

Региональные особенности осуществления строительства.

- 5.1. Порядок и правила получения разрешения на строительство.
- 5.2. Порядок и правила ввода объекта в эксплуатацию.
- 5.3. Региональные особенности подключения объектов капитального строительства.
- 5.4. Порядок и правила проведения строительных аукционов в регионе.
- 5.5. Система территориальных норм.

5.1. Порядок и правила получения разрешения на строительство.

Выдача разрешений на строительство-одна из цикла административно-разрешительных процедур, предшествующих началу строительных работ. Проводится в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства. (За исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ). (в ред. Федерального закона от 18.07.2011 № 243-ФЗ).

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

Разрешение на строительство выдается уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

федерального, регионального или местного значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

Разрешение на строительство, за исключением случаев, установленных частью 5 статьи 51 ГрК РФ и другими федеральными законами, выдается:

1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе линейного объекта - на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе линейного объекта, расположенного на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации;

2) органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов), и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов);

3) органом местного самоуправления муниципального района в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществить на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района (часть 6 в ред. Федерального закона от 18.07.2011 № 224-ФЗ).

В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4-6 ст.51 ГрК РФ в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К заявлению прилагаются документы, перечисленные в части 7 статьи 51 ГрК РФ.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение

от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

В части 17 главы 51 Градостроительного кодекса РФ перечислены случаи, когда разрешение на строительство не требуется.

Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

5.2. Порядок и правила ввода объекта в эксплуатацию.

Ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – официальный документ, подтверждающий, что работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства выполнены в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, и параметры объекта соответствуют градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Порядок, установленный ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, указывает один орган, куда должен обращаться застройщик за получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию,- в орган, **выдавший разрешение на строительство**.

По завершении работ, предусмотренных проектно-сметной документацией, а также договором строительного подряда, участники строительства с участием органов власти или органов местного самоуправления, а также уполномоченных этими органами организаций, органов государственного контроля (надзора), осуществляют завершающую оценку соответствия законченного строительством объекта в форме приемки и ввода его в эксплуатацию. Состав участников и процедуры оценки соответствия обязательным требованиям определяются соответствующими техническими регламентами, а до их принятия - строительными нормами и правилами, в том числе территориальными и ведомственными, действующими на момент приемки на территории расположения объекта. При этом рекомендуется дополнительно руководствоваться нижеследующими положениями, конкретизирующими отдельные обязательные требования нормативных документов.

Оценка соответствия объекта обязательным требованиям может организационно совмещаться с приемкой объекта застройщиком (заказчиком) по договору строительного подряда (ст.753 ГК РФ).

Оценка соответствия может осуществляться государственной приемочной комиссией в зависимости от требований конкретных технических регламентов, строительных норм и правил или территориальных строительных норм.

Процедуры оценки соответствия при приемке объекта выполняются:

- застройщиком (заказчиком) или, по его поручению, службой технадзора с участием исполнителя работ (подрядчика);
- в зависимости от вида объекта, представителей органов государственного контроля (надзора) и местного самоуправления (ст.753 ГК РФ);
- организации, которой предстоит эксплуатировать объект после ввода его в эксплуатацию;
- территориальных организаций, эксплуатирующих внешние инженерные сети. Застройщик (заказчик) может привлечь также независимого эксперта (экспертов).

Проектная организация принимает участие в приемке, если при строительстве объекта осуществлялся авторский надзор.

Комиссия в работе по сдаче объекта в эксплуатацию может также руководствоваться СНиП 3.01.04-87 « Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов».

Административная ответственность за нарушение порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта, а также эксплуатации объекта капитального строительства.

Статья 9.5 Кодекса об административных правонарушениях РФ предусматривает административную ответственность за нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации объекта капитального строительства, связывая нарушение установленного порядка:

- с ведением работ по строительству без получения разрешения на строительство;
- с эксплуатацией объекта без разрешения на ввод в эксплуатацию.

Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, равно как и отказ в выдаче разрешения на строительство, может быть оспорен в судебном порядке.

5.3. Региональные особенности подключения объектов капитального строительства.

