

У К А З

ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О мерах по обеспечению достройки не завершенных строительством жилых домов

В целях создания условий для обеспечения жильем граждан Российской Федерации, сокращения объемов расходов по поддержанию не завершенных строительством жилых домов и обеспечения их достройки и ввода в эксплуатацию п о с т а н о в л я ю:

1. Установить, что не завершенные строительством жилые дома, находящиеся в федеральной собственности, в том числе в полном хозяйственном ведении предприятий и оперативном управлении организаций и учреждений, строительство которых прекращено или приостановлено в связи с отсутствием в течение текущего года необходимого финансирования из федерального бюджета, подлежат передаче для завершения строительства либо продаже.

Решение о передаче для завершения строительства либо продаже не завершенных строительством жилых домов, заказчиками которых являлись федеральные органы исполнительной власти, организации и учреждения, финансируемые из федерального бюджета, принимается Государственным комитетом Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства и Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Решение о передаче для завершения строительства либо продаже не завершенных строительством жилых домов, заказчиками которых являлись федеральные государственные предприятия, принимается по представлению предприятия-заказчика Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом и Государственным комитетом Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

2. Разрешить федеральным государственным предприятиям, являющимся заказчиками строительства жилых домов, строительство которых прекращено или приостановлено в связи с отсутствием необходимого финансирования, передачу подрядным организациям для завершения строительства либо продажу не завершенных строительством жилых домов.

3. Установить, что передача для завершения строительства и продажа не завершенных строительством жилых домов осуществляются исключительно на инвестиционных и коммерческих конкурсах в целях обеспечения скорейшей достройки жилых домов и обеспечения граждан жильем.

4. Утвердить прилагаемое Положение о порядке передачи для завершения строительства и продажи не завершенных строительством жилых домов.

5. Рекомендовать органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления принять решение о передаче для завершения строительства либо продаже не завершенных строительством жилых домов, находящихся соответственно в государственной собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности.

6. Настоящий Указ вступает в силу с момента его опубликования.

Президент Российской Федерации

Б. Ельцин

Москва, Кремль
10 июня 1994 г.
N 1181

УТВЕРЖДЕНО
Указом Президента
Российской Федерации
от 10 июня 1994 г. N 1181

П О Л О Ж Е Н И Е

о порядке передачи для завершения строительства
и продажи не завершенных строительством жилых домов

І. Общие положения

1. Положение о порядке передачи для завершения строительства и продажи не завершенных строительством жилых домов определяет порядок организации и проведения инвестиционных или коммерческих конкурсов по передаче для завершения строительства и продаже не завершенных строительством жилых домов, состоящих в федеральной собственности, в том числе находящихся в полном хозяйственном ведении предприятий и оперативном управлении учреждений, финансируемых из федерального бюджета, за исключением объектов молодежных жилых комплексов.

Передаче для завершения строительства и продаже в соответствии с настоящим Положением подлежат отдельные жилые здания, части зданий, сооружения, несмонтированные конструкции, изделия и оборудование, находящиеся на строительных площадках, жилые комплексы, состоящие из нескольких жилых домов и помещений обслуживания, а также проектно-планировочная и проектно-сметная документация на них (далее именуются - объекты).

2. На инвестиционный или коммерческий конкурс в соответствии с

настоящим Положением выставляются объекты, строительство которых прекращено или приостановлено в связи с отсутствием в течение текущего года финансирования и обеспечения материально-техническими ресурсами, необходимыми для завершения строительства в установленные сроки, а также законсервированные и приостановленные строительством объекты.

В инвестиционных или коммерческих конкурсах могут принимать участие строительные предприятия всех форм собственности, а также иные юридические и физические лица.

3. Передача для завершения строительства и продажа осуществляется первоначальным заказчиком объекта.

Предусмотренные настоящим Положением полномочия первоначального заказчика объекта, в случаях когда заказчиками являлись федеральные органы исполнительной власти, организации и учреждения, финансируемые из федерального бюджета, переходят уполномоченному Правительством Российской Федерации органу (далее именуется - уполномоченный орган) по решению Государственного комитета Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства и Государственного комитета Российской Федерации по управлению государственным имуществом, принимаемому одновременно с принятием решения о передаче для завершения строительства либо продаже не завершенным строительством объектов. При этом за федеральным органом исполнительной власти, организацией и учреждением, финансируемыми из федерального бюджета, права первоначального заказчика которых переданы уполномоченному органу, сохраняются права на получение доли в завершенном строительстве жилом доме.

