

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

О порядке продажи не завершенных строительством жилых домов

Принят Законодательным Собранием области

1 февраля 2012 года

Статья 1. Общие положения

1. Настоящий Закон определяет порядок продажи не завершенных строительством жилых домов, расположенных на территории Владимирской области, финансирование которых осуществлялось полностью или частично из областного бюджета, по которым истекли сроки строительства либо строительство которых прекращено или приостановлено в связи с отсутствием финансирования и обеспечения материально-техническими ресурсами, необходимыми для завершения строительства в установленные сроки (далее – не завершенные строительством жилые дома).

2. Продажа не завершенных строительством жилых домов осуществляется на торгах, проводимых в форме конкурса.

Статья 2. Конкурс по продаже не завершенных строительством жилых домов

1. Продажа не завершенных строительством жилых домов проводится в форме открытого конкурса (далее - конкурс), обязательным условием которого является завершение их строительства.

2. Участником конкурса может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель (далее – заявитель).

Статья 3. Порядок принятия решения о продаже не завершенных строительством жилых домов

1. Решение о согласии на продажу не завершенного строительством жилого дома принимается на основании распоряжения Губернатора области.

2. Проект указанного распоряжения Губернатора области готовит орган администрации области, проводящий государственную политику и осуществляющий исполнительно-распорядительные функции в соответствующей сфере управ-

ления (далее – отраслевой орган), на основании предложения о продаже не завершенного строительством жилого дома, которое вносится государственным учреждением или унитарным предприятием, являющимся уполномоченным собственником обладателем права оперативного управления или хозяйственного ведения.

3. При подаче предложения государственным учреждением или унитарным предприятием в отраслевой орган одновременно представляются следующие документы и сведения:

1) копии свидетельств о регистрации права собственности Владимирской области и права оперативного управления или хозяйственного ведения на не завершенный строительством жилой дом;

2) выписка из реестра государственного имущества Владимирской области;

3) площадь предоставленного под строительство земельного участка и реквизиты правоустанавливающих документов на земельный участок;

4) перечень имеющейся проектно-сметной документации по не завершенному строительством жилому дому;

5) сведения и заключение о техническом состоянии не завершенного строительством жилого дома, выставляемого на конкурс (в т.ч. его местонахождение, дата начала строительства, процент готовности, наличие материально-технических ресурсов по данному жилому дому, балансовая стоимость к моменту продажи);

6) справка об источниках финансирования, сметной стоимости строительства и фактически выполненных объемах;

7) справка об отсутствии на предлагаемое к продаже имущество прав третьих лиц.

Статья 4. Организатор конкурса

1. Организатором конкурса по продаже не завершенных строительством жилых домов является уполномоченный собственником обладатель права оперативного управления или хозяйственного ведения (далее – организатор конкурса).

2. Организатор конкурса после получения согласия на продажу не завершенного строительством жилого дома (издания соответствующего распоряжения Губернатора области):

1) создает конкурсную комиссию по проведению конкурса и утверждает ее персональный состав;

2) разрабатывает и утверждает конкурсную документацию и сообщение о проведении конкурса и вносит (при необходимости) в них изменения;

3) размещает на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее – размещение на официальном сайте в сети Интернет), сообщение о проведении конкурса и конкурсную документацию не позднее чем за 30 дней до объявленной даты проведения конкурса;

4) организует проведение конкурса;

5) размещает на официальном сайте в сети Интернет сообщение о результатах проведения конкурса;

б) заключает договор купли-продажи с победителем конкурса.

3. Организатор конкурса вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению конкурса, разработке конкурсной документации, опубликования и размещения извещения о проведении конкурса и иных связанных с обеспечением его проведения функций.

При этом создание комиссии по проведению конкурса, определение начальной (минимальной) цены продажи, предмета и существенных условий договора купли-продажи, утверждение проекта договора купли-продажи, конкурсной документации, а также подписание договора купли-продажи осуществляются организатором конкурса.

4. Специализированная организация не может быть участником конкурса, при проведении которого эта организация осуществляет функции, указанные в настоящей статье.

