

ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

"ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И О КОМИССИИ ПО ВОПРОСАМ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"

(в редакции Постановления Правительства РТ от 5.10.2001г.№463,
от 30.04.2004г.№192, от 2.11.2007г.№550)

В целях реализации Программы экономических преобразований Республики Таджикистан на 1995-2000 годы, ускорения процесса приватизации объектов незавершенного строительства и ввода в действие основных фондов, Правительство Республики Таджикистан постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Положения о продаже объектов незавершенного строительства и о Комиссии по вопросам незавершенного строительства.

2. Образовать Комиссию по вопросам незавершенного строительства согласно приложения.

3. Государственному комитету Республики Таджикистан по управлению государственным имуществом:

" объявить о продаже объектов незавершенного строительства в соответствии с прилагаемым перечнем №1.

4. Государственному комитету Республики Таджикистан по управлению государственным имуществом, Государственному комитету статистики Республики Таджикистан и соответствующим Маджлисам народных депутатов: (в редакции Постановления Правительства РТ №463 от 5.10.01г.)

" сформировать в месячный срок перечни объектов незавершенного строительства по Республике Таджикистан, подлежащих приватизации и представить на рассмотрение Комиссии по вопросам незавершенного строительства.

5. Органам исполнительной власти на местах, министерствам и ведомствам обеспечить передачу Государственному комитету Республики Таджикистан по управлению государственным имуществом проектно-сметной документации по объектам незавершенного строительства.

6. Признать утратившими силу постановления Правительства Республики Таджикистан от 17 июня 1996 года №275 "Об образовании Республиканской Комиссии по вопросам незавершенного строительства" и от 15 января 1997 года №44 "Об утверждении Положения о Республиканской Комиссии по незавершенному строительству".

Председатель Правительства
Республики Таджикистан

Э.Рахмонов

от 12 августа 1997 года № 366 г.Душанбе

Утверждено
постановлением Правительства
Республики Таджикистан
от 12 августа 1997 года №366

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее положение разработано в целях упорядочения и ускорения процесса приватизации объектов незавершенного строительства, относящихся к государственной собственности, и определяет основные правила

проведения тендеров по продаже объектов незавершенного строительства, а также права и обязанности участников тендеров.

2. Положение распространяется на незавершенные строительством объекты производственного, жилищного, социально-культурного, бытового, административно-хозяйственного назначения всех отраслей экономики.

3. Государственный комитет Республики Таджикистан по управлению государственным имуществом в отношении республиканской собственности и соответствующие Маджлиси народных депутатов и уполномоченные им лица в отношении собственности областей, городов, районов представляют в Комиссию по вопросам незавершенного строительства для утверждения перечней объектов незавершенного строительства, подлежащих приватизации.

4. Формы и условия приватизации объектов незавершенного строительства определяет Комиссия по вопросам незавершенного строительства, утвержденная Правительством Республики Таджикистан.

5. Опубликование списков объектов незавершенного строительства, подлежащих продаже на аукционах, тендерах или по индивидуальному проекту приватизации, является официальным уведомлением о начале их приватизации.

6. Продавцом объектов незавершенного строительства, относящихся к республиканской собственности, является Государственный комитет Республики Таджикистан по управлению государственным имуществом, относящихся к собственности областей, городов, районов – соответствующие Маджлисы народных депутатов и уполномоченные им лица (далее – Продавец).

7. Покупателями объектов незавершенного строительства могут быть:

- негосударственные юридические лица;
- юридические лица, в уставном фонде которых доля государства не превышает 25%;
- физические лица;
- иностранные юридические и физические лица.

Покупателями объектов незавершенного строительства не могут быть победители предыдущих торгов, не выполнившие обязательств, предусмотренных Положением о порядке продажи объектов приватизации на аукционах и тендерах.

II. ПОДГОТОВКА И ПРОВЕДЕНИЕ ТЕНДЕРОВ ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8. Подготовку и проведение тендеров осуществляет Комиссия по вопросам незавершенного строительства, утвержденная Правительством Республики Таджикистан.