4. Передача объектов для завершения строительства, когда достройка объектов будет осуществляться с сохранением на эти объекты части имущественных прав первоначального заказчика объекта, осуществляется на инвестиционном конкурсе.

Указанный конкурс объявляется на долевое участие в инвестировании строительства жилого дома в объеме средств, необходимых для достройки объекта, с обеспечением ввода его в эксплуатацию в установленный срок.

Перед началом конкурса определяются доли первоначального заказчика объекта и победителя (победителей) конкурса в праве общей долевой собственности на готовый к эксплуатации жилой дом. Не оплаченные заказчиком собственные или заемные средства подрядных организаций, затраченные при строительстве объекта, учитываются при определении их доли в праве общей долевой собственности на готовый к эксплуатации жилой дом.

Указанные доли первоначального заказчика объекта, подрядных организаций и победителя (победителей) инвестиционного конкурса устанавливаются в квадратных метрах общей площади - на жилые (кратно числу квартир) и нежилые помещения, в квадратных метрах - на места общего пользования.

Доли определяются пропорционально стоимости фактически произведенных затрат на строительство (стоимости фактически

выполненных и оплаченных работ, услуг), а также стоимости предстоящих затрат для завершения строительства объекта на дату проведения оценки в сопоставимых ценах. При определении долей может учитываться стоимость благоустроенного земельного участка и внутриквартальной (внутриплощадочной) инженерной инфраструктуры.

Указанные доли оговариваются в условиях конкурса.

5. Инвестиционный конкурс может быть:

открытым – на котором участниками выступают любые заинтересованные юридические или физические лица;

закрытым – на котором участниками выступают юридические и физические лица, получившие приглашение на участие в конкурсе, круг которых определен организатором конкурса.

Преимущественное право на участие в закрытом инвестиционном конкурсе для завершения строительства объектов, первоначальными заказчиками которых были федеральные государственные предприятия, организации и учреждения, финансируемые из федерального бюджета, предоставляется работникам этих предприятий, организаций и учреждений, а также нуждающимся в улучшении жилищных условий очередникам районов и городов, на территориях которых расположены объекты, увольняемым в запас военнослужащим и вынужденным переселенцам.

6. После подписания протокола о результатах инвестиционного конкурса первоначальный заказчик объекта либо уполномоченный орган и победитель (победители) конкурса заключают договор на достройку объекта. После завершения строительства объекта осуществляется в установленном законодательством порядке регистрация недвижимости.

7. В договоре на достройку объекта закрепляются:

доли первоначального заказчика объекта и победителя (победителей) конкурса в праве общей долевой собственности на готовый к эксплуатации жилой дом;

порядок приобретения победителем (победителями) конкурса имущественных прав на достраиваемую долю жилого дома в результате инвестирования строительства объекта.

8. Первоначальный заказчик объекта может использовать свою долю в готовом к эксплуатации жилом доме в виде безвозмездной субсидии для предоставления ее определенным категориям победителей закрытого инвестиционного конкурса (очередникам на улучшение жилищных условий, увольняемым в запас военнослужащим и вынужденным переселенцам).

9. В случае принятия решения о продаже объектов проводится коммерческий конкурс, обязательным условием которого является завершение строительства этих объектов с правом их последующей продажи.

По результатам коммерческого конкурса первоначальный заказчик объекта и победитель (победители) коммерческого конкурса подписывают договор купли-продажи.

II. Порядок организации инвестиционного и коммерческого конкурсов

10. Решение о проведении конкурса по объектам, заказчиками которых являлись федеральные органы исполнительной власти, организации и учреждения, финансируемые из федерального бюджета, форме конкурса и его организаторе принимается Государственным комитетом Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства и Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом при участии органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в зависимости от местоположения выставляемого на конкурс объекта.

В таком же порядке принимается решение по объектам, заказчиками которых являлись федеральные государственные предприятия, при наличии инициативы данного предприятия. Решение о проведении конкурса по объектам, заказчиками которых являлись федеральные государственные предприятия, также может приниматься предприятиями самостоятельно.

Организатор конкурса - юридическое лицо, осуществляющее деятельность по организации и проведению коммерческих или инвестиционных конкурсов для завершения строительства и продажи не завершенных строительством жилых домов.

