

(Об утверждении Положения о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности)

Распоряжение · № 774-р · от 28.07.1998 · Министерство государственного имущества · Действует без изменений

РАСПОРЯЖЕНИЕ

МИНИСТЕРСТВА ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

от 28 июля 1998 г. N 774-р

Зарегистрировано Министерством юстиции Российской Федерации

29 июля 1998 г. Регистрационный N 1576

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 30 июня 1998 г. N 685 "О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества":

Утвердить Положение о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности.

П О Л О Ж Е Н И Е

о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности

Утверждено распоряжением Мингосимущества России

от 28 июля 1998 г. N 774-р

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со статьями 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации и определяет порядок проведения торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений и нежилых помещений), находящихся в федеральной собственности, а также права и обязанности лиц, участвующих в организации и проведении торгов.

2. Орган по управлению государственным имуществом

2.1. Орган по управлению государственным имуществом осуществляет следующие функции: принимает решение о проведении торгов;

определяет дату и место их проведения, условия торгов, а также критерий выбора победителя торгов в соответствии с утвержденной методикой;

определяет начальную цену предмета торгов (начальный размер годовой арендной платы);

утверждает конкурсную документацию;

формирует конкурсную комиссию;

при выполнении функций организатора торгов иным лицом определяет организатора торгов;

утверждает протокол заседания конкурсной комиссии;

обеспечивает заключение договора аренды с победителем торгов.

3. Организатор торгов

3.1. В качестве организатора торгов может выступать орган по управлению государственным имуществом, владелец имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также специализированная организация.

3.2. Организатор торгов осуществляет следующие функции:

подготавливает конкурсную документацию и другие необходимые документы для объявления торгов;

осуществляет публикацию извещения о проведении торгов;

проводит ознакомление претендентов с конкурсной документацией и объектом торгов;

производит прием, регистрацию и хранение представленных заявок;
готовит протокол конкурсной комиссии об окончании приема и регистрации заявок;
обеспечивает деятельность конкурсной комиссии и привлечение специалистов и экспертов по подготовке конкурсной и другой необходимой документации, проведению работ по сбору и анализу заявок, а также по проведению торгов;
принимает на специальный счет задатки;
по окончании конкурса возвращает участникам задатки в случаях, предусмотренных пп. 7 (абз. 3), 9.8 (абз. 1), 9.9 настоящего Положения;
перечисляет в федеральный бюджет задатки, не возвращенные участникам в соответствии с пп. 9.4, 10.3 и 10.4 настоящего Положения;
оформляет протокол о результатах торгов.

3.3. В случае выполнения функций организатора торгов специализированной организацией взаимоотношения между органом по управлению государственным имуществом, владельцем объекта и организатором торгов определяются договором между ними.

4. Конкурсная комиссия

4.1. Конкурсная комиссия формируется из представителей органа по управлению государственным имуществом и иных заинтересованных организаций.

В процессе организации и проведения торгов по конкретному объекту в состав комиссии по желанию владельца объекта может включаться его представитель.

Для организации работ по рассмотрению заявок конкурсной комиссией могут привлекаться соответствующие независимые специалисты и эксперты.

4.2. Конкурсная комиссия самостоятельно разрабатывает и утверждает свой регламент.

4.3. Заседания конкурсной комиссии являются правомочными, если на них присутствуют не менее 2/3 членов конкурсной комиссии.

4.4. Решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов членов комиссии, при равенстве голосов голос председателя конкурсной комиссии является решающим.

4.5. Конкурсная комиссия осуществляет следующие функции:

утверждает текст извещения о проведении торгов;

оформляет протокол об окончании приема и регистрации заявок;

оформляет протокол заседания конкурсной комиссии, содержащий заключение, определяющее победителя торгов или иное решение по итогам торгов.

5. Объявление торгов

5.1. Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации организатором торгов не менее чем за 30 дней до их проведения.

5.2. Извещение о проведении торгов должно содержать:

наименование организатора торгов;

информацию о форме торгов и критерии выбора победителя;

наименование объекта и предмета торгов;

краткую характеристику объекта торгов;

начальную цену предмета торгов (начальный размер годовой арендной платы);

размер, сроки и порядок внесения задатка;

сведения о порядке оформления участия в торгах;

перечень документов, необходимых для участия в торгах;

условия и сроки заключения договора аренды;

адрес, сроки и условия получения конкурсной документации и ознакомления с объектом торгов;

сведения о дате, времени и порядке проведения торгов;

дату и время начала и окончания приема заявок.