9. Комиссия:

- утверждает перечень объектов незавершенного строительства, подлежащих продаже;
- организует, при необходимости, обследование объектов незавершенного строительства;
- распределяет объекты незавершенного строительства по срокам проведения тендеров;
- определяет и утверждает условия тендера;
- утверждает стартовую цену объекта;
- принимает решение о публикации информационного сообщения;
- проводит тендер;
- привлекает, при необходимости, экспертов, специализированные аудиторские, консультационные и иные организации;
- объявляет победителя тендера и организует заключение договора Продавца с победителем о купле-продаже приватизируемого объекта незавершенного строительства.

10. Информационное сообщение о проведении тендера должно быть

опубликовано не менее чем за 30 дней до проведения тендера в республиканской печати и должно содержать:

- перечень объектов незавершенного строительства, выставляемых на тендер, с указанием адресов;
- степень готовности и другие характеристики объектов;
- условия тендера;
- стартовую цену объекта;
- размер гарантийного взноса и порядок его внесения;
- дату проведения тендеров;
- место и сроки приема заявок на участие в тендере;
- телефоны и адреса, по которым можно получить проспекты продажи, правила проведения тендера и иную информацию;
- другую необходимую информацию.

11. С момента опубликования информационного сообщения всем потенциальным участникам тендера предоставляется возможность ознакомиться с объектами незавершенного строительства, выставляемыми на тендер.

12. Условиями тендера могут быть:

- сроки ввода в эксплуатацию объекта незавершенного строительства;
- возможности изменения проекта строительства;
- ограничения по предельному уровню цены, ниже которого участник конкурса не может предлагать за объект приватизации, а также форма и условия платежа;
- обязательства по объемам, видам и срокам инвестиций в объект;
- предполагаемая цель использования объекта приватизации;
- ограничения в течение определенного времени на совершение сделок (перепродажа, залог, передача в управление и др.);
- меры по благоустройству прилегающей к объекту территории;
- проведение мероприятий по экологической безопасности и защите окружающей среды;
- другие условия по решению комиссии.

13. Стартовая цена объекта незавершенного строительства, выставляемая на тендер, устанавливается в размере, равном 10% суммы осуществленных вложений, отраженных в балансе застройщика. При этом стартовая цена незавершенных строительством объектов жилья со степенью готовности менее 85%, выставляемых на тендер, устанавливается в размере гарантийного взноса.

14. Величина гарантийного взноса для участия в тендере по продаже объекта незавершенного строительства устанавливается в одинаковом размере для всех объектов, который приравнен к величине 100-кратной минимальной заработной платы.

15. Участник тендера вправе внести любое количество гарантийных взносов, при этом один гарантийный взнос дает право участия в тендере по одному объекту незавершенного строительства.

16. Регистрация участников тендера производится Продавцом со дня публикации информационного сообщения и заканчивается за час до проведения тендера.

17. Для регистрации в качестве участника тендера необходимо представить:

- 2 экземпляра заявки на участие в тендере без указания объекта незавершенного строительства, которая включает в себя письменное обязательство юридического или физического лица на заключение договора купли-продажи объекта на условиях, опубликованных в информационном сообщении проведения тендера;
- подлинник или копию платежного документа, подтверждающего внесение гарантийного взноса в размере 100-кратной минимальной заработной платы;
- запечатанный конверт с программой, составленной в соответствии

с условиями тендера и предложением о цене покупки объекта незавершенного строительства. Наименование объекта незавершенного строительства и его адрес указываются в начале предоставленной программы внутри конверта.

Юридические лица дополнительно представляют нотариально заверенные копии учредительного договора, устава и свидетельства о регистрации юридического лица. Акционерные общества дополнительно представляют выписку из реестра акционеров, содержащую информацию о доле государства в уставном фонде. Физические лица предъявляют паспорт или иной удостоверяющий личность документ.

