

УТВЕРЖДАЮ
Министр строительства,
архитектуры и жилищно-
коммунального хозяйства
Республики Марий Эл


М.Р.Степанов

«29» июня 2020 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ
на проведение конкурса по отбору нового застройщика в целях
организации предоставления мер по защите прав пострадавших
участников строительства жилья

1. Конкурс по отбору нового застройщика в целях организации предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья (далее - конкурс) организует Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл (далее – уполномоченный орган).

Местонахождение уполномоченного органа: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, бул. Победы, д. 5а.

Почтовый адрес уполномоченного органа: 424002, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, бул. Победы, д. 5а.

Адрес электронной почты уполномоченного органа: minstroy@gov.mari.ru.

Номера телефонов уполномоченного органа: (8362) 42-22-10, 45-41-15.

Прием заявок осуществляется уполномоченным органом в период с **8:30 30.06.2020 по 17:30 30.07.2020 г.**

2. Извещение о проведении конкурса и конкурсная документация размещены на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://mari-el.gov.ru/minstroy/Pages/main.aspx> (далее - официальный сайт).

3. Заявки на участие в конкурсе принимаются по месту нахождения уполномоченного органа.

4. Заявка подается лицом, указанным в заявке, как участвующий в конкурсе застройщик (далее - заявитель). От имени заявителя заявка может быть подана его представителем.

5. Основным условием допуска к участию в конкурсе является соответствие участника конкурса следующему требованию:

наличие у участника конкурса или учредителей (участников) юридического лица, выступающего участником конкурса, опыта работы в качестве застройщика не менее чем 2 года, предшествующих дате подачи заявки на участие в конкурсе, подтверждаемого выданными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности разрешениями на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в совокупном объеме не менее 5 тысяч квадратных метров общей площади жилых помещений.

6. Для участия в конкурсе юридическим лицом подается заявка на участие в конкурсе (далее - заявка), которая должна содержать следующую информацию:

1) срок предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 Закона Республики Марий Эл от 27 февраля 2018 г. № 10-3 «О защите прав граждан и юридических лиц, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Республики Марий Эл и чьи права нарушены, и о внесении изменений в Закон Республики Марий Эл «О регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл» (далее – Закон Республики Марий Эл);

2) количество пострадавших участников строительства жилья, которым необходимо предоставить меры по защите их прав в соответствии с пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 Закона Республики Марий Эл, с указанием количества квадратных метров общей площади жилых помещений, подлежащих передаче пострадавшим участникам строительства жилья, и (или) размера денежных средств, подлежащих оплате новым застройщиком пострадавшим участникам строительства жилья.

К заявке на участие в конкурсе прилагаются:

1) копии учредительных документов участника конкурса;

2) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, полученная не ранее чем за тридцать дней до дня размещения на официальном сайте извещения, или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки;

3) копии документов, подтверждающих полномочия руководителя юридического лица - участника конкурса;

4) справка об отсутствии неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, пеней и налоговых санкций, подлежащих уплате в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

5) документы, подтверждающие соблюдение требований, предъявляемых к участнику конкурса в целях допуска к участию в конкурсе, в соответствии с частью 4 статьи 6 Закона Республики Марий Эл, а именно:

а) копии разрешений на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию, имеющих в совокупном объеме не менее чем 5 тысяч квадратных метров общей площади жилых помещений, подтверждающих наличие у участника конкурса или учредителей (участников) юридического лица, выступающего участником конкурса, опыта работы в качестве застройщика не менее чем 2 года, предшествующие дате подачи заявки на конкурс;

б) выписка из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является участник конкурса, с указанием сведений об уровне ответственности участника конкурса по обязательствам по договорам строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым участником конкурса внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств;

б) опись документов, прилагаемых к заявке на участие в конкурсе;

7) обязательство участника конкурса в случае определения его победителем конкурса по представлению отчетов о предоставленных мерах по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 Закона Республики Марий Эл.

7. Требовать от участника конкурса иные документы не допускается.

8. Участники конкурса несут ответственность за достоверность представленной информации. Представление участником конкурса заявки на участие в конкурсе подтверждает его согласие на проведение конкурсной комиссией проверки достоверности сведений, содержащихся в его заявке и прилагаемых к ней документах.

9. Заявка подается в письменной форме.

Участник конкурса вправе подать только одну заявку на участие в конкурсе.

Заявка, поступившая в установленный в извещении срок, регистрируется в этот же день уполномоченным органом в журнале регистрации заявок в порядке поступления заявок. Запись о регистрации заявки включает регистрационный номер заявки, дату и время получения заявки.

10. Заявка, поступившая после истечения срока подачи заявок на конкурс, не рассматривается.

11. Представленные заявки и прилагаемые к ним документы не возвращаются участникам конкурса.