Статья 5. Конкурсная документация

1. Конкурсная документация должна содержать:

- 1) условия конкурса;
- 2) состав и описание, в том числе технико-экономические показатели, не завершенного строительством жилого дома;
- 3) требования, которые предъявляются к заявителям, в соответствии с которыми они признаются участниками конкурса;
- 4) срок ввода не завершенного строительством жилого дома в эксплуатацию;
- 5) исчерпывающий перечень документов и материалов и формы их представления заявителями, участниками конкурса, в том числе документов и материалов, подтверждающих:
 - а) соответствие заявителей требованиям, установленным конкурсной документацией и предъявляемым к участникам конкурса;
 - б) соответствие заявок на участие в конкурсе и конкурсных предложений требованиям, установленным конкурсной документацией;
 - б) порядок, место и срок (даты и время начала и истечения этого срока) представления заявок на участие в конкурсе и требования, предъявляемые к ним;
 - 7) порядок, место и срок предоставления конкурсной документации;
 - 8) начальную цену продажи;
 - 9) размер задатка, вносимого в обеспечение исполнения обязательства по заключению договора купли-продажи (далее - задаток), порядок и срок его внесения, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
 - 10) порядок, место и срок представления конкурсных предложений (даты и время начала и истечения этого срока);
 - 11) порядок и срок изменения и (или) отзыва заявок на участие в конкурсе и конкурсных предложений;
 - 12) порядок, место, дату и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе;
 - 13) порядок, место, дату и время вскрытия конвертов с конкурсными пред-

ложениями;

- 14) порядок рассмотрения и оценки конкурсных предложений;
- 15) порядок определения победителя конкурса;
- 16) срок подписания протокола о результатах проведения конкурса;
- 17) срок подписания договора купли-продажи.

2. Организатор конкурса вправе вносить изменения в конкурсную документацию при условии обязательного продления срока представления заявок на участие в конкурсе не менее чем на десять рабочих дней со дня внесения таких изменений. Сообщение о внесении изменений в конкурсную документацию в течение трех рабочих дней со дня их внесения размещается на официальном сайте в сети Интернет.

Статья 6. Критерии конкурса

В качестве критериев конкурса устанавливаются:

- обязательное исполнение условия конкурса по завершению строительства жилого дома в срок, не позднее установленного конкурсной документацией;
- наибольшая цена приобретения не завершенного строительством жилого дома, предложенная участником конкурса.

Статья 7. Конкурсная комиссия

1. Для проведения конкурса по продаже не завершенного строительством жилого дома организатором создается конкурсная комиссия. Число членов конкурсной комиссии не может быть менее чем пять человек. В состав конкурсной комиссии включаются представители администрации Владимирской области, депутат Законодательного Собрания Владимирской области.

2. Конкурсная комиссия правомочна принимать решения, если на заседании конкурсной комиссии присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа ее членов, при этом каждый член конкурсной комиссии имеет один голос. Решения конкурсной комиссии принимаются большинством голосов от числа голосов членов конкурсной комиссии, принявших участие в ее заседании. Решения конкурсной комиссии оформляются протоколами, которые подписывают члены конкурсной комиссии, принявшие участие в заседании конкурсной комиссии. Конкурсная комиссия вправе привлекать к своей работе независимых экспертов.

3. Конкурсная комиссия выполняет следующие функции:

- 1) принимает заявки на участие в конкурсе;
- 2) проверяет документы и материалы, представленные заявителями, участниками конкурса в соответствии с требованиями, установленными конкурсной документацией, и достоверность сведений, содержащихся в этих документах и материалах;
- 3) в случае необходимости запрашивает и получает у соответствующих органов и организаций информацию для проверки достоверности представленных заявителями, участниками конкурса сведений;
- 4) предоставляет конкурсную документацию, разъяснения положений конкурсной документации;
- 5) принимает решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о при-

знании заявителя участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе и направляет заявителю соответствующее уведомление;

б) осуществляет вскрытие конвертов с конкурсными предложениями;

7) определяет победителя конкурса и направляет ему уведомление о признании его победителем;

8) подписывает протокол рассмотрения заявок, протокол вскрытия конвертов с конкурсными предложениями, протокол о результатах проведения конкурса;

9) уведомляет участников конкурса о результатах проведения конкурса.

4. Сведения и протоколы конкурсной комиссии, предусмотренные статьями 4, 5, 9, 11, 13, 14 настоящего Закона, подлежат размещению на официальном сайте в сети Интернет.

