Правления Фонда (протокол от 20.10.2022 № 2/74).

2. Утвердить Порядок реализации объектов недвижимости, принадлежащих фонду субъекта Российской Федерации на праве

собственности или ином имущественном праве (редакция № 9) согласно
приложению № 14.

Председатель Правления (подпись) **И.И. Шагиахметов**

Секретарь Правления (подпись) **Н.Г. Абрамова**

Выписка верна

Секретарь Правления

..... **Н.Г. Абрамова**

29.03.2024



УТВЕРЖДЕН
решением Правления
публично-правовой компании
«Фонд развития территорий»
от ____ . ____ . 2024 № ____

ПОРЯДОК
реализации объектов недвижимости, принадлежащих
фонду субъекта Российской Федерации
на праве собственности
или ином имущественном праве
(редакция № 9)

ОГЛАВЛЕНИЕ:

| | |
|---|----|
| Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 9 |
| Раздел 2. ПРОЦЕСС ПРОДАЖИ ОБЪЕКТОВ | 10 |
| Раздел 3. ПОДГОТОВКА К РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ | 11 |
| Раздел 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ЦЕНЫ РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕНЫ РЕАЛИЗАЦИИ..... | 12 |
| Раздел 5. УЧАСТИЕ В ТОРГАХ, ПРОВОДИМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОМ О КОНТРАКТНОЙ СИСТЕМЕ..... | 16 |
| Раздел 6. ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ | 17 |
| Раздел 7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРОДАЖ НА ОТКРЫТОМ РЫНКЕ НЕОПРЕДЕЛЕННОМУ КРУГУ ЛИЦ | 18 |
| Раздел 8. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, РЕГИСТРАЦИИ И ИСПОЛНЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРОВ | 19 |
| Раздел 9. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОДАЖ ОБЪЕКТОВ..... | 23 |
| Раздел 10. ПЛАН ДЕНЕЖНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ | 23 |
| Раздел 11. ИНФОРМИРОВАНИЕ О РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ | 24 |
| Раздел 12. ПОРЯДОК ПРИВЛЕЧЕНИЯ ФОНДА В КАЧЕСТВЕ АГЕНТА | 25 |
| Раздел 13. ПРОЦЕСС РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ В СЛУЧАЕ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ФОНДА В КАЧЕСТВЕ АГЕНТА..... | 26 |
| Раздел 14. ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВАНИИ СОГЛАШЕНИЯ, ЗАКЛЮЧАЕМОГО МЕЖДУ ФОНДОМ, СУБЪЕКТОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ФОНДОМ СУБЪЕКТА | 28 |
| Раздел 15. ПОРЯДОК РАБОТЫ ФОНДА СУБЪЕКТА С ПРОСРОЧЕННОЙ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ ПО ДОГОВОРАМ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ | 30 |
| Раздел 16. ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ ФОНДОМ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ УЧАСТНИКАМ | 31 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 1..... | 33 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 2..... | 59 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 3..... | 61 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 4..... | 62 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 5..... | 63 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 6..... | 72 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 7..... | 74 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 8..... | 76 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 9..... | 80 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 10..... | 84 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 11..... | 88 |

ПРИНЯТЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Агент – юридическое или физическое лицо, осуществляющее за вознаграждение деятельность по выполнению комплекса юридических и иных действий, определенных Агентским договором, указанных в соответствующих поручениях Фонда субъекта и направленных на заключение Договоров о реализации Объектов.

Агентский договор – соглашение между Агентом и Фондом субъекта, предметом которого является совершению юридических и иных действий, направленных на заключение сделок по реализации объектов недвижимости.

АИС ФРТ – автоматизированная информационная система публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

Просроченная Дебиторская задолженность – задолженность Участника перед Фондом субъекта, не погашенная в указанные в Договоре участия в долевом строительстве сроки.

Договор бронирования – договор о намерениях (предварительный договор), заключаемый с целью последующего подписания сторонами основного договора купли-продажи Объекта по цене и в сроки, указанные в договоре бронирования.

Договор купли-продажи – соглашение сторон, по которому Фонд субъекта обязуется передать в собственность покупателя Объект, а покупатель обязуется принять Объект и уплатить за него определенную денежную сумму.

Договор на проведение оценки – соглашение между Оценщиком и Фондом субъекта об оказании услуг по установлению Рыночной стоимости Объекта и представлении Фонду субъекта Отчета об оценке, соответствующее требованиям статьи 10 Закона об оценочной деятельности и иных применимых норм законодательства Российской Федерации.

Договор участия в долевом строительстве – договор, в соответствии с условиями которого сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Договоры о реализации объектов – совместно Договоры бронирования, Договоры купли-продажи, Договоры участия в долевом строительстве;

Досудебная претензия – официальное требование, направляемое Фондом субъекта Участнику о необходимости погашения

просроченной дебиторской задолженности по Договору участия в долевом строительстве.

ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости.

ЕИСЖС – сайт <https://наш.дом.рф> единой информационной системы жилищного строительства.

Задание на оценку – задание, оформленное в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки») и приложением к Договору на проведение оценки, содержащее поручение Фонда субъекта на проведение Оценки, в котором конкретизируются идентифицирующие признаки Объекта: перечень, содержащий виды объектов, кадастровые или условные номера, площади, адреса или описание местоположения объектов, а также дата, по состоянию на которую оценивается Рыночная стоимость Объекта.

Закупка – совокупность действий, совершаемых с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, положения о закупке товаров, работ, услуг, утвержденного с учетом части 3 статьи 2 Закона о закупках, и направленных на заключение и исполнение договоров для удовлетворения потребности в товарах, работах, услугах в том числе: договора на проведение оценки, Агентского договора.

Закон об оценочной деятельности – Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Закон о закупках – Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

Закон о банкротстве – Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Закон о контрактной системе – Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Закон о публично-правовой компании – Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Закон об участии в долевом строительстве – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Закон о противодействии легализации (отмыванию) доходов – Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Квартирография — реестр объектов недвижимости

в многоквартирном доме в виде таблицы с основной информацией об Объектах (адрес, тип и номер дома, тип помещения, количество комнат, этаж, площадь и другие характеристики).

Объект – жилые и нежилые помещения, машино-места, объекты долевого строительства, принадлежащие Фонду субъекта на праве собственности или ином имущественном праве (если применимо), расположенные в объектах, строительство (завершение строительства) которых осуществляется за счет денежных средств, предоставляемых Фондом, в порядке установленном Правительством Российской Федерации, в отношении которых отсутствуют требования граждан и которые могут быть реализованы (отчуждены, переданы) Фондом субъекта в пользу третьих лиц в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Ответственный работник Фонда – работник Фонда, вовлеченный в процедуру реализации Объектов и осуществляющий взаимодействие в рамках реализации Объектов.

Ответственный работник Фонда субъекта – работник Фонда субъекта, вовлеченный в процедуру реализации Объектов и осуществляющий взаимодействие в рамках реализации Объектов.

Отчет об оценке – итоговый документ, подготовленный Оценщиком по результатам определения Рыночной стоимости Объекта и содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с Законом об оценочной деятельности, ФСО, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков.

Оценка – процедура определения Рыночной стоимости Объекта Оценщиком.

Оценщик – физическое или юридическое лицо, предоставляющее Фонду субъекта услуги, предусмотренные Договором на проведение оценки, соответствующее условиям, установленным статьями 4 и 15.1 Закона об оценочной деятельности.

План-график реализации помещений – документ, разрабатываемый Фондом субъекта по форме приложения № 2 к Порядку, содержащий информацию о планируемых сроках исполнения указанных в документе этапов, завершение которых требуется для реализации Объектов. План-график реализации помещений утверждается уполномоченным лицом Фонда субъекта, согласовывается Фондом в соответствии с положениями раздела 3 Порядка.

Подразделение «Оценка ОНС» – самостоятельное структурное подразделение Фонда «Оценка объектов незавершенного строительства».

Подразделение «Продажи» – самостоятельное структурное подразделение «Продажи» Фонда.

Подразделение «Работа с дольщиками» – самостоятельное структурное подразделение Фонда, обеспечивающее взаимодействие с участниками долевого строительства в рамках работы по контролю за Просроченной дебиторской задолженностью Участников по Договорам участия в долевом строительстве.

Порядок – настоящий порядок реализации объектов недвижимости, принадлежащих фонду субъекта Российской Федерации на праве собственности или ином имущественном праве.

Положение о закупках – документ, который регламентирует закупочную деятельность Фонда / Фонда субъекта и содержит требования к закупке, в том числе порядок подготовки и осуществления закупок способами, указанными в частях 3.1 и 3.2 статьи 3 Закона о закупках, порядок и условия их применения, порядок заключения и исполнения договоров, а также иные связанные с обеспечением закупки положения.

Постановление Правительства РФ от 19.11.2021 № 1977 – Постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2021 № 1977 «Об утверждении Правил совершения в качестве Агента некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом Российской Федерации в соответствии со статьей 21.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Профильные сайты – общедоступные ресурсы в сети Интернет, специализирующиеся на размещении информационных объявлений о реализации (купле-продаже) объектов недвижимости.

Процесс продажи Объектов – совокупность скоординированных, управляемых и последовательно реализуемых мероприятий, с установленными начальной и конечной датами, направленных на реализацию Объектов.

Процедура снятия обременения – юридические и иные действия, направленные на погашение регистрационной записи о наличии обременения в отношении Объекта;

Реализация Объекта – возмездная передача Объекта в собственность третьего лица на основании гражданско-правового договора.

Риелтор 365 – автоматизированная система по планированию и управлению продажами Фонда.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, определенная Оценщиком, по которой Объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Соглашение о финансировании – соглашение о финансировании мероприятий по завершению строительства проблемного объекта, заключенное между Фондом и Фондом субъекта.

Соглашение – соглашение о распределении между Фондом и субъектом Российской Федерации жилых и нежилых помещений, машино-мест, в отношении которых отсутствуют требования граждан – участников долевого строительства, пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании, заключаемое между Фондом, субъектом Российской Федерации и Фондом субъекта, согласно приложению № 5.

Сообщение о завершении строительства – документ, направляемый Участнику в соответствии с п. 2.2 ст. 9.1 Закона о публично-правовой компании, направляемый Фондом либо Фондом субъекта Участнику с целью уведомления о завершении строительства дома, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче.

Уполномоченный банк – банк, который имеет право на открытие счетов эскроу в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве», с которым у Фонда субъекта подписано заявление бенефициара.

Участники – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства (завершения строительства) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (завершение строительства) которых осуществляется за счет денежных средств, предоставляемых Фондом, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Фонд – публично-правовая компания «Фонд развития территорий».

Фонд субъекта – Фонд субъекта Российской Федерации, созданный в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства, указанных в пункте 1 статьи 21.1 Закона об участии в долевом строительстве.

ФСО – федеральные стандарты оценки, используемые для целей оценки Рыночной стоимости Объекта, в частности: ФСО № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, ФСО № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, ФСО № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, ФСО № 7,

утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014
№ 611.

Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Порядок является нормативным документом Фонда, предусмотренным Соглашением о финансировании, регламентирующим процесс реализации Объектов Фондом субъекта, включая порядок взаимодействия с Фондом, Оценщиком, Агентом.

1.2. Целями Порядка являются:

- создание условий для своевременной реализации Объектов;
- расширение возможностей участия юридических и физических лиц в приобретении Объектов;
- развитие добросовестной конкуренции;
- предотвращение коррупции, обеспечение гласности и прозрачности при реализации Объектов.

1.3. Основными задачами Порядка являются:

- установление порядка реализации Объектов, а также правил взаимодействия Фонда субъекта с Фондом, Оценщиком, Агентом;
- установление требований и методических рекомендаций к ценообразованию, подготовке Задания на оценку;
- определение перечня документов, оформляемых в процессе осуществления мероприятий по реализации Объектов;
- определение порядка распределения Объектов на основании Соглашения, заключаемого между Фондом, субъектом Российской Федерации и Фондом субъекта в соответствии с разделом 12 Порядка;
- установление контроля Фондом за процессом передачи объектов долевого строительства Участникам Фондами субъектов;
- установление контроля Фондом за процессом погашения Просроченной дебиторской задолженности Участников перед Фондами субъектов по Договорам участия в долевом строительстве.

1.4. Действие Порядка распространяется на Ответственных работников Фонда субъекта и Фонда.

1.5. Порядок утверждается, изменяется и дополняется решением органа управления Фонда – Правлением Фонда и начинает действовать с момента его утверждения.

1.6. В случае внесения Фондом изменений в Порядок, Ответственный работник Подразделения «Продажи» не позднее 5 рабочих дней со дня внесения изменений обязан уведомить Фонд субъекта о внесенных изменениях, направив копию измененного Порядка по адресу электронной почты Фонда субъекта, указанному в Соглашении о финансировании.

1.7. Порядок разработан с учетом действующих на момент утверждения Порядка законодательных и иных нормативных актов Российской Федерации, внутренних нормативных документов Фонда.

1.8. В случае изменения законодательства Российской Федерации, внесения изменений во внутренние нормативные документы Фонда Порядок действует в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации и внутренним нормативным документам Фонда.

1.9. Основанием (точкой входа) для выполнения комплекса мероприятий, установленных Порядком, является дата вынесения определения Арбитражного суда о передаче прав и обязанностей застройщика-банкрота Фонду субъекта.

1.10. Завершение мероприятий (точка выхода), установленных Порядком, является отчуждение прав Фонда субъекта на Объекты.

1.11. Владельцем процесса и Порядка (документа) является подразделение «Продажи».

Раздел 2. ПРОЦЕСС ПРОДАЖИ ОБЪЕКТОВ

2.1. Процесс продажи Объектов включает реализацию следующих этапов:

– подготовку к продаже Объектов в соответствии с разделом 3 Порядка;

– определение рыночной стоимости Объектов и цены реализации Объектов в соответствии с разделом 4 Порядка;

– реализацию Объектов.

2.2. Реализация Объектов может осуществляться следующими способами:

– проведение торгов в соответствии с разделом 6 Порядка;

– участие в торгах, проводимых в соответствии с Законом о контрактной системе в соответствии с разделом 5 Порядка;

– предложение Объектов на открытом рынке неопределенному кругу лиц в соответствии с разделом 7 Порядка.

Способ реализации Объектов определяется Фондом субъекта самостоятельно, с последующим уведомлением Фонда о выборе способа реализации (не позднее одного рабочего дня до даты начала реализации выбранным способом), с приложением перечня объектов, предполагаемых к реализации выбранным способом и сведениями о цене реализации, определенной в соответствии с положениями настоящего Порядка.

Во избежание необоснованного расходования средств бюджета на Процесс продажи Объектов реализация Объектов несколькими способами одновременно не допускается, за исключением способа, указанного в п. 12.6 Порядка.

2.3. Решение о выборе способа реализации Объектов принимается Фондом субъекта исходя из экономических условий, состояния рынка, наличия спроса на Объекты и других факторов.

2.4. Фонд субъекта вправе привлекать к реализации Объектов третьих лиц для оказания услуг:

– по организации торгов и (или) проведению электронных торгов;

– по совершению юридических и иных действий, направленных на заключение сделок по реализации Объектов на основании Агентского договора. Осуществление продаж с привлечением Агента производится

в соответствии с разделом 7 Порядка в случае привлечения Фонда в качестве Агента в соответствии с разделом 13 Порядка;

– иных услуг, выполнения иных работ, необходимых для реализации Объектов.

Раздел 3. ПОДГОТОВКА К РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ

3.1. Для осуществления мероприятий по подготовке к реализации Объектов Ответственный работник Фонда субъекта:

3.1.1. Формирует и направляет в адрес Фонда План-график реализации помещений в объектах, завершение строительства которых ведется Фондом субъекта, подписанный уполномоченным лицом Фонда субъекта;

3.1.2. Формирует реестр Объектов к реализации (далее – Реестр Объектов) путем внесения информации о помещениях и документации (Проектная документация, Разрешение на ввод в эксплуатацию, Технический план здания (по БТИ) в реестр Проблемных объектов АИС ФРТ и направляет на согласование в Фонд путем изменения статуса на «Проверено Регфондом».

3.1.3. Осуществляет проверку наличия обременений в отношении Объектов на основании сведений ЕГРН. При наличии обременений Ответственный работник Фонда субъекта инициирует процедуру погашения регистрационных записей (обременений).

3.2. План-график реализации помещений направляется Ответственным работником Фонда субъекта по адресу электронной почты Фонда, указанному в Соглашении о финансировании, в течение 5 рабочих дней со дня получения Фондом субъекта положительного заключения экспертизы проектной документации либо, в случае если проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий не требуется, не позднее двух календарных месяцев с даты вынесения Арбитражным судом определения о передаче Фонду субъекта имущества и обязательств застройщика в порядке, предусмотренном ст. 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве.

3.3. Подразделение «Продажи» рассматривает и, в случае отсутствия обоснованных возражений, согласовывает План-график реализации помещений путем проставления отметки «Согласовано» и подписи уполномоченного лица Фонда в течение 5 рабочих дней со дня получения и предоставляет работникам Фонда субъекта доступа к системе Риелтор 365.

3.4. Подразделение «Работа с дольщиками» в течение 5 рабочих дней со дня получения подтверждает Реестр объектов и документацию указанную в п.3.1.2. путем изменения статуса на «Подтверждено Фондом» в АИС ФРТ. При наличии замечаний к предоставленной информации и/или документам подразделение «Работа с дольщиками»

отклоняет Реестр объектов путем изменения статуса на «Отклонено Фондом» в АИС ФРТ.

