



АДМИНИСТРАЦИЯ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 2 декабря 2011 г. № 1091
г. Брянск

О Порядке определения нового застройщика (инвестора) в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства на территории Брянской области

В соответствии с Законом Брянской области от 12 июля 2011 года № 66-З «О дополнительных мерах по защите прав участников долевого строительства на территории Брянской области»
ПОСТАНОВЛЯЮ

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения нового застройщика в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства на территории Брянской области.

2. Уполномоченным органом в Брянской области по организации проведения конкурса по определению нового застройщика в целях завершения строительства объекта, строительство которого не завершено недобросовестным застройщиком, является департамент строительства и архитектуры Брянской области.

3. Уполномоченным органом в Брянской области по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной собственности Брянской области, бесплатно юридическим лицам является управление имущественных отношений Брянской области.

4. Рекомендовать органам местного самоуправления, на территории которых имеются объекты, строительство которых не завершено недобросовестными застройщиками, и имеются участники долевого строительства, нуждающиеся в защите, разработать аналогичные порядки.

5. Настоящее постановление разместить на сайте департамента строительства и архитектуры Брянской области.

6. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Брянской области Касацкого А.И., временно исполняющего обязанности заместителя Губернатора Брянской области Жигунова А.М.



Губернатор

Н.В. Денин

Утвержден
постановлением администрации
Брянской области
от 2 декабря 2011 г. № 1091

ПОРЯДОК

определения нового застройщика (инвестора) в целях защиты
прав граждан – участников долевого строительства на территории
Брянской области

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок, в соответствии с Законом Брянской области от 12 июля 2011 года № 66-З «О дополнительных мерах по защите прав участников долевого строительства на территории Брянской области», устанавливает правила определения новых застройщиков (инвесторов) на территории Брянской области и предоставления им земельных участков в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства.

1.2. Определение нового застройщика (инвестора), принимающего обязательства по завершению строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, строительство которых производилось с привлечением денежных средств граждан (участников долевого строительства, нуждающихся в защите), осуществляется на конкурсной основе после прекращения в установленном законом порядке прав недобросовестного застройщика на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства.

2. Правила проведения конкурса

2.1. Конкурс проводится в целях отбора нового застройщика (инвестора), обеспечивающего лучшие условия завершения строительства объекта незавершенного строительства и восстановления нарушенных прав участников долевого строительства, нуждающихся в защите.

2.2. Конкурс проводится при условии принятия в установленном законом порядке решений о прекращении прав недобросовестного застройщика на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства.

2.3. Предметом конкурса является заключение договора о передаче новому застройщику (инвестору) земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства и дополнительно земельного участка для строительства бесплатно.

2.4. Условия конкурса определяются организатором конкурса.

2.5. Состав комиссии по проведению конкурса на право заключения договора в соответствии с настоящим Порядком утверждается организатором конкурса, который определяет ее председателя, заместителя председателя, ответственного секретаря и членов комиссии.

Руководство деятельностью комиссии осуществляется председатель комиссии, а в его отсутствие – заместитель председателя комиссии.

Количественный состав комиссии не может быть менее девяти человек.

Состав комиссии формируется из представителей администрации области, Брянской городской администрации, управления имущественных отношений Брянской области, департамента строительства и архитектуры Брянской области, общественных объединений соинвесторов (участников долевого строительства) и других заинтересованных лиц.

Решения комиссии принимаются большинством голосов от утвержденного состава комиссии и оформляются в виде протоколов, которые подписываются председателем, секретарем и присутствующими членами комиссии.

✓ 2.6. Конкурсная документация разрабатывается и утверждается организатором конкурса.

2.7. В конкурсную документацию подлежат включению:

✓ сведения о месте расположения и иных характеристиках земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, и земельного участка (участков), сформированного(ых) для предоставления новым застройщикам (инвесторам) для строительства бесплатно;

сведения об участниках долевого строительства, нуждающихся в защите, требования которых подлежат удовлетворению в результате выполнения победителем конкурса обязательств, принятых на себя по итогам конкурса;

способы выполнения победителем конкурса принятых на себя обязательств (предоставление участникам готового жилья, строительство нового жилья и предоставление его участнику строительства, возврат денежных средств) с отражением количественного состава участников строительства и способов восстановления нарушенных прав;

форма заявки на участие в конкурсе;

перечень прилагаемых к заявке на участие в конкурсе документов;

проект договора о передаче новому застройщику (инвестору) земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства и дополнительно земельного участка (участков) для строительства бесплатно.

2.8. Управление имущественных отношений Брянской области (далее – управление) передает организатору конкурса по его письменному запросу сведения о месте расположения земельных участков, выставляемых на конкурс.

Размеры указанных земельных участков определяются управлением.

Проект договора по предоставлению земельного участка победителю конкурса в собственность бесплатно разрабатывается и представляется управлением организатору конкурса.

2.9. Организатор конкурса не менее чем за 30 рабочих дней до момента проведения конкурса обеспечивает опубликование извещения о проведении конкурса на официальном сайте департамента строительства и архитектуры Брянской области.

2.9.1. В извещении о проведении конкурса указываются:

предмет конкурса;

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

дата начала и окончания приема заявок на участие в конкурсе и прилагаемых к ним документов;

место приема заявок на участие в конкурсе и прилагаемых к ним документов;

перечень документов, представляемых участниками конкурса, и требования к их оформлению;

дата, время и место проведения процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе;

критерии оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе.