Организатором конкурса может быть назначен первоначальный заказчик объекта либо иное юридическое лицо.

11. Организатор формирует комиссию по проведению конкурса и выявлению победителя.

В состав комиссии включаются представители организатора конкурса, органов, ведающих вопросами архитектуры и строительства, органов управления жилищным фондом, государственным имуществом, финансовых органов местного самоуправления.

В работе комиссии вправе участвовать генеральный подрядчик. К работе комиссии могут привлекаться представители проектных, экспертных, консультационных и других специализированных организаций.

Председатель комиссии утверждается Государственным комитетом Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства и Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом с участием органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в зависимости от местоположения выставляемого на конкурс объекта.

12. Комиссия самостоятельно разрабатывает и утверждает свой регламент. Решение принимается простым большинством голосов от общего числа членов комиссии. В случае равенства голосов принимается решение, за которое проголосовал председатель комиссии.

13. Основными задачами комиссии являются:

проведение инвентаризации и составление акта оценки объекта;

составление проекта акта приемки-передачи объекта;

сбор проектно-сметной и другой документации по объекту;

организация и проведение конкурса;

подготовка проекта договора купли-продажи или договора на достройку объекта и других документов.

14. Комиссия обязана в месячный срок с момента принятия решения о проведении конкурса разработать и утвердить:

акты инвентаризации и оценки стоимости объекта с определением:

а) для коммерческого конкурса – его начальной цены;

б) для инвестиционного конкурса – доли собственника объекта и победителя конкурса в праве общей долевой собственности на готовый к эксплуатации жилой дом;

проект акта приемки-передачи объекта;

проект договора купли-продажи объекта, подлежащего продаже по коммерческому конкурсу;

проекты договора на достройку объекта и других документов в случае проведения инвестиционного конкурса.

Комиссия также обязана проверить наличие документов, удостоверяющих право на соответствующий земельный участок.

15. Комиссия имеет право требовать от администрации предприятия или учреждения, на балансе которого находится объект:

осуществления в установленные сроки инвентаризации объекта;

представления комиссии данных учета и отчетности и другой информации по объекту, необходимой для проведения конкурса;

определения стоимости объекта, составления и представления актов оценки стоимости объекта.

16. Комиссия организует конкурс в следующем порядке:

принимает решение об условиях конкурса;

составляет технико-экономические характеристики объекта;

публикует информацию о проведении конкурса;

принимает заявки на участие в конкурсе;

осуществляет процедуру конкурса;

определяет победителя конкурса;

определяет порядок и сроки расчетов;

подготавливает и направляет письмо победителю с уведомлением о принятии его предложения и приглашением прибыть для подписания договора купли-продажи (в случае проведения коммерческого конкурса), договора на достройку объекта и других документов (в случае проведения инвестиционного конкурса);

публикует информационное сообщение об итогах конкурса.

17. Информационное сообщение о проведении конкурса составляется комиссией на основании представленных документов и доводится до потенциальных участников в следующем порядке:

при открытых конкурсах – посредством публикации в печати;

при закрытых конкурсах – посредством рассылки (почтовой, курьерской и др.) в адрес конкретных потенциальных претендентов, при этом перечень участников, которым рассылаются информационные сообщения, публикуется в печати.

18. Информационное сообщение о проведении конкурса должно включать в себя следующие сведения:

наименование объекта, а также предприятия или учреждения, на балансе которого он находится;

местонахождение и технико-экономические характеристики объекта по проекту;

сметная стоимость строительства объекта, стоимость фактически произведенных затрат на строительство (стоимость фактически выполненных и оплаченных работ, услуг) на дату проведения оценки в сопоставимых ценах;

источники финансирования фактически произведенных затрат на строительство объекта;

площадь отведенного земельного участка, право на земельный участок (пользование, аренда, передача в собственность);

техническое состояние и техническая готовность объекта;

дата начала строительства объекта и последняя дата проведения работ;

установленный срок завершения строительства;

условия конкурса и критерии выявления победителя;

перечень необходимых для представления в комиссию документов;

форма платежа, условия предоставления рассрочки, если она предусмотрена;

окончательный срок приема заявок и других документов на участие в конкурсе;

сумма задатка и расчетный счет, на который он должен быть перечислен;

дата, место и время вскрытия предложений;

срок подписания победителем итогового протокола, договора купли-продажи либо договора на достройку объекта;

порядок ознакомления с проектно-сметной документацией.

