Приложение

к [Порядк](#P38)у определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критерию, установленному подпунктом «в» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности Чувашской Республики, муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду без проведения торгов

**Способы**

**удовлетворения требований пострадавших граждан, вытекающих**

**из договора, предусматривающего передачу жилого помещения**

1. Вопросы, связанные с реализацией инвестиционного проекта, в части, предусматривающей удовлетворение требований пострадавших граждан, вытекающих из договора, предусматривающего передачу жилого помещения, регулируются соглашением сторон, заключаемым между инициатором проекта и пострадавшим гражданином (далее – соглашение сторон).

Соглашение сторон должно содержать:

обязательство о передаче инициатору проекта пострадавшим гражданином своих прав и обязанностей по отношению к застройщику проблемного объекта по договору предусматривающего передачу жилого помещения;

способы, условия, сроки удовлетворения требований пострадавших граждан, вытекающих из договора.

Абзац 3 настоящего пункта не применяется в случае ликвидации застройщика проблемного объекта.

2. Удовлетворение требований пострадавших граждан, вытекающих из договора, предусматривающего передачу жилого помещения (далее – договор), инициатором проекта обеспечивается следующими способами (способом):

предоставление инициатором проекта пострадавшим гражданам жилых помещений в другом многоквартирном доме, в том числе по договору участия в долевом строительстве;

выплата инициатором проекта пострадавшим гражданам денежной компенсации.

3. По соглашению сторон инициатором проекта пострадавшему гражданину может быть предоставлено жилое помещение в другом многоквартирном доме, в том числе по договору участия в долевом строительстве, в размере:

равном общей площади квартиры, указанной в договоре;

превышающем общую площадь жилого помещения, указанную в договоре;

менее площади жилого помещения, указанной в договоре.

3.1.  В случае предоставления жилого помещения в размере, превышающем общую площадь жилого помещения, указанную в договоре, пострадавший гражданин обязан произвести инициатору проекта доплату (далее – доплата).

Размер доплаты определяется как произведение разницы площадей между общей площадью жилого помещения, предлагаемой пострадавшему гражданину инициатором проекта в другом многоквартирном доме, и общей площадью жилого помещения, указанной в договоре, и рыночной ценой единицы общей площади жилого помещения предоставляемого в многоквартирном доме, но не выше средней цены одного квадратного метра общей площади квартир на первичном рынке типового жилья по месту нахождения проблемного объекта на дату заключения соглашения с инициатором проекта, если иное не будет установлено соглашением сторон.

3.2. В случае предоставления жилого помещения в размере менее площади жилого помещения, указанной в договоре, пострадавшему гражданину денежная компенсация за разницу между общей площадью жилого помещения, предлагаемого пострадавшему гражданину инициатором проекта в другом многоквартирном доме, и общей площадью жилого помещения, указанной в договоре, не выплачивается, если иное не будет установлено соглашением сторон.

4. По соглашению сторон инициатором проекта пострадавшему гражданину может быть выплачена денежная компенсация.

Денежная компенсация определяется соразмерно цене договора, уплаченной пострадавшим гражданином, если иное не будет установлено соглашением сторон.

5. В случае если пострадавший гражданин исполнил обязательство по уплате цены договора не в полном объеме, он обязан произвести инициатору проекта доплату в размере задолженности по уплате цены договора, если иное не будет установлено соглашением сторон.

6.  Удовлетворение требований пострадавших граждан, вытекающих из договора, обеспечивается инициатором проекта в срок, установленный соглашением сторон, но не позднее трех лет со дня заключения договора аренды земельного участка в целях реализации проекта.

7. Если пострадавшим гражданином заключены два и более договоров в одном или нескольких проблемных объектах, способы удовлетворения требования пострадавшего гражданина, вытекающего из договора, применяются в отношении одного жилого помещения в одном из проблемных объектов по выбору пострадавшего гражданина.

8. Способы удовлетворения требований пострадавших граждан, вытекающих из договора, указанные в пункте 2 не распространяется на пострадавших граждан:

1) если исполнение обязательств застройщика по передаче жилых помещений обеспечено поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве проблемного объекта, за исключением случаев:

когда осуществление выплаты по договору участия в долевом строительстве проблемного объекта, обеспеченному поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика, не может быть осуществлено ввиду ликвидации соответствующей кредитной или страховой организации;

когда застройщиком не исполнена обязанность, установленная частью 44 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 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» (далее – Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ), в случае отзыва лицензии на осуществление добровольного имущественного страхования у страховой организации, с которой застройщиком заключен договор страхования, или назначения в такой страховой организации временной администрации;

2) на которых распространяется действие Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ.