

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Город Нарва

09.06.2005 г. № 18/56

ПОРЯДОК ОТЧУЖДЕНИЯ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА

Постановление вводится в действие на основании подпункта 6 пункта 1 статьи 22 Закона об организации местного самоуправления (RT I 1993, 37, 558; RT I 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 24, 133; 82, 489; 100, 642; 2002, 29, 174; 36, 220; 50, 313; 53, 336; 58, 362; 61, 375; 63, 387; 64, 390; 393; 82, 480; 96, 565; 99, 579; 2003, 1, 1; 4, 22; 23, 141; 88, 588; 2004, 41, 277; 56, 399; 81, 542; 89, 610; 2005, 15, 87).

РАЗДЕЛ 1

Общие положения

1. Под отчуждением городского имущества в настоящем Порядке подразумевается возмездная и безвозмездная передача городского имущества в собственность третьих лиц.
2. Настоящий порядок не распространяется на возврат и замену противоправно отчужденного имущества, приватизацию и передачу городского имущества в государственную собственность, осуществляемых в порядке, установленном Законом об основах реформы собственности, Законом о приватизации, Законом о приватизации нежилых помещений, Законом о земельной реформе, Законом о приватизации идеальных долей в жилых домах, находящихся в долевой собственности, и вытекающими из них правовыми актами.
3. Жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, отчуждаются в Порядке, установленном Нарвским городским Собранием. Отчуждение жилых помещений, приобретаемых городом Нарва в порядке наследования или завладения, производится согласно положениям настоящего Порядка.
4. Городское имущество может отчуждаться в случаях, если:
 - 4.1 имущество не нужно для публичного использования или городского управления;
 - 4.2 имущество признано непригодным для публичного использования, городского управления или нецелесообразно для получения дохода;
 - 4.3 если установлено, что имущество не нужно для городского управления и необходимо государству или иному публично-правовому лицу для исполнения предусмотренных законом обязанностей;
 - 4.4 имущество необходимо иностранному государству для дипломатической, консульской или торгово-представительской потребности;
 - 4.5 отчуждение предусмотрено в установленном законом или правовыми актами городского собрания порядке.

5. Использование права преимущественной покупки производится на основании закона или сделки в соответствии с требованиями Закона о Вещном праве, Закона о введении в действие закона о Вещном праве, а также Обязательственно-правового закона. Решение об использовании права преимущественной покупки принимает Нарвская городская Управа. В решении об осуществлении права преимущественной покупки должен быть указан источник денег, необходимых для его осуществления.

6. Отчуждение городского имущества с правом обратного выкупа производится в соответствии с положениями Обязательственно-правового закона.

7. Городское имущество отчуждается на основании «Правил владения городским имуществом».

8. Городское имущество отчуждается по средней продажной (рыночной) цене. При назначении начальной цены учитываются данная имуществу со стороны эксперта оценка и особенности состояния имущества.

Начальную цену имущества определяет лицо, принимающее решение об отчуждении. Начальная цена определяется в порядке, установленном Обязательственно-правовым законом.

После вторичного проведения публичных торгов по решению лица, принимающего решение об отчуждении, начальная цена может быть снижена или не назначаться, если её назначение может послужить причиной неудачи торгов.

РАЗДЕЛ 2

Принятие решения об отчуждении городского имущества

9. Решение об отчуждении городского имущества принимается, за исключением случаев, указанных в пункте 14 настоящего Порядка:

9.1 в отношении недвижимого и движимого имущества с балансовой стоимостью 250 000 крон и более, в отношении акций и паев, – городским Собранием по предложению городской Управы (далее «городская Управа»);

9.2 в отношении недвижимого и движимого имущества с балансовой стоимостью от 10000 до 250 000 крон – городской Управой;

9.3 в отношении движимого имущества с балансовой стоимостью до 10 000 крон – управляющим городским имуществом.

10. Решение об отчуждении городского имущества должно содержать:

10.1 наименование городского имущества, местонахождение и основные показатели, в случае продажи акций и паев – количество продаваемых акций и паев, их номинальную стоимость, величину завышенного курса;

10.2 способ отчуждения городского имущества;

10.3 начальную цену и условия оплаты в случае рассроченного платежа;

10.4 в случае продажи акций на бирже – имя посредника, проводящего продажу ценных бумаг;

10.5 в случае отчуждения городского имущества в порядке публичных торгов или в порядке торгов с предварительными переговорами - установленные дополнительные условия продажи;

10.6 в случае безвозмездного отчуждения городского имущества – балансовую стоимость имущества и имя лица, которому имущество отчуждается.