3.5. Контроль поступления денежных средств на счета Фонда субъекта по сделкам по реализации Объектов, а также контроль перечисления указанных денежных средств на счета Фонда (в рамках исполнения условий Соглашения о финансировании) осуществляется сторонами, в том числе в системе Риелтор 365.

3.6. Для осуществления вышеуказанного контроля движения денежных средств Фонд субъекта инициирует заключение соглашения о конфиденциальности с Фондом по форме, установленной приложением № 8 к Порядку, не позднее одного календарного месяца с даты утверждения Плана-графика реализации помещений в объектах.

3.7. Для своевременного учета сведений о движении денежных средств Фондом субъекта в Риелтор 365 вносятся корректные сведения о заключении Договоров о реализации Объектов, а также сведения о поступлении денежных средств по сделкам от реализации Объектов не позднее одного рабочего дня с даты поступления денежных средств на счета Фонда субъекта.

Ответственность за несвоевременное внесение сведений, предусмотренных настоящим пунктом несет Фонд субъекта.

Раздел 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ЦЕНЫ РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕНЫ РЕАЛИЗАЦИИ

4.1. Цена реализации Объектов равна стоимости, указанной в соответствующем Отчете об оценке, составленным Оценщиком по результатам определения Рыночной стоимости Объекта или больше такой стоимости, в случае применения корректировки цены реализации в соответствии с пунктами 4.16.-4.20 настоящего раздела.

Отчет об оценке применяется для цели определения цены реализации Объекта при условии, что с даты составления Отчета об оценке прошло не более шести месяцев (срок действия Отчета об оценке).

4.2. В случае самостоятельной реализации Объектов Фондом субъекта Рыночная стоимость Объектов определяется Оценщиком.

В срок, указанный в согласованном Фондом План-графике реализации помещений, Фонд субъекта обеспечивает проведение закупочных процедур для определения рыночной стоимости Объектов. По результатам закупки уполномоченное лицо Фонда субъекта обеспечивает подписание с Оценочной организацией Задания на оценку в соответствии с ФСО и Законом об оценочной деятельности и передает исходные документы, необходимые для проведения оценки, включая, но не ограничиваясь:

- разрешение на строительство (если применимо);
- разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию (если применимо);

- проектную декларацию;
- квартирографию помещений;
- технический план БТИ;
- экспликации помещений;
- выписки на помещения из ЕГРН;
- разделы проектной документации, содержащие технические и функциональные характеристики, архитектурные и планировочные решения, план расположения здания на участке строительства;
- изображения внутренней отделки и список утвержденных финишных материалов (в случае если отделка предусмотрена проектной документацией);
- информацию о жилом комплексе/доме, включая информацию об объектах социального, культурного и бытового назначения расположенных в непосредственной близости с жилым комплексом/домом.

Ответственность за корректность предоставленной исходной информации, указанной в Отчете об оценке, несет Фонд субъекта.

4.3. Срок предоставления оценщиком Отчета об оценке Фонду субъекта определяется в Задании на оценку / Договоре на проведение оценки.

4.4. Фонд субъекта в срок, не превышающий одного рабочего дня с момента получения Отчета об оценке от Оценочной организации, передает посредством направления электронного письма на корпоративную почту **realizaciya-aktivov@fondrt.ru** полученный от Оценочной организации Отчета об оценке Объектов, подготовленный по заказу Фонда субъекта в формате xls. без заблокированных ячеек и листов.

Сроки и порядок проверки Фондом Отчета об оценке Фонда субъекта определяются в соответствии с Регламентом взаимодействия подразделений Фонда в рамках оценочных и иных мероприятий и составляют не более 5 рабочих дней с даты получения Отчета об оценке при отсутствии замечаний.

4.5. При наличии у Фонда замечаний Отчет об оценке возвращается Фонду субъекта на доработку с предоставлением соответствующего перечня замечаний для их устранения посредством направления электронного письма на корпоративную почту Фонда субъекта.

Срок устранения замечаний Фондом субъекта не может превышать трех рабочих дней с даты их получения на электронную почту Фонда субъекта.

Подразделение «Продажи» осуществляет контроль за сроками устранения Фондом субъекта замечаний.

4.6. При отсутствии замечаний, после получения подразделением «Продажи» от подразделения «Оценка ОНС» электронного письма на корпоративную почту **realizaciya-aktivov@fondrt.ru** сведений о соответствии Отчета об оценке Фонда субъекта требованиям Закона об оценочной деятельности и ФСО, ответственный работник

подразделения «Продажи» в течение одного рабочего дня с даты получения указанных сведений направляет в адрес Фонда субъекта по электронной почте уведомление о соответствии Отчета об оценке ФСО, Закону об оценочной деятельности, подписанное директором, курирующим деятельность подразделения «Продажи» (далее – Уведомление).

Ответственность за своевременное направление Уведомления и корректность сведений, содержащихся в нем, несет директор, курирующий деятельность подразделения «Продажи».

4.7. Цена реализации Объектов применяется в Процессе продажи Объектов (начинает действовать) с даты составления Отчета об оценке, в случае отсутствия Уведомления Фонда о согласовании Отчета об оценке реализация приостанавливается до получения такого Уведомления.

В течение одного рабочего дня с даты получения электронного письма от Фонда субъекта с Отчетом об оценке ответственный работник подразделения «Продажи» Фонда обеспечивает загрузку информации о ценах реализации Объектов в систему Риелтор 365.

4.8. Срок действия Отчета об оценке составляет 6 месяцев с даты его составления.

За 30 календарных дней до даты окончания действия Отчета об оценке в отношении нереализованных Объектов Ответственный работник Фонда субъекта инициирует проведение мероприятий по проведению повторной оценки Объектов.

4.9. В период проведения повторной оценки Объектов Фонд субъекта вправе не снимать Объект с процесса реализации в случае привлечения Покупателя и заключения с Покупателем Договора бронирования с определением срока заключения основного договора купли-продажи Объекта в соответствии с Порядком и цены реализации Объекта не ниже Рыночной стоимости, указанной в действующем на момент заключения Договора бронирования Отчета об оценке.

4.10. В случае расторжения Договора купли-продажи или Договора участия в долевом строительстве повторная оценка Объектов производится в соответствии с требованиями настоящего раздела.

4.11. Контроль за соблюдением срока действия Отчета об оценке и сроков проведения повторной Оценки осуществляет Ответственный работник Фонда субъекта.

Ответственность за соблюдением установленных сроков проведения повторной оценки несет руководитель Фонда субъекта.

4.12. При наличии двух и более действующих Отчетов об оценке рыночной стоимости цена реализации Объектов определяется в соответствии с Отчетом об оценке с более поздней датой составления.

4.13. В случае изменения характеристик строящихся Объектов, сведений о характеристиках отделки Объектов, ввода объекта строительства в эксплуатацию Ответственным работником Фонда

субъекта не позднее 5 рабочих дней с даты получения такой информации инициируются мероприятия по переоценке Объектов.

В случае ввода Объекта строительства в эксплуатацию и получения технического плана на Объект Ответственный работник Фонда субъекта не позднее 5 рабочих дней с даты получения технического плана инициирует проведение повторной оценки Объекта(-ов) независимо от наличия действующего Отчета об оценке рыночной стоимости, составленного до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.14. До постановки Объекта на государственный кадастровый учет и проведения мероприятий по проведению повторной оценки Договоры участия в долевом строительстве заключаются по ценам, определенным на основании действующего Отчета об оценке.

4.15. В ходе осуществления Процесса продаж в случае реализации в одном жилом комплексе в течение одного календарного месяца Объектов в количестве, равном 20 и более, Фондом субъекта проводится корректировка цены реализации в соответствии с пунктами 4.16.-4.20 настоящего раздела.

4.16. При проведении корректировки цены реализации учитывается аналитика спроса на Объекты. Аналитика спроса проводится Фондом субъекта по жилому комплексу, или району, или населенному пункту, в котором расположены Объекты (отдельно по типам Объектов):

- однокомнатные квартиры;
- двухкомнатные квартиры;
- трехкомнатные квартиры;
- квартиры с комнатностью 4 и более;
- кладовые;
- машино-места;
- нежилые помещения.

Аналитика спроса проводится включая, но не ограничиваясь, анализом профессиональных сайтов, содержащих базу объявлений о продаже недвижимости, анализ спроса на объекты недвижимости в конкретный промежуток времени (на дату проведения аналитики). Результатом проведенной аналитики спроса является сводный реестр в формате отчета, включающий сведения (но не ограничивающийся ими) о стоимости квадратного метра Объекта, площади Объекта, адресе, наименовании жилого комплекса, материале строительства жилого дома. Сводный реестр, подписанный уполномоченным лицом Фонда субъекта, направляется в Фонд не позднее 2 рабочих дней с даты подписания.

4.17. Корректировка цены реализации проводится не позднее 7 рабочих дней с даты проведения Фондом субъекта аналитики спроса на основании рассчитанного индекса цен:

$$\text{Иц} = \frac{\text{Цсзп} - \text{Цоц}}{\text{Цоц}} \times 100, \text{ где:}$$

Иц – индекс цены;

Цсзп – среднее значение цены одного квадратного метра на дату проведения корректировки;

Цоц – среднее значение цены одного квадратного метра на дату проведения оценки (действующего Отчета об оценке).

К расчету индекса цен в обязательном порядке прилагается скриншот страницы сайта, содержащей сведения о значениях цены квадратного метра по каждому жилому комплексу, или району, или населенному пункту, в котором расположены Объекты, подлежащие реализации.

4.18. При корректировке цена реализации определяется по формуле:

$$\text{Цкор} = \text{Рст} + \left(\text{Рст} \times \frac{\text{Иц}}{100} \right), \text{ где:}$$

Цкор – цена реализации одного квадратного метра при корректировке;

Иц – индекс цены;

Рст – рыночная стоимость одного квадратного метра объекта недвижимости, отраженная в действующем Отчете об оценке.

4.19. Фонд субъекта утверждает цену реализации. При этом цена реализации не может быть ниже стоимости Объекта, указанной в соответствующем Отчете об оценке.

4.20. Уведомление о корректировке стоимости реализации Объектов, подписанное уполномоченным лицом Фонда субъекта, содержащее перечень Объектов и сведения об их цене реализации, с учетом корректировки стоимости, направляется Фондом субъекта в адрес Фонда в течение одного рабочего дня с момента принятия соответствующего решения Фондом субъекта.

4.21. Определение рыночной стоимости Объектов и цены реализации в случае привлечения Фонда в качестве Агента проводится Фондом в соответствии с требованиями настоящего раздела (в части определения цены реализации) и внутренних нормативных документов Фонда (в части определения рыночной стоимости Объектов). Переоценка действующих на момент заключения Агентского договора Отчетов об оценке не производится.

Раздел 5. УЧАСТИЕ В ТОРГАХ, ПРОВОДИМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОМ О КОНТРАКТНОЙ СИСТЕМЕ

5.1. Способ реализации Объектов посредством участия Фонда субъекта в торгах, проводимых в соответствии с положениями Закона о контрактной системе в качестве продавца, может быть выбран при наличии у Фонда субъекта нереализованных Объектов, соответствующих установленным требованиям соответствующей закупки.

5.2. Фонд субъекта вправе принять участие в качестве продавца в торгах, проводимых в соответствии с положениями Закона о контрактной системе, после этапа определения рыночной стоимости Объектов в процессе продажи Объектов.

Заявка на участие в торгах подается Фондом субъекта самостоятельно в сроки, установленные документацией о проведении торгов.

5.3. В случае выбора способа реализации – участие в торгах, проводимых в соответствии с Законом о контрактной системе, для цели определения возможности удовлетворения потребности заказчика (организатора торгов) Фондом субъекта направляется соответствующий запрос в муниципальные и/или государственные органы власти.

5.4. Уведомление о выборе способа реализации Объектов – участие в торгах должно быть направлено Фондом субъекта в Фонд заблаговременно, но не менее чем за два рабочих дня до даты подачи заявки на участие в торгах, проводимых в соответствии с Законом о контрактной системе, с приложением сведений о перечне реализуемых указанным способом Объектов и ценовых предложений.

5.5. Если для реализации Объектов, предусмотренных для участия в торгах, ранее привлекался Агент, то указанные Объекты на момент подачи ценового предложения должны быть исключены Фондом субъекта из Поручения на реализацию Агентом.

5.6. Подача ценового приложения в ходе проведения торгов и подписание протокола о результатах торгов со стоимостью Объектов ниже рыночной стоимости Объектов, определенной в соответствии с разделом 4 Порядка, не допускается.

Раздел 6. ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ

6.1. Способ реализации Объектов посредством проведения Фондом субъекта торгов может быть выбран при наличии у Фонда субъекта нереализованных Объектов, после этапа определения рыночной стоимости Объектов в процессе продажи Объектов.

6.2. Торги проводятся в форме аукциона на электронной торговой площадке в соответствии с требованиями законодательства и Порядка.

6.3. Фонд субъекта самостоятельно выбирает электронную торговую площадку для поведения торгов. Торговая площадка должна быть включена в перечень, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р «Об утверждении перечней операторов электронных площадок и специализированных электронных площадок, предусмотренных Федеральными законами от 05.04.2013 № 44-ФЗ, от 18.07.2011 № 223-ФЗ».

6.4. В рамках подготовки к проведению торгов Фонд субъекта осуществляет информирование о проведении торгов посредством

размещения информации на Профильных сайтах, уведомления организаций и проведения маркетинговых мероприятий, рекламных кампаний, направленных на стимулирование спроса.

6.5. При проведении торгов Ответственный работник Фонда субъекта обеспечивает сопровождение потенциальных покупателей (консультирует и организует, при возможности, демонстрацию Объекта).

6.6. Размещение Объектов на электронной торговой площадке осуществляется не позднее 5 рабочих дней с даты получения уведомления о согласовании Рыночной стоимости Объекта.

6.7. Порядок проведения торгов определяется в соответствии с внутренними нормативными документами Фонда субъекта. При этом срок приема заявок на участие в торгах не может быть менее 30 календарных дней.

6.8. Начальная цена реализации Объектов определяется в соответствии с разделом 4 Порядка. Цена реализации Объекта определяется по итогам проведенных торгов.

6.9. Ответственность за корректность проведения торгов несет Фонд субъекта в соответствии с действующим законодательством.

Раздел 7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРОДАЖ НА ОТКРЫТОМ РЫНКЕ НЕОПРЕДЕЛЕННОМУ КРУГУ ЛИЦ

7.1. Способ реализации Объектов посредством осуществления продаж на открытом рынке неопределенному кругу лиц может быть выбран при наличии у Фонда субъекта нереализованных Объектов после этапа определения рыночной стоимости Объектов в процессе продажи Объектов.

7.2. В целях оптимизации и повышения эффективности продажи Объектов на открытом рынке неопределенному кругу лиц Фонд субъекта вправе привлекать третьих лиц в том числе для совершения юридических и иных действий, направленных на заключение сделок по реализации Объектов (Агент), вместе с тем привлечение Агента для вышеуказанных целей не является обязательным.

7.2.1. Выбор Агента осуществляется Фондом субъекта посредством проведения Закупки в соответствии с Законом о закупках и Положением о закупках Фонда субъекта или путем заключения договора с Фондом для его привлечения в качестве Агента Фонда субъекта в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 19.11.2021 № 1977.

7.2.2. Процесс взаимодействия с Агентом осуществляется Фондом субъекта в порядке и на условиях, определенных Агентским договором, включая:

- предоставление Агенту сведений и документов об Объектах, необходимых для оказания услуг;
- прием и утверждение отчетов Агента о проделанной работе;

- рассмотрение и утверждение бизнес-планов по реализации Объектов, предоставляемых Агентом;
- оформление и (или) проверку документов, предусмотренных Агентским договором;
- инициирование процедур оплаты услуг, оказанных Агентом и принятых Фондом;
- иные условия, определенные законодательством Российской Федерации.

7.2.3. Лица, привлекаемые Фондом субъекта в целях реализации Объектов в рамках договоров, обязаны выполнять требования, предусмотренные Законом о противодействии легализации (отмыванию) доходов.

7.2.4. Для оформления сделки по реализации Объекта Ответственный работник Фонда субъекта / Агент обеспечивает подготовку и заключение с покупателем Договора по типовым формам, утвержденным органом управления Фонда и размещенным в сети Интернет на официальном сайте Фонда.

7.2.5. Сведения о количестве и стоимости реализованных Объектов предоставляются Фондом субъекта Фонду на ежедневной основе посредством внесения данных о заключенных Договорах о реализации Объектов и сведений о поступлении денежных средств по сделкам о реализации в системе Риелтор 365.

7.2.6. Ответственность за соответствие осуществления продаж Фондом субъекта на открытом рынке неопределенному кругу лиц требованиям Порядка и действующему законодательству несет Фонд субъекта.

7.2.7. Сведения о размещении рекламных публикаций предоставляются Фондом субъекта ежемесячно не позднее 20-го числа текущего месяца путем указания ссылок на размещенные рекламные публикации в Риелтор 365.

Раздел 8. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, РЕГИСТРАЦИИ И ИСПОЛНЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРОВ

8.1. Для оформления сделки по реализации Объекта, Ответственный работник Фонда субъекта / Агента обеспечивает подготовку и заключение договора с покупателем по типовым формам, утвержденным органом управления Фонда и размещенным в сети Интернет на официальном сайте Фонда.

Использование рассрочки при оплате по договору и при наличии такого условия в утвержденных типовых формах, допускается в случае реализации Объекта более чем 6 месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, а также при условии получения письменного согласования Фонда в ответ на запрос Фонда субъекта,

с предоставлением обоснования применения рассрочки и при условии оформления залога в пользу продавца.