18. Продавец производит регистрацию участников тендера в специальном журнале, внося в него под определенным номером фамилию, имя, отчество участника тендера и проставляя этот же номер, дату приема заявки, номер и дату платежного поручения, печать продавца на запечатанном конверте с программой, составленной в соответствии с условиями тендера и предложением о цене покупки объекта незавершенного строительства. Продавец в день приема заявки передаст запечатанный конверт с программой с присвоенным номером под подпись секретарю комиссии по вопросам незавершенного строительства. На втором экземпляре заявки Продавец указывает дату приема заявки, ставит печать и передает ее участнику тендера в качестве квитанции о приеме заявки, конверта с программой, платежного документа о внесении гарантийного взноса.

Документы лиц, желающих принять участие в тендере, после регистрации хранятся в специальном сейфе до дня проведения тендера.

19. Продавец не вправе:

- требовать от участника информацию о его намерениях приобрести тот или иной объект незавершенного строительства из числа выставленных на тендер;

- разглашать информацию, имеющую отношение к участникам тендера в течение всего периода подготовки тендера и его проведения;

- требовать предоставления дополнительных документов для регистрации в качестве участника тендера, кроме перечисленных в п.17. настоящего положения.

20. Заседания комиссии являются закрытыми и состоятся при условии поступления одного или более конверта с программами.

21. Конверты вскрываются комиссией во время проведения тендера. Все члены комиссии должны изучить и сравнить представленные программы и предложения о цене покупки объекта незавершенного строительства.

22. Комиссия определяет победителя тендера, исходя из анализа эффективности представленных программ, и принимая во внимание предложенную цену за объект незавершенного строительства.

23. Цена продажи определяется в ходе конкурсного рассмотрения с учетом всего комплекса представленных предложений.

24. Во время заседания комиссии по каждому объекту незавершенного строительства ведется отдельный протокол, в котором указывается:

- состав комиссии;

- условия тендера;

- количество программ, представленных на каждый объект незавершенного строительства;

- основные предложения, представленные в каждой программе и предлагаемая цена, в порядке уменьшения эффективности программ;

- мотивы выбора победителя тендера;

- номер победителя тендера, обозначенный на конверте;

- цена продажи объекта незавершенного строительства.

Протокол подписывается всеми членами комиссии. Член комиссии имеет право изложить свое особое мнение и приложить его к протоколу.

25. Протокол составляется в 3-х экземплярах, по одному для Продавца, победителя тендера и комиссии по вопросам незавершенного строи-

тельства. Председатель или секретарь комиссии обязан передать Продавцу два экземпляра протокола не позднее дня, следующего за днем проведения тендера. Продавец после подписания победителем тендера копий протокола передает один экземпляр победителю тендера. Остальные участники тендера получают извещения, и им должны быть возвращены гарантийные взносы в срок не более 10 банковских дней со дня проведения тендера, а если деньги поступили на счет Продавца после тендера, то в течение 10 банковских дней со дня их поступления.

26. В случае, когда на объекте незавершенного строительства не поступили программы в соответствии с условиями тендера, комиссия в день проведения тендера должна принять решение:

- либо провести повторный тендер по продаже вышеуказанных объекта незавершенного строительства с изменением условий тендера в срок не позднее одного месяца со дня проведения первого тендера;

- либо передать вышеуказанные объекта незавершенного строительства Продавцу для последующей их продаже на аукционе в срок, не позднее одного месяца со дня проведения тендера.

27. Результаты тендера могут быть опротестованы в течение 30-ти календарных дней со дня проведения тендера.

28. Протокол является документом, фиксирующим результаты тендера и обязательства победителя тендера и Продавца заключить договор купли-продажи объекта незавершенного строительства по цене продажи. Победитель тендера имеет право заключить договор купли-продажи в срок не более десяти банковских дней со дня подписания протокола, по истечении которого это право утрачивается.