11. Организатором отчуждения городского имущества является Департамент городского имущества и хозяйства Нарвской городской Управы (далее по тексту «Департамент городского имущества и хозяйства» или «организатор отчуждения»).

РАЗДЕЛ 3
Способы отчуждения городского имущества
Часть 1
Отчуждение городского имущества за плату

12. Под отчуждением городского имущества за плату в настоящем Порядке подразумевается его возмездная передача в собственность третьих лиц.

13. За плату городское имущество отчуждается в порядке публичных торгов (устных или письменных) или торгов с предварительными переговорами. В случае отчуждения находящихся в муниципальной собственности автомобилей и оргтехники организатор отчуждения вправе проводить торги через Интернет.

14. Городское имущество может отчуждаться за плату в порядке решения городского Собрания, если:

14.1 потребность срочного отчуждения городского имущества исходит из интересов города;

14.2 данное отчуждение полезно городу экономически;

14.3 другим местным самоуправлениям или государству для выполнения их задач;

14.4 благотворительным некоммерческим объединениям, фондам или учреждениям для выполнения их задач.

15. В случае, если на городское имущество не нашлось покупателя при проведении вторичных публичных торгов, то оно может отчуждаться в порядке решения третьему лицу, которое принимается в соответствии с пунктом 9 настоящего Порядка.

Часть 2
Отчуждение городского имущества безвозмездно

16.1 Городское имущество может отчуждаться безвозмездно, если:

16.1.1 имущество необходимо государству или иному публично-правовому лицу для выполнения возложенных на него законом обязанностей;

16.1.2 отчуждение предусмотрено в установленном законом или правовыми актами городского собрания порядке;

16.1.3 исходя из интересов города.

16.2 Городское имущество отчуждается безвозмездно только по решению городского Собрания.

РАЗДЕЛ 4
Отчуждение городского имущества в порядке публичных торгов
Часть 1
Процедура проведения публичных торгов

17. Публичные торги в понятии настоящего порядка представляют собой способ продажи городского имущества, при котором договор продажи заключается с лицом, предложившим наивысшую покупную цену и согласившимся с установленными дополнительными условиями.

18. Отчуждение городского имущества в порядке проведения публичных торгов (в устной или письменной форме) производится в случае, если не устанавливаются дополнительные условия или если дополнительные условия установлены как окончательные и по ним не проводятся переговоры.

19. В ходе подготовки торгов организатор отчуждения назначает своим административным актом комиссию, проводящую торги (далее «комиссия») и назначает её председателя. Комиссия состоит как минимум из трёх членов.

20. Организатор отчуждения, исходя из решения об отчуждении, публикует в местной или республиканской газете объявление о торгах не позднее 10 (десяти) календарных дней до их проведения. В случае необходимости соответствующие объявления можно дополнительно распространять также иными способами. Перечень данных, указываемых в газетном объявлении, организатор торгов определяет по своему усмотрению.

21. В объявлении о торгах должны указываться:

- 21.1 наименование, местонахождение и основные показатели отчуждаемого имущества;
- 21.2 в случае продажи акций и паев – наименование, местонахождение, адрес и регистрационный номер акционерного общества или товарищества с ограниченной ответственностью, количество и вид продаваемых акций, их номинальная стоимость и процент от общего числа акций; в случае продажи паев товарищества с ограниченной ответственностью – количество и размер паев, размер пая и паевого капитала;
- 21.3 в случае продажи идеальной доли имущества – права собственника;
- 21.4 срок использования права преимущественной покупки, если в уставе акционерного общества, чьи акции собираются продать, определено право преимущественной покупки других акционеров, также в случае паев;
- 21.5 организатор отчуждения;
- 21.6 способ проведения торгов;
- 21.7 начальная цена отчуждаемого имущества;
- 21.8 в случае проведения торгов в устной форме – время и место их проведения;
- 21.9 в случае проведения торгов в письменной форме – место, срок и порядок представления предложений, а также время их вскрытия;
- 21.10 размер гарантийной суммы и платы за участие, порядок и сроки их оплаты, а также необходимые для оформления оплаты реквизиты;
- 21.11 время и место ознакомления с имуществом и условиями продажи;
- 21.12 порядок и сроки оплаты покупной цены;
- 21.13 время, в течение которого необходимо заключить договор, а также санкции за незаключение договора продажи и за невыполнение предусмотренных в пункте 31 настоящего Порядка условий;
- 21.14 применение санкций в случае нарушения договора, гарантии – если имеются;
- 21.15 отчет о хозяйственной деятельности за последние 6 месяцев;
- 21.16 справку об отсутствии задолженности по налогам;
- 21.17 справку о том, что против юридического лица не начато банкротное производство либо процесс принудительной ликвидации;
- 21.18 перечень документов, которые необходимо представить желающим участвовать в торгах;
- 21.19 иные данные, исходя из особенностей отчуждаемого имущества.

