

С. Н. ТАРАСОВ

КАК ОРГАНИЗОВАТЬ ТЕНДЕР

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

К СТРАТЕГИИ УПРАВЛЕНИЯ НАЦИОНАЛЬНЫМИ ПАРКАМИ

РОССИИ

Выпуск 7

Москва

Издательство Центра охраны дикой природы

2002

ББК 28.088л6

К16

К16

Как организовать тендер / С. Н. Тарасов. — М.: Изд-во Центра охраны дикой природы, 2002. — ** с. — [Дополнительные материалы к Стратегии управления национальными парками России; Вып. 7.]

ISBN 5-93699-027-3

В брошюре рассмотрен практический опыт Центра охраны дикой природы по привлечению в национальный парк «Угра» инвестиций на развитие туристической инфраструктуры путем проведения конкурсных и аукционных торгов на право аренды участков и/или объектов. Приведены рекомендации по организации этой деятельности, играющей важное значение в системе мер по сохранению природных и историко-культурных объектов федерального значения, улучшению их туристического использования, а также ведущих к росту доходов местного населения.

Издание адресовано руководителям и специалистам охраны природы и заповедного дела, органов власти и управления, а также НГО экологического профиля.

ББК 28.088л6

Научный редактор канд. биол. наук *A. B. Щербаков*

*Издание подготовлено и выпущено на средства
Министерства международного развития Великобритании*

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

Брошюра содержит описание порядка и процедур проведения тендеров (конкурсов и аукционов) на право аренды участков и/или объектов, находящихся в границах национальных парков (далее — *НП*) и в их непосредственной близости.

Механизм проведения тендера был разработан и включен в программу устойчивого жизнеобеспечения населения (далее — *УЖН**) в виде самостоятельного блока и прошел практическую апробацию на территории национального парка «Угра» в 2001 г.

[Текст сноски] * Подробнее об УЖН см. книгу «Организация устойчивого жизнеобеспечения населения в национальных парках России: концептуальные основы и практическое руководство», вышедшую в этой же серии.

Весь комплекс работ был осуществлен Благотворительным фондом «Центр охраны дикой природы» (далее — ЦОДП) и специалистами НП «Угра» при содействии Департамента охраны окружающей среды Министерства природных ресурсов Российской Федерации и Британо-Российской программы развития (в прошлом — Британский фонд «Ноу-Хау»). Прежде подобная работа для особо охраняемых природных территорий (далее — *ООПТ*) в России не выполнялась.

Брошюра содержит схему подготовки и проведения тендерных торгов, текст «Временного положения о порядке проведения тендеров на предоставление в аренду участков и/или объектов в границах национального парка «Угра» и его охранной зоны» (далее — *Временное положение*). В серии приложений приведены все необходимые для проведения тендера образцы документов и расчетов. Кроме того, в брошюре изложен конкретный практический опыт проведения тендера на территории национального парка «Угра» и в его охранной зоне.

Помимо автора (текст, разработка Временного положения и пошаговой схемы тендерных мероприятий) непосредственное участие в работе принимали: специалист Центра охраны дикой природы *С. Дёмин*, директор НП «Угра» *В. Новиков* и специалисты того же парка *В. Супрычев, К. Диков, З. Гарифуллина* (практический опыт).

Автор выражает особую благодарность руководителям проекта «Стратегия управления национальными парками России» *А. Григоряну и Дж. Раджу*, партнерам по работе — специалистам Калужской торгово-промышленной палаты, консультантам *К. Року* (ведущий консультант), *Ф. Джонсону* (консультант по регулируемому туризму и рекреации), *Ф. Херсту, Б. Анжелу* (зарубежный опыт) и другим специалистам, участвовавшим в обсуждении результатов работы.

В итоге нам удалось подтвердить на практике жизненность концептуальных основ УЖН и реальную полезность подобных программ не только для особо охраняемых природных территорий, но и практически для всех сельских районов страны.

КОМУ И ДЛЯ ЧЕГО НУЖНЫ ТЕНДЕРЫ?

Практически все национальные парки России имеют неразвитую инфраструктуру, особенно в сфере приема посетителей. Такая ситуация сложилась в связи с недостатком бюджетного финансирования этих учреждений, особенно в последнее десятилетие, из-за неблагоприятной макроэкономической ситуации в стране, а также из-за сравнительно короткой истории существования самих национальных парков.

В соответствии с п. 2 ст. 17 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 г. земельные участки, природные объекты, здания и сооружения национальных парков могут быть предоставлены в аренду на срок до 50 лет. Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 августа 1996 г. № 916 было утверждено Положение о порядке предоставления в аренду земельных участков, природных объектов, зданий и сооружений на территориях национальных парков для осуществления деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха.

Данная нормативно-правовая база обеспечивает возможность национальным паркам привлекать инвесторов для развития туристической инфраструктуры.

В ряде национальных парков арендные отношения получили большое развитие, но, к сожалению, решение вопросов предоставления участков и/или объектов в аренду не всегда сопровождалось поиском наиболее выгодных условий и схем, которые могли бы обеспечить открытые конкурсные (аукционные) процедуры. Более того, в ряде случаев арендные договоры вели к ухудшению природоохранной работы, сопровождались откровенными злоупотреблениями.