Решение о предоставлении рассрочки принимает директор, курирующий деятельность подразделения «Продажи», путем издания распоряжения о возможном предоставлении рассрочки платежа с указанием Объектов оплата по которым предполагается в рассрочку.

8.1.1. Срок и порядок предоставления рассрочки указываются в договоре купли-продажи Объекта, максимальный срок рассрочки платежа не может превышать 12 месяцев с момента подписания Договора купли-продажи, оплата покупателем производится путем внесения платежей в установленный договором период на основании сроков, указанных в Договоре купли-продажи, до дня подачи всех необходимых документов для государственной регистрации перехода права на Объект.

8.2. При необходимости по решению руководителя Фонда субъекта допускается внесение изменений в типовые формы договоров в части условий:

- предоставления кредитных средств;
- о качестве выполненных строительных работ;
- о состоянии Объекта с обязательным приложением отчета независимой строительной экспертизы.

Иные изменения в типовые формы Договоров могут быть внесены только на основании полученного Фондом субъекта письменного согласования Фонда о внесении изменений и/или путем внесения соответствующих изменений на основании решения органа управления Фонда.

В случае внесения Фондом субъекта изменений в типовые формы Договоров Ответственный работник Фонда субъекта не позднее 5 рабочих дней со дня внесения изменений обязан инициировать размещение утвержденных типовых форм Договоров на сайте ЕИСЖС.

8.3. В случае оформления Договора купли-продажи покупатель производит расчеты с Фондом субъекта в соответствии с условиями и сроками, указанными в Договоре купли-продажи.

8.3.1. Если покупатель приобретает Объект исключительно за счет собственных средств путем внесения платежей единовременно, то оплата производится после подписания Договора купли-продажи, до дня подачи всех необходимых документов на государственную регистрацию перехода прав на Объект на счет Фонда субъекта, либо путем внесения полной стоимости Объекта на Аккредитив после подписания Договора купли-продажи, до дня подачи всех необходимых документов для государственной регистрации перехода права на Объект или путем перечисления денежных средств на расчетный счет Фонда субъекта после подписания Договора купли-продажи, но до регистрации такого Договора купли-продажи.

8.3.2. Если покупатель приобретает Объект путем внесения платежей единовременно с использованием в том числе заемных средств, то оплата производится двумя платежами:

– в размере суммы собственных средств, после подписания договора купли-продажи, до дня подачи всех необходимых документов для государственной регистрации перехода прав на Объект;

– в размере суммы заемных средств, после подписания договора купли-продажи, до дня подачи всех необходимых документов на государственную регистрацию перехода прав на Объект, либо после регистрации права собственности покупателя на Объект в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав при условии использования расчетов по Аккредитиву.

8.3.3. Если покупатель приобретает Объект по договору купли-продажи с рассрочкой платежа, то оплата покупателем производится путем внесения платежей в установленный договором период на основании сроков, указанных в договоре купли-продажи, до дня подачи всех необходимых документов для государственной регистрации перехода права на Объект.

8.4. В случае оформления договора участия в долевом строительстве покупатель – участник долевого строительства обращается в уполномоченный в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве» банк для открытия счета эскроу, который имеет право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, с которым у Фонда подписано заявление бенефициара.

Пополнение счета эскроу осуществляется на основании договора участия в долевом строительстве посредством оформления покупателем – участником долевого строительства заявления депонента (по форме уполномоченного банка) и внесения денежных средств.

Внесенные на счета эскроу денежные средства подлежат перечислению в соответствии с пунктом 6 статьи 15.5 Закона об участии в долевом строительстве на счет Фонда субъекта.

8.5. В случае оформления договора участия в долевом строительстве покупатель – участник долевого строительства производит уплату цены договора путем внесения платежей (собственных средств, заемных средств, средств материнского капитала) единовременно или путем внесения платежей

в установленный договором период в соответствии со сроками, указанными в договоре участия в долевом строительстве.

8.6. В случае привлечения покупателя в период завершения действия отчета об оценке Объекта (п. 4.8 Порядка), а также в случае, если в качестве оплаты по договору, рассматривается программа кредитования ФГКУ «Росвоенипотека», государственные жилищные сертификаты, Фонд субъекта вправе заключить с покупателем Договор бронирования по форме, установленной приложением № 9 к Порядку, с указанием срока заключения основного Договора купли-продажи не позднее двух месяцев с даты заключения Договора бронирования. Цена реализации Объекта, указанная в Договоре бронирования, фиксируется на срок, установленный указанным договором, при условии, что указанная цена сформирована в соответствии с разделом 4 Порядка.

Оплата по Договору бронирования является задатком, который вносится Покупателем в обеспечение исполнения основного Договора и составляет 20 % от цены основного Договора.

8.7. Контроль за применением актуальной формы договора осуществляет Фонд субъекта.

8.8. Контроль за сроками исполнения, а также за фактическим исполнением сторонами обязательств по договорам, заключенным с покупателями, предусмотренными Порядком, осуществляет Фонд субъекта.

В случае привлечения Фонда в качестве Агента контроль за сроками исполнения, а также за фактическим исполнением сторонами обязательств по договорам, заключенным с покупателями, предусмотренными Порядком, осуществляет подразделение «Продажи».

8.9. Заключенный Договор о реализации Объекта является основанием для осуществления государственной регистрации прав.

8.10. Ответственный работник Фонда субъекта обеспечивает выполнение мероприятий по государственной регистрации прав по заключенным договорам с покупателями в соответствии с требованиями, предусмотренными Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В случае привлечения Фонда в качестве Агента выполнение мероприятий по государственной регистрации прав по заключенным договорам с покупателями обеспечивает Фонд.

8.11. Фонд субъекта вправе получать денежные средства от продажи Объектов исключительно на отдельный расчетный счет для получения средств от сделок.

8.12. Контроль за исполнением обязательств по оплате цены договора обеспечивает Фонд субъекта.

Раздел 9. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОДАЖ ОБЪЕКТОВ

9.1. Фонд субъекта в случае реализации Объектов самостоятельно и/(или) с привлечением третьих лиц осуществляет комплекс мероприятий, направленных на информационное обеспечение процесса продажи, посредством размещения информации на Профильных сайтах, организации и проведения маркетинговых мероприятий и рекламных кампаний, направленных на стимулирование спроса.

9.2. Информация о проведении торгов в соответствии с разделом 6 Порядка размещается на официальном сайте Фонда субъекта в течение одного дня с даты публикации извещения о проведении торгов.

9.3. В случае недостаточной эффективности размещения информации о проведении торгов на официальном сайте Фонда субъекта Ответственный работник Фонда субъекта осуществляет размещение информации о проведении торгов на других сайтах в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и (или) ее публикацию в печатных средствах массовой информации.

9.4. В целях стимулирования покупательского спроса при проведении торгов, а также при самостоятельной реализации Объектов Фондом субъекта (в случае необходимости) осуществляются следующие мероприятия:

- информирование о проведении торгов посредством размещения информации на Профильных сайтах;
- организация и проведение маркетинговых мероприятий и рекламных кампаний, направленных на стимулирование спроса.

Раздел 10. ПЛАН ДЕНЕЖНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ

10.1. Годовой план денежных поступлений разрабатывается по форме установленной приложением № 4 к Порядку, содержит информацию о планируемых поступлениях денежных средств, полученных в качестве исполнения по сделкам реализации свободных Объектов, в том числе в порядке статьи 15.4 Закона об участии в долевом строительстве (зачисление денежных средств на счета эскроу).

10.1.1. План денежных поступлений на каждый последующий год должен быть сформирован и направлен Фондом субъекта на согласование в Фонд до 10 декабря года, предшествующего планируемому.

10.2. Фонд субъекта направляет план денежных поступлений на квартал в разрезе типа помещений и ID объектов на ЕИСЖС в срок, не превышающий 10 календарных дней до даты окончания предшествующего квартала.

10.2.1. В случае корректировки квартального Плана денежных поступлений План денежных поступлений направляется Фондом

субъекта на согласование в срок не позднее 10 рабочих дней до даты окончания текущего квартала.

10.3. Фонд рассматривает План денежных поступлений (годовой, квартальный) и в случае отсутствия обоснованных возражений согласовывает путем проставления соответствующей отметки и подписи уполномоченного лица в течение 5 рабочих дней со дня получения Плана денежных поступлений от Фонда субъекта.

10.4. При наличии замечаний к содержанию Плана денежных поступлений (годового, квартального) Фонд в указанный срок обязан уведомить об этом Фонд субъекта посредством направления в адрес последнего возражений. Фонд субъекта направляет на согласование План денежных поступлений с учетом замечаний Фонда не позднее двух рабочих дней с даты получения возражений Фонда. План денежных поступлений согласовывается Фондом после устранения Фондом субъекта возражений, предъявленных Фондом к его содержанию, в срок не позднее даты окончания текущего периода.

10.5. В случае привлечения Фонда в качестве Агента предоставление Фондом субъекта плана денежных поступлений не осуществляется.

Раздел 11. ИНФОРМИРОВАНИЕ О РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ

11.1. На ежедневной основе Фонд субъекта вносит актуальные данные о реализации Объектов, принадлежащих Фонду субъекта в систему Риелтор 365, а именно: данные по Договорам о реализации, паспортные данные Участников, платежи, сканы подписанных Договоров о реализации; архивы зарегистрированных Договоров о реализации в Федеральной службе кадастра и картографии (Росреестр).

11.2. Еженедельно по пятницам Фонд субъекта направляет в адрес Фонда письмо с данными о поступлении денежных средств за текущую неделю на эскроу / расчетный счет Фонда субъекта и о перечисленных денежных средствах от реализации согласно пункту 3.7 Соглашения о финансировании.

11.3. В случае привлечения Фонда в качестве Агента для совершения юридических и иных действий, связанных с реализацией Объектов на основании Агентского договора, внесение Фондом субъекта сведений о реализации в систему Риелтор 365 не осуществляется.

11.4. Руководитель Фонда субъекта осуществляет контроль и несет ответственность за своевременное предоставление Фонду корректных сведений о реализации Объектов, включая сведения о выборе способа реализации, количестве реализованных Объектов и количестве нереализованных Объектов, с указанием цены реализации.

В случае привлечения Фонда в качестве Агента для совершения юридических и иных действий, связанных с реализацией Объектов на основании Агентского договора, осуществляет контроль и несет ответственность за своевременное предоставление Фонду корректных сведений о реализации Объектов, включая сведения о выборе способа реализации, количестве реализованных Объектов и количестве нереализованных Объектов, с указанием цены реализации, руководитель подразделения «Продажи».

Раздел 12. ПОРЯДОК ПРИВЛЕЧЕНИЯ ФОНДА В КАЧЕСТВЕ АГЕНТА

12.1. В целях оптимизации финансовых, временных и административных ресурсов в случае выбора способа реализации Объектов в виде предложения неопределенному кругу лиц Процесс продажи Объектов может быть осуществлен путем привлечения Фонда в качестве Агента.

12.2. Порядок и условия реализации Объектов Фондом в качестве Агента определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 19.11.2021 № 1977, условиями Агентского договора, Порядка и внутренних нормативных документов Фонда.

12.3. Фонд субъекта, намеренный заключить Агентский договор, направляет предложение Фонду о заключении договора, к которому прикладывает два экземпляра Агентского договора по форме приложения № 1, подписанные уполномоченным представителем Фонда субъекта.

12.4. В случае если условия Агентского договора, направленного Фондом субъекта, отличаются от условий формы приложения № 1, к предложению Фонда субъекта о заключении Агентского договора прилагается справка, содержащая обоснование необходимости изменения условий типовой формы Агентского договора, подписанная уполномоченным лицом Фонда субъекта.

12.5 Фонд при поступлении предложения, указанного в пункте 12.3 Порядка, рассматривает его в течение 10 рабочих дней. По результатам рассмотрения и в случае отсутствия замечаний, подписывает Агентский договор в двух экземплярах и направляет один экземпляр подписанного Агентского договора Фонду субъекта.

При наличии у Фонда замечаний, а также в случае, если к предложению о заключении Агентского договора прилагается справка, предусмотренная пунктом 12.4 Порядка, Фонд рассматривает предлагаемый перечень изменений в типовую форму Агентского договора и в случае возможности применения предложенных изменений подписывает Агентский договор в измененной редакции или сообщает о согласии / не согласии заключить Агентский договор на иных условиях, чем предложено Фондом субъекта.

Фонд в праве не заключать Агентский договор на условиях, предложенных Фондом субъекта.

12.6. Привлечение Фонда в качестве Агента исключает дальнейшую реализацию процесса продаж Объектов Фондом субъекта, за исключением участия в закупочных процедурах, проводимых в соответствии с Законом о контрактной системе, с учетом предварительного уведомления Фонда о необходимости прекращения реализации Объектов, планируемых к продаже в рамках торгов и исключения Объектов из поручения на реализацию, направляемого Агенту по условиям Агентского договора.

12.7. При оказании услуг по реализации Объектов в рамках Агентского договора Фонд, а также лица, привлекаемые Фондом в целях реализации Объектов, выполняют требования, предусмотренные Законом о противодействии легализации (отмыванию) доходов.

Фонд субъекта обеспечивает направление информации о поступлении денежных средств от покупателей по Договорам о реализации в срок, не превышающий одного рабочего дня с даты поступления денежных средств на счет Фонда субъекта, путем направления по электронной почте **realizaciya-aktivov@fondrt.ru** отчета по счетам эскроу, содержащего информацию о поступивших денежных средствах на счета эскроу, выписки из лицевого счета.

Контроль за своевременным предоставлением информации о поступлении денежных средств по Договорам о реализации Объектов несет руководитель Фонда субъекта.

Раздел 13. ПРОЦЕСС РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ В СЛУЧАЕ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ФОНДА В КАЧЕСТВЕ АГЕНТА

13.1. В случае привлечения Фонда в качестве Агента для совершения сделок, связанных с реализацией Объектов, принадлежащих Фонду субъекта на праве собственности или ином имущественном праве, Фонд субъекта формирует Поручение на реализацию в АИС ФРТ.

13.2 Генеральный директор Фонда субъекта (или уполномоченное им лицо) подписывает электронной подписью поручение на реализацию в АИС ФРТ.

13.3. Ответственный работник подразделения «Продажи» не позднее 10 рабочих дней с даты получения Фондом Поручения на реализацию Объектов производит проверку Объектов, указанных в Поручении на реализацию, и направляет на подписание электронной подписью в АИС ФРТ директору, курирующему деятельность подразделения «Продажи».

13.4. Если Поручением на реализацию Объектов предусмотрены Объекты, не включенные в Реестр Объектов, то Фонд отклоняет Поручение на реализацию путем изменения статуса на «Отклонено Фондом» в АИС ФРТ и запрашивает актуализированный Реестр

Объектов с уточнением высвобождения Объекта и причинах выдачи Поручения на реализацию на данный Объект.

13.5. Фонд субъекта до включения в Поручение на реализацию объектов, предусмотренное Агентским договором, осуществляет проверку Объектов на предмет наличия записей об ограничении права или обременения, содержащихся в ЕГРН.

В случае наличия указанных обременений инициирует мероприятия по снятию указанных обременений.

Объекты с обременениями не подлежат включению Фондом субъекта в Поручение на реализацию.

13.6. В срок, не превышающий 10 рабочих дней с даты получения Фондом Поручения по реализации Объектов, предусмотренного Агентским договором, Ответственный работник подразделения «Продажи» проводит проверку Объектов, указанных в Поручении на реализацию, на наличие в ЕГРН записей об ограничении права или обременения.

В случае выявления обременений и/или ограничений фиксирует в Риелтор 365 сведения об их наличии, направляет соответствующую информацию в Фонд субъекта для организации работы по снятию обременений и исключения указанных объектов из Поручения на реализацию.

Проведение мероприятий по реализации Объектов с наличием записей об ограничении права не допускается до погашения этих записей.

13.7. В случае привлечения Фонда в качестве Агента Фонд вправе самостоятельно определять цену реализации Объектов в соответствии с требованиями Порядка и внутренних нормативных документов Фонда с уведомлением Фонда субъекта в течение одного рабочего дня с даты определения Цены реализации Объектов путем направления в адрес Фонда субъекта уведомления о цене реализации Объектов, подписанного директором курирующим деятельность подразделения «Продажи» (далее – Уведомление о цене реализации Объектов).

Цена реализации Объектов, указанная в Уведомлении о цене реализации Объектов, применяется Фондом (как Агентом) для реализации Объектов со дня составления Отчета об оценке.

13.8. В случае привлечения Фонда в качестве Агента подразделение «Продажи» обеспечивает оформление и регистрацию прав на Объекты, указанные в Поручении на реализацию, предусмотренные Агентским договором, привлечение покупателей, подписание и регистрацию Договоров о реализации, своевременное направление Уведомлений о цене реализации Объектов, своевременное направление Уведомлений, предусмотренных пунктом 4.6 Порядка.

13.9. В случае привлечения Фонда в качестве Агента Фонд вправе заключать Договоры бронирования, предусмотренные пунктом 8.6 Порядка, в отношении Объектов, расположенных в домах, введенных

в эксплуатацию и поставленных на государственный кадастровый учет по форме, установленной приложением № 9 к Порядку.

Цена Объекта, указанная в Договоре бронирования, не подлежит изменению при заключении основного Договора купли-продажи. Сроки заключения основного Договора купли-продажи указаны в Договоре бронирования и не могут превышать двух календарных месяцев.

13.10. Договоры участия в долевом строительстве и Договоры купли-продажи оформляются по типовым формам, утвержденным Фондом.