Региональные особенности реализации права выдачи разрешений на строительство и ввода объекта в эксплуатацию.

Компетенции субъектов РФ и органов местного самоуправления:

На уровне субъектов Российской Федерации:

- подготовка и принятие законов субъекта РФ о градостроительной деятельности;
- подготовка и утверждение схем территориального планирования субъекта Российской Федерации, и планов реализации этих схем.

На уровне местного самоуправления:

- подготовка и утверждение программ развития местных систем градорегулирования (в составе региональных программ);
- подготовка и принятие правил землепользования и застройки;
- подготовка реализации генеральных планов, включающих комплексные схемы развития сетей инженерного обеспечения, приоритетные проекты (в увязке с объёмами и сроками финансирования строительства приоритетных объектов местного значения).

В соответствии со ст. 7 Градостроительного кодекса РФ органам государственной власти субъектов РФ в области градостроительной деятельности дано право утверждения региональных нормативов градостроительного проектирования, которые осуществляются с учетом особенностей поселений, городских округов в границах субъекта РФ.

Право утверждения территориальных строительных норм по приемке и вводу в эксплуатацию законченных строительством объектов и выдаче разрешений на строительство на земельном участке, не указанном в ч. 5 статьи 51 Градостроительного кодекса, закреплено за органами местного самоуправления.

Однако разрешение на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется не распорядительным документом органа исполнительной власти муниципального образования, а по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ

от 24.12.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

На уровне субъекта РФ издается нормативный акт «О порядке выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию». Этот нормативный правовой акт направлен на реализацию полномочий территориального органа исполнительной власти по выдаче разрешений на строительство и во исполнение норм Градостроительного кодекса РФ. Приказом определяется круг должностных лиц, уполномоченных подписывать разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию. Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ осуществляет выдачу разрешений на строительство не всех объектов капитального строительства регионального значения, а только тех, при размещении которых допускается изъятие, в т.ч. путем выкупа земельных участков (частью 6 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ).

Исчерпывающий перечень таких объектов установлен ст. 49 Земельного кодекса РФ. На уровне субъекта РФ эти полномочия регулируются областным законом «О регулировании земельных отношений на территории области». Земельный участок в данном случае должен находиться в государственной (областной) собственности или оформлен в собственность организации, осуществляющей строительство в государственных интересах (п.1 ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Субъектом РФ издается приказ «О создании согласительной комиссии для разрешения споров, возникающих в связи с выдачей или отказом в выдаче разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию». Этим приказом утверждается постоянно действующая согласительная комиссия и Положение о данной комиссии. Основными задачами комиссии в соответствии с утвержденным Положением является досудебное урегулирование споров, возникающих в связи с выдачей или отказом в выдаче разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию на территории области. Комиссия, согласно утвержденному Положению, должна вынести свое решение в срок до 30 календарных дней с момента обращения заявителя.

Региональные особенности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения регулируется статьей 48 Градостроительного кодекса РФ, а также разработанными на этой основе Правилами определения и предоставления технических условий подключения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Правила утверждены постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 ***«Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».***

Настоящие Правила регулируют отношения, возникающие между:

- организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения;
- органами местного самоуправления;
- и правообладателями земельных участков.

Эти отношения возникают в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения.

На региональном уровне разрабатываются Методические рекомендации по расчету размера платы за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организации коммунального комплекса, оказывающей услуги теплоснабжения на подведомственной территории.

Рекомендации разрабатываются в целях:

- обеспечения развития инженерной инфраструктуры территории; упорядочения взаимодействия и отношений между органами местного самоуправления;
- организациями коммунального комплекса, оказывающими услуги теплоснабжения;
- и правообладателями земельных участков,

Возникающие в процессе формирования размера тарифа на подключение объекта капитального строительства к системам теплоснабжения и системам горячего водоснабжения на территории области, и определения размера платы за подключение объекта капитального строительства к системам теплоснабжения и системам горячего водоснабжения на территории области. Рекомендации предусматривают установление единого подхода к расчету тарифа на подключение к системам теплоснабжения на территории области, основные принципы и порядок формирования и регулирования платы за подключение объекта.