В случае проведения коммерческого конкурса в информационном сообщении указывается начальная цена объекта, при проведении инвестиционного конкурса – доли собственника объекта и победителя конкурса в праве общей долевой собственности на готовый к эксплуатации жилой дом и объем инвестиций, необходимых для завершения строительства объекта.

Формы представляемых сведений и перечень дополнительных данных определяет комиссия.

19. Начальная цена объекта для коммерческого конкурса определяется на основании акта оценки стоимости объекта в размере фактических затрат на строительство (стоимости фактически выполненных и оплаченных работ, услуг по объекту) на дату проведения оценки в сопоставимых ценах.

20. С момента опубликования информационного сообщения о проведении конкурса всем желающим предоставляется возможность предварительно ознакомиться с объектом.

21. Сумма задатка для участия в конкурсе составляет 10 процентов стоимости достройки объекта.

III. Порядок проведения конкурса

22. К участию в коммерческом или инвестиционном конкурсе допускаются строительные предприятия всех форм собственности, физические и юридические лица, своевременно подавшие заявку на участие в конкурсе и другие необходимые документы, перечисленные в

пункте 26 настоящего Положения, и внесшие задаток в размере и на счет, указанные в информационном сообщении.

23. Предложения участников по выполнению условий и соответствию критерию определения победителя конкурса представляются в закрытом виде (в запечатанных внутренних конвертах) .

24. Обязательными условиями инвестиционного конкурса являются:
завершение строительства объекта в установленный срок;
использование объекта, его отдельных частей и помещений в соответствии с назначением, определенным проектной документацией;
вложение инвестиций в объеме, необходимом для завершения строительства объекта;

оплата затрат на организацию конкурса и комиссионных сборов.

Критерием определения победителя конкурса является предложенный срок завершения строительства объекта, который не может превышать установленный в условиях конкурса срок завершения строительства.

Победителем конкурса признается участник, предложивший минимальный срок завершения строительства и принявший на себя обязательства по выполнению условий конкурса.

25. Обязательными условиями коммерческого конкурса являются:
завершение строительства объекта в установленный срок с правом продажи готовых к эксплуатации объектов;

использование объекта, его отдельных частей и помещений в соответствии с назначением, определенным проектной документацией;
оплата затрат на организацию конкурса и комиссионных сборов.

Критерием определения победителя конкурса является максимальная цена продажи объекта.

Победителем конкурса признается участник, предложивший максимальную цену и принявший на себя обязательства по выполнению условий конкурса.

26. Для участия в конкурсе в адрес комиссии необходимо представить следующие документы:

заявку на участие в конкурсе;

предложения по выполнению условий и соответствию критериям определения победителя конкурса в запечатанном внутреннем конверте;

копию платежного документа, подтверждающего внесение задатка на расчетный счет или в кассу организатора;

документы, подтверждающие платежеспособность участника;

документы, подтверждающие права на получение в порядке очередности жилья государственной или муниципальной собственности (в случае проведения закрытого инвестиционного конкурса) для лиц, имеющих такие права.

Комиссией проверяются соблюдение всех установленных формальных требований и наличие требуемых сведений и документов в представленных заявках.

27. Заявителю может быть отказано в конкурсе, если он:

не внес в установленном порядке задаток;

не представил в срок обязательные документы и материалы.

28. После рассмотрения представленной заявки комиссия направляет заявителю письменное уведомление о признании его участником конкурса с указанием даты регистрации его заявки. С момента отправления уведомления заявитель приобретает статус участника конкурса.

29. По истечении установленного срока прием заявок прекращается, и комиссия на своем заседании составляет сводный протокол, в котором фиксируются все поданные заявки. К протоколу прилагаются список заявителей, признанных участниками конкурса, и список заявителей, не признанных участниками конкурса.

30. Участник имеет право отозвать свою заявку до установленного срока проведения конкурса, сообщив об этом письменно в заявлении, по телеграфу или факсу. В этом случае участнику возвращается сумма задатка.

31. В установленный день и час на заседании комиссии вскрываются запечатанные внутренние конверты и оглашаются предложения участников конкурса.

При этом могут присутствовать участники конкурса или их представители, имеющие на это надлежаще оформленную доверенность.

Комиссия составляет протокол, в котором фиксируются все поступившие предложения участников конкурса.

Комиссия признает победителем конкурса участника, предложившего максимальную цену за объект (в случае проведения инвестиционного конкурса).

