

**В Управление Федеральной антимонопольной службы
по Оренбургской области**

Адрес: 460046, г. Оренбург, ул. 9-го Января, д.64

Заявитель:

прож. по адресу:

**Ответчик: Администрация Переволоцкого района
Оренбургской области**

Адрес: Оренбургская область,

Переволоцкий район,

п. Переволоцкий, ул. Ленинская, д.76

**ЖАЛОБА
НА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ЗАЩИТЕ КОНКУРЕНЦИИ**

11.09.2013 г. в газете «Светлый путь» №73 Администрацией Переволоцкого района Оренбургской области было опубликовано извещение о приеме заявлений на предоставление в аренду без проведения торгов земельных участков для ведения сельскохозяйственного производства из земель сельскохозяйственного назначения, фонда перераспределения и ранее переданных в ведение сельсоветов:

1. площадью 12 016 кв.м. с кадастровым номером 56:23:0904001:17, местоположение: Оренбургская область, Переволоцкий район, Мамалаевский сельсовет, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:23:0904001;

2. площадью 3 903 кв.м. с кадастровым номером 56:23:0904001:19, местоположение: Оренбургская область, Переволоцкий район, Мамалаевский сельсовет, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:23:0904001;

3. площадью 26 133 кв.м. с кадастровым номером 56:23:0901001:134, местоположение: Оренбургская область, Переволоцкий район, Мамалаевский сельсовет, участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:23:0901001;

4. площадью 50 524 кв.м. с кадастровым номером 56:23:0901001:133, местоположение: Оренбургская область, Переволоцкий район, Мамалаевский сельсовет, участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:23:0901001;

5. площадью 302 090 кв.м. с кадастровым номером 56:23:0904001:18, местоположение: Оренбургская область, Переволоцкий район, Мамалаевский сельсовет, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:23:0904001;

6. площадью 60 000 кв.м. с кадастровым номером 56:23:0904001:16, местоположение: Оренбургская область, Переволоцкий район, Мамалаевский сельсовет, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:23:0904001

(далее по тексту – земельные участки).

09.10.2013 г. мною в уполномоченный орган - Администрацию Переволоцкого района Оренбургской области были поданы заявления о предоставлении вышеуказанных земельных участков. В каждом из заявлений мною были указаны все необходимые в силу ст.34 ЗК РФ сведения: цель использования – сельскохозяйственное производство, размеры согласно газетному извещению и кадастровым паспортам, а также испрашиваемое право – аренда.

Заявления были сданы мною в канцелярию Администрации нарочно, что подтверждается штампами и подписью сотрудника Администрации на моих экземплярах заявлений.

Таким образом, предъявляемые ко мне требования закона мною были исполнены надлежащим образом.

По истечении месяца со дня публикации извещения в газете я позвонил в Администрацию, чтобы узнать, чем закончилось рассмотрение моего заявления.

Как выяснилось, кроме меня заинтересованность в предоставлении земельных участков выразили и другие лица, направившие в Администрацию заявления, аналогичные моему.

В соответствии с ч.1, 2 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Таким образом, получить земельные участки в аренду в связи с поступлением нескольких заявлений на их предоставление можно только на торгах. В связи с этим в Администрации Переволоцкого района мне сообщили, что в ближайшее время в газете «Светлый путь» выйдет объявление о проведении торгов по предоставлению права аренды на вышеуказанные земельные участки, в котором будут изложены все условия участия в них.

После того, как я выразил заинтересованность в получении права аренды данных земельных участков мне через моих родственников неоднократно передавали угрозы следующего содержания: земельные участки предназначались другому лицу, и если я не отзову свои заявления на предоставление земельных участков, то меня не только не допустят к участию в торгах, но и отберут у моих родственников ранее предоставленные им земельные участки, находящиеся на территории Переволоцкого района. С учетом содержания этих угроз и понимания того, кто конкретно их может попытаться реализовать, стало очевидным, что они исходят от должностных лиц Администрации Переволоцкого района, наделенных полномочиями в сфере земельных отношений.

Однако я являюсь добропорядочным гражданином, и такими угрозами меня не напугать. В связи с этим свои заявления я не отозвал и ждал выхода объявления о проведении торгов. Время шло, но оно так и не выходило. Данное обстоятельство указывало на то, что Администрацией предпринимаются усилия, направленные на то, чтобы лишить меня возможности участвовать в процедуре предоставления интересующих меня земельных участков. Этому способствовало и то, что действующим земельным законодательством не установлены какие-либо сроки в части организации проведения торгов по предоставлению земельных участков для целей, не связанных со строительством. Таким образом, ссылаясь на проведение подготовительных мероприятий Администрация могла бы до бесконечности, ничего реально не предпринимая. Причем в это же время Администрация смогла бы легко

снять с кадастрового учета вышеуказанные земельные участки, поскольку именно она распоряжается землями, государственная собственность на которые не разграничена, а на этом же месте поставить на кадастровый учет в тех же или почти тех же границах аналогичные земельные участки, но уже с иными кадастровыми номерами, т.е. ликвидировать предмет предстоящих торгов и моих притязаний.