Рекомендации разрабатываются также в соответствии с:

- Федеральным законом от 30.12.2004 № 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса";
- постановлением Правительства Российской Федерации от 14.07.2008 № 520 "Об основах ценообразования и порядке регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса";
- постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.2007 № 360 "Об утверждении Правил заключения и исполнения публичных договоров о подключении к системам коммунальной инфраструктуры";
- постановлением Правительства Российской Федерации от 17.05.2002 № 317. «Правила пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в Российской Федерации».

- приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.10.2007 № 100 "Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке технических заданий по разработке инвестиционных программ организаций коммунального комплекса";

- приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.10.2007 № 99 "Об утверждении Методических рекомендаций по разработке инвестиционных программ организаций коммунального комплекса".

Подключение строящегося, реконструируемого или построенного, но не подключенного здания, строения, сооружения или иного объекта капитального строительства к входящим в систему коммунальной инфраструктуры сетям инженерно-технического обеспечения, включающим тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод осуществляется на основании договора о подключении, заключаемого между организацией коммунального комплекса, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения соответствующего вида (исполнитель), и лицом, осуществляющим строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства (заказчик).

Заключение договора о подключении является обязательным для организации коммунального комплекса, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

При необоснованном отказе или уклонении указанной организации от заключения договора о подключении заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с иском о понуждении к заключению договора о подключении, а также о взыскании убытков, причиненных необоснованным отказом или уклонением от заключения договора.

Организация коммунального комплекса, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не вправе возлагать на заказчика обязательства, не предусмотренные законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок подключения тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Размер платы за подключение тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения устанавливается уполномоченными органами местного самоуправления, а не организацией коммунального комплекса, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения. Самостоятельное установление такой организацией размера платы за подключение является нарушением установленного порядка ценообразования.

Нарушение порядка подключения тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения может содержать признаки нарушения антимонопольного законодательства.

5.4. Порядок и правила проведения строительных аукционов в регионе.

Порядок и правила проведения строительных аукционов в регионе регулируются Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд".

Согласно ч. 1 ст. 20 Закона № 94-ФЗ размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд проводится в виде конкурсов, под которыми понимаются торги, победителем которых признается лицо, которое предложило лучшие условия исполнения государственного или муниципального контракта и заявке на участие в конкурсе которого присвоен первый номер. Однако следует отметить, что победителем конкурса признается лицо, совокупность предложений по различным условиям контракта которого, признана лучшей. И в данном случае речь идет не только о цене. Законом о размещении заказов предусмотрен отбор подрядчика и исполнителя по нескольким критериям.

Согласно ст. 28 Закона № 94-ФЗ такими критериями помимо цены контракта могут быть качество работ, услуг и (или) квалификация участника конкурса, сроки (периоды) выполнения работ, оказания услуг, срок предоставления гарантии качества работ, услуг, объем предоставления гарантий качества работ, услуг. Это означает, что предложения по цене контракта должны обязательно присутствовать в составе заявок на участие в конкурсе и оцениваться членами конкурсной или единой комиссии. Но, кроме цены контракта, члены комиссий могут оценить участников конкурса по его деловой репутации, присутствию у участника опыта выполнения работ, наличию у него производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых, финансовых ресурсов и иных показателей, необходимых для выполнения контракта, в том числе квалификации его работников (ч. 4.1 ст. 28 Закона № 94-ФЗ).

Вместе с тем, можно отметить и отрицательные явления, которые присутствуют при таком широком круге полномочий, которые даны лицам, определяющим подрядчика на выполнение работ, оказание услуг. Зачастую субъективный подход к определению таких исполнителей и подрядчиков приводит и к злоупотреблениям со стороны членов комиссий, что в свою очередь не ведет уже к достижению одной из главных целей, определенных Законом № 94-ФЗ эффективному использованию средств.

Участники конкурса не могут обжаловать решения комиссий при оценке предлагаемого качества работ или их квалификации в контролирующих органах.

Согласно ч. 1 ст. 17 Закона № 94-ФЗ при проведении плановых и внеплановых проверок не подлежат проверке результаты оценки заявок на участие в конкурсе по критерию качества работ, услуг и квалификация участников конкурса. Обжаловать решения лиц, принимавших решения, к примеру, о большем опыте работ одного из участников конкурса по отношению к другому, можно только в суде.