13.11. Контроль за применением актуальных типовых форм Договоров о реализации при оказании Фондом услуг Агента осуществляет подразделение «Продажи».

13.12. В рамках процесса заключения Договоров о реализации Ответственный работник подразделения «Продажи» осуществляет проверку правильности внесения данных в типовую форму.

При оказании Фондом услуг Агента согласование Договоров о реализации в Фонде не производится. Указанные договоры направляются на ознакомление в подразделение «Управление безопасностью».

13.13. Заключенный Договор участия в долевом строительстве, Договор купли-продажи является основанием для осуществления государственной регистрации прав.

13.14. Подразделение «Продажи» обеспечивает выполнение мероприятий по государственной регистрации прав в соответствии с требованиями, предусмотренными Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

13.15. Контроль за своевременностью и корректностью выполнения Фондом Поручения о реализации объектов, предусмотренного Агентским договором, осуществляет руководитель подразделения «Продажи».

13.16. Контроль за ведением электронного архива Поручений на реализацию в АИС ФРТ, осуществляет руководитель подразделения «Продажи».

Раздел 14. ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВАНИИ СОГЛАШЕНИЯ, ЗАКЛЮЧАЕМОГО МЕЖДУ ФОНДОМ, СУБЪЕКТОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ФОНДОМ СУБЪЕКТА

14.1. Жилые и нежилые помещения, машино-места, в отношении которых отсутствуют требования граждан, могут быть распределены между Фондом и субъектом Российской Федерации пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда

о финансировании на основании Соглашения, заключаемого между Фондом, субъектом Российской Федерации и Фондом субъекта.

14.2. В течение 10 рабочих дней с даты получения Фондом реестра Объектов, предоставленного Фондом субъекта в соответствии с пунктами 3.1, 3.2 Порядка, Фонд вправе направить в адрес высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) уведомление о возможности распределения Объектов между Фондом и субъектом Российской Федерации пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании на основании Соглашения, заключаемого между Фондом, субъектом Российской Федерации и Фондом субъекта.

Решение о направлении уведомления принимается директором, курирующим подразделение «Продажи».

Типовая форма соглашения приведена в приложении № 5 к Порядку.

14.3. Руководитель высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации рассматривает уведомление и направляет в адрес Фонда ответ, содержащий сведения о согласии или отказе от заключения Соглашения.

14.4. Фонд в течение 10 рабочих дней со дня получения, указанного в пункте 14.3 Порядка согласия, подготавливает и подписывает в трех экземплярах Соглашение.

Подписанное Фондом Соглашение направляется высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации (руководителю высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации).

Высшее должностное лицо субъекта Российской Федерации (руководитель высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) рассматривает указанное в пункте 14.4 Порядка Соглашение. По результатам рассмотрения Соглашения уполномоченное лицо подписывает его либо направляет замечания по Соглашению.

Подписанные экземпляры Соглашения направляются в адрес Фонда субъекта. В течение 5 рабочих дней Фонд субъекта подписывает Соглашение и направляет по одному экземпляру подписанного Соглашения в адрес Фонда и субъекта Российской Федерации.

14.5. В случае получения замечаний по форме Соглашения Фонд в течение 5 рабочих дней рассматривает эти замечания, в случае согласования внесения изменений в Соглашение направляет доработанное Соглашение на повторное подписание.

14.6. В случае получения Фондом отказа от заключения Соглашения, недостижения согласия по содержанию Соглашения или если в течение 50 календарных дней с даты направления в адрес

субъекта Российской Федерации уведомления о возможности распределения Объектов ответ, предусмотренный пунктом 14.3 Порядка, Фондом не получен, Реализация Объектов осуществляется Фондом субъекта Российской Федерации путем проведения публичных процедур, предусмотренных пунктом 2.4 Порядка, или путем привлечения Фонда в качестве Агента в соответствии с разделом 12 Порядка.

Раздел 15. ПОРЯДОК РАБОТЫ ФОНДА СУБЪЕКТА С ПРОСРОЧЕННОЙ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ ПО ДОГОВОРАМ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

15.1. Вход процесса – определение Фондом субъекта наличия Просроченной дебиторской задолженности Участников по Договорам участия в долевом строительстве.

15.2. Выход процесса – полное погашение Просроченной дебиторской задолженности Участников по Договорам участия в долевом строительстве.

15.3. Подразделение «Работа с дольщиками» еженедельно по понедельникам запрашивает у Фондов субъектов актуальные данные по Дебиторской задолженности, которые должны содержать строительный адрес дома, в котором расположен Объект; номер и дату Договора, по которым имеется Просроченная дебиторская задолженность; фамилию, имя и отчество Участника по Договору, цену Договора, сумму Дебиторской задолженности по Договору, даты направления Досудебных претензий, даты подачи исковых заявлений, результаты рассмотрения иска Фондов субъектов, а также заполненную актуальную сводную таблицу по форме приложения № 6 к Порядку.

15.4. Фонды субъектов еженедельно по средам предоставляют в подразделение «Работа с дольщиками» актуализированные данные в ответ на запрос согласно п. 15.3 Порядка.

15.5. Подразделение «Работа с дольщиками» еженедельно по пятницам проводит анализ полученной информации от Фондов субъектов согласно п. 15.3 Порядка и предоставляет результат анализа в форме консолидированной отчетности по всем Фондам субъектов руководству Фонда по запросу.

15.6. Фонд субъекта в срок не позднее одного календарного месяца с даты обнаружения Просроченной дебиторской задолженности обеспечивает направление Досудебных претензий Участникам.

15.7. Поступившая сумма Дебиторской задолженности учитывается Фондом субъекта в рамках исполнения п. 15.4 Порядка.

15.8. В случае непоступления денежных средств от Участников в сроки, указанные в Досудебной претензии, Фонд субъекта проводит мероприятия для взыскания Дебиторской задолженности в судебном порядке.

15.9. Владелец процесса – руководитель Подразделения «Работа с дольщиками» в течение квартала осуществляет:

– внутренний контроль: проводит проверку исполнения операций процесса и фиксирует количество нарушения сроков исполнения операций процесса, случаи недостижения показателей процесса, ошибки в составлении отчетности и любые другие возникающие проблемы, и инциденты в ходе исполнения процесса;

– проводит поиск причин возникших несоответствий и проблем, анализ повторяемости несоответствий и проблем.

15.10. В срок до 20-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, руководитель подразделения «Работа с дольщиками» разрабатывает и проводит корректирующие мероприятия для предотвращения повторного возникновения несоответствий с указанием сроков и ответственных.

Раздел 16. ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ ФОНДОМ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ УЧАСТНИКАМ

16.1. Вход процесса – поступление в Фонд информации от Фонда субъекта о сроках ввода в эксплуатацию домов, количестве объектов долевого строительства, подлежащих передаче Фондом субъекта Участникам.

16.2. Выход процесса – поступление в Фонд информации об исполнении Фондом субъекта всех обязательств по передаче объектов долевого строительства Участникам.

16.3. Фонд субъекта в течение одного рабочего дня после передачи участникам долевого строительства объектов вносит информацию в Реестр актов передачи АИС ФРТ и направляет на проверку в Фонд путем перевода записи в статус «Подтверждено Регфондом».

16.4. Подразделение «Работа с дольщиками» в течение 2 (двух) рабочих дней после получения подтверждает информации от Фондов субъектов согласно п. 16.3 Порядка, путем перевода записи в статус «Подтверждено Фондом».

16.5. В случае изменения планового срока получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию Фонд субъекта незамедлительно вносит информацию в Реестр проблемных объектов в АИС ФРТ с указанием нового планового срока ввода дома в эксплуатацию и причин переноса срока, а также вносит информацию в проектную декларацию на ЕИСЖС.

16.6. Не позднее чем за один календарный месяц до планируемой даты ввода дома в эксплуатацию Фонд субъекта направляет всем Участникам данного дома Сообщение о завершении строительства, в котором указывает временной интервал, в который Участнику предлагается осмотреть и принять Объект, либо вручает лично под подпись. При этом данный временной интервал указывается в логике – дата ввода дома в эксплуатацию плюс 10 дней.

16.7. Сообщение о завершении строительства направляется Участникам посредством АО «Почта России» заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу.

16.8. После направления участникам строительства Сообщения о завершении строительства Фонд субъекта в течение 10 (десяти) рабочих дней вносит информацию об отправке в Реестр актов передачи в АИС ФРТ и направляет на согласование передачи в Фонд путем изменения статуса записи на «Согласовано Регфондом».

16.9. При отсутствии возражений подразделение «Работа с дольщиками» в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения данных указанных в п. 16.8. Порядка, согласовывает передачу Объектов путем изменения статуса записи на «Согласовано Фондом»

16.10. При наличии замечаний к данным указанных в п. 16.8. Порядка, не согласовывает передачу Объектов путем изменения статуса записи на «Отклонено Фондом» и возвращает на доработку Фонду субъекта.

16.11. В течение срока, указанного в Сообщении о завершении строительства, Фонд субъекта передает Участникам Объекты.

16.12. В случае уклонения Участника от приемки Объекта по истечении указанного в п. 2.4 ст. 9.1 Закона о публично-правовой компании срока Фонд субъекта направляет Участнику односторонний акт о передаче Объекта.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Порядку реализации объектов
недвижимости, принадлежащих
фонду субъекта Российской
Федерации на праве собственности
или ином имущественном праве

Типовая форма

Агентский договор №__
по реализации объектов недвижимости, принадлежащих
унитарной некоммерческой организации в организационно-
правовой форме фонда [•]¹ на праве собственности
или ином имущественном праве

г. Москва

«_____» _____ 202_ г.

Унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда [•]¹ (ОГРН [•]), именуемая в дальнейшем «Принципал», в лице [•]², действующего на основании [•]³, с одной стороны, и публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (ОГРН 5177746100032), именуемая в дальнейшем «Агент», в лице [•]⁴, действующего на основании [•]³, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», с соблюдением требований Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Положения о закупке товаров, работ, услуг унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда [•], (далее – Положение о закупке), *Порядка реализации объектов недвижимости, принадлежащих фонду субъекта Российской Федерации на праве собственности или ином имущественном праве, утвержденным Правлением публично-правовой компании «Фонд развития территорий»* (протокол заседания Правления Фонда от [•]) (далее – Порядок реализации свободных объектов) и иных правовых актов Российской Федерации заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

¹ Указывается наименование Фонда субъекта Российской Федерации.

² Указывается руководитель Фонда субъекта Российской Федерации или иное лицо, уполномоченное на подписание договора от имени Фонда субъекта Российской Федерации.

³ Указывается документ, на основании которого действует подписант.

⁴ Указывается руководитель Фонда или иное лицо, уполномоченное на подписание договора от имени Фонда.

1. Термины и определения.

1.1. В настоящем Договоре термины, употребляемые с заглавной буквы, имеют следующие значения, если из контекста не следует иное:

«Акт о выполнении поручения» - документ, подтверждающий выполнение Агентом поручения Принципала по реализации Объектов, форма которого приведена в Приложении № 2 к настоящему Договору;

«Вознаграждение» - денежная сумма, подлежащая уплате Принципалом Агенту в порядке, размере и на условиях, определенных настоящим Договором, в связи с выполнением Агентом предусмотренных настоящим Договором юридических или фактических действий;

«Договоры о реализации объектов» - совместно договоры купли– продажи, предварительные договоры купли – продажи, договоры участия в долевом строительстве;

«Договор купли-продажи» - заключенный либо заключаемый договор продажи недвижимости, по которому одна сторона (продавец) обязуется возмездно передать в собственность другой стороны (покупателя) недвижимое имущество;

«Договор участия в долевом строительстве» - заключенный либо заключаемый договор по которому одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

«Объекты» - совместно Объекты завершенного строительства и Объекты незавершенного строительства;

«Объекты завершенного строительства» - объекты недвижимого имущества, на которых полностью завершены строительные работы и которые введены в эксплуатацию для использования по целевому назначению. Перечень и характеристики объектов завершенного строительства оформляется приложением к Поручению Принципала, составленного по форме Приложения № 5 к настоящему Договору;

«Объекты незавершенного строительства» - объекты недвижимого имущества, строительство которых не завершено, строительство которых осуществляет Принципал. Перечень и характеристики объектов незавершенного строительства оформляется приложением к Поручению Принципала, составленного по форме Приложения № 5 к настоящему Договору;

«Отчет Агента» - отчет Агента о результатах исполнения, предусмотренных настоящим Договором комплекса юридических и иных действий, содержащий краткое описание осуществленных Агентом с целью выполнения по реализации Объекта действий. Форма Отчета Агента приведена в Приложении № 3 к настоящему Договору;

«Перечень объектов» - перечень, форма которого приведена в Приложении № 5, составляемый Принципалом, содержащий в себе детальное описание Объектов с указанием адреса, этажа, номера на площадке, количества комнат, площади и иных данных, необходимых для реализации Объекта. Перечень направляется Принципалом в адрес Агента совместно с Поручением по реализации Объекта;

«Покупатель» - любое юридическое или физическое лицо (или лица), имеющее намерение совершить сделку по приобретению одного или нескольких Объектов;

«Рекламные материалы, реклама» - информация, распространяемая в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц, направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке.

«Торговая площадка» - электронная торговая площадка для поведения торгов. Торговая площадка должна быть включена в перечень, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.06.2018 № 1447-р.

«Поручение по реализации Объектов» - документ, составленный по форме Приложения № 5 к Договору, направляемый Принципалом в адрес Агента, с целью исполнения обязательств, предусмотренных Договором, содержащий перечень Объектов, предусмотренных к реализации.

«Электронная подпись» - информация в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме (подписываемой информации) или иным образом связана с такой информацией, и которая используется для определения лица, подписывающего информацию.

2. Предмет Договора. Общие положения

2.1. Принципал поручает, а Агент принимает на себя обязательство за вознаграждение по Поручению Принципала **совершать от имени и за счет Принципала** комплекс юридических и иных действий, указанных в пунктах 2.3.1. – 2.3.25. настоящего Договора, направленных на заключение договоров о реализации Объектов, а Принципал обязуется оплатить Агенту агентское вознаграждение и возместить понесенные Агентом расходы на условиях Договора.

2.2. Перечень и характеристики Объектов указываются в «Перечне объектов подлежащих реализации», направляемом Принципалом

в адрес Агента с Поручением по реализации Объектов, составленным по форме Приложения № 5 к Договору.

2.3. По настоящему Договору Агент, с целью исполнения Поручений Принципала, обязуется совершать следующие действия:

2.3.1. Представлять интересы Принципала в отношениях с третьими лицами, связанных с исполнением настоящего Договора, в том числе в уполномоченных органах, на основании выданной Принципалом доверенности;

2.3.2. Проводить правовую экспертизу документов, удостоверяющих право собственности Принципала на Объект, организовать процесс проверки и анализа комплектности документов, необходимых для осуществления государственной регистрации Договоров о реализации Объектов и/или перехода права собственности на Объект по Договору о реализации, перед подачей их в орган, осуществляющий функции государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

2.3.3. Организовать процесс разработки и согласования плана денежных поступлений в рамках реализации Объектов, обеспечить исполнение плана денежных поступлений;

2.3.4. Организовать процесс разработки и размещения рекламных материалов с целью реализации Объектов, включая подготовку, изготовление, информационных материалов об Объектах, размещение информационных материалов на соответствующих информационных ресурсах, в рекламных агентствах с целью реализации Объектов;

2.3.5. Организовать процесс по осуществлению поиска (привлечению) лиц, заинтересованных в приобретении Объектов реализации, включая проведение предварительных переговоров с потенциальными покупателями, проведение показов Объектов для Покупателей;

2.3.6. Организовать встречи Покупателей с Принципалом (при необходимости);

2.3.7. Организовать процесс переговоров с Покупателями в целях согласования порядка проведения сделок по реализации Объектов и ключевых условий Договоров о реализации объектов, включая цену договора, порядок оплаты, сроки заключения и завершения сделки;

2.3.8. Разработать условия Договоров реализации Объектов, формы Договоров реализации и порядка расчетов;

2.3.9. Организовать процесс контроля за исполнением Покупателями условий и обязательств по заключенным Договорам реализации Объектов;

2.3.10. Организация процесса подписания и подачи на государственную регистрацию Договоров реализации Объектов и иных документов, включая:

- подписание от имени Принципала Договоров о реализации Объектов;

- подачу на государственную регистрацию Договоров реализации

Объектов, дополнительных соглашений к ним, заявлений с целью регистрации перехода права собственности на Объекты на Покупателя, с последующим получением в полномочном государственном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, соответствующих документов;

- подписание с Покупателями Договоров реализации Объектов, всех дополнительных соглашений и иных документов в рамках Договоров о реализации объектов.

2.3.11. Организация взаимодействия с банками Покупателей (в случае привлечения Покупателями для покупки Объекта кредитных денежных средств, для получения аккредитации и согласования приемлемых условий сотрудничества) с целью заключения Договоров о реализации Объектов;

2.3.12. Контроль исполнения Покупателями условий и обязательств по Договорам о реализации объекта.