12. Заявка и прилагаемые документы должны быть составлены на русском языке, прошиты, пронумерованы. Подчистки и исправления не допускаются.

13. Участник конкурса, подавший заявку, вправе отозвать ее в любое время до окончания установленного срока приема заявок.

14. Заявки отзываются в следующем порядке:

участник конкурса подает в письменном виде заявление об отзыве заявки на участие в конкурсе, содержащее следующую информацию:

наименование предмета конкурса;

регистрационный номер заявки на участие в конкурсе;

дата и время подачи заявки на участие в конкурсе.

Заявления об отзыве заявок на участие в конкурсе подаются в уполномоченный орган, регистрируются с указанием даты отзыва заявки в журнале регистрации заявок на участие в конкурсе.

15. Заявки, отозванные до окончания срока приема уполномоченным органом заявок в порядке, указанном в пункте 14 настоящей документации, считаются неподанными.

16. Заявки, в отношении которых поданы заявления об их отзыве, не рассматриваются.

17. Отзыв заявок по истечении срока подачи заявок не допускается.

18. Уполномоченный орган вправе отказаться от проведения конкурса не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок в следующих случаях:

1) изменение количества пострадавших участников строительства жилья;

2) ввод в эксплуатацию проблемного объекта (многоквартирного дома, включенного в единый реестр проблемных объектов в соответствии с частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

19. Извещение об отказе от проведения конкурса с указанием основания отказа размещается на официальном сайте.

20. «31» июля 2020 г. в 10 ч. 00 мин. конкурсная комиссия в присутствии участников конкурса (их уполномоченных представителей по доверенности), пожелавших принять в нем участие, рассматривает поступившие заявки.

21. Конкурсная комиссия принимает решение о возможности допуска или отказа в допуске к участию в конкурсе в отношении каждого из участников конкурса.

Уполномоченный орган на основании решения конкурсной комиссии отказывает в допуске к участию в конкурсе в случае несоответствия участника конкурса основным условиям допуска к участию в конкурсе, установленным пунктом пятым настоящей конкурсной документации.

Ненадлежащее исполнение участником конкурса требования о нумерации листов заявки и прилагаемых к заявке документов не является основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе.

22. При оценке и сопоставлении заявок, допущенных к участию в конкурсе, используется балльная система оценки.

23. Конкурсная комиссия оценивает и сопоставляет заявки по следующим критериям:

количество пострадавших участников строительства жилья, которым необходимо предоставить меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предусмотренные пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 Закона Республики Марий Эл (далее - количество пострадавших участников строительства жилья). Вес критерия - 20 процентов;

срок предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 Закона Республики Марий Эл (далее - срок предоставления мер). Вес критерия - 40 процентов;

опыт работы участника конкурса. Вес критерия - 40 процентов.

24. Для целей оценки и сопоставления заявок конкурсной комиссией рассчитываются коэффициенты в порядке, предусмотренном пунктами 25-28 настоящей конкурсной документации.

25. Для оценки и сопоставления заявки по критерию «Количество пострадавших участников строительства жилья» используется коэффициент «К», значение которого определяется по формуле:

$$K = \frac{\text{предложение участника конкурса по количеству пострадавших участников строительства жилья}}{\text{начальное количество пострадавших участников строительства жилья, предусмотренное конкурсной документацией}}$$

26. Для оценки и сопоставления заявки на участие в конкурсе по критерию «Срок предоставления мер» используется коэффициент «С», значение которого определяется по следующей формуле:

$$C = \frac{\text{максимальный срок предоставления мер в соответствии с конкурсной документацией}}{\text{срок предоставления мер, предложенный участником конкурса}}$$

27. Для оценки и сопоставления заявки на участие в конкурсе по критерию «Опыт работы» используется коэффициент «О», значение которого определяется по следующей формуле:

$$O = \frac{\text{опыт работы участника конкурса}}{\text{минимальный опыт работы, предусмотренный конкурсной документацией}}$$

28. Полученные по каждому критерию коэффициенты с учетом веса каждого критерия суммируются по следующей формуле:

$$H = K * 20 \% + C * 40 \% + O * 40\%$$

29. На основании результатов оценки и сопоставления заявок конкурсная комиссия присваивает каждой заявке порядковый номер в порядке уменьшения степени выгоды содержащихся в них условий предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 Закона Республики Марий Эл. Заявке, в которой содержатся лучшие условия предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 Закона Республики Марий Эл, присваивается первый номер.

30. В случае, если в нескольких заявках содержатся одинаковые условия предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 Закона Республики Марий Эл, меньший порядковый номер присваивается заявке, которая поступила ранее других заявок, содержащих такие же условия.

31. В случае, если по окончании срока подачи заявок не подано ни одной заявки на участие в конкурсе, конкурс признается несостоявшимся.