Изменения, внесенные в Закон № 94:

Федеральный закон от 24.07.2007 N 218-ФЗ внес изменения в главу «Общие положения» Федерального закона от 21.07.2005 N 94-ФЗ.

Закон № 218 внес изменения в нормы, регулирующие размещение заказа путем проведения конкурса, аукциона, запроса котировок, и нормы, устанавливающие административную ответственность за нарушение законодательства о госзаказе. Закон включил в число документов, составляемых в процессе размещения государственных и муниципальных заказов, новый самостоятельный документ - протокол об отказе от заключения контракта. Этот протокол составляется в случае отказа заказчика от заключения контракта с победителем конкурса, аукциона или победителем в проведении запроса котировок. Ранее такой отказ фиксировался в других протоколах и оформлялся выписками из них. В протоколе должны содержаться, в частности, сведения о фактах, являющихся основанием для отказа от заключения контракта, а также реквизиты документов, подтверждающих такие факты.

Закон установил, что в случае изменения регулируемых государством цен на товары, работы и услуги субъектов естественных монополий, цен и тарифов в области газоснабжения, тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, заказчик при исполнении государственного или муниципального контракта, заключенного с организацией, принадлежащей к субъектам естественных монополий или перечисленным отраслям, обязан изменить цену контракта соответственно размеру изменения цен и тарифов на соответствующие товары и услуги.

Закон уточнил, что препятствием допуска к торгам или к заключению контракта являются не все процедуры банкротства, а только принятие арбитражным судом решения о признании участников размещения заказа - юридических лиц или индивидуальных предпринимателей банкротами и об открытии конкурсного производства.

Государственный или муниципальный контракт запрещено заключать с лицом, имеющим задолженность по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам за прошедший календарный год.

С 1 января 2010 года вступили в силу нормы Закона № 218-ФЗ, установившие, что в сети "Интернет" информация о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для федеральных нужд, нужд субъектов РФ или муниципальных нужд помещается на едином официальном сайте Российской Федерации, который должен быть определен Правительством РФ.

Федеральный закон от 21.04.2011 г. № 79-ФЗ, вступивший в силу 27.04.2011 года в числе существенных изменений установил порядок обоснования начальной (максимальной) цены контракта и возможность, по согласованию заказчика с поставщиком, поставки товара, характеристики которого являются улучшенными по сравнению с указанными в контракте.

***Порядок проведения открытого аукциона в электронной форме
(статья 41 Закона № 94-ФЗ).***

В статье установлен порядок проведения открытого аукциона в электронной форме на право заключить государственный или муниципальный контракт на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд или муниципальных нужд.

Извещение о проведении открытого аукциона в электронной форме размещается на сайте в сети Интернет в порядке, установленном ч. 1 и 2 ст. 33 Федерального закона № 94-ФЗ, не менее чем за 10 дней до даты проведения аукциона.

С даты и времени начала проведения аукциона в электронной форме на сайте в сети Интернет должны быть указаны:

- 1) предмет и условия контракта;
- 2) начальная цена контракта;
- 3) порядок регистрации участников открытого аукциона.

Аукцион проводится в режиме реального времени. Рассматривается последнее и предпоследнее предложения о цене контракта и время поступления указанных предложений, за исключением случаев, если в последнем предложении указывается цена контракта, равная цене контракта, указанной в предпоследнем предложении, или превышающая такую цену.

Аукцион в электронной форме считается оконченным, если в течение одного часа с момента размещения на сайте в сети Интернет последнего предложения о цене контракта не поступило ни одного предложения, предусматривающего более низкую цену контракта.

Общие правила проведения торгов (аукционов и конкурсов) в Российской Федерации

Порядку проведения торгов посвящены статьи 447-449 Гражданского Кодекса РФ. Данные статьи регулируют порядок проведения торгов в Российской Федерации, при этом для различных предметов торга (видов имущества, работ, услуг) могут быть приняты отдельные нормативные акты, в рамках, не противоречащих установленным ГК РФ общим правилам.