22. В торгах могут принимать участие физические лица лично или через представителей, а также внесенные в установленный законом регистр частно-правовые юридические лица.

В торгах лично или через представителей не могут участвовать:

- 22.1 лица, связанные с организацией продажи и проведением торгов; лица, в компетенцию которых входит утверждение покупателя;
- 22.2 близкие родственники и свойственники указанных в пункте 22.1 настоящего Порядка лиц, в качестве которых рассматриваются лица, указанные в части 4 статьи 13 Антикоррупционного закона;
- 22.3 лица, имеющие задолженность перед городским бюджетом по наемной плате, коммунальным платежам или налогам;
- 22.4 юридические лица, членами правления или совета которых являются лица, участвующие или участвовавшие как члены правления или совета в деятельности других юридических лиц, нанесших не возмещенный ущерб городскому имуществу, или имеющих задолженность перед городским бюджетом;
- 22.5 юридические и физические лица, в отношении которых возбуждены принудительная ликвидация или банкротное производство;
- 22.6 лица, по вине которых первоначальные торги по данному имуществу признаны неудачными.

23. Размер гарантийной суммы и платы за участие определяет принимающий решение об отчуждении. Размер платы за участие не должен превышать 10 000 крон. Плата за участие возврату не подлежит, за исключением случая, указанного в пункте 46 настоящего Порядка. Размер гарантийной суммы может составлять до 10% от экспертной оценки отчуждаемого имущества.

24. После публикации объявления, указанного в пункте 21 настоящего Порядка, организатор отчуждения должен обеспечить доступность информации об отчуждаемом имуществе и об основных условиях отчуждения имущества, а также возможность ознакомления с продаваемым имуществом на месте.

Часть 2

Процедура проведения публичных торгов в устной форме

25. В предусмотренные в объявлении время и месте участник торгов должен зарегистрироваться. Желаящие участвовать в торгах лица или их представители предъявляют копии платежных документов о внесении платы за участие и гарантийной суммы, подтвержденные банковским учреждением, и дают подписку о том, что им известны порядок проведения торгов, условия продажи и состояние имущества. Если имеет место представительство, то следует также предъявить документы, подтверждающие наличие права представительства.

26. Лица или их законные представители, не согласные давать подписку, предусмотренную пунктом 25 настоящего Порядка или не внесшие плату за участие в торгах либо гарантийную сумму, не предъявляющие документы в подтверждение их внесения, к участию в публичных торгах не допускаются.

Лицо, желающее принять участие в торгах и выполнившее условия, установленные в пункте 25 настоящего Порядка, регистрируются в качестве участника торгов и ему вручается регистрационный номер, под которым оно выступает до завершения торгов. Имена, места жительства или нахождения участников вносятся в список регистрации, представляющий собой неотъемлемую часть протокола торгов.

27. Председатель комиссии объявляет устные торги открытыми в предусмотренные для их проведения время и месте. Затем он представляет членов комиссии и ведущего протокол. Если на торги не явился ни один участник или если явившийся участник (участники) не может быть допущен к торгам в случае, указанном в пункте 26 настоящего Порядка, комиссия считает торги неудачными.

28. Ведущий торги знакомит участников с процедурными правилами, порядком представления жалоб (протестов) и оглашает количество участников, их регистрационные номера и шаг торгов (минимальную и максимальную ставку предложений). Шаг торгов устанавливает комиссия.

29. После совершения действий, указанных в пунктах 25 - 28 настоящего Порядка, и по соответствующему знаку, которым является удар молотка ведущего, участники приступают к внесению предложений. Предложения начинаются с начальной цены или при отсутствии таковой со 100 (ста) крон. Участник торгов поднимает свой регистрационный номер и объявляет величину своего предложения после получения разрешения ведущего. Предложения вносятся в полных кронах. Ведущий торги оглашает номер участника и величину его предложения. Все предложения фиксируются на соответствующем листе предложений, представляющем собой неотъемлемую часть протокола торгов.

30. Все участники и присутствующие обязаны во время торгов подчиняться распоряжениям ведущего торги.

Ведущий торги имеет право:

- при нарушении порядка проведения торгов сделать замечание участнику, потребовать удаления участников или иных присутствующих в случае вторичного нарушения ими процедуры проведения торгов или неисполнения распоряжения ведущего;
- приостановить торги, если участники или присутствующие на торгах лица своим поведением мешают проведению торгов;
- продолжить торги после удаления нарушителей или предложить комиссии признать торги несостоявшимися.

