

В Управление Федеральной антимонопольной службы
по Оренбургской области
Адрес: 460046, г. Оренбург, ул. 9-го Января, д.64

Заявитель:

прож. по адресу: Оренбургская область,
Переволоцкий район,

Чудово АА

Фвд рассматривает

Окина

08.11.14

ЖАЛОБА

НА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ПРОВЕДЕНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНЫХ ТОРГОВ

Ответчик – организатор торгов:

Администрация Переволоцкого района
Оренбургской области

Адрес: Оренбургская область,
Переволоцкий район,

п. Переволоцкий, ул. Ленинская, д.76

24.10.2014 г. в газете «Светлый путь» №80 Администрацией Переволоцкого района Оренбургской области было опубликовано извещение о проведении открытого конкурса по продаже права на заключение договора аренды следующих земельных участков сельскохозяйственного назначения из земель Мамалаевского сельсовета:

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).

4-11-50 2014

Исходя из анализа содержания вышеуказанного извещения следует, что организатор торгов – Администрация Переволоцкого района Оренбургской области нарушила действующее законодательство в сфере организации и проведения торгов, что подтверждается следующим.

1. Согласно ч.3 ст.38 ЗК РФ собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и сумму задатка.

В соответствии с пп.е) п.8 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (утв. постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. №808) извещение о проведении торгов должно, помимо прочего, содержать сведения о начальной цене предмета торгов или начальный размер арендной платы, «шаг аукциона», размер задатка и реквизиты счета для его перечисления.

Согласно ст.8 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

Изложенные нормы действующего законодательства свидетельствуют о том, что начальная цена предмета торгов должна быть установлена в размере рыночной стоимости его аренды в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

В соответствии с абз.2 ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Подобное правило предусмотрено и п.26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256), согласно которому итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Как указало Минэкономразвития РФ в Письме №Д06-3135 от 27.06.2011 г. «Об экономической оправданности срока действия отчета об оценке объекта оценки», «как после даты оценки, так и после даты составления отчета могут происходить события, оказывающие существенное влияние на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки, а увеличение срока использования отчета об оценке ведет к повышению рисков принятия необоснованных решений, в частности, у государства. С учетом изложенного

предусмотренный законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности срок действия отчета об оценке представляется экономически оправданным».

Поскольку рассматриваемая ситуация не относится к исключительной, то к ней применяются общие правила действительности оценки предмета торгов – шесть месяцев.

Как следует из содержания извещения, начальный размер арендной платы был определен на основании отчета об определении рыночной величины арендной платы за пользование земельным участком №35/14-40/14 от 17.03.2014 г.

Таким образом, предусмотренный законом шестимесячный срок действительности проведенной оценки предмета торгов истек 17.09.2014 г., т.е. за месяц до публикации извещения о проведении торгов (24.10.2014 г.) и за два с половиной месяца до даты проведения торгов (03.12.2014 г.).

Изложенное выше позволяет сделать вывод о том, что начальная цена аренды предмета рассматриваемых торгов в предусмотренном законом порядке не определена, что, на мой взгляд, является основанием для аннулирования объявленных торгов для того, чтобы их организатор – Администрация Переволоцкого района Оренбургской области устранила допущенные нарушения закон и не допускала их повторения впредь.

2. В соответствии с пп.з) п.8 Постановления Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. № 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» извещение о проведении торгов должно содержать, помимо прочего, условия конкурса.

Однако в извещении организатора рассматриваемых торгов условия конкурса не содержатся в полном объеме, что подтверждается следующим.

Извещение содержит две таблицы, содержание которых является основанием для определения победителя торгов.

Первая перечисляет условия конкурса, содержит перечень документов в подтверждение их исполнения, а также вес критерия (в долях единицы).

Вторая таблица перечисляет условия конкурса, а также коэффициенты, учитывающие значимость каждого критерия конкурса.

Возникает вопрос: зачем вводить коэффициент для каждого условия, если для них предусмотрены критерии?

Или же что-то с чем-то нужно перемножать, делить, складывать или вычитать?

Кроме того, в первой таблице, в которой приведены цифровые показатели критериев, есть условие о наличии/отсутствии бизнес-плана, в отношении которого коэффициент не предусмотрен.

Если говорить об умножении критерия на коэффициент, то что делать с критерием бизнес-плана? Его прибавлять к получившейся сумме действий с другими критериями и коэффициентами или ее делить на него?

В самом извещении дословно напечатано (цитата по буквам без учета возможных ошибок/описок): «при этом заявке, содержащей наилучшее из значений по каждому критерию, присваивается максимальной из имеющихся баллов, равное количеству участников, допущенных до участия в конкурсе». Т.е. получается, что при совершении действий с критериями и коэффициентами и обособленным бизнес-планом каким-то образом должно учитываться количество участников.

Но из содержания извещения совершенно не следует последовательность действий по учету и применения этих разнородных факторов, что не позволяет однозначно определить победителя торгов.

На основании вышеизложенного,

ПРОШУ:

1. Провести проверку изложенных в настоящей жалобе фактов;
2. В случае их подтверждения признать организатора торгов - Администрацию Переволоцкого района Оренбургской области нарушившей требования действующего законодательства в сфере организации и проведения торгов;
3. Принять меры, направленные на устранение допущенных Администрацией Переволоцкого района Оренбургской области нарушений законодательства посредством выдачи предписания об аннулировании торгов.

С учетом того, что проведение торгов назначено на 03 декабря 2014 года, прошу рассмотреть настоящую жалобу, по возможности, в максимально короткий срок.

Приложение:

1. Копия извещения в газете;
2. Копии кадастровых паспортов земельных участков;
3. Копия доверенности представителя