Замечу, что такую схему Администрация уже реализовывала в отношении моего отца – Только после длительных судебных разбирательств ему удалось отстоять свою правоту.

С учетом вышеизложенного, спустя восемь месяцев с даты публикации первого объявления о предоставлении земельных участков в аренду без проведения торгов я обратился с письменным обращением в Администрацию Переволоцкого района, в котором требовал разъяснить мне, какие действия предпринимает Администрация в отношении интересующих меня земельных участков и когда будут проведены торги.

Ровно через месяц мне пришел ответ №К-179 от 03.07.2014 г. с указанием на то, что торги будут проведены в июле-августе 2014 г., о чем выйдет соответствующее объявление в газете «Светлый путь».

Такое объявление вышло в газете «Светлый путь» №53 (9147) от 23.07.2014 г. и занимает целый разворот газеты.

Когда я его прочитал, то понял, что Администрация Переволоцкого района пытается воплотить все свои угрозы в мой адрес. Даже беглое изучение данного объявления позволяет понять, что имеет место грубейшее нарушение требований Федерального закона «О защите конкуренции» с целью ограничить возможности участия заинтересованных лиц в торгах и обеспечить победу «нужного» кандидата по следующим причинам.

Изучение других газетных извещений Администрации Переволоцкого района позволяет сделать вывод о том, что данное извещение является не просто особенным, отличающимся от других, а эксклюзивным, написанным под конкретного участника. Оно занимает целый разворот, сформулировано очень сложно, что делает его прочтение и уяснение его содержания предметом изучения не рядового участника торгов – сельского труженика, а целой группы юристов, что, на мой взгляд, было сделано целенаправленно и намеренно. Особо интересным представляется механизм определения победителя торгов, предусматривающий наличие ряда коэффициентов и критериев, которые иначе, как странными, если отбросить мысль о продвижении «нужного» участника, назвать нельзя.

Особо хочу обратить Ваше внимание на тот факт, что суммарная площадь земельных участков составляет чуть более 40 гектаров. Земельные участки имеют обычный для нашей степной полосы тип почв, на них произрастает обычное степное разнотравье, что свидетельствует об отсутствии каких-либо особых условий их использования.

С учетом этого системное применение разработанных Администрацией коэффициентов и критериев позволяет подтвердить довод о реальной заинтересованности организатора торгов – Администрации Переволоцкого района в продвижении конкретного участника и исходе торгов, что подтверждается следующим:

1. В соответствии с положениями ЗК РФ основными принципами использования земель являются принцип эффективности и платности использования. Таким образом, размер предложенной арендной платы должен быть основным фактором определения победителя торгов.

Согласно извещению совокупная начальная цена предметов конкурса в размере годовой арендной платы составляет 13 639,99 руб. Максимальный балл по такому критерию, как размер арендной платы, можно набрать в случае, если ценовое предложение участника торгов превысит начальную цену более, чем на 20%. Т.е. участник, который предложит годовую совокупную арендную плату за земельные участки, в размере, который превышает начальную стоимость на 2 864,4 руб. (21%), получит максимальный балл по этому критерию. Таким образом, если один участник предложит годовой размер арендной платы в 17 000 рублей, а другой – в 1 000 000 рублей, то баллы у них будут одинаковые. С учетом смешного по сегодняшним меркам начального размера годовой арендной платы финансовая выгода Администрации от сдачи в аренду этих земельных участков будет невелика, если вообще будет с учетом тех затрат, которые Администрация понесла для обеспечения постановки земельных участков на кадастровый учет.

2. Следующий критерий – период осуществления сельскохозяйственной деятельности, который должен быть подтвержден справкой из органов государственной статистики. Максимальный балл по этому критерию может набрать лицо, которое занимается сельскохозяйственной деятельностью более 10 лет. Если предположить, что конкурс проводится честно, то какой смысл вводить данный критерий, если земельные участки являются самыми обычными и не имеют особых условий использования? Более того, данные земельные участки покрыты естественным степным разнотравьем, в связи с чем наиболее эффективно их использование для сенокосшения и выпаса скота. Тем более интересно, с какой целью Администрация предусмотрела такой критерий, как период осуществления сельскохозяйственной деятельности? Или, по ее мнению, косить сено или пасти скот может только опытный фермер?