Комиссия вправе считать торги неудачными, если участники не исполняют названных в настоящем пункте распоряжений ведущего торги.

31. Ведущий объявляет окончание торгов после трехкратного провозглашения наивысшей цены и удара молотка. Выигравшее торги лицо, которое предложило наивысшую цену, дает перед уходом подписку в том, что, в случае утверждения его покупателем, уплатит за имущество предложенную им цену и выполнит установленные дополнительные условия.

Участник, отказавшийся дать подписку, утрачивает право на заключение договора продажи и внесенная им гарантийная сумма не возвращается.

В случае последующего от победителя торгов отказа от данной ранее подписки, торги признаются неудачными, данное лицо в дальнейшем утрачивает право участия в торгах по данному имуществу и внесенная им гарантийная сумма ему не возвращается.

Часть 3

Процедура проведения публичных торгов в письменной форме

32. Для участия в проводимых в письменной форме торгах участник подает комиссии в соответствии с условиями, установленными пунктом 21 настоящего Порядка, закрытый конверт, на котором указывается только наименование имущества, на которое объявляются торги.

Предложение должно содержать следующие сведения:

32.1 сведения об участнике торгов:

- в случае участия в торгах физического лица – имя, личный код или дата рождения участника, его место жительства и адрес, контактные данные;
- в случае участия в торгах юридического лица – наименование юридического лица, местонахождение, адрес и копия регистрационной карты Коммерческого регистра, контактные данные.

32.2 согласие участника на покупку отчуждаемого имущества на условиях, установленных на торгах;

32.3 подтвержденные банковским учреждением копии платежных документов о внесении платы за участие и гарантийной суммы;

32.4 написанную прописью и цифрами сумму конкретного ценового предложения (в случае их несовпадения действительной считается предложение, написанное прописью);

32.5 дату внесения предложения, подпись вносящего предложение лица, в случае участия в торгах через представителя юридического лица и физического лица – доверенность.

33. Комиссия вскрывает представленные конверты в указанных в объявлении о торгах время и месте. Предложения регистрируются в порядке их поступления. Все поступившие в срок конверты вскрываются по очереди, в которой они были зарегистрированы, и вносятся в протокол торгов. Процедура вскрытия конвертов с предложениями является публичной и при ней могут присутствовать все внесшие предложения лица. Протокол подписывается членами комиссии и ведущим протокол.

Если на торги не представлено ни одного предложения или если представленные предложения рассматриваются в качестве предложений, указанных в пункте 34 настоящего Порядка, комиссия признает торги неудачными.

34. Предложения, не поступившие в срок или не соответствующие требованиям, установленным пунктом 32 настоящего Порядка, не учитываются. О своевременно представленных, но несоответствующих требованиям предложения в протокол торгов вносится отметка, указывающая на причину, по которой они не допущены к участию.

35. Победителем торгов признается участник, предложивший наивысшую цену. В случае, если двое или более участников торгов предложили равновеликую цену, то между ними в течение 15 (пятнадцати) календарных дней проводится дополнительный тур торгов. Дополнительный тур проводится в устной форме согласно процедурным правилам настоящего Порядка, при этом начальной ценой является наивысшая предложенная в первом туре цена.

РАЗДЕЛ 5

Отчуждение городского имущества в порядке торгов с ограниченным кругом участников

36. Под торгами с ограниченным кругом участников подразумеваются торги, на которых по решению лица, принимающего решение об отчуждении, к участникам торгов могут предъявляться следующие дополнительные требования:

36.1 юридическое лицо или зарегистрированное в Коммерческом регистре физическое лицо – предприниматель;

36.2 квалификация;

36.3 сфера или место деятельности;

36.4 опыт работы в определенной сфере деятельности;

36.5 иные дополнительные требования, исходя из интересов города.

37. Торги с ограниченным кругом участников проводятся в соответствии с установленными в части 2 раздела 4 настоящего Порядка процедурными правилами проведения публичных торгов.

РАЗДЕЛ 6

Утверждение победителя торгов

38. О результатах письменных торгов все участники торгов извещаются письменно в течение 5 (пяти) календарных дней, следующих за их проведением.

39. В течение 5 (пяти) календарных дней после объявления результатов торгов, а в случае письменных торгов – с момента получения извещения, их участники имеют право заявлять комиссии протесты по проведению торгов. Полученные протесты комиссия представляет с приложением своего заключения в течение 5 (пяти) календарных дней организатору отчуждения, который в течение 5 (пяти) календарных дней должен вынести решение об удовлетворении или отклонении протеста.