В случае, если для участия в конкурсе подана только одна заявка, конкурсная комиссия рассматривает данную заявку на соответствие условиям конкурса. В случае соответствия заявки условиям конкурса с единственным участником конкурса заключается соглашение на условиях, предложенных в заявке.

32. В случае, если на основании результатов рассмотрения заявок уполномоченным органом принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех участников конкурса, подавших заявки на участие в конкурсе, конкурс признается несостоявшимся.

33. Результаты допуска, оценки и сопоставления заявок, определения победителя конкурса заносятся в протокол конкурса, который подписывается членами конкурсной комиссии, присутствующими на заседании конкурсной комиссии.

Решения конкурсной комиссии принимаются большинством голосов от числа голосов членов конкурсной комиссии, присутствующих на заседании конкурсной комиссии. Решение конкурсной комиссии правомочно, если на заседании конкурсной комиссии присутствует более половины ее членов. При этом каждый член конкурсной комиссии имеет один голос. В случае равенства числа голосов голос председателя конкурсной комиссии считается решающим.

34. Победителем конкурса признается участник конкурса, который предложил лучшие условия предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных

пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 Закона Республики Марий Эл, на основе критериев, указанных в пункте 23 настоящего Порядка.

35. Протокол конкурса должен содержать следующую информацию:

члены конкурсной комиссии, присутствующие на заседании;
наименования и юридические адреса участников конкурса;
решение уполномоченного органа о допуске или отказе в допуске к участию в конкурсе в отношении каждого из участников конкурса;

предложения участников конкурса;
порядковые номера заявок в порядке уменьшения степени выгоды содержащихся в них условий предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 Закона Республики Марий Эл;

наименование и юридический адрес победителя конкурса.

36. Протокол конкурса в течение двух рабочих дней со дня подписания размещается на официальном сайте.

ФОРМА

**соглашения о предоставлении мер по защите прав
пострадавших участников строительства жилья, заключаемого
между уполномоченным органом исполнительной власти
Республики Марий Эл, органом местного самоуправления и новым
застройщиком, ставшим победителем конкурса
(утверждена постановлением Правительства
Республики Марий Эл от 5 мая 2018 г. № 194)**

« ____ » _____ 20__ г.
(дата заключения)

г. _____
(место заключения)

(Наименование уполномоченного органа исполнительной власти Республики Марий Эл)
именуемое в дальнейшем «Уполномоченный орган», в лице

(фамилия и инициалы руководителя уполномоченного органа исполнительной власти Республики
Марий Эл)

действующего на основании Положения об Уполномоченном органе,
администрация _____

(наименование органа местного самоуправления Республики Марий Эл)
именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице

(фамилия и инициалы главы администрации органа местного самоуправления Республики Марий Эл)
действующего на основании Устава, _____

(наименование организации - застройщика,
ставшей победителем конкурса)
именуемое в дальнейшем «Новый застройщик», в лице

(фамилия и инициалы руководителя организации - застройщика, ставшего победителем конкурса)
действующего на основании Устава, являющееся победителем конкурса
по отбору нового застройщика, проводимого в целях организации
предоставления мер по защите прав пострадавших участников
строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3
Закона Республики Марий Эл «О защите прав граждан и юридических
лиц, чьи денежные средства привлечены для строительства
многоквартирных домов на территории Республики Марий Эл и чьи
права нарушены, и о внесении изменений в Закон Республики Марий Эл
«О регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл» (далее
- конкурс, Закон Республики Марий Эл), состоявшегося « ____ » _____
2020 г., в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили
настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Предмет и условия Соглашения

1.1. Предметом настоящего Соглашения является предоставление мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 Закона Республики Марий Эл на территории _____

(наименование муниципального образования в Республике Марий Эл)

(далее - меры по защите прав).

1.2. Размер денежных средств, подлежащих оплате пострадавшим участникам строительства жилья, которые Новый застройщик обязуется выделить для исполнения обязательств по настоящему Соглашению, составляет _____ (_____)

рублей в течение срока действия настоящего Соглашения.

1.3. Количество квадратных метров общей площади жилых помещений, которые Новый застройщик обязуется предоставить пострадавшим участникам строительства жилья в соответствии с пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 Закона Республики Марий Эл и настоящим Соглашением (далее - количество квадратных метров общей площади жилых помещений), - _____ кв. метров.

1.4. Количество пострадавших участников строительства жилья, которым Новый застройщик обязуется предоставить меры по защите прав в соответствии с настоящим Соглашением - _____.

1.5. Предоставление жилых помещений и (или) выплата денежных средств пострадавшим участникам строительства жилья, осуществляется на основании списка пострадавших участников строительства жилья (далее - Список), являющегося приложением №1 к настоящему Соглашению.