В какой форме проводятся торги?

В соответствии с ГК РФ торги проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а на конкурсе - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия. Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого права (однако законом для отдельных видов имущества может быть предусмотрена только одна, исключительная форма их проведения - аукцион или конкурс).

Пунктом 1 статьи 448 ГК РФ предусмотрено, что аукционы и конкурсы могут быть открытыми или закрытыми. В открытом аукционе и конкурсе может участвовать любое лицо, в то время как в закрытом аукционе и конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

Что нужно для того, чтобы принять участие в торгах?

Согласно положению пункта 2 статьи 447 ГК РФ в качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель имущественного права либо специализированная организация. Специализированная организация действует на основании договора с собственником вещи или обладателем соответствующего права и выступает от их имени или от своего имени.

Не менее чем за 30 дней до начала проведения торгов организатором должно быть сделано извещение об их проведении с указанием определенной информации (время, место, форма проведения торгов, их предмет, правила проведения, данные, которые должна содержать заявка на участие в торгах).

Для участия в торгах заинтересованному лицу необходимо направить организатору заявку на участие в торгах (с указанием в ней заранее определенной организатором информации) и иные необходимые документы (например, выписку из единого государственного реестра юридических лиц).

Также, участнику необходимо внести задаток в заранее установленном организатором размере, сроках и порядке. Такая обязанность возлагается на участников торгов для того, чтобы снизить риски участия в торгах недобросовестных участников и обеспечить исполнение тех обязательств, которые возникают в результате проведения торгов. Если впоследствии торги по какой-либо причине не состоятся, задаток подлежит возврату. Также он возвращается лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их. При заключении соответствующего договора с лицом, выигравшим торги, сумма ранее внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Может ли организатор торгов отказаться от их проведения?

В соответствии с ГК РФ организатор открытых торгов, сделавший извещение, по общему правилу может отказаться от их проведения в любое время, но не позднее чем за 3 дня до даты их проведения в форме аукциона, либо не позднее чем за 30 дней до даты их проведения в форме конкурса.

В случае если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением данных сроков, он обязан возместить участникам торгов понесенный ими реальный ущерб. Однако при этом необходимо учитывать, что законодательством для отдельных случаев могут быть установлены иные правила отказа от открытых торгов. Также правила отказа от открытых торгов также могут быть установлены в извещении организатора об их проведении.

Организатор закрытых торгов (аукциона или конкурса) в случае отказа от их проведения обязан возместить приглашенным им участникам торгов реальный ущерб (независимо от срока такого отказа). Ни законом, ни в извещении в отношении закрытых торгов не может быть установлено иное.

Может ли быть отказано в участии в торгах?

Лицу, направившему заявку и необходимые документы на участие в торгах может быть отказано в участии в торгах только в определенных законом случаях, например, когда:

- 1) нарушены сроки подачи заявки;

2) лицом не внесен задаток, либо он внесен с нарушением сроков, установленных организатором;

3) заявка на участие в торгах подана лицом, которое, в соответствии с законодательством, не имеет права приобретать соответствующее имущество, являющееся предметом торга;

4) не предоставлены все необходимые документы для участия в торгах (их перечень может быть отдельно установлен в законе или извещении о проведении торгов), либо предоставлены недостоверные сведения и др.

При этом следует учитывать, что лицо, которому отказано в участии в торгах, может обжаловать такой отказ в суде.

В каких случаях торги признаются несостоявшимися?

Аукцион или конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися. Законодательством могут быть установлены дополнительные случаи признания торгов несостоявшимися. Например, для земельных аукционов установлено, что если после троекратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене, аукцион также признается несостоявшимся.

В соответствии с ГК РФ торги по сути своей являются способом заключения договора. Соответствующий договор (обычно купля-продажа или аренда имущества, договор о выполнении работ, оказании услуг) заключается организатором торгов с лицом, выигравшим торги. Таким образом, в результате проведения торгов между победителем и организатором устанавливается взаимное обязательство по заключению соответствующего договора. В рамках этого обязательства победителю торгов принадлежит право требования заключения с ним договора. Само обязательство по передаче имущества, выполнению работ или оказанию услуг возникает из сложного юридического состава: проведения торгов и заключения на их основе договора. Поскольку договор в таком случае заключается на основе проведения торгов, его действительность ставится в зависимость от действительности самих проведенных торгов.