2.3.13. Проведение мероприятий по осуществлению внутреннего контроля в целях соблюдения Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07.08.2001 № 115-ФЗ;

2.3.14. Подписание с Покупателями согласий на обработку персональных данных в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации до предоставления ими персональных данных;

2.3.15. В случае расторжения Договора о реализации объекта с Покупателем обеспечить выполнение соответствующих положений расторгаемого Договора о реализации объекта и соблюдение интересов Принципала, путем представления на государственную регистрацию, получения и передачу Принципалу соглашения о расторжении соответствующего Договора о реализации объекта;

2.3.16. Подготовка отчета об исполнении Поручения Принципала;

2.3.17. Привлечение оценочной компании для проведения оценки стоимости Объектов, в целях подготовки необходимой документации по Объектам реализации, а также для формирования рекламных материалов и методологии реализации Объектов;

2.3.18. Подготовка и проведение торгов на Торговой площадке;

2.3.19. Оплата услуг (работ) уполномоченных органов, учреждений, организаций, осуществляющих государственную регистрацию Договоров о реализации Объектов;

2.3.20. Совершение действий по привлечению третьих лиц, в целях исполнения условий настоящего Договора;

2.3.21. Оплата (за счет Принципала) государственной пошлины за государственную регистрацию Договоров о реализации объектов;

2.3.22. Оплата (за счет Принципала) доверенностей, необходимых для целей выполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором;

2.3.23. Оплата (за счет Принципала) Электронных подписей для целей выполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором;

2.3.24. Урегулирование в досудебном порядке споров, в случае их возникновения по заключенным Договорам о реализации объектов, включая организацию процесса подготовки и направления устных и письменных разъяснений по запросам потенциальных Покупателей.

2.3.25. Иные действия, необходимые для привлечения Покупателей к заключению с ними Договоров о реализации объектов, в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4. Агент вправе не совершать весь перечень действий, указанных в пунктах 2.3.1. – 2.3.25. настоящего Договора.

2.5. По настоящему Договору Принципал поручает Агенту в соответствии с частью 3 статьи 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» обрабатывать персональные данные Клиентов в целях исполнения настоящего Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Агент обязуется:

3.1.1. Сообщать Принципалу о ходе исполнения настоящего Договора и при необходимости представлять соответствующие документы (копии документов).

3.1.2. Совершать действия, составляющие предмет настоящего Договора, в соответствии с Поручением по реализации Объектов Принципала.

3.1.3. Совершать действия, составляющие предмет настоящего Договора, в отношении Объектов из Перечня Объектов в Поручении по реализации Объектов Принципала.

3.1.4. Выполнять другие обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Агента.

3.1.5. Представлять Принципалу Отчет Агента, содержащий перечень конкретных действий, выполненных Агентом в ходе исполнения поручения Принципала, с приложением доказательств расходов, произведенных Агентом за счет Принципала. Форма Отчета содержится в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.1.6. За счет Принципала проводить торги, привлекать оценщиков, рекламные агентства, других специалистов и организации в целях подготовки необходимой документации по Объекту, формирования рекламных материалов и реализации Объекта;

3.2. Агент имеет право:

3.2.1. Требовать и получать от Принципала все необходимые документы на Объекты, в том числе планы, проекты, расчеты, заключения специалистов, относящиеся к Объекту, любые правоустанавливающие документы на Объекты.

3.2.2. Заключить субагентский договор (договор оказания услуг) с другим лицом в целях выполнения обязательств (части обязательств),

предусмотренных настоящим Договором. В случае заключения субагентского договора (договора оказания услуг) ответственным за действия/бездействие субагента (исполнителя) перед Принципалом остается Агент.

В случае заключения субагентского договора (договора оказания услуг), Агент вправе наделить субагента (исполнителя) правом действовать от имени Принципала, для чего Агент выдает субагенту (исполнителю) доверенность в порядке передоверия (при наличии необходимости совершения юридически значимых действий).

3.2.3. Снимать копии с документов для использования в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.3. Принципал обязуется:

3.3.1. Предоставить Агенту все имеющиеся у него сведения и документы, необходимые для поиска покупателей и заключения договоров о реализации Объектов.

3.3.2. Предоставить Агенту документы, подтверждающие права Принципала на Объект.

3.3.3. Предоставить Агенту необходимые полномочия для исполнения настоящего Договора, оформив их соответствующей доверенностью и организовать процесс получения Агентом Электронной подписи для исполнения настоящего Договора в срок, не превышающий 10 рабочих дней с момента заключения Договора.

3.3.4. Принимать от Агента отчет о проделанной работе и другие материалы.

3.3.5. В течение срока действия настоящего Договора не вступать в отношения с третьими лицами по предмету настоящего Договора.

3.3.6. Ознакомиться с Отчетом Агента, представленным в соответствии с пунктом 7.2.1 настоящего Договора, утвердить его либо сообщить Агенту о своих возражениях по Отчету в течение 3 (трех) рабочих дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Принципала в установленный настоящим пунктом срок Отчет Агента считается принятым.

3.3.8. Выплатить Агенту вознаграждение в порядке, сроки и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.3.9. Возместить Агенту понесенные им расходы, связанные с исполнением настоящего Договора, в размере, сроки и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.3.10. В период действия настоящего Договора не передавать Объект в залог, не сдавать в аренду, не предоставлять в безвозмездное пользование, а также не продавать его и не отчуждать иным способом без уведомления Агента.

3.3.11. В период действия настоящего Договора не заключать аналогичных договоров с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной деятельности, составляющей предмет договора;

3.3.12. В случае обращения взыскания на Объект немедленно сообщить об этом Агенту.

3.4. Принципал имеет право:

3.4.1. Получать от Агента сведения и Отчеты о ходе исполнения Договора, копии документов, подтверждающих проведенную Агентом работу.

3.4.2. Запрашивать у Агента данные о потенциальных покупателях и сведения о проведенных переговорах, оформленные соответствующими протоколами.

3.4.3. Присутствовать на переговорах, проводить переговоры с потенциальными покупателями по вопросам подготовки договора купли-продажи Объекта.

4. Порядок направления и исполнения поручения Принципала

4.1. Принципал на основании сведений о планировке Объекта строительства и сведений об обязательствах по передаче помещений участникам долевого строительства формирует и направляет Агенту *не позднее/в течение* ____ рабочих/календарных дней с даты подписания настоящего Договора, Поручение о реализации Объектов, с перечнем Объектов подлежащих реализации составленное по форме Приложения № 5 к Договору.

4.2. Принципал вправе не выбрать для оказания услуг, предусмотренных настоящим договором, весь объем реализации, указанный в Приложении № 1 Договора.

4.3. Агент приступает к исполнению Поручения в течение _____ рабочих/календарных дней с даты его получения.

4.4. По факту заключения с Покупателем Договора о реализации Объекта, Агент обязуется в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания соответствующего Договора о реализации Объекта направить в адрес Принципала скан подписанного Договора о реализации объекта.

По факту государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и/или государственной регистрации перехода права собственности на соответствующий Объект по Договору купли-продажи, Агент обязуется в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения соответствующего Договора участия в долевом строительстве и/или Договора купли-продажи от регистрирующего органа, направить в адрес Принципала оригинал (подлинник) такого Договора участия в долевом строительстве и/или Договора купли-продажи с сопроводительным реестром (описью).

4.5. В случае расторжения с Покупателем Договора о реализации объекта по любым основаниям, Агент обязуется в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания соответствующего соглашения о расторжении Договора на реализации объекта или получения от Покупателя уведомления о расторжении Договора о реализации объекта, направить в адрес Принципала скан

подписанного соглашения о расторжении Договора о реализации объекта или уведомления о расторжении Договора о реализации объекта.

По факту государственной регистрации соглашения о расторжении Договора о реализации объекта (если применимо), Агент обязуется в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения соответствующего соглашения о расторжении Договора о реализации объекта от регистрирующего органа, направить в адрес Принципала оригинал такого соглашения о расторжении Договора о реализации объекта.

5. Цена Договора. Вознаграждение Агента.

5.1. Цена Договора:

5.1.1. Предельное значение цены настоящего Договора составляет: _____ (_____) рублей ____ копейки, включая НДС 20%.

5.1.2. Расчет Цены Договора, включая размер вознаграждения Исполнителя за оказание услуг, предусмотренных настоящим Договором, согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору и является расчетом предельного значения цены Договора.

5.1.3. Предельное значение цены Договора определяется на весь срок исполнения договора. Все налоги, пошлины, сборы и другие обязательные платежи, все затраты на исполнение обязательств по договору и другие виды затрат по предмету Договора, которые Агент должен будет оплачивать в соответствии с условиями Договора или на иных основаниях, включены в цену Договора.

5.2. Вознаграждение Агента составляет 1 % (один процент) от покупной цены объекта, в том числе НДС 20 %. Агентское вознаграждение, выплачивается в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения Принципалом (в том числе в порядке статьи 15.5 Закона об участии в долевом строительстве) на Расчетный счёт денежных средств в качестве исполнения по Договорам о реализации объектов.

5.3. Выплата Вознаграждения Агента производится Принципалом Агенту путем перечисления денежных средств на расчетный счет Агента, находящийся в банке на территории Российской Федерации, в безналичной форме.

5.4. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Агента.

5.5. Принципал возмещает понесенные документально подтвержденные Агентом расходы:

5.5.1. На проведение оценки Объектов;

5.5.2. На организацию и проведение Торгов;

5.5.3. На оплату услуг (работ) уполномоченных органов, учреждений, организаций, осуществляющих государственную регистрацию Договоров о реализации объектов;

5.5.4. На информационное обеспечение процесса продажи, посредством размещения информации на Профильных сайтах, организации и проведения маркетинговых мероприятий и рекламных кампаний, направленных на стимулирование спроса;

5.5.5. На оплату государственной пошлины;

5.5.6. На оплату услуг третьих лиц, привлекаемых Агентом в целях реализации Объектов;

5.5.7. Расходы, связанные с изменением в Едином государственном реестре недвижимости регистрационных записей в отношении свободных объектов;

5.5.8. На оплату доверенностей;

5.5.9. На оплату электронно-цифровых подписей.

5.6. Расходы, указанные в пункте 5.5 Договора возмещаются Принципалом на основании направленных Агентом копий документов о понесенных расходах в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Принципалом (в том числе в порядке статьи 15.5 Закона об участии в долевом строительстве) на Расчетный счёт денежных средств в качестве исполнения по сделкам реализации Объектов недвижимости.

5.7. Предоставление сведений о реквизитах расчетных и иных банковских счетов в целях осуществления расчетов по настоящему Договору осуществляется Сторонами путем направления уведомлений заказным почтовым отправлением или вручения представителю соответствующей Стороны без внесения изменений в настоящий Договор.

6. Цена объектов и порядок уплаты цены объектов покупателем

6.1. Агент вправе самостоятельно определять цену Объекта, при условии, что она будет не ниже рыночной стоимости Объекта, определенной в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности. Агент не вправе заключать Договоры о реализации объектов по цене, ниже рыночной стоимости.

6.2. До получения Агентом новой редакции Перечня объектов, реализация Объектов осуществляется в соответствии с действующей редакцией Перечня объектов.

6.3. Новый Перечень объектов вступает в силу через 5 (пять) рабочих дней с даты получения Перечня Агентом. С даты вступления в силу нового Перечня объектов Агент заключает с Покупателями Договоры о реализации объектов, руководствуясь новым Перечнем объектов.

6.4. Договорами о реализации объектов должен быть установлен следующий порядок и сроки уплаты цены Объектов:

6.4.1. При заключении Договора купли-продажи цена Объекта уплачивается Покупателем в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты заключения Договора купли-продажи, путем перечисления денежных

средств на Расчетный счет Принципала в безналичном порядке.

6.4.2. При заключении Договора участия в долевом строительстве цена Объекта уплачивается Покупателем в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, путем перечисления денежных средств на специальный счет эскроу, открытый в кредитной организации. Информацию об указанной кредитной организации Принципал сообщает Агенту письменно.

7. Исполнение поручения и отчет агента

7.1. Поручение по реализации Объекта считается исполненным Агентом при соблюдении следующих условий:

7.1.1. Объект указан в Перечне объектов, направленном Агенту Принципалом с Поручением по реализации Объектов по форме Приложения № 5 к Договору;

7.1.2. В отношении соответствующего Объекта заключен Договор купли-продажи / Договор участия в долевом строительстве (в том числе, Договор участия в долевом строительстве зарегистрирован надлежащим образом / зарегистрирован переход права собственности на Объект к Покупателю по Договору купли-продажи);

7.1.3. Принципалом получена стоимость Объекта в полном объеме по соответствующему Договору купли-продажи, либо стоимость Объекта зачислена в полном объеме на счет эскроу по соответствующему Договору участия в долевом строительстве. Днем поступления денежных средств (получения стоимости) считается день поступления денежных средств от Покупателя на счета Принципала, (включая расчетный счет и эскроу счет, в зависимости от формы договора).

7.1.4. Акт о выполнении поручения (Приложение № 2 к Договору) и Отчет Агента в отношении соответствующего Объекта подписаны и утверждены Принципалом.

7.1.5. Договор купли-продажи / Договор участия в долевом строительстве (с отметкой регистрирующего органа) в отношении соответствующего Объекта, передан Агентом Принципалу.

7.2. Стороны пришли к соглашению, что приемка Принципалом исполненного Агентом поручения, предусмотренного настоящим Договором, осуществляется посредством подписания Сторонами Акта о выполнении поручения и утверждения Принципалом Отчета Агента, в следующем порядке:

7.2.1. Ежеквартально, в течение 5 (Пяти) календарных дней после окончания соответствующего квартала Агент представляет Принципалу на подписание Акт о выполнении поручения и Отчет Агента за соответствующий квартал в 2 (Двух) экземплярах, подписанных со стороны Агента полномочным лицом. Форма Акта о выполнении поручения и форма Отчета Агента устанавливаются в соответствии с Приложениями № 2, 3 Договора.

7.2.2. Принципал в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Агента Акта о выполнении поручения и Отчета Агента обязан рассмотреть Акт о выполнении поручения и Отчет Агента и при отсутствии замечаний или возражений к его содержанию, подписать, с направлением в адрес Агента 1 (Одного) экземпляра Акта о выполнении поручения и Отчета Агента, подписанных, со своей стороны.

При наличии замечаний к содержанию Акта о выполнении поручения и Отчета Агента, Принципал в указанный срок обязан уведомить об этом Агента посредством направления на электронный адрес последнего письменных возражений. При наличии указанных возражений Акт о выполнении поручения и Отчет Агента подлежат подписанию Принципалом после устранения Агентом замечаний, предъявленных Принципалом к его содержанию.

7.3. Датой исполнения поручения считается дата подписания Сторонами Акта о выполнении поручения и Отчета Агента.

7.4. По факту полного исполнения в соответствии с условиями Договора сторонами подписывается итоговый акт по форме, согласованной в Приложении № 4 к Договору.

8. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

8.3. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 8.2 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

8.4. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

8.5. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 8.2 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.6. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 8.2 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать

более 6 месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

9. Порядок разрешения споров и претензий

9.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

9.2. Стороны устанавливают обязательный досудебный порядок. Срок ответа на претензию – 15 (пятнадцать) рабочих дней.

9.3. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

10. Срок действия Договора. Изменение и прекращение Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 3 (трёх) лет либо до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

10.2. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

10.3. Сторона, отказывающаяся от настоящего Договора, должна уведомить другую Сторону о прекращении Договора не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора.

10.4. Если настоящий Договор прекращен до того, как поручение исполнено Агентом полностью, Принципал обязан возместить Агенту понесенные при исполнении поручения издержки, а в случаях, когда Агенту причиталось вознаграждение, также уплатить ему вознаграждение соразмерно выполненной им работе.

11. Антикоррупционная оговорка

11.1. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством и разработанными на его основе политиками, и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.

11.2. Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать согласие на предоставление каких-

либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица прямо или косвенно какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки).

12. Конфиденциальность

12.1. Сторона, которой конфиденциальная информация передается, именуется Принимающей стороной.

Сторона, которая раскрывает другой Стороне конфиденциальную информацию на условиях настоящего Договора, именуется Раскрывающей стороной.

Принимающая сторона обязуется использовать конфиденциальную информацию исключительно в целях исполнения обязательств по Договору.

В рамках настоящего Договора под конфиденциальной информацией понимаются персональные данные и сведения, и иные сведения, представленные в электронном виде, в электронных базах данных, файлах, программах (в том числе касающиеся контрагентов Заказчика: физических или юридических лиц) и любом другом виде, правообладателем которых является Заказчик, доступ к которым ограничен в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, нормативными актами регулирующих органов и внутренними нормативными актами Заказчика (либо если явно указано, что данная информация является информацией конфиденциального характера), а их разглашение, утечка, неправомерное овладение ими и/или неправомерное их использование может нанести ущерб интересам Заказчика, и в отношении которых существует письменное уведомление Заказчика о конфиденциальности данной информации.

12.2. Принимающая сторона может предоставлять доступ к конфиденциальной информации только своим представителям, аффилированным лицам, консультантам (юристам, аудиторам, финансовым и иным профессиональным консультантам, заключившим с Принимающей стороной соответствующие договоры оказания услуг, далее – Консультанты) и только для достижения целей, указанных в пункте 8.1 настоящего Договора, при условии уведомления указанных представителей о заключении настоящего Договора, а также предоставившим обязательство о неразглашении конфиденциальной информации. По требованию Раскрывающей стороны принимающая сторона обязана предоставить список своих представителей, самостоятельно обеспечив соблюдение требований законодательства Российской Федерации о персональных данных.

12.3. По письменному запросу Раскрывающей стороны (который может быть сделан в любое время) и без ущерба каких-либо других прав Раскрывающей стороны принимающая сторона обязана:

– в случае если носители конфиденциальной информации являются собственностью Принимающей стороны – уничтожить данные носители до степени невозможности восстановления конфиденциальной информации или удалить конфиденциальную информацию с таких носителей до степени невозможности ее восстановления;

– в случае если носители конфиденциальной информации являются собственностью Раскрывающей стороны – вернуть Раскрывающей стороне указанные носители информации.

