

I. ОБОБЩЕНИЕ ПРАКТИКИ ПРОВЕДЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ФОНДОМ СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА АУКЦИОНОВ ПО ПРОДАЖЕ ПРАВ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ИХ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд) обобщил практику проведения аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее аукционы) в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» и Порядком взаимодействия органов управления Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, его структурных подразделений, филиалов и представительств при организации и проведении аукционов по продаже земельных участков, прав на заключение договоров аренды земельных участков, утвержденным попечительским советом Фонда 19 марта 2010 г. (протокол № 22) (далее – Порядок), за период с сентября 2009 г. по декабрь 2011 г. Фонд считает необходимым довести до сведения потенциальных заявителей информацию о причинах отказов в допуске к участию в указанных аукционах, которые имели место в отношении семи заявителей, для исключения подобных ситуаций в будущем. К участию в аукционах допускаются юридические и физические лица, резиденты и нерезиденты Российской Федерации, своевременно подавшие заявку на участие в аукционе, представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, указанным в извещении о проведении аукциона, и перечислившие на счет организатора аукциона сумму задатка в порядке и сроки, указанные в извещении о проведении аукциона.

Заявитель обязан представить в соответствии со статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации и абзацем третьим пункта 4.2 Порядка документы, содержащие предложения по планировке (материалы в графической форме и пояснительная записка), межеванию и застройке территории (чертежи межевания территории) в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, в соответствии с перечнем документов, указанным в извещении. При этом Фондом установлены следующие минимальные требования к формату представления таких документов. Графическая часть предложений по планировке должна быть представлена заявителем в произвольной форме с отражением объектов, включая линии дорог, улиц, проездов, зон планируемого размещения объектов жилищного строительства, объектов социально-бытового назначения, которые предусмотрены предложением о застройке в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка. Пояснительная записка предложений по планировке должна быть представлена в произвольной форме с кратким описанием объема строительства, общей площади жилья в застройке, параметров жилья, объектов социально-бытового назначения, которые предусмотрены предложением о застройке в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка.



Чертежи межевания и застройки территории для целей подачи заявки должны быть представлены в произвольной форме, отражающей предложения по расположению границ образуемых земельных участков и по конфигурации образуемых земельных участков, а также по границам территорий, подлежащих застройке, и территорий общего пользования. Чертежи межевания и застройки территории могут быть представлены в составе графической части предложений по планировке территории. Заявителям было отказано в допуске к участию в аукционе в связи с непредставлением документов, содержащих предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка. В частности:

- в предложениях по планировке территории отсутствовали линии дорог, улиц,

- зон размещения объектов капитального строительства;
- отсутствовали чертежи межевания территории;
- в чертежах межевания территории отсутствовали предложения по границам территорий, подлежащих застройке, и территорий общего пользования.

В ходе подготовки к проведению аукционов Фонд в соответствии с пунктом 4.1 Порядка проводит работу по разъяснению документации об аукционе с опубликованием данных разъяснений на официальном сайте Фонда в сети «Интернет» (www.fondrgs.ru) (далее – сайт Фонда). В ходе указанной работы Фондом были обобщены вопросы, касающиеся в том числе порядка ознакомления с лотовой документацией, порядка заключения договора о задатке, безотзывной банковской гарантии, цены выкупа земельного участка и т.д., и ответы на них.

О ПОРЯДКЕ ОЗНАКОМЛЕНИЯ С ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

Вопрос: Каким образом представляются для ознакомления копии кадастровых паспортов и копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на земельные участки?

Ответ: Во время официально объявленной заявочной кампании лицо, намеренное участвовать в аукционе, вправе по письменному запросу получить копию кадастрового паспорта и копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок, а также ознакомиться с ними на сайте Фонда. Запрос составляется в произвольной письменной форме, заверяется подписью уполномоченного лица и печат

тью (для юридических лиц). О получении копий указанных документов получившее их уполномоченное лицо расписывается в журнале получения документации об аукционе и иных документов, выдаваемых заявителю в соответствии с извещением о проведении аукциона и документацией об аукционе. Подача запроса и представление копий документов осуществляется по месту приема заявок. Посредством почтовой, факсимильной или электронной связи запросы не принимаются и копии документов не представляются. Подробная информация о порядке ознакомления с документами публикуется в составе документации об аукционе.

О ПОРЯДКЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О ЗАДАТКЕ, ПОДАЧЕ ЗАЯВКИ И ДОКУМЕНТОВ НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

Вопрос: Можно ли подать коллективную заявку на участие в аукционе?

Ответ: Согласно действующему законодательству, один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе. Возможность подачи одной заявки на участие в аукционе несколькими юридическими лицами (то есть коллективной заявки) не предусмотрена.

Вопрос: Необходимо ли наличие у участника аукциона лицензии на выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры и осуществление жилищного строительства, а также возможности привлечения подрядчиков (иных сторонних организаций), имеющих лицензии на осуществление жилищного строительства?

Ответ: Условия допуска и отказа в допуске к участию в аукционе определяются документацией об аукционе. Представлять иные документы для участия в аукционе

заявителю не требуется. Одновременно обращаем внимание, что арендатор земельного участка осуществляет исполнение обязательств, предусмотренных договором аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, самостоятельно либо с привлечением сторонних организаций. При этом то юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, силами которого будет осуществляться соответствующий лицензируемый вид деятельности, с 1 января 2010 г. должны выполнять инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, строительство объектов капитального строительства на основании свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, выданного саморегулируемой организацией в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

О БЕЗОТЗЫВНОЙ БАНКОВСКОЙ ГАРАНТИИ

Вопрос: На какую сумму предоставляется безотзывная банковская гарантия?

Ответ: Безотзывная банковская гарантия предоставляется на сумму годовой арендной платы за земельный участок (образованный земельный участок). Для расчета суммы годовой арендной платы за земельный участок годовой размер арендной платы за единицу площади земельного участка, указанный в извещении (после проведения аукциона будет указан также в протоколе об итогах аукциона) и являющийся неизменным в течение всего срока аренды, необходимо умножить на площадь земельного участка. В случае заключения договоров аренды образованных земельных участков обязательства по уплате арендных платежей, жилищному строительству и иному строительству обеспечиваются безотзывной банковской

гарантией по каждому договору аренды образованного участка в размере суммы годовой арендной платы за соответствующий образованный земельный участок. В обоих случаях банковская гарантия выдается на срок действия договора аренды либо обеспечение поименованных выше обязательств осуществляется последовательными банковскими гарантиями, выдаваемыми на более короткий срок.

Вопрос: Возможно ли предоставление двух банковских гарантий, выданных разными банками, на сумму годовой арендной платы за земельный участок в равных долях?

Ответ: Безотзывная банковская гарантия принимается арендодателем при условии ее соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации, в том числе при условии указания



суммы банковской гарантии. Определение в банковской гарантии суммы банковской гарантии является пределом обязательства гаранта. Поскольку данный предел обязательства устанавливается в сумме годовой арендной платы, предоставление арендодателю двух гарантий, выданных разными банками в равных долях, которые в сумме составляют сумму годовой арендной платы, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации.

Вопрос: Имеются ли у Фонда специальные требования к банкам, которые могут выступать гарантами по банковской гарантии, предоставляемой Фонду?

Ответ: Фондом не установлены специальные требования к банкам, выступающим в качестве гарантов по банковским гарантиям, выдаваемым арендатору в обеспечение обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях

жилищного строительства, в том числе по оплате арендной платы. Банковская гарантия может быть выдана любым банком, осуществляющим свою деятельность на основании соответствующей лицензии, и такая банковская гарантия будет принята Фондом, если она соответствует требованиям законодательства Российской Федерации. В случае прекращения безотзывной банковской гарантии в связи с ликвидацией гаранта (банка) или невозможностью исполнения гарантом обязательства по банковской гарантии по иным причинам, за которые ни одна из сторон банковской гарантии не отвечает, арендатор обязан представить арендодателю новую безотзывную банковскую гарантию взамен имеющейся. При этом вновь выданная банковская гарантия должна вступить в силу не позднее срока прекращения действия имеющейся безотзывной банковской гарантии.

О ЦЕНЕ ВЫКУПА ОБРАЗОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Вопрос: Как рассчитать размер выкупа образованного земельного участка?