6. Конкурсная документация

6.1. Конкретный порядок, состав и условия подготовки конкурсной документации определяет орган по управлению государственным имуществом либо, по его поручению, организатор торгов.

6.2. Конкурсная документация представляется в комплекте по письменному запросу лица, заявившего о намерении участвовать в торгах (далее - претендент), в порядке, определяемом организатором торгов.

6.3. Конкурсная документация состоит из следующих основных разделов:

сведения об объекте и предмете торгов;

требования по содержанию заявки и представленных вместе с ней документов;

условия и порядок проведения торгов;

критерии выбора победителя торгов;

проект договора аренды;

форма заявки на участие в торгах.

7. Претендент имеет право:

получать от конкурсной комиссии информацию по условиям и порядку проведения торгов;

производить осмотр объекта торгов;

отозвать свою заявку до даты проведения торгов. В этом случае задаток претенденту возвращается в десятидневный срок.

7.3. Для участия в торгах претендент должен представить следующие документы:

заявку на участие в торгах, содержащую согласие претендента и его обязательства по выполнению условий торгов;

заверенные копии учредительных документов (для юридических лиц);

копию платежного поручения, подтверждающего перечисление задатка;

свои предложения по условиям конкурса в запечатанном конверте;

иные документы в соответствии с требованиями, указанными в информационном сообщении.

8. Заявка

8.1. Заявка должна быть подготовлена и представлена в конкурсную комиссию в соответствии с требованиями и условиями, определенными в конкурсной документации. Заявки принимаются в двойных конвертах. Во внешнем конверте должны содержаться:

собственно заявка, содержащая согласие претендента на участие в торгах и его обязательства по выполнению условий торгов и заключению договора;

заверенные копии учредительных документов (для юридических лиц);

копия платежного поручения, подтверждающего перечисление задатка;

иные документы, перечисленные в информационном сообщении.

Во внутреннем конверте должны содержаться собственно предложения претендента. Внутренний конверт на момент подачи заявки должен быть закрыт и опечатан претендентом.

8.2. При приеме заявки организатор торгов проверяет наличие необходимых документов, за исключением содержащихся во внутреннем конверте. В случае если документы, указанные в п. 8.1, не удовлетворяют требованиям, содержащимся в конкурсной документации, а также если документы, представленные претендентом конкурса, неаккуратно и ненадлежащим образом оформлены, организатор торгов в тот же день письменно уведомляет претендента об отказе в приеме и регистрации заявки с указанием причины отказа.

8.3. Организатор торгов обязан зарегистрировать заявку немедленно после ее представления и приема с указанием даты и часа приема. При этом внутренний конверт не распечатывается.

8.4. Претенденту, представившему заявку, выдается расписка, подтверждающая прием и регистрацию его заявки с указанием даты и времени приема.

9. Процедура торгов

9.1. В день окончания приема и регистрации заявок конкурсная комиссия подписывает протокол об окончании приема заявок.

Протокол об окончании приема заявок должен содержать следующие сведения:

сведения о предмете и объекте торгов;

перечень зарегистрированных заявок;

перечень заявок, допущенных к оценке, и решение о признании претендентов, представивших эти заявки, участниками торгов;

перечень отозванных заявок;

перечень заявок, не допущенных к оценке в связи с непоступлением задатка на специальный счет организатора торгов.

Обязательным приложением к протоколу является выписка со счета организатора торгов,

подтверждающая поступление задатка на специальный счет организатора торгов.

9.2. В день проведения торгов, указанный в конкурсной документации и извещении о проведении торгов, на заседании конкурсная комиссия вскрывает конверты с предложениями участников торгов и оглашает предложения участников торгов. Перед вскрытием конвертов комиссия проверяет их целостность, что фиксируется в протоколе заседания конкурсной комиссии.

9.3. Вскрытие конвертов и оглашение предложений производится конкурсной комиссией при наличии правомочного ее состава. При вскрытии конвертов и оглашении предложений имеют право присутствовать участники торгов или их представители.