40. Организатор отчуждения проверяет на основании представленных ему документов, имели ли участвовавшие на торгах лица право на участие в них, а также соблюдалась ли процедура проведения торгов.

41. Организатор отчуждения представляет победителя торгов вместе с соответствующим протоколом для утверждения его покупателем на заседание городской Управы. Городская управа утверждает покупателя в течение 1 (одного) месяца с момента проведения торгов своим административным актом, в котором должны быть указаны:

- 41.1 правовое основание для отчуждения;
- 41.2 способ отчуждения;
- 41.3 реквизиты покупателя;
- 41.4 наименование и местонахождение отчуждаемого имущества;
- 41.5 продажная цена имущества, условия и порядок оплаты;
- 41.6 установленные дополнительные условия;
- 41.7 имя лица, который подписывает договор продажи в качестве продавца в соответствии с пунктом 71 настоящего Порядка;
- 41.8 порядок и срок обжалования административного акта.

42. Административный акт, указанный в пункте 41 настоящего Порядка, передаётся организатором отчуждения покупателю.

43. Городская Управа имеет право не утверждать покупателя, если:

- 43.1 комиссия по торгам нарушила правила проведения торгов;
- 43.2 победитель проводившихся в письменном виде торгов не имел права участвовать в них;
- 43.3 хотя бы один из участников проведенных в устной форме торгов не имел права участвовать в них.

44. В случае неутверждения покупателя торги признаются комиссией неудачными и причины неудачи торгов фиксируются в протоколе.

45. При признании торгов неудачными в случаях, указанных в пунктах 27, 30, 31 и 33 настоящего Порядка:

- 45.1 договор продажи не заключается;

45.2 лицу (ам), обусловившему (им) неудачу торгов, гарантийная сумма и плата за участие не возвращается. В случае признания торгов неудачными по вине покупателя он не имеет права участвовать в повторных торгах по данному объекту.

46. В случае признания торгов неудачными организатор отчуждения возвращает в течение пятнадцати календарных дней всем участникам, за исключением участников, указанных в пункте 48 настоящего Порядка, внесенную ими гарантийную сумму. Если торги признаны неудачными вследствие нарушения ведущим торги процедуры проведения торгов, то всем участникам возвращается плата за участие и гарантийная сумма в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня признания торгов неудачными.

47. Покупная цена оплачивается до заключения договора продажи или во время его подписания. Внесенная покупателем гарантийная сумма засчитывается при уплате покупной цены. Остальным претендентам организатор отчуждения возвращает внесенную ими гарантийную сумму не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней после заключения договора продажи или после признания торгов неудачными в указанном в пункте 46 настоящего Порядка случае.

48. Если покупатель в одномесячный срок с момента вступления в законную силу указанного в пункте 41 настоящего Порядка административного акта городской Управы об утверждении покупателя не оплатил покупную цену или не заключил договор продажи, городская Управа аннулирует указанный административный акт и признает торги неудачными, при этом внесенная победителем гарантийная сумма не возвращается.

49. Городская Управа на основании обоснованного ходатайства покупателя может своим административным актом дать дополнительный срок для заключения договора продажи или оплаты покупной цены, который не может превышать 1 (одного) месяца.

РАЗДЕЛ 7

Отчуждение городского имущества в порядке торгов с предварительными переговорами

50. Торги с предварительными переговорами применяются при отчуждении городского имущества в случае, когда выполнение определенных дополнительных условий является столь же важным как и покупная цена. Под торгами с предварительными переговорами в настоящем Порядке подразумевается способ продажи городского имущества, когда договор продажи заключается с лицом, чье предложение признано комиссией по городскому имуществу при Нарвской городской Управе (далее "комиссия по городскому имуществу") наилучшим, с учётом установленных дополнительных условий, покупной цены и цели приобретения.

51. Торги с предварительными переговорами оцениваются комиссией по городскому имуществу, состав и положение которой утверждает городская Управа.