Статья 8. Начальная цена не завершеного строительством жилого дома

Начальная цена не завершеного строительством жилого дома устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность. Заказчиком на проведение оценки стоимости не завершеного строительством жилого дома выступает организатор торгов.

Статья 9. Сообщение о конкурсе

1. Сообщение о проведении конкурса организатор конкурса размещает на официальном сайте в сети Интернет в срок, установленный конкурсной документацией, но не менее чем за тридцать дней до дня истечения срока представления заявок на участие в конкурсе.

2. В сообщении о проведении конкурса должны быть указаны:

1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, реквизиты счетов, номера телефонов организатора конкурса, адрес его официального сайта в сети Интернет, данные должностных лиц и иная аналогичная информация;

2) сведения о не завершеном строительством жилком доме (год начала строительства, сметная стоимость объекта в действующих ценах, освоено средств, процент готовности, техническое состояние объекта, местонахождение объекта и наименование заказчика-застройщика);

3) площадь предоставленного под строительство земельного участка и реквизиты правоустанавливающих документов на земельный участок;

4) начальная цена продажи предлагаемого к продаже не завершеного строительством жилого дома;

5) требования к участникам конкурса;

6) критерии конкурса и их параметры;

7) порядок, место и срок предоставления конкурсной документации;

8) место нахождения, почтовый адрес, номера телефонов конкурсной комиссии и иная аналогичная информация о ней;

9) порядок, место и срок представления заявок на участие в конкурсе (даты и время начала и истечения этого срока);

10) порядок, место и срок предоставления конкурсных предложений (даты и время начала и истечения этого срока);

- 11) место, дата и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе;
- 12) место, дата и время вскрытия конвертов с конкурсными предложениями;
- 13) размер задатка, порядок и сроки его внесения, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
- 14) порядок определения победителя конкурса;
- 15) срок подписания членами конкурсной комиссии протокола о результатах проведения конкурса;
- 16) срок подписания договора купли-продажи с победителем конкурса.

3. С момента размещения на официальном сайте в сети Интернет сообщения о конкурсе всем юридическим и физическим лицам - потенциальным покупателям, предоставляется возможность предварительно ознакомиться с предлагаемым к продаже не завершенным строительством жилым домом.

Статья 10. Представление заявок на участие в конкурсе и конкурсных предложений

1. Заявки на участие в конкурсе должны отвечать требованиям, установленным к таким заявкам конкурсной документацией, и содержать документы и материалы, предусмотренные конкурсной документацией и подтверждающие соответствие заявителей требованиям, предъявляемым к участникам конкурса.

2. Срок представления заявок на участие в конкурсе должен составлять не менее чем тридцать дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении конкурса.

3. Заявка на участие в конкурсе оформляется на русском языке в письменной произвольной форме в двух экземплярах (оригинал и копия), каждый из которых удостоверяется подписью заявителя, и представляется в конкурсную комиссию в порядке, установленном конкурсной документацией. К заявке на участие в конкурсе прилагается удостоверенная подписью заявителя опись представленных им документов и материалов, оригинал которой остается в конкурсной комиссии, копия - у заявителя.

4. Для участия в конкурсе в адрес конкурсной комиссии заявителю необходимо представить следующие документы:

- 1) заявку;
- 2) платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение задатка для участия в конкурсе;
- 3) предложения по выполнению условий конкурса;
- 4) физические лица дополнительно представляют копию документа, удостоверяющего личность, а юридические лица - следующие документы:
 - а) нотариально заверенные копии учредительных документов;
 - б) решение соответствующего органа управления юридического лица о приобретении имущества, согласие на совершение крупной сделки и (или) сделки с заинтересованностью (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента);
- 5) надлежащим образом оформленную доверенность в случае подачи заявки представителем заявителя;
- б) конкурсные предложения в отдельном запечатанном конверте;

7) опись представленных документов в двух экземплярах.

5. Участник конкурса вправе представить конкурсное предложение после подачи заявки, в том числе на заседании конкурсной комиссии в момент вскрытия конвертов с конкурсными предложениями, который является моментом истечения срока представления конкурсных предложений. В этом случае на конверте с конкурсным предложением делается отметка о дате и времени представления конкурсного предложения с указанием номера заявки на участие в конкурсе.