Список содержит:

сведения о размере денежных средств, подлежащих оплате Новым застройщиком пострадавшим участникам строительства жилья, которые Новый застройщик обязан выделить для исполнения обязательств по настоящему Соглашению;

сведения о количестве квадратных метров общей площади жилых помещений, которые Новый застройщик обязуется предоставить пострадавшим участникам строительства жилья в соответствии с пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 Закона Республики Марий Эл и настоящим Соглашением;

сведения о количестве пострадавших участников строительства жилья, которым Новый застройщик обязуется предоставить меры по защите прав в соответствии с Законом Республики Марий Эл и настоящим Соглашением.

1.6. Список может быть изменен в связи с отказом пострадавшего участника строительства жилья от предоставления мер по защите прав,

а также с учетом количества квадратных метров площади жилых помещений, предоставленных Новым застройщиком пострадавшим участникам строительства жилья в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Соглашения.

2. Предоставление мер по защите прав

2.1. *Утратил силу.*

2.2. Размер общей площади жилого помещения, предоставляемого пострадавшему участнику строительства жилья, должен быть не ниже оплаченной пострадавшим участником строительства жилья общей площади, указанной в Списке, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.3 настоящего Соглашения.

2.3. По договору, предусматривающему передачу в собственность новым застройщиком пострадавшему участнику строительства жилья жилого помещения в проблемном объекте (многоквартирном доме, включенном в единый реестр проблемных объектов в соответствии с частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), общая площадь жилого помещения, предоставляемого пострадавшему участнику строительства жилья, может быть увеличена или уменьшена. При этом стоимость количества квадратных метров общей площади жилых помещений, превышающего или снижающего количество квадратных метров общей площади жилых помещений, содержащихся в Списке, рассчитывается в соответствии с частью 5 статьи 3 Закона Республики Марий Эл.»;

3. Обязанности Сторон

3.1. Уполномоченный орган обязан:

3.1.1. Осуществлять контроль за предоставлением Новым застройщиком мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 Закона Республики Марий Эл.

3.1.2. Оказывать пострадавшим участникам строительства жилья консультационную помощь.

3.2. Администрация обязана:

3.2.1. Заключение договора аренды земельного участка с Новым застройщиком после заключения настоящего Соглашения на основании распоряжения Главы Республики Марий Эл, предусмотренного частью 2 статьи 4 Закона Республики Марий Эл.

3.2.2. Контролировать целевое использование земельного участка, предоставленного Новому застройщику в аренду для строительства многоквартирного дома.

3.3. Новый застройщик обязан:

3.3.1. Предоставить пострадавшим участникам строительства жилья, включенным в Список, предусмотренный пунктом 1.5 настоящего Соглашения, в срок до _____ г. меры по защите прав.

3.3.2. Представлять в Уполномоченный орган ежемесячно, в срок до 5 числа месяца, следующего за отчетным, отчет о предоставлении мер по защите прав по форме согласно приложению № 2 к настоящему Соглашению.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5. Разрешение споров

5.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Соглашению или в связи с ним, разрешаются путем переговоров, в том числе в претензионном порядке.

5.2. Претензия оформляется в письменной форме и направляется той Стороне Соглашения, которой допущены нарушения его условий для рассмотрения и предоставления письменного ответа по существу в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней от даты ее получения.

5.3. Если в процессе переговоров Стороны не урегулировали возникшие между ними споры, они разрешаются в судебном порядке.

6. Изменение и расторжение Соглашения

6.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению имеют силу только в случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

6.2. Соглашение может быть расторгнуто по соглашению Сторон, по решению суда или по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются действующим

законодательством, а спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Соглашения, разрешаются в установленном законом порядке.

7.2. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах на _____ листах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложение:

1. Список на ___ л. в ___ экз.
2. Отчет о предоставлении мер по защите прав на ___ л. в ___ экз.

8. Адреса и реквизиты Сторон

Уполномоченный
орган

Администрация

Новый застройщик

Обязательные условия для участия в конкурсе

1. Заявка участника конкурса должна содержать:

а) обязательство участника конкурса в случае определения его победителем конкурса по предоставлению в установленный срок мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья в соответствии с настоящим Законом в отношении определенного количества таких пострадавших участников строительства жилья;

б) максимальный срок предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренный настоящим Законом;

в) обязательство участника конкурса в случае признания его победителем конкурса по заключению соглашения, предусмотренного настоящей конкурсной документацией.

2. Количество пострадавших участников строительства жилья, которым необходимо предоставить меры по защите их прав в соответствии с пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 Закона – 71.

Количество общей площади жилых помещений, необходимых для предоставления пострадавшим участникам строительства жилья - 3588,31 квадратных метров.

3. Земельный участок, подлежащий передаче в аренду без торгов победителю конкурса:

земельный участок с кадастровым номером 12:05:0303001:1689, площадью 3710 м²

4. Количество жилых помещений в «проблемном» объекте – 84.