52. В случае отчуждения городского имущества в порядке торгов с предварительными переговорами дополнительные условия могут быть следующие:

52.1 срочное обязательство использования имущества по определенному целевому назначению;

52.2 бизнес-план, в котором указаны:

- бизнес-идея использования имущества;
- суммы, сроки и назначение планируемых инвестиций;
- источники финансирования;

- доказательства способности участника привлечь необходимое финансирование.
 - 52.3 обязательство по инвестициям;
 - 52.4 выполнение условий, связанных с охраной окружающей среды; защиты памятников старины и иных государственных служб;
 - 52.5 размер собственного капитала, совокупный объем баланса и средний годовой оборот за три последних хозяйственных года;
 - 52.6 иные дополнительные условия, установленные лицом, принимающим решение об отчуждении.
53. В случае отчуждения городского имущества в порядке торгов с предварительными переговорами дополнительные условия устанавливает своим административным актом лицо, принимающее решение об отчуждении. Предложения по дополнительным условиям может вносить организатор отчуждения.
54. Лицо, принимающее решение об отчуждении, вправе устанавливать предельные величины по дополнительным условиям, имеющим цифровое выражение.
55. На основании решения об отчуждении организатор отчуждения публикует в местной или республиканской газетах объявление об отчуждении в порядке торгов с предварительными переговорами не позднее 20 (двадцати) календарных дней до окончательного срока представления предложений. В случае необходимости соответствующие объявления можно дополнительно распространять также иными способами.
56. В объявлении об отчуждении в порядке торгов с предварительными переговорами должны указываться:
- 56.1 наименование, местонахождение и основные показатели отчуждаемого имущества;
 - 56.2 начальная цена;
 - 56.3 в случае продажи акций и паев – наименование, местонахождение, адрес и регистрационный номер акционерного общества или товарищества с ограниченной ответственностью, количество и вид продаваемых акций, их номинальная стоимость и процент от общего числа акций; в случае продажи паев товарищества с ограниченной ответственностью – количество и размер паев, размер пая и паевого капитала;
 - 56.4 срок использования права преимущественной покупки, если в уставе акционерного общества, чьи акции собираются продать, определено право преимущественной покупки других акционеров, также в случае паев;
 - 56.5 в случае продажи мыслимой доли имущества – права собственника;
 - 56.6 организатор отчуждения;
 - 56.7 место, срок и порядок представления предложений;
 - 56.8 размер гарантийной суммы и платы за участие, порядок и сроки их оплаты;
 - 56.9 время и место ознакомления с имуществом и условиями продажи;
 - 56.10 указанные в части 2 раздела 9 настоящего Порядка, гарантии города;
 - 56.11 перечень документов, которые необходимо представить желающим участвовать в торгах;
 - 56.12 применение санкций в случае нарушения договора, гарантии – если имеются;
 - 56.13 отчет о хозяйственной деятельности за последние 6 месяцев;
 - 56.14 справку об отсутствии задолженности по налогам;
 - 56.15 справку о том, что против юридического лица не начато банкротное производство либо процесс принудительной ликвидации;
 - 56.16 дополнительные условия отчуждения, по которым представляются предложения;
 - 56.17 иные данные, исходя из особенностей имущества;
57. Конверты с предложениями вскрываются на своем заседании комиссией по городскому имуществу после истечения срока представления предложений. По

предложениям составляется протокол, который подписывается всеми членами комиссии и ведущим протокол.

58. Комиссия по городскому имуществу имеет право не допускать к предварительным переговорам тех претендентов, представленные которыми предложения и гарантии комиссия по городскому имуществу считает недостаточными или если претендент не представил необходимые документы. Претендент может обжаловать решение комиссии в городской Управе в течение 10 дней после проведения переговоров.

59. Переговоры с претендентами, внесшими соответствующие требованиям предложения, проводит комиссия по городскому имуществу при городской Управе.

60. Предварительные переговоры являются конфиденциальными, их содержание общественности и другим претендентам не оглашается. Оглашать можно количество внесенных предложений и их соответствие установленным требованиям.

61. По завершении переговоров каждый участник письменно оформляет свое окончательное предложение по покупной цене имущества, всем дополнительным условиям и целям приобретения. В окончательном предложении претендент должен подтвердить свое предложение в части покупной цены, цели приобретения, дополнительных условий в соответствии с первоначально заявленным предложением.

62. При оценке окончательных предложений с учетом как установленных дополнительных условий, предложенной цены, так и целей приобретения комиссия по городскому имуществу определяет наилучшее предложение. Комиссия по городскому имуществу имеет право определить также следующее по величине предложение.

63. Комиссия по городскому имуществу признает торги с предварительными переговорами неудачными в следующих случаях:

- при отсутствии соответствующих установленным требованиям предложений и непредставления всех требуемых документов;
- при возникновении у комиссии сомнения в соблюдении конфиденциальности;
- если у более половины участников торгов в окончательном предложении суммы будут расходиться с первоначально заявленными;
- при нарушении процедуры проведения торгов.

64. При наличии равноценных предложений по цифровым показателям комиссия в целях выявления покупателя предоставляет внесшим их участникам возможность дополнить свои предложения в течение 15 (пятнадцати) календарных дней.