29. Договор купли-продажи объекта незавершенного строительства заключается в письменной форме между Продавцом и победителем тендера и должен содержать ссылку на протокол, о результатах тендера, как основание заключения договора. Договор содержит права и обязанности обеих сторон, в том числе условия купли-продажи и дальнейшего инвестирования. В договоре также указывается, что Покупатель дополнительно к сумме договора оплачивает сумму расходов, связанных с организацией и проведением тендера. Договор также содержит условия расторжения договора и имущественную ответственность сторон. Право распоряжения имуществом возникает с момента выполнения условий тендера.

30. Расчеты по договору купли-продажи производятся между Продавцом и победителем тендера, при этом победитель тендера производит расчеты в следующем порядке:

- а) авансовый платеж вносится в размере не менее 15% от цены продажи объекта незавершенного строительства в срок не позднее 10 банковских дней со дня подписания договора купли-продажи. Гарантийный взнос засчитывается в счет причитающегося авансового платежа;

- б) оставшаяся сумма должна быть внесена позднее 30 банковских дней со дня подписания договора купли-продажи.

31. В качестве платежного средства при оплате за объекта незавершенного строительства могут быть использованы приватизационные чеки, до окончания срока их действия согласно установленного законом порядка.

32. В случае просрочки окончательного платежа более, чем на 5 банковских дней, Продавец вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке. При этом, а также в случае незаключения победителем тендера договора купли-продажи Продавец на основании протокола комиссии по вопросам незавершенного строительства предлагает заключить договора купли-продажи другим участникам тендера с учетом эффективности программ. В случае от отказа или в случае, когда незамедлительно официально извещает об этом руководителя комиссии по вопросам незавершенного строительства, который в 3-х дневный срок созывает внеочередное заседание комиссии, на котором может быть принято решение в соответствии с

п.26 настоящего положения.

33. Гарантийный взнос не возвращается Продавцом в случаях:

- отказа от участия в тендере менее чем за один час до его проведения;
- отказа от победителя тендера от подписания протокола о результате тендера либо заключения договора купли-продажи;
- неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору купли-продажи.

34. После полной оплаты объекта незавершенного строительства Продавец и победитель тендера в 3-х дневный срок должны подписать акт приема-передачи объекта.

35. По исполнению победителем тендера обязательств, оговоренных в договоре купли-продажи, Продавцом в течение 10 дней выдается документ на оформление права собственности на объект незавершенного строительства в установленном законом порядке.

36. В случае неисполнения обязательств по договору купли-продажи объекта незавершенного строительства, Продавец официально извещает комиссию по вопросам незавершенного строительства, которая после анализа состояния объекта дает рекомендацию либо расторгнуть договор купли-продажи в установленном порядке, либо установить победителю тендера определенный дополнительный срок для исполнения обязательств по договору.

III. ПОДГОТОВКА И ПРОВЕДЕНИЕ АУКЦИОНОВ ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ ПРИВАТИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

37. Подготовка и проведение аукционов по продаже объекта незавершенного строительства осуществляется в строгом соответствии с Положением о порядке продажи объектов приватизации на аукционах и тендерах.

38. Подготовка и проведение индивидуальных проектов приватизации объектов незавершенного строительства осуществляется в строгом соответствии с "Положением об индивидуальном проекте приватизации".

Утверждено
постановлением Правительства
Республики Таджикистан
от 12 августа 1997 года №366

ПОЛОЖЕНИЕ О КОМИССИИ ПО ВОПРОСАМ НЕЗАВЕРШЕННОГО- СТРОИТЕЛЬСТВА

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Комиссия по вопросам незавершенного строительства (в дальнейшем Комиссия) утверждена постановлением Правительства Республики Таджикистан.

2. Комиссия в своей деятельности подчиняется Правительству Республики Таджикистан.