6. Представленная в конкурсную комиссию заявка на участие в конкурсе подлежит регистрации в журнале заявок под порядковым номером с указанием даты и точного времени ее представления (часы и минуты). На копии описи представленных заявителем документов и материалов делается отметка о дате и времени представления заявки на участие в конкурсе с указанием номера этой заявки.

7. Одно лицо имеет право подать только одну заявку, а также только одно предложение о цене не завершеного строительством жилого дома.

8. Заявка на участие в конкурсе, представленная в конкурсную комиссию по истечении срока представления заявок на участие в конкурсе, возвращается представившему ее заявителю вместе с описью представленных им документов и материалов, на которой делается отметка об отказе в принятии заявки на участие в конкурсе.

9. В случае, если по истечении срока представления заявок на участие в конкурсе представлено менее двух заявок, конкурс по решению организатора конкурса, принимаемому на следующий день после истечения этого срока, объявляется несостоявшимся.

10. Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в конкурсе в любое время до истечения срока представления в конкурсную комиссию заявок на участие в конкурсе. Изменение заявки на участие в конкурсе или уведомление о ее отзыве считается действительным, если такое изменение или такое уведомление поступило в конкурсную комиссию до истечения срока представления заявок на участие в конкурсе.

11. Участник конкурса вправе изменить или отозвать свое конкурсное предложение в любое время до истечения срока представления в конкурсную комиссию конкурсных предложений. Изменение конкурсного предложения или уведомление о его отзыве считается действительным, если такое изменение или такое уведомление поступило в конкурсную комиссию до истечения срока представления конкурсных предложений.

Статья 11. Рассмотрение заявок на участие в конкурсе

1. Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе на предмет соответствия требованиям, установленным конкурсной документацией, и соответствия заявителей требованиям, установленным настоящей статьёй.

2. Заявки на участие в конкурсе рассматриваются на заседании конкурсной комиссии в порядке, в день, во время и в месте, которые установлены конкурсной документацией. При этом объявляются и заносятся в протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе наименование (фамилия, имя, отчество) и место нахож-

дения (место жительства) каждого заявителя, заявка на участие в конкурсе которого рассматривается, а также сведения о наличии в этой заявке документов и материалов, представление которых заявителем предусмотрено конкурсной документацией.

3. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией принимается решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о признании заявителя участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе в порядке и по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Протокол ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок. Протокол должен содержать сведения о заявителях, решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о признании его участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе с обоснованием такого решения и с указанием положений настоящего Закона и положений конкурсной документации, которым не соответствует его заявка на участие в конкурсе.

Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте торгов в течение дня, следующего за днем его подписания. Заявителям направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

4. Заявитель не допускается к участию в конкурсе по следующим основаниям:

1) представленные документы не подтверждают его право быть покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в сообщении о проведении конкурса, или они оформлены не в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3) заявка подана лицом, не уполномоченным заявителем на осуществление таких действий;

4) не подтверждено поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении конкурса, в установленный срок;

5) принято решение о ликвидации заявителя - юридического лица или решение арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

6) принято решение о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе.

5. Заявители или их представители вправе присутствовать на заседании комиссии по рассмотрению заявок на участие в конкурсе.

6. В случае, если в конкурсной документации было установлено требование о внесении задатка, организатор конкурса обязан вернуть задаток заявителю, не допущенному к участию в конкурсе, в течение пяти рабочих дней с даты подпи-

сания протокола рассмотрения заявок.

7. В случае, если принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех заявителей или о допуске к участию в конкурсе и признании участником конкурса только одного заявителя, конкурс признается несостоявшимся.

Статья 12. Рассмотрение конкурсных предложений

1. Конверты с конкурсными предложениями вскрываются на заседании конкурсной комиссии в порядке, в день, во время и в месте, которые установлены конкурсной документацией. При вскрытии конвертов с конкурсными предложениями объявляются и заносятся в протокол вскрытия конвертов с конкурсными предложениями наименование и место нахождения (для юридического лица) или фамилия, имя, отчество и место жительства (для индивидуального предпринимателя) каждого участника конкурса, сведения о наличии в конкурсном предложении документов и материалов, требование о представлении которых участниками конкурса содержится в конкурсной документации, предложенные параметры критериев конкурса.