В этих условиях требовалось в рамках действующего законодательства внедрить эффективный механизм привлечения на территорию национальных парков инвестиций, освоение которых не противоречило бы целям НП и не причиняло бы ущерб природным комплексам и объектам историко-культурного наследия.

Таким механизмом во всем мире являются тендера (организация проведения конкурсных и аукционных торгов). Однако для национальных парков России до недавнего времени как инструктивные документы по их проведению, так и практический опыт отсутствовали. Порядок и процедуры

конкурсов и аукционов, проводящихся в лесном хозяйстве, и инвестиционные конкурсы, широко распространенные в промышленности и сфере городского хозяйства, непосредственно не могли быть использованы для привлечения инвестиций на развитие туризма в сельской местности.

Кроме того, в границах 22 национальных парков из 35 имеются земельные участки других пользователей, владельцев и собственников, которые по своему расположению зачастую более привлекательны для развития туристической инфраструктуры, чем территория, принадлежащая самому парку. Практические вопросы их аренды в соответствии с потребностями туристического развития НП также требовали своего решения.

С учетом этого Центр охраны дикой природы взял на себя инициативу разработки порядка и процедур проведения конкурсов и аукционов как на землях, находящихся в непосредственном пользовании национальных парков, так и на землях, включенных в границы НП без изъятия из хозяйственного использования, а также землях охранных зон. Было разработано «Временное положение о порядке проведения тендеров на предоставление в аренду участков и/или объектов в границах национального парка №“Угра” и его охранной зоны». Учитывая отсутствие опыта у специалистов национальных парков в проведении подобных мероприятий, данный документ был снабжен особо подробным глоссарием и многочисленными приложениями, в которых приведены образцы документов и расчетов, использующихся при организации тендера.

Текст Временного положения может быть использован в качестве основы для разработки аналогичных документов для других заинтересованных национальных парков и биосферных заповедников.

При юридическом обосновании целесообразности проведения тендеров можно использовать комментарии к ст. 17 «Организация обслуживания посетителей национальных парков» из «Постатейного комментария к Федеральному закону Российской Федерации №“Об особо охраняемых природных территориях”», подготовленного В. Б. Степаницким (М.: Изд-во Центра охраны дикой природы, 2001. 2-е изд.).

Следует особо отметить, что хотя в соответствии с п. 2 ст. 17 вышеназванного Закона участки и/или объекты могут предоставляться в аренду только владельцам соответствующих лицензий, выданных национальным парком, это совершенно не значит, что участие в конкурсных торгах могут

принимать только владельцы подобных разрешений. Выдачу лицензий целесообразно проводить при заключении договоров аренды уже для победителей конкурсных торгов как имеющих реальную возможность вести на территории национального парка соответствующую лицензируемую деятельность.

ПОШАГОВАЯ СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТЕНДЕРА

Под тендером понимается совокупность организационных мероприятий, направленных на привлечение на территорию национального парка (биосферного резервата) и его охранной зоны (территорию сотрудничества) инвестиций и партнеров. Тендер включает в себя:

- рекламу инвестиционных и предпринимательских возможностей территории сотрудничества НП или биосферного заповедника;
- распространение перечня лотов, их паспортов, условий проведения конкурсных и/или аукционных торгов;
- сбор пакетов тендерных документов с потенциальных участников торгов;
- проведение конкурсных и/или аукционных торгов;
- заключение договоров аренды при обеспечении лицензирования победителей.

Формат: Список

Проведение тендера связано с осуществлением вышеназванных организационных мероприятий в строгой логической последовательности, несоблюдение которой может негативно отразиться на его эффективности. Учитывая особую важность данного аспекта, ниже приводится пошаговое описание всех тендерных процедур.

1. Прежде всего необходимо определить целесообразность проведения тендера на выбранной территории.

Хотя сам тендер является непосредственным маркетинговым механизмом определения спроса на участки и/или объекты, тем не менее целесообразно провести предварительную оценку потенциала территории и/или отдельных объектов как объекта инвестиций.

Безусловно, если на данной территории уже существует большой спрос на участки, то сам этот факт уже свидетельствует о целесообразности проведения тендера. Но и отсутствие на территории арендных отношений однозначно не свидетельствует о неблагоприятной ситуации. Как это ни прискорбно, но практика свидетельствует, что большинство потенциальных инвесторов о существовании национальных парков просто не знают. Тем более не знают они и о реальной возможности арендовать на территории этих ООПТ участки и/или объекты.

Инвестиционная привлекательность территории связана с влиянием многих факторов, таких, как транспортная доступность, наличие благоприятных условий для отдыха и т. п. Но определяющим и интегрирующим условием инвестиционной привлекательности является, безусловно, реальный потенциал роста посещаемости рекреационных участков и объектов.

Проектные документы, разработанные еще в период организации ООПТ, не всегда могут дать объективную информацию об их реальной пропускной способности в настоящее время, но, безусловно, должны учитываться в маркетинговой оценке.