65. Если указанное в пункте 64 настоящего Порядка дополнение предложений не выявит наилучшего предложения, то представленные на основании торгов дополнительные условия фиксируются окончательными и решающим будет предложение по цене. Предложение по цене могут вносить лишь те претенденты, чьи предложения остались конкурировать в выявлении наилучшего предложения и согласившиеся выполнять зафиксированные дополнительные условия.

Торги по цене проводятся между претендентами по процедурным правилам публичных торгов, установленным в разделе 4 настоящего Порядка, при этом начальной ценой является наивысшее внесенное предложение по цене. В данном случае плата за участие в торгах не устанавливается.

РАЗДЕЛ 8

Утверждение победителя торгов с предварительными переговорами

66. Организатор отчуждения представляет участника, победившего в порядке торгов с предварительными переговорами, для утверждения городской Управе. Городская Управа утверждает покупателя в течение 1 (одного) месяца с момента принятия соответствующего решения комиссией по городскому имуществу своим административным актом, в котором должны быть указаны:

- 66.1 правовое основания для отчуждения;
- 66.2 способ отчуждения;
- 66.3 реквизиты покупателя;
- 66.4 наименование и местонахождение отчуждаемого имущества;
- 66.5 имя лица, который подписывает договор продажи в качестве продавца, в соответствии с пунктом 71 настоящего Порядка;
- 66.6 продажная цена имущества, условия и порядок оплаты;
- 66.7 дополнительные условия отчуждения;
- 66.8 срок и порядок обжалования административного акта;
- 66.9 имя претендента, внесшего следующее по величине предложение, и суть предложения по цене и дополнительным условиям, если так установлено комиссией по городскому имуществу.

67. Покупная цена оплачивается до заключения договора продажи или во время его подписания, если настоящим Порядком не предусмотрено иное. Внесенная покупателем гарантийная сумма засчитывается при уплате покупной цены. Остальным претендентам организатор отчуждения возвращает внесенную ими гарантийную сумму не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней после заключения договора продажи или после признания торгов неудачными в указанном в пункте 63 настоящего Порядка случае.

68. В случае признания торгов неудачными в результате непредставления участниками соответствующих требованиям предложений или непредставления всех требуемых документов, организатор отчуждения возвращает всем претендентам внесенную ими гарантийную сумму в течение 15 (пятнадцати) календарных дней. Гарантийная сумма лицам, по вине которых торги были признаны неудачными, не возвращается.

69. В случае, если победитель торгов в одномесячный срок с момента вступления в законную силу указанного в пункте 66 административного акта городской Управы об утверждении покупателя не оплатил покупную цену или не заключил договор продажи, городская Управа аннулирует данный административный акт и признает торги неудачными, если в административном акте не был указан претендент, внесший следующее по величине предложение.

Городская Управа на основании обоснованного ходатайства покупателя может своим административным актом дать дополнительный срок для заключения договора продажи или оплаты покупной цены, который не может превышать 1 (одного) месяца.

Если в административном акте, указанном в пункте 66, был указан претендент, внесший следующее по величине предложение, его утверждают новым административным актом городской Управы в качестве покупателя. Если утвержденный покупатель не заключает в течение того же срока договор продажи, городская Управа аннулирует последний административный акт и признает торги неудачными, при этом гарантийная сумма лицу (лицам), утвержденному (утвержденным) в качестве покупателя (покупателей) не возвращается.

РАЗДЕЛ 9

Часть 1

Заключительные положения

70. При признании торгов неудачными в случаях, указанных в пунктах 27, 31, 48, 63 и 68 организатор отчуждения объявляет в одномесячный срок новые торги или выносит в тот же срок лицу, принимающему решение, предложение об изменении условий отчуждения.

71. Договоры отчуждения городского имущества, заключаемые в соответствии с настоящим порядком, и их изменения от имени города Нарва согласно Порядку представления города Нарвы как публично-правового юридического лица подписывает мэр города, а в случае его отсутствия - уполномоченное им лицо.

72. Расходы по нотариальному удостоверению договора отчуждения городского имущества, а также регистрации имущества в государственных регистрах несет приобретатель имущества.

73. В договоре отчуждения должны, в том числе, указываться условия отчуждения, установленные в административном акте городской Управы об утверждении покупателя.

74. Если оплата по договору продажи происходит путем рассроченного платежа, то с победителем публичных торгов или торгов с предварительными переговорами при заключении договора продажи недвижимой вещи в понятии Закона о вещном праве и договора вещного права дополнительно заключается договор установления ипотеки, а при заключении договора продажи движимой вещи в понятии Закона о введении в действие и применении Закона о вещном праве (RT I 1993, 39, 590; RT I 1999, 44, 504) – договор установления залога.