В указанных случаях Принимающая сторона обязана проинформировать Раскрывающую сторону о выполнении своих обязанностей в письменном виде.

Срок исполнения Принимающей стороной обязанностей по уничтожению/возврату указанных носителей составляет 5 (Пять) рабочих дней со дня получения письменного запроса от Раскрывающей стороны.

12.4. Принимающая сторона обязуется принимать необходимые меры, направленные на обеспечение защиты конфиденциальной информации от неправомерного доступа, уничтожения, копирования, блокирования, предоставления, распространения и от иных неправомерных действий в отношении конфиденциальной информации.

При этом указанные меры должны в обязательном порядке включать в себя следующие:

– хранение конфиденциальной информации, содержащейся на бумажных носителях, в сейфах, запираемых шкафах (ящиках);

– защиту электронных носителей, содержащих конфиденциальную информацию, паролем;

– передачу конфиденциальной информации по электронным каналам связи общего пользования с использованием средств криптографической защиты информации;

– предоставление доступа к конфиденциальной информации своим Представителям исключительно для достижения целей, предусмотренных пунктом 8.1 Договора, и при условии, что перечень таких Представителей не является необоснованно широким.

12.5. Во избежание разглашения или неправомерного использования конфиденциальной информации Принимающая сторона обязуется предпринимать такие меры, какие Принимающая сторона предпринимает в отношении собственной информации аналогичного характера для охраны ее конфиденциальности.

12.6. При обнаружении фактов разглашения конфиденциальной информации третьим лицам Принимающая сторона должна не позднее 1 (Одного) рабочего дня с момента обнаружения проинформировать

Раскрывающую сторону о данных фактах и предпринятых мерах по уменьшению ущерба.

12.7. Конфиденциальная информация, а также материальные носители конфиденциальной информации остаются собственностью Раскрывающей стороны, если из договоров, заключенных между Сторонами для достижения целей, указанных в пункте 8.1 настоящего Договора, не будет следовать иного.

12.8. При получении Принимающей стороной сведений, содержащих персональные данные, Принимающая сторона обязуется осуществлять обработку персональных данных исключительно в целях, указанных в пункте 8.1 настоящего Договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации в области защиты персональных данных.

12.9. Конфиденциальная информация может быть раскрыта Принимающей стороной без согласия Раскрывающей стороны в следующих случаях:

– государственным органам, уполномоченным запрашивать такую информацию в соответствии с применимым законодательством, на основании должным образом оформленного запроса на предоставление указанной информации;

– судебным органам для целей защиты и исполнения прав по настоящему Договору и/или иным соглашениям, заключенным между Сторонами.

12.10. При предоставлении конфиденциальной информации государственным или судебным органам Принимающая сторона обязуется немедленно уведомить Раскрывающую сторону о подобных запросах.

12.11. При передаче конфиденциальной информации в устной форме Сторонами составляется протокол встречи, на которой происходит передача конфиденциальной информации.

12.12. Передача конфиденциальной информации посредством сети Интернет или по электронной почте без использования дополнительных защитных средств (средств криптографической защиты) запрещена.

Стороны заранее в письменной форме должны согласовать адреса электронной почты, иные сведения, идентифицирующие каждую из Сторон в сети Интернет, необходимые для обмена конфиденциальной информацией указанными способами (посредством сети Интернет или по электронной почте).

В указанных случаях по требованию Раскрывающей стороны Принимающая сторона обязана при получении конфиденциальной информации на согласованный адрес электронной почты направить Раскрывающей стороне сообщение, подтверждающее факт получения указанной конфиденциальной информации, и (или) подписать акт приема-передачи конфиденциальной информации.

Стороны договорились об использовании следующих адресов электронной почты:

Сторона 1 (Исполнитель): _____.

Сторона 2 (Заказчик): _____.

12.13. При передаче конфиденциальной информации посредством систем электронного документооборота / по электронной почте журналы данных систем являются надлежащим подтверждением факта передачи конфиденциальной информации.

12.14. Раскрывающая Сторона оставляет за собой право проводить анализ мер по защите конфиденциальной информации Принимающей стороны.

При отказе Принимающей стороны предоставить информацию о мерах по защите конфиденциальной информации или выявлении недостаточности предпринимаемых мер по защите конфиденциальной информации Раскрывающая сторона вправе отказать в предоставлении конфиденциальной информации или отказаться от исполнения настоящего Договора.

12.15. Стороны обязаны соблюдать требования к защите обрабатываемых персональных данных, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

12.16. Ответственность за правомерность и достоверность персональных данных, предоставляемых Сторонами друг другу, а также за получение согласия субъектов на передачу их персональных данных другой Стороне в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, несет Раскрывающая сторона.

12.17. Принимающая сторона не принимает на себя обязательства по информированию субъектов, персональные данные которых ей переданы, о начале их обработки, поскольку обязанность осуществить соответствующее информирование при получении согласия на такую передачу несет Раскрывающая сторона.

12.18. В случае принятия в отношении Принимающей стороны решения о ликвидации Принимающая сторона обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента принятия указанного решения вернуть Раскрывающей стороне всю полученную от нее конфиденциальную информацию либо в тот же срок уничтожить эту информацию.

12.19. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Принимающей стороной обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Принимающая сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации в виде полного возмещения причиненных Раскрывающей стороне убытков (в размере реально причиненного ущерба без учета упущенной выгоды).

12.20. Обязательства Сторон по настоящему разделу вступают в силу с момента заключения Договора и действует в течение 5 (Пяти) лет с момента последней передачи Раскрывающей стороной конфиденциальной информации Принимающей стороне, если к правоотношениям Сторон по настоящему Договору не применяется

иной срок для защиты и хранения переданной конфиденциальной информации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.21. В случае прекращения (расторжения) настоящего Договора Принимающая сторона обязуется соблюдать требования по обеспечению конфиденциальности полученной конфиденциальной информации в течение 5 (Пяти) лет с момента получения, если к правоотношениям Сторон по настоящему Договору не применяется иной срок для защиты и хранения переданной конфиденциальной информации в соответствии с законодательством Российской Федерации. В указанном выше случае Принимающая сторона обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты прекращения (расторжения) настоящего Договора вернуть Раскрывающей стороне всю предоставленную конфиденциальную информацию, полученную в период действия Договора, а также ее копии (в том числе компьютерные версии или копии на электронных носителях) либо представить доказательства уничтожения конфиденциальной информации, в том числе доказательства уничтожения конфиденциальной информации своими представителями, а также аффилированными лицами, консультантами (в том числе их специалистами/работниками).

12.22. Раскрывающая сторона настоящим заявляет и гарантирует, что она обладает законным правом и полномочиями на передачу (предоставление) конфиденциальной информации Принимающей стороне.

13. Прочие условия

13.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

13.2. Настоящий Договор заключен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

13.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14. Адреса и платежные реквизиты Сторон

Агент:

Принципал:

Наименование:

Наименование:

(подпись/Ф.И.О.)

(подпись/Ф.И.О.)

Приложение № 1
к Агентскому договору
по реализации объектов
недвижимости
№ _____
от _____

ФОРМА
Расчет предельного значения цены Договора

| Адрес Объекта строительства | | | | | Номер ID дома в Едином реестре проблемных объектов |
|---------------------------------------|----------------------|--|--|------------------------------|---|
| № п/п | Наименование | Информация о цене (за 1 м ²), рубли | Расчет общей стоимости свободных площадей | | Предельный размер цены договора. 10% от ориентировочной стоимости свободных площадей, рублей |
| | | | Общая площадь, м ² | Общая стоимость, рубли | |
| 1 | Квартира | | | 0,00 | 0,00 |
| 2 | Кладовая | | | 0,00 | 0,00 |
| 3 | Машино-место | | | 0,00 | 0,00 |
| 4 | Нежилое помещение | | | 0,00 | 0,00 |
| ИТОГО по Объекту строительства | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

От имени Принципала

От имени Агента

_____/_____
МП

_____/_____
МП

Приложение № 2
к Агентскому договору
по реализации объектов
недвижимости
№ _____
от _____

**ФОРМА
Акт
о выполнении поручения**

Г. _____

«__» «_____» 202__ г.

_____ «_____», именуемое в дальнейшем «Принципал», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____ «_____» именуемое в дальнейшем «Агент», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Агент в соответствии с пунктом _____ Агентского договора № _____ от «_____» _____ 202__ г. надлежащим образом и в срок по поручению Принципала исполнил обязательства по заключению Договора о реализации объектов в отношении следующего объекта недвижимого имущества:

2. Стороны подтверждают, что условия, указанные в п. ___ Агентского договора

№ _____ от «_____» выполнены надлежащим образом и в полном объеме.

3. Размер вознаграждения Агента за выполнение вышеуказанных обязательств составляет _____ рублей, что составляет _____% от цены Объекта, указанной в Договоре о реализации объектов.

4. Возмещению подлежат следующие расходы

_____ стоимостью _____.

От имени Принципала

От имени Агента

_____/_____

_____/_____

МП

МП

Приложение № 3
к Агентскому договору
по реализации объектов
недвижимости
№ _____
от _____

ФОРМА
Отчет Агента №
к Агентскому договору
по реализации объектов недвижимости, принадлежащих
унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой
форме фонда [•] на праве собственности
или ином имущественном праве № _____ от _____

«____» _____ 20__.

_____ «____» именуемое в дальнейшем «Агент», в лице _____, действующего на основании _____, во исполнение Агентского договора № _____ от «____» 202__ г. (далее - Договор), составил(а) _____ настоящий отчет о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором за период с _____.____.____ по _____.____.____ по Поручению Принципала от _____.____.____ № _____ Агентом выполнены следующие действия:

2. Вознаграждение Агента составило _____ рублей (____%) (вариант: в том числе НДС ____% - _____ (_____) рублей).

3. Затраты, произведенные Агентом и подлежащие возмещению (возмещенные) Принципалом, составили:

| № | Наименование затрат | Организация-поставщик | Реквизиты первичных документов | | | Стоимость работ/услуг (вариант: с учетом НДС) | Вариант. Сумма НДС |
|-------|---------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------|---------------------|---|--------------------|
| | | | Счет-фактура | Акт, договор | Платежное поручение | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |
| Всего | | | | | | | |

Всего произведено затрат на сумму _____ (_____) рублей
(вариант: в том числе НДС ____% - _____ (_____) рублей).

4. Прилагаются копии/оригиналы следующих документов:

5. Претензий по исполнению Договора, в том числе по качеству выполнения

Агентом поручений Принципала за указанный в пункте 1 настоящего отчета период Принципал к Агенту не имеет.

6. Отчет составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

От имени Принципала

От имени Агента

_____/_____
МП

_____/_____
МП

ФОРМА
Итоговый акт об исполнении
Агентского договора по реализации объектов недвижимости,
принадлежащих
унитарной некоммерческой организации в организационно-
правовой форме фонда [•] на праве собственности
или ином имущественном праве № _____ от _____

г. Москва

«___» _____ 20__

_____ «_____», именуемое в дальнейшем «Принципал», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____ «_____» именуемое в дальнейшем «Агент», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» и каждый в отдельности «Сторона», составили настоящий итоговый акт об исполнении Агентского договора по реализации объектов № _____ от _____ на выполнение _____ от _____ 20__ г. № _____ (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Договором предусмотрено выполнение Агентом следующих действий:

| № п/п | Перечень |
|-------|----------|
| | |
| | |
| | |

2. Договором предусмотрен срок выполнения обязательств по Договору: _____

Фактический срок выполнения обязательств по Договору: _____.

Сторонами в период действия Договора подписаны Акты о выполнении поручения и Отчета Агента:

| № п/п | Дата подписания акта | Номер акта | Выполненные обязательства |
|-------|----------------------|------------|---------------------------|
| | | | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
| | | | |

3. Договором предусмотрена оплата в сумме _____, НДС _____.

Сумма, выплаченная Принципалом Агенту в период действия Договора, составляет _____, НДС _____.

Оплата произведена на основании следующих платежных поручений:

| № п/п | Дата платежного поручения | Номер платежного поручения | Сумма, выплаченная Принципалом на основании платежного поручения |
|-------|---------------------------|----------------------------|--|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

1. В период действия Договора, Агент не привлекался/привлекался к ответственности, предусмотренной Договором.

2. В период действия Договора, Принципал не привлекался/привлекался к ответственности, предусмотренной Договором.

От имени Принципала

От имени Агента

_____/_____
МП

_____/_____
МП

Приложение № 5
к Агентскому договору
по реализации объектов
недвижимости

№ [номер агентского договора] от [дата агентского договора]

ФОРМА

Поручение на реализацию помещений объекта ID [ID ЕРПО]

г. _____

«__» _____ 202

г.

[Наименование Регионального фонда], именуемый в дальнейшем «Принципал», в лице [Подписант со стороны Регионального фонда в Род.падеже], действующий на основании [Реквизиты доверенности / Устав], поручает публично-правовой компании «Фонд развития территорий», именуемый в дальнейшем «Агент», в лице [Подписант со стороны Фонда], действующий на основании [Реквизиты доверенности] (документ, подтверждающий полномочия), в соответствии с Агентским договором от «__» _____ г. [дата соглашения] № [номер соглашения] (далее – Договор) принимает настоящее поручение осуществить юридические и иные действия, предусмотренные Договором в отношении следующих помещений Объекта ID [ID ЕРПО] расположенного по адресу [Адрес строительный]: в жилом комплексе [наименование ЖК при наличии]

| №, п/п | Идентификатор ИС Риелтор 365 | Тип помещения | Дом / Секция/ Блок/ Подъезд** | Условной номер Объекта недвижимости | Этаж | Кол-во комнат | Площадь проектная без учета площади балконов и лоджий, кв.м. | Площадь проектная с учетом площади балконов и лоджий и понижающего коэффициента, кв.м. | Площадь фактическая по БТИ без учета площади балконов и лоджий, кв.м. | Площадь фактическая по БТИ с учетом площади балконов и лоджий и понижающего коэффициента, кв.м | Кадастровый номер (при наличии на дату поручения) | Номер квартиры по БТИ (при наличии на дату поручения) | Отделка да/нет | Класс отделки (описание) |
|-----------------------|--------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------|-----------------|---|---|---|--|---|---|----------------|--------------------------|
| Сквозная нумерация... | [Идентификатор ИС Риелтор 365] | [Тип помещения] | [Секция/ Подъезд] | [Строительный номер] | [Этаж] | [Кол-во комнат] | [Общая площадь помещения] – из блока Сведения по данным заключения ГЭ | [Общая приведенная площадь жилого помещения]– из блока Сведения по данным заключения ГЭ | [Общая площадь помещения] – из блока Сведения по данным техпаспорта БТИ | [Общая приведенная площадь жилого помещения]– из блока Сведения по данным техпаспорта БТИ | [Кадастровый номер] | [Номер помещения] – из блока Сведения по данным техпаспорта БТИ | [Отделка] | [Класс отделки] |

К настоящему поручению прилагаются следующие документы, необходимые для исполнения:

_____.

Настоящее поручение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и составлено в двух экземплярах: по одному для каждой из Сторон. Настоящее поручение является неотъемлемой частью Агентского договора от «___» _____ г. № ____.

Подписи Сторон

От имени Принципала

От имени Агента

 _____ / _____
 МП

 _____ / _____
 МП

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Порядку реализации объектов
недвижимости, принадлежащих
фонду субъекта Российской
Федерации на праве собственности
или ином имущественном праве

**План-график реализации помещений в объектах, завершение
строительства которых ведется Фондом [•]⁵**

| № п.п. | Наименование | Наименование объекта незавершенного строительства, ID Объекта. | |
|---------------------------------|---|---|-------------|
| | | Срок исполнения | Комментарии |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. Подготовительный этап | | | |
| 1.1. | Открытие расчетного счета для совершения сделок по реализации свободных объектов недвижимости | | |
| 1.2. | Формирование реестра Объектов. | | |
| 1.3 | Проверка отсутствия обременений в отношении Объектов | | |
| 1.4. | Аннулирование записей о государственной регистрации права в Росреестре в отношении Объектов (в случае необходимости) | | |

⁵ Указывается наименование Фонда субъекта.

| 2. Определение рыночной стоимости Объектов | | | |
|---|--|--|------------------------------|
| 2.1. | Привлечение оценочной организации, для определения рыночной стоимости объектов недвижимости, в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» | | |
| 2.2. | Проведение оценки объектов подлежащих реализации (после получения технического паспорта объекта) | | |
| 2.3. | Согласование стоимости объектов, подлежащих реализации, с Фондом | | |
| 3. Реализация Объектов | | | |
| 3.1. | <i>В разделе указываются способы реализации объектов и сроки их проведения</i> | | |
| 4. Отчетность и контроль | | | |
| 4.1. | Предоставление отчетности о ходе реализации в ППК «Фонд развития территорий» | | Еженедельно (по пятницам) |

Фонд субъекта: [•]⁶

_____ / _____
 (должность) (подпись) (ФИО)

Согласовано:

Публично-правовая компания «Фонд развития территорий»

_____ / _____
 (должность) (подпись) (ФИО)

⁶ Указывается наименование Фонда субъекта.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Порядку реализации объектов
недвижимости, принадлежащих
фонду субъекта Российской
Федерации на праве собственности
или ином имущественном праве

**Реестр Объектов,
завершение строительства которых ведется Фондом [•]⁷**

Приложение 3 к Порядку реализации объектов недвижимости, принадлежащих Фонду субъекта Российской Федерации на праве собственности или ином имущественном праве, сформировано в виде файла в формате «.xls» и включает следующие формы:

- форма 3.1 «Сводный отчет»;
- форма 3.2 «Реестр сведений об объекте строительства»;
- форма 3.3 «Шахматка»;
- форма 3.4 «Реестр помещений, права на которые перешли ППК Фонд развития территорий в результате выплаты возмещения дольщиками»;
- форма 3.5. «Сведения об обязательствах Фонда субъекта по передаче помещений»;
- форма 3.6. «Реестр свободных помещений по которым имеется запись о зарегистрированных правах в ЕГРН».