3. Решения Комиссии по вопросам, отнесенным к ее компетенции, обязательны для исполнения органами государственного управления всех уровней и хозяйствующими субъектами независимо от форм собственности. В случае несогласия с решением Комиссии, исполнители вправе обжаловать его не позднее чем в декадный срок в Правительство Республики Таджикистан, заключение которой по спорному вопросу является окончательным.

II. ЦЕЛИ И ФУНКЦИИ КОМИССИИ

Целью деятельности Комиссии являются:

участие в разработке и осуществлении политики массовой приватизации, политики по вопросам приватизации незавершенных строительством объектов;

организация целенаправленной работы по снижению объемов незавершенного строительства;

организация по реализации незавершенных строительством объектов различного назначения;

защита имущественных прав и интересов Республики Таджикистан в пределах своих полномочий.

5. В соответствии с целью деятельности Комиссия:

разрабатывает и реализует совместно с заинтересованными министерствами и ведомствами, местными органами исполнительной власти (хукуматами) программы приватизации незавершенных строительством объектов;

организует работу по проведению экспертизы и оценки стоимости реализуемых объектов;

определяет сроки, объемы, стоимость и формы реализации объектов незавершенных строительством вне зависимости от формы собственности;

при необходимости принимает решения о снижении стоимости реализуемых объектов, исходя из народнохозяйственного их значения и реальной платежеспособности покупателей (клиентов).

при необходимости принимает решения по оплате за проданный объект в рассрочку, исходя из народнохозяйственного их значения;

представляет интересы Республики Таджикистан по вопросам относящимся к сфере его деятельности.

III. ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМИССИИ

6. Деятельность Комиссии осуществляется в форме регулярно созываемых заседаний или по мере поступления заявок на приватизацию незавершенных строительством объектов, но не реже одного раза в месяц.

Конкретные сроки и время проведения заседаний Комиссии определяются ее руководителем.

7. Повестка дня заседания утверждается простым большинством голосов от числа присутствующих членов Комиссии. Изменения в повестке Дня могут быть внесены по предложению членов Комиссии.

8. Заседание Комиссии правомочно при наличии не менее 2/3 от общего числа членов Комиссии.

9. Документами, издаваемыми Комиссией, являются решения, а также протоколы, подписываемые Руководителем Комиссии и ее секретарем.

10. Расходы, связанные с работой Комиссией, утверждаются Правительством Республики Таджикистан и финансируются Государственным комитетом Республики Таджикистан по управлению государственным имуществом за счет средств, оставляемых в распоряжении Госкомитета от приватизации государственной собственности.

11. Состав Комиссии утверждается Правительством Республики Таджикистан.

Приложение
к постановлению Правительства
Республики Таджикистан
от 30 апреля 2004 года №192

СПИСОК

ЧЛЕНОВ КОМИССИИ ПО ВОПРОСАМ НЕЗАВЕРШЕННОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ

- Первый заместитель Премьер-министра Республики Таджикистан

курирующий вопросы капитального строительства (Председатель Комиссии);

- Заведующий Отделом строительства и архитектуры Исполнительного аппарата Президента Республики Таджикистан
- Заместитель заведующего Отделом экономических реформ и инвестиций Исполнительного аппарата Президента Республики Таджикистан;
- Заместитель Председателя Государственного комитета по инвестициям и управлению государственным имуществом Республики Таджикистан;
- Заместитель директора Агентства по строительству и архитектуры при Правительства Республики Таджикистан;
- Начальник управления статистики промышленности и инвестиций в строительство Государственного комитета по статистики Республики Таджикистан;
- Заместитель начальника Управления политики бюджета в отраслях экономики Министерства финансов Республики Таджикистан;
- Начальник Отдела по разработке программ государственных инвестиций Министерства экономического развития и торговли Республики Таджикистан;
- Главный специалист Управления государственной собственности Государственного комитета по инвестициям и управлению государственным имуществом Республики Таджикистан (Секретарь Комиссии) (в редакции Постановления Правительства РТ от 2.11.2007г.№550).