До заключения либо в момент заключения договора с рассроченными платежами покупатель обязан уплатить 50% покупной цены, а на оставшуюся сумму устанавливаются рассроченные платежи с годовым интрессом 8%. При невнесении рассроченного платежа пеня составляет 0,1% за каждый просроченный с уплатой день. Платежи могут быть рассрочены по согласованию с Комиссией по городскому имуществу, но не более чем на 3 года.

75. В случае, если городское имущество отчуждается с установлением дополнительных условий в виде внесения инвестиций или иного обязательства, в договоре продажи должно быть указано, что дальнейшее отчуждение или обременение данного имущества может осуществляться только с письменного согласия города Нарва в виде распоряжения городской Управы. В регистр строений и крепостную книгу должны быть внесены соответствующие отметки о согласии города на обременение или отчуждение и о праве обратной покупки. При закреплении земли в крепостную книгу вносятся ограничения, установленные при продаже данного городского имущества в качестве движимого.

76. Выполнение условий договора отчуждения проверяет организатор отчуждения городского имущества. В ходе проверки проводятся осмотры, по которым составляется протокол. Если в ходе исполнения договора продажи выполнение некоторых его пунктов оказывается существенно затрудненным, то, по соглашению сторон и по решению городской Управы, условия договора могут быть изменены либо договор может быть расторгнут.

77. При ненадлежащем или несвоевременном исполнении покупателем обязательств по внесению инвестиций применяется штраф в размере 10% от невнесенной суммы

инвестиции. Оплата штрафа не освобождает от выполнения предусмотренных договором продажи обязательств.

78. Поступившие от отчуждения и от штрафных санкций суммы перечисляются в городской бюджет.

79. Копия договора отчуждения представляется организатором отчуждения в городскую Управу.

Часть 2 Гарантии

80. При проведении торгов с предварительными переговорами лицо, вносящее предложения (далее «претендент»), должно внести предложения как по покупной цене, так и по всем требуемым дополнительным условиям, и представить гарантии в обеспечение исполнения внесенного предложения.

81. В обеспечение исполнения внесенного претендентом предложения могут быть использованы:

81.1 банковская гарантия;

81.2 поручительство;

81.3 право обратной покупки отчуждаемого имущества по цене, за которую оно было продано;

81.4 реальная повинность;

81.5 ипотека.

Часть 3 Понятие инвестиций

82. В случае, если дополнительным условием при отчуждении городского имущества является внесение инвестиций, и такое условие включено в договор продажи, организатор отчуждения при осуществлении контроля за его исполнением руководствуется следующими положениями:

82.1 Объем вносимых в приобретенное имущество по договору продажи инвестиций должен подтверждаться документально (суммы в отчет включаются без налога с оборота) или иным, приемлемым для обеих сторон способом, либо оценен компетентным лицом по рыночной стоимости. Приобретение сырья и иных оборотных средств, в том числе инвентаря, с целью развития производства, а также участие в дочернем предприятии не считается исполнением обязательств по инвестициям.

82.2 Инвестициями принято считать производство затрат, направленных на улучшение имущества, в том числе затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, а также приобретение с этой целью основных средств: оборудования, машин, строений, сооружений и технологий, а также затрат на их улучшение, модернизацию и капитальный ремонт.

82.3 При учете инвестиций следует руководствоваться требованиями Закона о строительстве (RT 1 2002, 47, 297; 2002, 99, 579; RT 1 2003, 25, 153), Инструкций Службы бухгалтерского учета Эстонской республики, первая часть, раздел «Инвестиции в недвижимость» (RTJ -6).

82.4 Отчет по внесенным инвестициям покупатель городского имущества должен предоставлять организатору торгов в сроки, установленные договором продажи.

82.5 Организатор торгов должен проверить и актом зафиксировать сумму внесенных инвестиций. Если сумма инвестиций полностью или частично не внесена либо не зачтена, то на основании решения городской Управы и по соглашению сторон условия договора могут быть изменены либо договор может быть расторгнут.

Часть 4

Введение Порядка отчуждения городского имущества в действие

83. Настоящее Постановление вступает в установленном законом порядке.

84. Постановление Нарвского городского Собрания от 25.03.1998г. № 41/24 «О порядке отчуждения городского имущества» и постановление Нарвского городского Собрания от 09.02.2000г. № 9/8 «О внесении изменений и дополнений в Порядок отчуждения городского имущества» считаются утратившими силу с момента введения настоящего Порядка в действие.

Лариса Оленина
Зам.председателя Городского собрания