2. Конверт с конкурсным предложением, представленным в конкурсную комиссию по истечении срока представления конкурсных предложений, а также конверт с конкурсным предложением, представленным участником конкурса, которым не были соблюдены установленные конкурсной документацией порядок, размер и (или) срок внесения задатка, не вскрывается и возвращается представившему его участнику конкурса вместе с описью представленных им документов и материалов, на которой делается отметка об отказе в принятии конкурсного предложения.

3. Участники конкурса, представившие конкурсные предложения в конкурсную комиссию, или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с конкурсными предложениями.

Статья 13. Порядок определения победителя конкурса

1. Победителем конкурса признается участник конкурса, принявший на себя обязательства по выполнению условий конкурса и предложивший наилучшее конкурсное предложение.

2. В случае, если два и более конкурсных предложения содержат равные наилучшие условия, победителем конкурса признается участник конкурса, раньше других указанных участников конкурса представивший в конкурсную комиссию конкурсное предложение.

3. Решение об определении победителя конкурса оформляется протоколом рассмотрения и оценки конкурсных предложений, в котором указываются:

- 1) критерии конкурса;
- 2) условия, содержащиеся в конкурсных предложениях;
- 3) результаты рассмотрения конкурсных предложений с указанием конкурсных предложений, в отношении которых принято решение об их несоответствии требованиям конкурсной документации;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для индивидуального предпринимателя) побе-

дителя конкурса, обоснование принятого конкурсной комиссией решения о признании участника конкурса победителем конкурса.

4. Решение о признании участника конкурса победителем конкурса может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5. Уведомление о признании участника конкурса победителем выдается ему или его полномочному представителю под расписку или высылается по почте заказным письмом в течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов конкурса.

6. Задаток, внесенный победителем конкурса, включается в сумму его платежа по договору купли-продажи не завершеного строительством жилого дома, иным участникам задаток возвращается в течение пяти рабочих дней со дня проведения конкурса.

7. Конкурс может быть объявлен несостоявшимся, если:

1) до момента окончания срока приема заявок не поступило ни одной заявки на продаваемый жилой дом;

2) подана одна заявка на участие в конкурсе;

3) все заявители не признаны участниками конкурса.

Статья 14. Опубликование и размещение сообщения о результатах проведения конкурса, уведомление участников конкурса о результатах проведения конкурса

1. Конкурсная комиссия в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения конкурса или принятия организатором конкурса решения об объявлении конкурса несостоявшимся обязана разместить на официальном сайте в сети Интернет сообщение о результатах проведения конкурса с указанием наименования (для юридического лица) или фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) победителя конкурса или решение об объявлении конкурса несостоявшимся с обоснованием этого решения.

2. Конкурсная комиссия в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения конкурса или принятия организатором конкурса решения об объявлении конкурса несостоявшимся обязана направить уведомление участникам конкурса о результатах проведения конкурса. Указанное уведомление может также направляться в электронной форме.

3. Любой участник конкурса вправе обратиться к организатору конкурса за разъяснениями результатов проведения конкурса, и организатор конкурса обязан представить ему в письменной форме соответствующие разъяснения в течение тридцати дней со дня получения такого обращения.

Статья 15. Оформление договора купли-продажи

1. В течение пятнадцати рабочих дней с даты подведения итогов конкурса с победителем конкурса заключается договор купли-продажи.

2. Если победитель конкурса отказывается от заключения договора купли-продажи, то внесенный задаток ему не возвращается, предложение о заключении договора купли-продажи направляется участнику конкурса, предложившему наибольшую цену по сравнению с остальными (кроме победителя) участниками кон-

курса. В случае отказа и этого участника от заключения договора купли-продажи, результаты конкурса аннулируются.

**Статья 16. Признание утратившими силу отдельных
законодательных актов**

Признать утратившими силу:

Закон Владимирской области от 8 октября 1998 года № 43-ОЗ «О порядке продажи не завершенных строительством объектов» (Владимирские ведомости, 1998, 27 октября);

Закон Владимирской области от 26 декабря 2001 года № 148-ОЗ «О внесении дополнения в Закон Владимирской области «О порядке продажи не завершенных строительством объектов» (Владимирские ведомости, 2001, 27 декабря).

Статья 17. Вступление в силу настоящего Закона Владимирской области
Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор
Владимирской области

Н.В. Виноградов

Владимир
14 февраля 2012 г.
№ 2-ОЗ