В случае равенства предложений двух и более участников между ними проводится открытый торг по ранее установленным критериям конкурса. При проведении коммерческого конкурса в качестве начальной цены объекта используется цена, предложенная этими участниками. При проведении инвестиционного конкурса в качестве начального срока завершения строительства используется срок, предложенный этими участниками.

Решение о победителе конкурса принимается комиссией в день вскрытия конвертов с предложениями участников. Комиссия составляет итоговый протокол, в котором содержатся следующие сведения:

наименование объекта;

состав комиссии;

сведения об участниках;

наименование победителя;

условия конкурса;

окончательная цена объекта, срок завершения строительства объекта;

форма и сроки платежа.

К протоколу прилагается подготовленный комиссией проект письма победителю с уведомлением о принятии его предложения и приглашением прибыть для подписания договора купли-продажи (в случае проведения коммерческого конкурса) или договора на достройку объекта (в случае проведения инвестиционного конкурса).

Комиссия направляет копию утвержденного ею протокола каждому участнику конкурса. Победителю конкурса направляется письмо

организатора конкурса с уведомлением о принятии его предложения и приглашением прибыть для подписания договора купли-продажи либо договора на достройку объекта.

Победитель конкурса должен в течение установленного срока подписать протокол о результатах конкурса. Протокол подписывается победителем (или его уполномоченным представителем) и председателем комиссии в двух экземплярах. Один экземпляр протокола о результатах конкурса выдается победителю на заключение договора купли-продажи данного объекта или договора по доставке.

В случае неподписания победителем протокола о результатах конкурса внесенный задаток ему не возвращается. Победителем признается участник, предложение которого по критериям конкурса является предыдущим по отношению к предложению ранее определенного победителя.

В случае неподписания в течение установленного срока протокола этим участником результаты конкурса аннулируются.

32. Если на дату проведения конкурса поступила только одна заявка и участник, принявший на себя обязательства по выполнению условий конкурса, предложил цену не ниже начальной (при проведении коммерческого конкурса), а срок завершения строительства – не более установленного (при проведении инвестиционного конкурса), то этот участник признается победителем конкурса.

В случае отказа единственного участника конкурса от подписания протокола о результатах конкурса и заключения договора купли-продажи или договора на достройку объекта конкурс признается несостоявшимся, а сумма внесенного участником задатка не возвращается.

33. Результаты конкурса могут быть опротестованы в установленном порядке в течение 30 дней со дня получения протокола.

34. В течение 30 дней со дня принятия решения о результатах конкурса организатор в обязательном порядке публикует информационное сообщение об итогах конкурса в печати.

IV. Оформление договора купли-продажи или договора на достройку

35. В срок не более 20 дней с момента отправления письма о принятии предложения победителя конкурса между первоначальным заказчиком объекта или уполномоченным органом и победителем конкурса должен быть заключен договор купли-продажи объекта или подписан договор на достройку объекта.

36. Организатор конкурса в 2-дневный срок с момента подписания протокола о его результатах направляет соответствующему первоначальному заказчику объекта или уполномоченному органу протокол о результатах конкурса.

37. Если победитель конкурса отказывается от последующего заключения договора купли-продажи или договора на достройку объекта, результаты конкурса аннулируются и внесенный задаток ему не возвращается.

38. В соответствии со сроками и формой платежа, определенными договором купли-продажи, победитель обязан перевести на указанный расчетный счет денежную сумму или внести эту сумму наличными в установленном порядке.

39. Сумма задатка, внесенного победителем конкурса, включается в сумму его платежа. Всем остальным участникам конкурса суммы внесенных ими задатков возвращаются в течение 10 дней с момента подписания итогового протокола конкурса.

40. Средства, полученные организатором от победителя конкурса, разделяются в следующем порядке:

а) при проведении коммерческого конкурса средства в размере фактически произведенных затрат на строительство (стоимости фактически выполненных и оплаченных работ, услуг) направляются первоначальному инвестору объекта в размерах фактически произведенных им затрат с учетом их удорожания в сопоставимых ценах. После этого компенсируются затраты организатора на организацию и проведение конкурса. Остаток средств распределяется в установленном законодательством порядке;

б) при проведении инвестиционного конкурса средства в размере затрат на его организацию и проведение с учетом комиссионных сборов компенсируются организатором конкурса за счет средств победителя.