Ответ: Цена выкупа за 1 кв. м общей площади образованного земельного участка определяется как величина выкупа 1 кв. м общей площади такого участка, указанная в извещении о проведении аукциона, увеличенная на размер арендной платы за 1 кв. м общей площади образованного земельного участка, подлежащей выплате в течение срока аренды такого участка, за вычетом арендной платы, оплаченной по договору аренды. При этом к расчету принимается не размер годовой аренд-

ной платы, указанный в извещении о проведении аукциона, а размер арендной платы за «льготный» период аренды и последующие годы аренды, определяемый в соответствии с договором аренды. Таким образом, к величине стоимости выкупа 1 кв. м общей площади образованного земельного участка прибавляется неоплаченная арендная плата за 1 кв. м общей площади образованного земельного участка до конца срока действия договора аренды.

ДРУГИЕ ВОПРОСЫ

Вопрос: Разъясните порядок перехода прав на арендованный образованный земельный участок после исполнения

арендатором своих обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Ответ: После исполнения арендатором своих обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию многоквартирного дома действие договора аренды земельного участка прекращается. В свою очередь, Фонд осуществляет отказ от права собственности на земельный участок под многоквартирным домом в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства». Согласно статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Вопрос: Какое жилье можно строить на арендуемом земельном участке?

Ответ: В соответствии со Стратегией развития (приоритетными направлениями деятельности) Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства на 2010-2014 годы ключевым стратегическим приоритетом Фонда является создание условий для строительства жилья экономического класса, в первую очередь малоэтажного. В то же время, если Фондом не устанавливаются особые требования к технико-экономическим параметрам осуществляемого на земельном участке строительства, победитель аукциона обеспечивает комплексное освоение земельного участка в соответствии с условиями, предусмотренными в извещении о проведении аукциона, протоколе об итогах аукциона и договоре аренды, заключаемом с Фондом по итогам аукциона.

II. ОБОБЩЕНИЕ ПРАКТИКИ ПРОВЕДЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ФОНДОМ СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА АУКЦИОНОВ ПО ПРОДАЖЕ ПРАВ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ИЗДЕЛИЙ, КОНСТРУКЦИЙ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд) обобщил практику проведения аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства (далее – аукционы), в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» и Порядком взаимодействия органов управления Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, его структурных подразделений, филиалов

и представительств при организации и проведении аукционов по продаже земельных участков, прав на заключение договоров аренды земельных участков, утвержденным попечительским советом Фонда 19 марта 2010 г. (протокол № 22) (далее – Порядок), за период с сентября 2010 г. по декабрь 2011 г. Фонд считает необходимым довести до сведения потенциальных заявителей информацию о причинах отказов в допуске к участию в указанных аукционах, имевших место в отношении трех заявителей, для исключения подобных ситуаций в будущем. К участию в аукционах допускаются юридические и физические лица, резиденты и нерезиденты Российской Феде-



рации, своевременно подавшие заявку на участие в аукционе, представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, указанным в извещении о проведении аукциона, и перечислившие на счет организатора аукциона сумму задатка в порядке и сроки, указанные в извещении о проведении аукциона. Для участия в аукционах заявители – юридические лица в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации и абзацем вторым пункта 4.2 Порядка и на основании опубликованных извещений о проведении аукционов обязаны представлять необходимые документы при подаче заявки на участие в аукционе, в том числе нотариально заверенные копии документов, подтверждающих полномочия исполнительного органа юридического лица. Заявителям было отказано в допуске к участию в аукционах в связи с непредставлением нотариально заверенных копий документов, подтверждающих полномочия исполнительного органа юридического лица (в частности, заявителями были представлены копии вышеуказанных документов, заверенные печатью юридического лица). Фонд напоминает, что для участия в аукционе заявитель – юридическое лицо представляет организатору аукциона (лично или через своего представителя) по описи следующие документы:

- заявку по утвержденной форме;
- оригинал платежного документа с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления заявителем установленного задатка в счет обеспечения оплаты арендных платежей по договору аренды земельного участка. В случае осуществления платежа путем передачи информации

по каналам связи (с использованием электронной системы платежей «Банк – Клиент») представленный платежный документ должен содержать соответствующую отметку банка плательщика об исполнении платежа с использованием электронной системы платежей;

- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (оригинал – прошитый документ, скрепленный печатью налогового органа, выдавшего выписку);

- нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица. В соответствии со статьями 89 и 98 Гражданского кодекса Российской Федерации учредительным документом общества с ограниченной ответственностью и акционерного общества является устав этого общества. В соответствии со статьей 52 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическое лицо, не являющееся коммерческой организацией, может действовать на основании общего положения об организации данного вида;

- выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами заявителя и законодательством государства, в котором зарегистрирован заявитель), заверенную печатью юридического лица. Указанная выписка может быть заменена оригинальным экземпляром решения уполномоченного органа, который не подлежит возврату заявителем;

- нотариально заверенные копии документов, подтверждающих полномочия исполнительного органа юридического лица (решение единственного участни-

ка или протокол решения общего собрания участников/акционеров, или протокол решения совета директоров либо иных документов уполномоченных органов, предусмотренных учредительными документами юридического лица и законодательством Российской Федерации). Представляется нотариально заверенная копия решения (выписка из решения) уполномоченного органа.

III. ТИПИЧНЫЕ ОШИБКИ, ДОПУСКАЕМЫЕ ЗАЯВИТЕЛЯМИ (ПРЕТЕНДЕНТАМИ) ПРИ ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТОВ ПРИ ПОДАЧЕ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНАХ

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства обобщил **типичные ошибки**, допускаемые заявителями (претендентами) при подаче заявок на участие в аукционах, в части оформления документов, необходимых для участия в аукционах, которые явились основанием для отказа в допуске к участию в аукционах в соответствии с законодательством Российской Федерации и регулирующей деятельностью фонда документами.

1. Заявителем (претендентом) вместо **оригинала** выписки из Единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц или выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуальных предпринимателей для участия в аукционе представлена нотариально заверенная копия (далее – копия). Представление таких копий **является нарушением** Порядка оформления участия в аукционе* и документации об аукционе, заявителем (претендентом) должен быть представлен оригинал выписки из Единого государственного реестра юридических лиц или индивидуальных предпринимателей.

В случае представления копии выписки, заявитель (претендент) **не допускается** к участию в аукционе **в связи с непредставлением выписки из Единого государственного реестра юридических лиц**

В случае подачи заявки представителем заявителя предъявляется оригинал надлежащим образом оформленной доверенности. Заявка и описание документов представляются в двух экземплярах. Нотариально заверенные копии документов могут быть заменены оригинальными экземплярами, которые не подлежат возврату заявителям.

– для юридических лиц или выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуальных предпринимателей.

2. При подаче заявки на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства предложение по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования (далее – Предложение), представленное заявителем (претендентом) **не соответствует требованиям, предъявляемым к таким Предложениям Градостроительным кодексом Российской Федерации, в частности отсутствуют:**

– чертежи планировки и/или межевания и/или застройки территорий (далее – чертежи);

– на чертежах не отображены объекты, включая линии дорог, улиц, проездов;

– на чертежах не отображены зоны планируемого размещения объектов жилищного строительства, объектов социально-бытового назначения;

– не представлена пояснительная записка к документам, содержащим предложения по планировке.

Представление таких Предложений **является нарушением** Порядка оформле-



ния участия в аукционе* и документации об аукционе.

Заявитель (претендент) **не допускается** к участию в аукционе **в связи с непредставлением документов, содержащих предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка.**

3. При подаче заявок на участие в аукционах по продаже объектов недвижимого имущества одновременно с земельным участком, документы, подтверждающие полномочия исполнительного органа

представлены **в ненадлежащей форме** (копия, заверенная печатью юридического лица).

Представление таких копий **является нарушением** Порядка оформления участия в аукционе* и документации об аукционе. При подаче документов необходимо представлять **нотариально заверенные копии** документов, подтверждающих полномочия исполнительного органа юридического лица **либо оригиналы.**

Заявитель (претендент) **не допускается** к участию в аукционе **в связи с непредставлением всех документов, в соответствии с перечнем, указанным в извещении о проведении аукциона.**

*Порядок оформления участия в аукционе указан в извещении о проведении аукциона