Формы документов, предусмотренные Приложением №3, направляются в адрес Фонда посредством АИС ФРТ.

⁷ Указывается наименование Фонда субъекта.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к Порядку реализации объектов
недвижимости, принадлежащих
фонду субъекта Российской
Федерации на праве собственности
или ином имущественном праве

План денежных поступлений на 20__ год

| № п.п. | Период | План денежных поступлений, руб. | |
|--------|---------------|---------------------------------|-----------------|
| | | на расчетный счет | на счета эскроу |
| 1. | январь | | |
| 2. | февраль | | |
| 3. | март | | |
| 4. | апрель | | |
| 5. | май | | |
| 6. | июнь | | |
| 7. | июль | | |
| 8. | август | | |
| 9. | сентябрь | | |
| 10. | октябрь | | |
| 11. | ноябрь | | |
| 12. | декабрь | | |
| | Итого: | | |

Фонд субъекта: [•]⁸

(должность)

_____ / _____

(подпись)

(ФИО)

⁸ Указывается наименование Фонда субъекта.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к Порядку реализации объектов
недвижимости, принадлежащих
фонду субъекта Российской
Федерации на праве
собственности или ином
имущественном праве

Типовая форма

**СОГЛАШЕНИЕ № [•]
О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ИМУЩЕСТВА, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОГО
ОТСУТСТВУЮТ ТРЕБОВАНИЯ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Москва

Настоящее Соглашение о распределении имущества, в отношении которого отсутствуют требования граждан-участников долевого строительства [•]⁹ (далее – Соглашение) заключено «__» 20__ г. в г. Москве на основании положений ст. 13.4 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» между:

публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (ИНН 7704446429, ОГРН 5177746100032), именуемой в дальнейшем **«Фонд»**, в лице [*]¹⁰, действующего на основании [*]¹¹, с одной стороны, и

Фондом субъекта Российской Федерации [•]¹² (ИНН [•], ОГРН [•]), именуемым в дальнейшем **«Фонд Субъекта РФ»**, в лице [*]¹³, действующего на основании [*]³, с другой стороны,

Субъектом Российской Федерации _____, именуемым в дальнейшем «_____», в лице [*], действующего на основании [*],

совместно в дальнейшем именуемые **«Стороны»**, а по отдельности - **«Сторона»**, принимая во внимание, что:

Арбитражным судом [*]¹⁴ принято решение о признании [•]¹ (ИНН [•], ОГРН [•]) (далее - **«Застройщик-банкрот»**) несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства, принимая во внимание

(А) **Фонд Субъекта РФ** создан в соответствии с [наименование нормативно-правового акта субъекта Российской Федерации^] [*]¹⁵ от [•] № [•] в форме некоммерческой унитарной организации - фонда, и осуществляет свою деятельность в порядке, установленном статьей 21.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - **«Закон об участии в долевом строительстве»**),

(Б) **Фондом** принято решение о финансировании мероприятий, осуществляемых Фондом субъекта Российской Федерации в соответствии с пунктом 3.2 части 1 статьи 13.1 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные

⁹ [Указывается наименование Застройщика-банкрота.]

¹⁰ [Указывается руководитель Фонда или иное лицо, уполномоченное на подписание соглашения от имени Фонда.]

¹¹ [Указывается документ, на основании которого действует подписант.]

¹² [Указывается наименование Фонда субъекта Российской Федерации.]

¹³ [Указывается руководитель Фонда субъекта РФ или иное лицо, уполномоченное на подписание соглашения.]

¹⁴ [Указывается суд, принявший решение о банкротстве застройщика.]

¹⁵ [Указывается наименование субъекта Российской Федерации.]

законодательные акты Российской Федерации» (далее - «Закон о ППК») № _____ от «__» _____ г.

(В) **Фонд Субъекта Российской Федерации** стал приобретателем имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств Застройщика-банкрота в рамках статей 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - «Закон о банкротстве»), на основании принятого арбитражным судом определения о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика (определение арбитражного суда _____ от «__» _____ г. по делу № _____)

(Г) Фонду Субъекта РФ принадлежит:

- Земельный участок, указанный в Приложении № 1 к Соглашению (далее – «Земельный участок»), на праве [●], возникшем на основании [●], с находящимися на нем неотделимыми улучшениями

- Объект незавершенного строительства, (далее – «Объект строительства»), разрешение на строительство Объекта № _____ от _____,

(Е) финансирование мероприятий по завершению строительства осуществляется в соответствии:

- с условиями Соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительства Объекта № _____ от «__» _____ (далее – Соглашение о финансировании)

- с условиями Соглашения о предоставлении субсидии в виде имущественного взноса в имущество Фонда из бюджета субъекта Российской Федерации № _____ от «__» _____.

действуя добровольно и руководствуясь принципом социальной ответственности при реализации публично значимых функций сторон Соглашения, Законом о ППК, Законом о банкротстве, Законом об участии в долевом строительстве, Гражданским Кодексом Российской Федерации, в соответствии с п.4.3 статьи 13.4 Закона о ППК стороны пришли к соглашению о нижеследующем:

2. Предмет Соглашения.

Предметом настоящего соглашения является распределение в соответствии с пунктом 3.2 части 1 статьи 13.1 Закона о ППК между Сторонами Соглашения жилых и нежилых помещений, машино-мест в Объекте строительства, в отношении которых отсутствуют требования граждан-участников долевого строительства (далее – Свободные объекты).

3. Распределение жилых помещений, нежилых помещений, машино-мест в Объекте строительства

3.1. В соответствии с решением Фонда о финансировании № _____ от «__» _____ г. софинансирование завершения строительства Объекта осуществляется за счет имущества Фонда, сформированного в следующем соотношении:

- _____ средства бюджета Субъекта РФ;
- _____ средства федерального бюджета и компенсационного фонда.

Свободные объекты подлежат распределению между Фондом и Субъектом РФ в следующем соотношении:

- _____ % Фонд;
- _____ % Субъект РФ.

3.2. В соответствии со сведениями из Реестра требований участников строительства (далее – РТУС), являющегося частью реестра требований кредиторов Застройщика-банкрота, содержащего требования о передаче жилых помещений и требования о передаче машиноместа и нежилого помещения или денежные требования в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ, перечень Свободных объектов приведен в Приложении № 1 к настоящему соглашению.

3.3. Предварительное распределение между Фондом и Субъектом Российской Федерации (далее – РФ) в целях последующего оформления в собственность Свободных объектов осуществляется Сторонами на момент заключения настоящего Соглашения в соответствии с проектной документацией на Объект (заключение, пропорционально размеру софинансирования, указанному в пункте 3.1 Соглашения, в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Соглашению).

3.4. Внесение в проектную документацию изменений, влекущих изменение состава Свободных объектов, осуществляется Фондом Субъекта РФ по согласованию с Фондом.

В случае внесения в проектную документацию изменений, влекущих изменение состава Свободных объектов, Фондом Субъекта РФ обеспечивается повторное прохождение экспертизы, с представлением документов Фонду для подготовки проекта дополнительного соглашения к настоящему Соглашению.

3.5. Фонд Субъекта РФ подтверждает, что Свободные объекты, не заложены, в споре и под арестом не состоят, свободны от прав третьих лиц.

3.6. Фонд Субъекта РФ в срок, не позднее 5 рабочих дней:

- со дня получения технического плана на Объект строительства направляет документы в Фонд для подготовки проекта дополнительного соглашения, предусматривающего итоговое распределение Свободных объектов с учетом их фактической площади. (далее – Дополнительное соглашение).

- с даты ввода Объекта в эксплуатацию направляет в адрес Фонда и Субъекта РФ документы, необходимые для регистрации права

собственности на Свободные объекты, распределенные в соответствии с настоящим Соглашением и Дополнительным соглашением.

3.7. Фонд в течение 20 рабочих дней с даты получения технического плана от Фонда Субъекта РФ обеспечивает подготовку проекта Дополнительного соглашения, указанного в п.3.6 Соглашения и направление его на подписание Сторонам.

Стороны обеспечивают рассмотрение и подписание Дополнительного соглашения в срок не позднее 5 рабочих дней с даты его получения.

3.8. Оформление прав на конкретные жилые помещения, нежилые помещения, машино-места в Объекте Стороны осуществляют в соответствии с условиями и на основании Соглашения и Дополнительного соглашения.

3.9. В случае невозможности распределения между сторонами Соглашения Свободных объектов пропорционально доле финансирования с учетом их фактической площади согласно данным технического плана Стороны договорились, что невозможные для пропорционального раздела Свободные объекты подлежат передаче Фонду с компенсацией Фондом Субъекту РФ стоимости идеальной доли Субъекта РФ в неделимом Свободном объекте в соответствии с оценкой стоимости 1 кв.м. такого Свободного объекта, проведенной по заказу Фонда на дату изготовления технического плана.

Размер компенсации и порядок оплаты устанавливается Сторонами при подписании Дополнительного соглашения об итоговом разделе Свободных объектов.

4. Ответственность. Последствия невыполнения условий Соглашения.

Стороны несут ответственность за невыполнение условий Соглашения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Расторжение и изменение Соглашения

Расторжение или изменение Соглашения оформляются в письменном виде, путем подписания соглашения о расторжении Соглашения или Дополнительного (-ых) соглашения (-ий).

6. Обстоятельства непреодолимой силы.

6.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств).

6.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках Соглашения такими

обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, не зависящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по Соглашению.

6.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи). Кроме того, к такому уведомлению должен прилагаться документ, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

6.4. С момента наступления форс–мажорных обстоятельств, сроки обязательств по Соглашению отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

6.5. Если форс–мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

7. Анतिकоррупционная оговорка.

7.1. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие / выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством и разработанными на его основе политиками, и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.

7.2. Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять или давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица, прямо или косвенно, какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки). Каждая из Сторон гарантирует, что вся предоставляемая ею в рамках настоящего Соглашения информация, в том числе которая содержит персональные данные физических лиц, будет использована исключительно в рамках настоящего Соглашения и в целях его исполнения.

8. Конфиденциальность.

8.1. Информация и документы, передаваемые Сторонами друг другу по Соглашению или в связи с ним, которые определены передающей Стороной в качестве конфиденциальной информации, не должны раскрываться третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Соглашением.

8.2. Стороны в течение срока действия настоящего Соглашения, а также в течение 3 (трех) лет по окончании его действия обязуются обеспечить конфиденциальность информации и данных, получаемых друг от друга в связи с исполнением Соглашения (в том числе персональных данных), за исключением информации и данных, являющихся общедоступными (далее – конфиденциальная информация). Каждая из Сторон обязуется не разглашать конфиденциальную информацию третьим лицам без получения предварительного письменного согласия Стороны, являющейся владельцем конфиденциальной информации. Стороны обязуются принимать все разумные меры для защиты конфиденциальной информации друг друга от несанкционированного доступа третьих лиц, в том числе:

- хранить конфиденциальную информацию исключительно в предназначенных для этого местах, исключающих доступ к ней третьих лиц;

- обеспечивать защиту электронных носителей, содержащих конфиденциальную информацию;

- обеспечивать защиту передаваемой конфиденциальной информации через каналы связи сети Интернет;

- ограничивать доступ к конфиденциальной информации, в том числе для работников, не имеющих служебной необходимости в ознакомлении с данной информацией.

9. Заключительные положения

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

9.2. Изменение и дополнение условий настоящего Соглашения допускается по соглашению Сторон. Вносимые изменения и дополнения оформляются дополнительным соглашением к настоящему Соглашению.

9.3. Стороны договорились, что переписка, сообщения и документы, которые составляются и оформляются при исполнении настоящего Соглашения, могут быть направлены другой Стороне нарочно (курьером), посредством почтовой, факсимильной связи или электронной почты (e-mail).

Переписка Сторон, осуществляемая в установленном порядке посредством факсимильной связи или электронной почты, имеет

юридическую силу и является доказательством в суде. Стороны не вправе ссылаться на отсутствие документов, оформленных на бумажном носителе. Стороны обязаны не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня составления предоставить друг другу документы, оформленные на бумажном носителе по требованию другой Стороны, а также в случаях, если оформление таких документов на бумажном носителе предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и (или) настоящим Соглашением.

Контактные данные в качестве применимых для целей осуществления переписки посредством факсимильной связи и электронной почты содержатся в статье __ настоящего Соглашения.

При использовании Сторонами факсимильной связи, сообщение считается полученным при обязательном подтверждении в тот же день путем возврата копии запроса с пометкой «Получено» и указанием даты получения, ФИО, должности и подписи лица, принявшего запрос.

При использовании для целей обмена сообщениями и документами электронной почты (e-mail), датой получения соответствующего электронного сообщения является дата его отправления другой Стороной. Ответственность за получение сообщений и уведомлений указанным способом лежит на получающей Стороне, за исключением случаев, когда неполучение сообщения вызвано результатом неисправности систем связи вне сферы контроля такой Стороны, действия (бездействия) Интернет-провайдеров или форс-мажорных обстоятельств.

Почтовая корреспонденция направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении или ценным письмом с описью вложения по почтовому адресу Стороны, указанному в статье __ настоящего Соглашения.

Стороны обязаны не допускать неуполномоченных лиц к осуществлению переписки в целях исполнения настоящего Соглашения. При изменении указанных в статье 14 контактных данных, а также нарушении режима конфиденциальности электронной почты Стороны обязаны незамедлительно (не позднее следующего рабочего дня) информировать об этом друг друга.

9.4. Стороны будут прилагать все разумные и необходимые усилия для урегулирования Спорных ситуаций, возникающих в ходе исполнения Соглашения, в досудебном порядке путем переговоров.

9.5. Споры, возникшие между Сторонами в ходе исполнения Соглашения и не урегулированные в досудебном порядке, разрешаются в Арбитражном суде г. Москвы.

9.6. Соглашение составлено и подписано в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и для органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.Адреса, реквизиты и подписи сторон.

10.1. Фонд:

Публично-правовая компания «Фонд развития территорий»

ОГРН 5177746100032

ИНН 7704446429, КПП 772301001

Адрес местонахождения:

Почтовый адрес:

Адрес электронной почты: [•]

Факс [•]

(должность)

/_____
подпись Ф.И.О.

10.2. Фонд субъекта Российской Федерации:

[•]4

ОГРН [•]

ИНН [•], КПП [•]

Адрес местонахождения: [•]

Почтовый адрес: [•]

Адрес электронной почты: [•]

Факс: [•]

10.3. Субъект Российской Федерации в лице

: [•]4

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6
к Порядку реализации объектов
недвижимости, принадлежащих
фонду субъекта Российской Федерации
на праве собственности или ином
имущественном праве
Сводная таблица по дебиторской
задолженности региональных фондов

| Всего договоров в с долгом, штук | Общая сумма задолженности, рублей | Погашено на прошлой неделе | Остаток к погашению | Передано на судебное взыскание, договоров | Передано на судебное взыскание, рублей |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|---------------------|---|--|
| | | | | | |

| Регион | Всего договоров с долгом | Общая сумма долга | Передано на судебное взыскание, договоров | Передано на судебное взыскание, рублей |
|--------------|--------------------------|-------------------|---|--|
| | | | | |
| ИТОГО | | | | |

Сводная таблица по дебиторской задолженности региональных фондов по состоянию на __.__.20__

| № п/п | Регион, ЖК, адрес МКД | Всего договоров с задолженностью | Общая сумма задолженности | Остаток долга на 12.11.2021 | Остаток долга на 19.11.2021 | Погашено за период | Долг дольщика по оплате ДДУ | | | Дольщик умер, идет наследство | | | Ошибка в РТУС | | |
|-------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------|----------------|-------------------------------|-------------|----------------|----------------------|-------------|----------------|
| | Тип помещения | | | | | | Количество помещений | Сумма долга | Срок погашения | Количество помещений | Сумма долга | Срок погашения | Количество помещений | Сумма долга | Срок погашения |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 | Регион | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| ЖК | | | | | | | | | | | | | | |
| Адрес МКД | | | | | | | | | | | | | | |
| Квартира | | | | | | | | | | | | | | |
| Кладовая | | | | | | | | | | | | | | |
| Нежилое помещение | | | | | | | | | | | | | | |
| ИТОГО | | | | | | | | | | | | | | |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к Порядку реализации свободных
помещений, принадлежащих
фонду субъекта Российской Федерации
на праве собственности или ином
имущественном праве
Сводная таблица по сданным домам
региональных фондов

| Всего помещений | К передаче дольщикам (в РТУС) | Передано дольщикам | Остаток к передаче дольщикам | План к передаче на прошлой неделе | Передано помещений за прошлую неделю | План передачи помещений на текущую неделю |
|-----------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---|
| | | | | | | |

| Регион | Всего домов | Передано помещений | Остаток к передаче |
|--------------|-------------|--------------------|--------------------|
| | | | |
| ИТОГО | | | |

Сводная таблица по сданным домам региональных фондов по состоянию на __.__.20__

| № п/п | Регион, ЖК, адрес МКД | Дата ввода в эксплуатацию (факт либо план) | Всего помещений к передаче дольщикам | Передано помещений нарастающим итогом | Остаток к передаче 0__ | Остаток к передаче 0__ | Передано за период | Строительные недостатки | | | Дольщик юр.лицо | | Планируется односторонняя передача | | Долг дольщика по оплате ДДУ | | | | Дольщик умер, идет наследство | Ошибка в РТУС |
|-------|-----------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------|-----------------------------|--|---|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| | Тип помещения | | | | | | | количество помещений | плановый срок устранения замечаний | плановый срок передачи по акту п/п | количество помещений | Работа с правоохранительными органами | количество помещений | плановый срок передачи | количество помещений | Первое уведомление о необходимости погашения | Повторное уведомление о необходимости погашения | количество помещений | плановый срок передачи | количество помещений |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | план | факт | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Квартира | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Квартира | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ИТОГО | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8
к Порядку реализации объектов
недвижимости, принадлежащих
фонду субъекта Российской Федерации
на праве собственности или ином
имущественном праве
Типовая форма

СОГЛАШЕНИЕ О КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ №__

г. Москва

«__» _____ 202_ года

Настоящее Соглашение о конфиденциальности (далее – «Соглашение») заключено между _____ в лице _____, действующего на основании _____, в дальнейшем именуемым Заказчик, и _____ в лице действующего на основании _____, в дальнейшем именуемым «Исполнитель».