2.9.2. В случае изменения сроков, указанных в извещении, организатор конкурса обязан известить об этом претендентов, подавших в установленном порядке документы для участия в конкурсе, не позднее чем за три дня до наступления ранее намеченного срока соответствующего мероприятия и опубликовать информацию об изменении сроков в тех же средствах массовой информации, что и извещение о проведении конкурса.

2.10. После опубликования извещения о проведении конкурса организатор конкурса на основании заявления любого заинтересованного юридического лица, поданного в письменной форме, в течение двух рабочих дней со дня получения этого заявления обязан предоставить в письменной форме или по электронной почте конкурсную документацию.

2.11. Для участия в конкурсе претендент подает заявку на участие в конкурсе в указанный в извещении о проведении конкурса срок.

2.12. К заявке на участие в конкурсе прилагаются:

сведения о фирменном наименовании (наименовании) участника конкурса, его организационно-правовой форме, месте нахождения, почтовом адресе, номере контактного телефона;

заверенные подписью руководителя и печатью юридического лица копии учредительных документов (устав юридического лица и (или) учредительный договор) с изменениями и дополнениями – для случаев, если претендентом является юридическое лицо;

заверенная в установленном порядке копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц или индивидуальных предпринимателей;

документ, подтверждающий полномочия физического лица на осуществление действий от имени участника конкурса;

заверенная в установленном порядке копия допуска на строительство зданий и сооружений;

копии документов, подтверждающих отсутствие у участника конкурса задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника конкурса по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период.

2.13. Участник конкурса вправе подать только одну заявку на участие в конкурсе в письменной форме в запечатанном конверте.

2.14. Каждый конверт с заявкой на участие в конкурсе, поступивший в срок, указанный в извещении о проведении конкурса, регистрируется организатором конкурса.

По требованию участника конкурса, подавшего конверт с заявкой на участие в конкурсе, организатор конкурса выдает расписку в получении конверта с такой заявкой с указанием даты и времени его получения.

2.15. Все заявки на участие в конкурсе, поступившие после даты окончания их приема, указанной в извещении о проведении конкурса, возвращаются без рассмотрения.

2.16. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе осуществляется комиссией, которой также ведется протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

2.17. Комиссия осуществляет оценку и сопоставление заявок на участие в конкурсе, а также проверяет наличие необходимых документов и сведений в течение трех рабочих дней со дня вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

2.18. Представление не в полном объеме указанной в пункте 2.12 настоящего Порядка информации или подача заявки на участие в конкурсе, не отвечающей условиям конкурса, либо представление недостоверных или искаженных сведений является основанием для отклонения заявки на участие в конкурсе.

2.19. В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка и она соответствует требованиям и условиям конкурса, победителем конкурса признается участник конкурса, подавший эту заявку, на условиях, содержащихся в конкурсной документации.

2.20. В случае, если предложения участников конкурса, содержащиеся в заявке на участие в конкурсе, не соответствуют требованиям и условиям конкурса, конкурс считается несостоявшимся. В данном случае организатор конкурса назначает новый конкурс.

2.21. Основными критериями оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе являются:

наличие не менее двух объектов, возведенных участником конкурса за последние два календарных года, предшествующих году проведения конкурса;

наличие технических средств (машин, механизмов, специального оборудования), помещений, необходимых для производства строительных работ, находящихся в собственности или в пользовании, в соответствии с заключенными договорами;

лучшие условия, предложенные участником конкурса по завершению строительства объекта, строительство которого не завершено недобросовестным застройщиком:

срок завершения строительства;

количество участников долевого строительства, нуждающихся в защите, обязательства перед которыми обязуется обеспечить новый застройщик (инвестор) в соответствии с выбранными ими (участниками долевого строительства) способами исполнения обязательств, и срок исполнения обязательств перед ними;

меньшее количество и (или) размер (размеры) дополнительного (дополнительных) земельного участка (участков), необходимого(ых) новому застройщику (инвестору) для строительства бесплатно.

2.22. На основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе комиссией принимается решение об определении победителя конкурса.

2.23. Победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший лучшие условия исполнения договора.

2.24. Комиссия ведет протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, в котором должны содержаться сведения о месте, дате, времени проведения оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, об участниках конкурса, заявки на участие в конкурсе которых были рассмотрены, об условиях исполнения договора, предложенных в указанных заявках, критериях оценки заявок на участие в конкурсе, принятом на основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе решении о признании участника конкурса победителем конкурса.

2.25. Все материалы конкурса передаются комиссией организатору конкурса и управлению для заключения договора.

2.26. Организатор конкурса в течение двух рабочих дней со дня подписания протокола заседания комиссии направляет каждому участнику конкурса экземпляр копии протокола, а победителю конкурса – проект договора о передаче земельного участка юридическому лицу бесплатно с обязательным условием по восстановлению нарушенных прав граждан, пострадавших от действий (бездействия) заказчиков (застройщиков), нуждающихся в защите и включенных в реестр.

2.27. Протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе размещается организатором конкурса на официальном сайте департамента строительства и архитектуры Брянской области в течение одного рабочего дня, следующего после дня подписания указанного протокола.

3. Заключение договора с победителем конкурса

3.1. Договор о передаче новому застройщику (инвестору) земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства и дополнительно земельного участка для строительства бесплатно заключается с победителем конкурса в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

3.2. Управление заключает договор с победителем конкурса не позднее 10 дней со дня опубликования протокола об итогах конкурса.

3.3. В условиях договора предусматриваются права и обязанности уполномоченного органа и победителя конкурса по выполнению условий договора.