Если торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, будут признаны судом недействительными, то недействительным будет признан и сам заключенный с победителем торгов договор. При этом в соответствии со ст. 449 ГК РФ с требованием о признании недействительными результатов торгов могут обращаться в суд не только участники торгов, но и иные заинтересованные лица, например лица, которым изначально было отказано в участии в торгах.

Как оформляются результаты торгов?

Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора между ними.

Если предметом торгов было только право на заключение договора, то такой договор должен быть подписан сторонами не позднее 20 дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов.

Следует отметить, что победитель торгов, уклоняющийся от подписания протокола о его результатах, утрачивает внесенный задаток. Если от подписания протокола уклоняется организатор торгов, то последний обязан возвратить задаток в двойном размере, а также возместить победителю торгов убытки, причиненные участием в торгах, в части, превышающей сумму задатка. Победитель торгов в случае уклонения организатора от заключения договора вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, связанных с таким уклонением.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков регулируется гл. 5 ст. 38 Земельного кодекса РФ.

Аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет. При условии, если определены:

- разрешенное использование такого земельного участка, основанное на результатах инженерных изысканий;
- параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

5.5. Система территориальных норм.

Градостроительным кодексом Российской Федерации субъектам РФ предоставлено право разрабатывать и утверждать территориальные нормативные документы в области строительства.

Территориальные строительные нормы (ТСН) субъекта Российской Федерации разрабатываются в соответствии с основными принципами и общей структурой системы нормативных документов в строительстве и с учетом действующих законодательных и нормативных актов Российской Федерации.

ТСН представляет собой собрание территориальных строительных норм, указаний и пособий по проектированию, требований к строительству.

Территориальные строительные нормы содержат положения, регламентирующие порядок разработки, согласования, утверждения и введения в действие территориальных строительных норм на территории субъекта РФ, внесения в них изменений, поправок и хранения подлинников.

Территориальные строительные нормы принимают органы исполнительной власти соответствующих субъектов Российской Федерации в установленном ими порядке.

Структура нормативных документов для строительства на территории субъекта РФ.

На территории субъекта РФ могут разрабатываться следующие документы для строительства:

- территориальные строительные нормы (ТСН), устанавливающие обязательные для применения на территории субъекта РФ требования и рекомендуемые положения, учитывающие природно-климатические, социальные особенности и экономические возможности субъекта Российской Федерации;
- территориальные строительные правила (ТСП), устанавливающие рекомендуемые положения в развитие и обеспечение обязательных требований территориальных строительных норм;
- территориальные руководящие документы в строительстве (ТРД), устанавливающие обязательные и рекомендуемые положения в отношении организационно-технологического порядка в проектировании и строительстве;
- территориальные методические документы (ТМД), включающие рекомендации, инструкции, указания по осуществлению проектирования и строительства в регионе.

Территориальные строительные правила разрабатываются и согласовываются в порядке, аналогичном порядку разработки и согласования территориальных строительных норм. Утверждаются ТСП руководителем организации-разработчика и одобряются и рекомендуются к использованию уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

Территориальные руководящие документы в строительстве (ТРД) разрабатываются, согласовываются и утверждаются в порядке, аналогичном порядку разработки и согласования и утверждения территориальных строительных норм.

Территориальные методические документы разрабатываются и согласовываются в порядке, аналогичном порядку разработки и согласования территориальных строительных норм. Утверждаются ТМД руководителем организации-разработчика и одобряются и рекомендуются к использованию уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

Территориальные строительные правила, территориальные руководящие документы в строительстве и территориальные методические документы проходят обязательную регистрацию в Реестре территориальных нормативных документов по строительству в Комитете по строительству.

Хранение подлинников документов, изменений и поправок к ним, порядок внесения изменений и дополнений, а также опубликования нормативных документов осуществляется в соответствии с законодательством субъекта РФ.