Исполнитель соглашается с нижеследующим

1. В ходе осуществления прав и обязанностей в соответствии с договором /соглашением о финансировании №_____ от _____. на _____ (далее – «Договор»/«Соглашение о финансировании»), Исполнителю может быть передана конфиденциальная информация, обладателем которой является Заказчик. Исполнитель берет на себя обязательство об обеспечении защиты полученной от Заказчика конфиденциальной информации, от неправомерного доступа, уничтожения, модифицирования, блокирования, копирования, предоставления, распространения, а также от иных неправомерных действий в отношении такой конфиденциальной информации, в том числе передачи ее любой третьей стороне без письменного разрешения Заказчика. Исполнитель также обязуется не использовать полученную от Заказчика конфиденциальную информацию в своих интересах и в интересах любых третьих лиц, если это не является необходимым для выполнения обязательств по вышеуказанному Договору.

В случае предоставления работникам Исполнителя доступа к информационным системам Заказчика на каждого работника Исполнитель оформляет заявку в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Соглашению.

2. В рамках настоящего Соглашения под конфиденциальной информацией понимаются персональные данные и сведения, иные сведения, представленные в электронном виде, в электронных базах данных, файлах, программах (в том числе касающиеся контрагентов Заказчика: физических или юридических лиц) и любом другом виде, правообладателем которых является Заказчик, доступ к которым ограничен в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, нормативными актами регулирующих органов и внутренними нормативными актами Заказчика (либо если явно указано, что данная информация является информацией конфиденциального характера), а их разглашение, утечка, неправомерное

овладение ими и/или неправомерное их использование может нанести ущерб интересам Заказчика, и в отношении которых существует письменное уведомление Заказчика о конфиденциальности данной информации.

3. В случае передачи конфиденциальной информации Исполнителю в письменном виде (на бумажных носителях), а также в какой-либо другой форме на носителе должен быть проставлен гриф «Конфиденциально». Сведения конфиденциального характера перестают быть таковыми в случае письменного уведомления Исполнителя со стороны Заказчика о снятии ограничений на распространение данной информации.

4. В целях исполнения настоящего Соглашения Исполнитель обязуется совершать следующие действия:

- вести учет работников, которые фактически осуществляют деятельность, по Договору, указанному в пункте 1 настоящего Соглашения. К деятельности в рамках указанного Договора Исполнитель обязуется допускать работников, давших письменное согласие соблюдать требования по обеспечению безопасности конфиденциальной информации;

- сообщать Заказчику о выявленных фактах распространения конфиденциальной информации. Также направлять Заказчику сведения об обнаруженных попытках третьих лиц получить несанкционированный доступ к конфиденциальной информации или нарушить функционирование информационных систем и программ Заказчика;

- не распространять конфиденциальную информацию Заказчика;

- предоставлять по запросу Заказчика информацию об организации деятельности Исполнителя по защите конфиденциальности информации, обрабатываемой в процессе оказания услуг третьим лицам, или возможность проведения проверки такой деятельности Исполнителя.

5. В случае если защита конфиденциальной информации, являющаяся предметом настоящего Соглашения, не обеспечена надлежащим образом по вине Исполнителя, Исполнитель обязуется незамедлительно после получения от Заказчика обоснованного письменного требования прекратить обработку данной конфиденциальной информации и выполнить требования, указанные в пункте 7 настоящего Соглашения, а также компенсировать документально подтвержденный ущерб, понесенный Заказчиком вследствие нарушения Исполнителем условий конфиденциальности информации, предусмотренных настоящим Соглашением.

6. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Соглашения или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы.

7. По окончании оказания Услуг/ выполнения Работ в соответствии с Договором Исполнитель обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней вернуть все переданные ему документы, содержащие конфиденциальную информацию Заказчика по акту приема-передачи, уничтожить файлы с любой конфиденциальной информацией, принадлежащей Заказчику, содержащейся на съемных носителях или иных технических средствах Исполнителя, а также исключить возможность доступа к техническим средствам Заказчика (включая системы и программы).

8. Исполнитель не может передавать третьим лицам права или обязательства по этому Соглашению, полностью или частично, без предварительного письменного согласия Заказчика.

9. Исполнитель может с письменного согласия Заказчика передавать конфиденциальную информацию, являющуюся предметом настоящего Соглашения, другим организациям, привлекаемым Исполнителем к оказанию Услуг, выполнению Работ по Договору, на следующих условиях:

– если эти компании и организации будут использовать переданную конфиденциальную информацию только в рамках оказания Услуг/ выполнения Работ, предусмотренных Договором, и на тех условиях, которые установил Исполнитель;

– если Исполнитель несет перед Заказчиком ответственность за соблюдение этими компаниями и организациями условий, указанных в настоящем Соглашении.

10. Настоящее Соглашение составлено в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, вступает в силу со дня его подписания и будет действовать все время оказания Исполнителем Услуг/ выполнения Работ в соответствии с Договором, а также в течение 3 (трех) лет по окончании срока действия Договора.

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Заказчик:

Исполнитель:

Заявка

Руководителю подразделения

Уважаемый (ая) _____,

в соответствии с условиями Договора/ Соглашения о финансировании
№ ____ от _____ оказывает услуги

_____.

Для эффективного оказания услуг по Договору прошу Вас рассмотреть
возможность предоставления доступа на период с «__» _____ 20__ г.
по «__» _____ 20__ г. к информационным системам Публично-правовой
компании «Фонд развития территорий» (далее – Фонд), перечисленным
работникам в Приложении № 1 к настоящему письму.

Список работников, которым необходим доступ, приведен в Приложении
№ 1 к настоящему письму.

Обязательства о неразглашении конфиденциальной информации Фонда
за подписью сотрудников, которым необходим доступ, прилагаются.

Должность

Ф.И.О.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9
к Порядку реализации объектов
недвижимости, принадлежащих
фонду субъекта Российской Федерации
на праве собственности или ином
имущественном праве
Форма

Предварительный договор №

г.

«___» _____ года

Фонд субъекта, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, и

[●] именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, далее также по отдельности именуемые «Сторона», а совместно – «Стороны», заключили настоящий предварительный договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Стороны настоящим на условиях и в порядке, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации, обязуются в будущем заключить договор (далее - Основной договор) купли-продажи жилого помещения – квартиры/нежилого помещения/машино-места (далее – Помещение), с кадастровым номером [●], расположенное по адресу: [●]

1.2. На момент заключения Основного договора Помещение будет принадлежать Продавцу.

1.3. Основной договор должен быть заключен Сторонами в течение 2 (Двух) месяцев с даты заключения настоящего Договора.

1.4. Продавец обязуется не заключать с третьими лицами аналогичные настоящему договору, предметом которых является Помещение.

1.5. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Помещение никому не обещано, в споре, в залоге и под арестом не состоит, Продавцом не заключены предварительные договоры, протоколы о намерениях или иные документы, согласно которым Продавец обязан продать Помещение третьему лицу.

1.6. Помещение с отделкой/без отделки, и будет передаваться Покупателю в том качественном состоянии - как она есть на день подписания Акта приема-передачи помещения (далее – Акт приема-передачи) в соответствии с условиями Основного договора, включая возможные видимые и скрытые недостатки.

2. Цена Основного договора

2.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Помещение, а Покупатель обязуется принять и оплатить Помещение.

2.2. Цена Помещения по Основному договору составляет [●], НДС не облагается/ в том числе НДС 20% (если машино-места, нежилые помещения).

3. Обязанности Сторон

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Заключить Основной договор с Покупателем в соответствии с п.1.3. Договора.

3.1.2. Передать Покупателю Помещение по Акту приема-передачи, в том качественном состоянии - как она есть на день подписания Акта приема-передачи в соответствии

с условиями Основного договора, включая возможные видимые и скрытые недостатки.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Заключить Основной договор в сроки, указанные в настоящем Договоре.

3.2.2. Принять Помещение по Акту приема-передачи, в том качественном состоянии - как она есть на день подписания Акта приема-передачи Помещение, в соответствии с условиями Основного договора, включая возможные видимые и скрытые недостатки.

4. Ответственность Сторон. Расторжение Договора.

4.1. В случае неявки Покупателя для подписания Основного договора в установленный п.1.3. Договора срок, Договор считается расторгнутым по соглашению Сторон без подписания какого-либо дополнительного документа.

5. Конфиденциальность

5.1. Условия настоящего Договора, а также содержание всех приложений, соглашений и иных документов, связанных с Договором, являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению.

6. Форс-мажорные обстоятельства

6.1. Ни одна из Сторон не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение будет являться прямым следствием обстоятельств непреодолимой силы (далее – Форс-мажор), возникших после заключения Договора, находящихся вне контроля Сторон, наступление которых Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Форс-мажором по Договору являются: запретительные меры Российской Федерации, военные действия, акты терроризма, массовые забастовки, беспорядки, стихийные бедствия, эмбарго, эпидемии, эпизоотии или иные обстоятельства, находящиеся вне контроля Сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение обязательств по Договору.

6.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана сообщить о наступлении и предполагаемом сроке действия Форс-мажора в течение 5 (пяти) рабочих дней в письменной форме другую Сторону с приложением документов, подтверждающих наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы. Такими документами являются акты, изданные органами власти Российской Федерации, включая, но не ограничиваясь: документами, выданными Министерством внутренних дел Российской Федерации, Министерством Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, метеорологической (сейсмологической) службой и другими.

6.3. В случае если указанное в пункте 10.2 Договора уведомление не будет направлено в срок, Сторона, подвергшаяся действию Форс-мажора, лишается права ссылаться на него в свое оправдание, кроме случаев, когда Форс-мажор лишил Сторону возможности послать уведомление.

6.4. Если Форс-мажор продолжает действовать более 2 календарных месяцев, то каждая Сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

7. Разрешение споров

7.1. Стороны настоящим устанавливают, что разрешение споров должно производиться с соблюдением обязательного претензионного порядка урегулирования споров.

7.2. В случае использования претензионного порядка урегулирования споров по инициативе любой Стороны, мотивированная претензия, составленная в простой письменной форме, должна быть рассмотрена другой Стороной в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента ее получения, если больший срок не установлен такой претензией.

7.3. По итогам рассмотрения претензии, Сторона ее получившая, в вышеуказанный срок обязана подготовить мотивированный ответ о своей согласии или несогласии с претензией,

составленный в простой письменной форме. Непредставление мотивированного ответа в вышеуказанный срок рассматривается как нежелание урегулировать возникшие разногласия.

7.4. В случае неурегулирования разногласий с использованием претензионного порядка урегулирования споров, споры между Сторонами передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Уступка Покупателем прав и обязанностей по Договору любому третьему лицу запрещена.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу/ Стороны подписывают настоящий Договор с использованием электронной цифровой подписи, оформленной в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 06.04.2011 ФЗ № 63 «Об электронной подписи». Покупатель приобретает право собственности на Объект после государственной регистрации перехода права собственности в органе регистрации прав.

8.3. После заключения настоящего Договора предыдущая переписка и документация Сторон в связи с Договором утрачивают юридическую силу в части, противоречащей условиям настоящего Договора.

8.4. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и, если иное не предусмотрено настоящим Договором, могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

– доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

– заказными письмами с уведомлением о вручении и телеграммами – в день вручения заказного письма или телеграммы любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого заказного письма или телеграммы адресатом либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу либо возврата заказного письма в связи с истечением срока его хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в разделе 9 Договора.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Продавец:

| | |
|--------------------------|--|
| Наименование | |
| Сокращенное наименование | |
| Адрес | |
| ИНН | |
| КПП | |
| р/с | |

Покупатель:

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 10
к Порядку реализации объектов
недвижимости, принадлежащих
фонду субъекта Российской
Федерации
на праве собственности или ином
имущественном праве

**Договор бронирования
(предварительный договор)
купли-продажи квартиры
№ _____**

г. _____ «___» _____ г.

Публично-правовая компания «Фонд развития территорий», ОГРН: 5177746100032, ИНИИНН 7704446429, в лице _____, действующего на основании _____, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и

_____ (Ф.И.О.), паспорт серии _____ № _____, выдан _____ «___» _____ г., дата рождения «___» _____ г., место рождения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуем в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Стороны договорились заключить в будущем договор купли-продажи квартиры (далее - Основной договор).

1.2. Предмет Основного договора - ___-комнатная квартира общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м, расположенная в _____-этажном жилом доме на _____ этаже по адресу: _____, кадастровый номер _____ (далее – Объект). Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «___» _____ г. № _____ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «___» _____ г. (Приложение № 1).

1.3. Стороны договорились заключить Основной договор в течение 2 (двух) календарных месяцев с момента подписания настоящего Договора бронирования (в срок до «___» _____ включительно¹⁶).

1.4. Стороны утвердили следующий порядок согласования Основного договора: _____.

2. Цена Договора

2.1. Цена Основного договора составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Оплата купли-продажи Объекта будет осуществляться на условиях и в порядке, которые определяют Стороны при заключении Основного договора.

2.3. В качестве гарантии заключения в будущем Основного договора Стороны договорились о внесении Покупателем задатка в сумме _____ (_____) рублей.

2.4. Задаток вносится Покупателем в течение _____ (_____) _____ (вариант: рабочих/календарных) дней с момента подписания настоящего Договора (вариант: в срок до «__» _____ г.) путем _____.

2.5. В случае расторжения настоящего Договора, либо незаключения Основного договора по вине Покупателя задаток не возвращается.

2.6. При заключении Сторонами Основного договора перечисленный задаток засчитывается в счет оплаты части стоимости квартиры.

2.7. Если Основной договор не будет заключен по вине Продавца, он должен будет вернуть Покупателю внесенный задаток в двойном размере в _____ срок _____ путем _____.

3. Обязанности Сторон

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Заключить Основной договор в сроки, указанные в настоящем Договоре.

3.1.2. Принять у Покупателя задаток в порядке, указанном в настоящем Договоре.

3.1.3. В случае расторжения настоящего Договора по вине Продавца вернуть Покупателю полученный от него задаток в двойном размере в течение 7 (семи) рабочих дней с момента расторжения путем перечисления денежных средств на счет Покупателя, указанный в настоящем Договоре бронирования в размере, предусмотренном п. 2.3. Договора бронирования.

3.1.4. Не совершать с другими лицами сделок в отношении Объекта указанного в п. 1.2 настоящего Договора бронирования.

3.1.5. Передать Покупателю Объект на условиях и в порядке, которые определяют Стороны при заключении Основного договора.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Заключить Основной договор в сроки, указанные в настоящем Договоре.

3.2.2. Внести задаток в сроки и в порядке, оговоренные в настоящем Договоре.

¹⁶ Указывается последний день для возможности заключения Основного договора.

3.3. Продавец гарантирует, что отсутствуют лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования квартирой после ее приобретения Покупателем.

4. Ответственность Сторон и разрешение споров

4.1. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения Основного договора, должна возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

4.2. При заключении Основного договора по вине какой-либо из Сторон позднее срока, указанного в настоящем Договоре, с виновной Стороны взыскиваются пени в размере 0,1 % от цены Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

Под виной Покупателя понимается отказ или уклонение от совершения и оформления сделки купли-продажи квартиры, а также отказ от выполнения других, согласованных Сторонами условий и форм расчетов по настоящему Договору.

Под виной Продавца понимается отказ или уклонение от совершения и оформления сделки купли-продажи квартиры.

4.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне убытки в полной сумме сверх предусмотренных Договором неустоек

4.4. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. За нарушение сроков внесения задатка Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере 0,1_% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.6. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением настоящего Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

4.7. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, указанных в п. 4.6 Договора, заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме.

4.8. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке спор передается в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Форс-мажор

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются запретительные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия.

5.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в

течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону.

5.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.4. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

6.5. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются приложения:

6.5.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «___» _____ № ___ (Приложение № 1).

6.5.2. _____.

7. Адреса и реквизиты Сторон

Продавец:

_____ (Ф.И.О.)

Покупатель:

_____ (Ф.И.О.)

Адрес: _____

Адрес: _____

Паспортные данные: _____

Паспортные данные: _____

Телефон: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Адрес электронной почты: _____

Счет _____

Счет _____

Подписи Сторон

_____/_____
(подпись/Ф.И.О.)

_____/_____
(подпись/Ф.И.О.)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 11
к Порядку реализации объектов
недвижимости, принадлежащих
фонду субъекта Российской Федерации
на праве собственности или ином
имущественном праве

Регламент проведения внутренних расследований