9.4. Конкурсная комиссия проверяет соответствие представленных предложений требованиям, содержащимся в конкурсной документации. В случае если представленные предложения не соответствуют требованиям, содержащимся в конкурсной документации, указанные предложения не подлежат дальнейшему рассмотрению, и лицо, подавшее такую заявку, утрачивает статус участника торгов, что фиксируется в протоколе заседания конкурсной комиссии. Задаток в этом случае подлежит перечислению в федеральный бюджет.

9.5. После вскрытия конвертов и оглашения предложений конкурсная комиссия удаляется на совещание для обсуждения и оценки предложений.

Участники торгов и их представители не имеют права присутствовать при обсуждении и оценке предложений.

9.6. Победителем торгов признается участник торгов, предложения которого, по мнению конкурсной комиссии, отвечают всем требованиям, содержащимся в конкурсной документации, и являются лучшими в части максимизации размера годовой арендной платы за пользование объектом торгов и выполнения других условий торгов.

В случае когда двумя или более участниками торгов представлены идентичные предложения, признанные наилучшими, победителем торгов признается участник, чья заявка принята и зарегистрирована организатором торгов ранее других.

9.7. Конкурсная комиссия письменно извещает участников о результатах торгов.

9.8. Если на момент окончания срока приема заявок зарегистрировано не более одной заявки, конкурсная комиссия вправе:

объявить торги несостоявшимися;

принять решение о продлении срока приема заявок и переносе на тот же срок даты проведения торгов, но не более чем на 45 дней.

При этом организатор торгов на основании решения конкурсной комиссии публикует соответствующее информационное сообщение с указанием новой даты проведения торгов.

9.9. В случае, если предложения всех участников торгов не соответствуют условиям торгов, торги считаются состоявшимися, но имеющими отрицательный результат. В этом случае могут быть пересмотрены условия конкурса и назначены новые торги.

9.10. В случаях, указанных в пп. 9.8, 9.9, задатки подлежат возврату участникам торгов в десятидневный срок с даты объявления торгов несостоявшимися либо имеющими отрицательный результат.

9.11. Участникам торгов, не ставшим победителями торгов, внесенные задатки возвращаются в десятидневный срок с даты проведения торгов.

9.12. Заключение конкурсной комиссии, определяющее победителя торгов или иное решение по итогам торгов, оформляется протоколом, подписываемым членами конкурсной комиссии в день проведения торгов.

10. Оформление прав победителя торгов

10.1. После определения победителя торгов лицо, выигравшее торги, и организатор торгов на основании заключения конкурсной комиссии подписывают протокол о результатах торгов. В протоколе должны содержаться:

сведения об объекте и предмете торгов;

сведения о победителе торгов;

обязанности сторон по заключению договора аренды;

обязанность победителя торгов по государственной регистрации права аренды.

Протокол о результатах торгов оформляется в день проведения торгов в двух экземплярах и имеет силу договора.

Победитель торгов обязан заключить договор аренды на условиях, установленных поданной им заявкой, составленной в соответствии с конкурсной документацией.

10.2. Договор аренды должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после оформления протокола о результатах торгов.

10.3. Победителю торгов сумма внесенного задатка засчитывается в счет арендной платы по заключенному договору аренды.

10.4. Победитель торгов при уклонении от подписания протокола о результатах торгов утрачивает внесенный задаток. Указанная сумма подлежит перечислению в федеральный бюджет.

10.5. Организатор торгов, уклонившийся от подписания протокола о результатах торгов, обязан вернуть победителю задаток в двойном размере, а также возместить убытки, причиненные участием в торгах, в части, превышающей сумму задатка.

10.6. В случае если победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов или договора аренды, конкурсная комиссия вправе определить победителя из числа оставшихся участников торгов (если число оставшихся участников не менее 2) либо принять решение о проведении новых торгов.

10.7. В случае уклонения одной из сторон от заключения договора другая сторона вправе обратиться в суд с требованиями о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

11. Недействительность результатов торгов

11.1. Споры о признании результатов торгов недействительными рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Признание результатов торгов недействительными влечет недействительность договора аренды, заключенного с победителем торгов.