3. Еще одним предусмотренным Администрацией критерием является наличие парка сельскохозяйственной техники. Максимальный балл может набрать участник, который имеет шесть и более единиц сельскохозяйственной техники, наличие которой должно быть подтверждено справкой отдела Гостехнадзора.

По этому поводу замечу следующее:

- совокупная площадь земельных участков чуть более 40 гектаров. Для их комплексной обработки с учетом производительности современной техники достаточно одной-двух машиноединиц.

- факт наличия техники должен быть подтвержден справкой с отдела Гостехнадзора. Однако такая справка может быть выдана в отношении техники, находящейся в собственности. А если я ее арендую? В силу закона, арендатор имущества является его владельцем на период действия договора аренды. Но будет ли Администрация учитывать технику, находящуюся в аренде или нет, неизвестно. Исходя из буквально толкования извещения, получается, что нет.

- насколько я знаю, не вся сельскохозяйственная техника (например, косилки) ставится на учет в органах Гостехнадзора. Будет ли она учитываться при определении победителя или нет? Исходя из буквально толкования извещения, получается, что нет.

4. При определении победителя торгов Администрация будет учитывать наличие либо отсутствие бизнес-плана.

Оценивая данный критерий необходимо исходить из следующего:

- совокупная площадь земельных участков небольшая. Более того, наиболее целесообразный способ их использования – сенокосшение и выпас скота. О каком бизнес-плане может идти речь?

- подготовка грамотного и продуманного бизнес-плана – процедура достаточно длительная. Извещение о проведении торгов, предусматривающее необходимость наличия бизнес-плана, было опубликовано за месяц до даты проведения самих торгов. Как можно успеть его подготовить?

Более того, прошу при рассмотрении настоящей жалобы особо учесть то обстоятельство, что восемь месяцев назад Администрация Переволоцкого района опубликовала в газете «Светлый путь» №73 от 11.09.2013 г. извещение о предоставлении вышеуказанных земельных участков в аренду без проведения торгов в порядке ст.34 ЗК РФ.

Т.е. в тот момент Администрации Переволоцкого района было все равно, кому отдавать землю: лицу с техникой или без, фермеру или горожанину, с бизнес-планом или без. Что же изменилось за это время? Ничего. Просто Администрация не ожидала, что заявку на предоставление земельных участков подаст не только одно интересующее их лицо, но что ее подам и я.

Изложенное выше, на мой взгляд, однозначно свидетельствует о том, что условия проведения торгов, которые по непонятной причине готовились более полугода, содержат необоснованные странные требования, что прямо указывает на то, что они были сформулированы под конкретного участника.

Администрации известно, что по большинству этих нелепых необоснованных критериев я, как и все иные потенциальные независимые участники, не смогу набрать максимальный балл, а их участник сможет, что и обеспечит ему победу с минимальными затратами на увеличение начального размера арендной платы. Таким образом, Администрация ввела такую сложную систему определения победителя торгов, чтобы фактически изначально исключить возможность победы независимого участника.

Дополнительно обращаю Ваше внимание на тот факт, что в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» внесение задатка является обязательным условием проведения торгов. Однако в рассматриваемом случае внесение задатка извещением не предусмотрено, что является одним из многочисленных нарушений.

Полагаю, что имеет место нарушение требований ч.1 ст.10 Федерального закона «О защите конкуренции», согласно которой запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц. В рассматриваемой ситуации, на мой взгляд, это заключается в создании дискриминационных условий и создании препятствий доступу на товарный рынок другим хозяйствующим субъектам.

На основании вышеизложенного,

ПРОШУ:

1. Провести проверку изложенных в настоящей жалобе фактов;
2. Признать Администрацию Переволоцкого района Оренбургской области нарушившей законодательство о защите конкуренции;
3. Принять меры, направленные на устранение допущенных Администрацией Переволоцкого района Оренбургской области нарушений законодательства о защите конкуренции и на обеспечение проведения честных и открытых торгов.

С учетом того, что проведение торгов назначено на 27 августа 2014 года, прошу рассмотреть настоящую жалобу, по возможности, в максимально короткий срок.

Приложение:

1. Копия первоначального извещения в газете;
2. Копии заявлений о предоставлении земельных участков
3. Копии кадастровых паспортов земельных участков;
4. Копия ответа на запрос
5. Копия извещения о проведении торгов.
6. Копия доверенности представителя