За последнее десятилетие снижение уровня доходов большинства населения страны вызвало спад внутреннего туризма, включая самодеятельный. Многие традиционные в советские годы туристические маршруты уже не существуют. Это сегодня затрудняет оценку реального потенциала туристических потоков, так как на рынке фактически отсутствуют многие выгодные предложения, в том числе прошедшие многолетнюю успешную апробацию. Поэтому информация о подобных «забытых» турах для маркетинговой оценки является чрезвычайно ценной.

Сбор информации осуществляется через устные опросы и анкетирование посетителей, членов туристических клубов, профсоюзных работников, а также через изучение сохранившихся в библиотеках и у частных лиц старых туристических каталогов и иных аналогичных материалов.

Работа по оценке инвестиционного потенциала и туристической привлекательности важна не только для обоснования необходимости проведения тендера, но и для эффективной организации его рекламной кампании. Кроме того, эта информация имеет важнейшее значение в переговорах с потенциальными партнерами в проведении тендера.

Следует отметить, что размер территории, подвергшейся данной предварительной маркетинговой оценке, не должен быть слишком велик. Итогом такой оценки должны стать конкретные участки и/или объекты и туристические маршруты, которые имеют наибольшую потенциальную привлекательность для посещения и инвестиций. По своей сути это будущие конкурсные и аукционные лоты. Кроме того, для данных участков и/или объектов национальный парк должен изначально установить:

- целевое назначение;
- нормы рекреационной нагрузки;

Формат: Список

- природоохранные и иные ограничения использования;
- форму сервитута;
- архитектурно-планировочную концепцию.

На данном этапе крайне желательно всесторонне обсудить эту информацию на Научно-техническом совете национального парка и заручиться его поддержкой, а также получить принципиальное согласие МПР России на проведение тендера.

2. С учетом местных условий необходимо разработать положение о тендере. Для этого в качестве образца можно использовать текст Временного положения.

3. Важно уже на первом этапе работы скоординировать усилия региональных и районных (муниципальных) органов власти, а также владельцев, собственников и пользователей земель и/или объектов, которые предполагается выставить на торги, и определить финансовые источники покрытия затрат по организации тендера, а также основные принципы распределения выгод от его проведения.

Источником средств для организации тендера могут быть внебюджетные средства национальных парков, бюджетное финансирование (федеральное, районное, муниципальное), гранты международных организаций, поступления от спонсоров, средства арендодателей, выставляющих свои участки на торги, а также заемные средства. В ряде случаев возможно сочетание разных финансовых источников. Кроме того, помимо финансовых средств в организацию тендера могут вовлекаться иные активы участников процесса — предоставление помещений, оргтехники, расходных материалов и т. п.

В зависимости от того, на каких условиях предоставляются финансовые средства и иные активы для проведения тендера, между заинтересованными сторонами могут оформляться договорные отношения об участии в прибылях, ожидаемых от проведения этой акции.

Необходимо ясно представлять, что выгодный арендный договор, как правило, может быть заключен лишь при организации предваряющей торги сравнительно дорогостоящей рекламной кампании. Тендер должен проводиться в соответствии с планом управления национального парка, согласованного с планами социально-экономического развития соответствующих административно-территориальных образований. Целесообразно, чтобы инициатором и головной организацией-исполнителем тендера стал сам национальный парк, который должен провести предварительные переговоры с

основными партнерами-организаторами тендерных мероприятий и заручиться их поддержкой.

По завершении предварительных переговоров национальному парку целесообразно провести общественную презентацию возможностей тендера для всех заинтересованных сторон, а также огласить на ней состав тендерной комиссии и план первоочередных мероприятий.

4. Хотя положение о проведении тендера и состав тендерной комиссии утверждаются приказом директора национального парка, на своем первом заседании члены тендерной комиссии должны официально согласовать эти документы, что является гарантией соблюдения всеми сторонами установленного порядка и процедур.

На данном заседании должны быть утверждены кандидатуры ответственного секретаря тендера и аукциониста, сроки и место сдачи участниками торгов документации на участие в тендере, сроки и место проведения торгов, состав экспертов по оценке представленной участниками торгов документации, расценки за услуги, а также финансовые обязательства сторон и их реквизиты по форме, приведенной в Приложении 1.3.

Не всегда организационные и финансовые возможности национального парка позволяют ему провести все тендерные мероприятия самостоятельно. В случае совместного участия в финансировании тендера нескольких сторон с каждой из них заключаются соответствующие договоры о целевом финансировании.

5. По итогам осуществления первого шага схемы организации тендера будет собрана информация о наиболее привлекательных с инвестиционной точки зрения участках и/или объектах, выставляемых на торги. Но это лишь первая фаза работы по оформлению перечня лотов и описанию каждого из них.

На данном этапе необходимо распределить потенциальные лоты на аукционные и конкурсные. На наш взгляд, арендаторов обустроенных туристических маршрутов, а также объектов, не требующих больших капиталовложений, лучше определять по результатам аукционных торгов, а арендаторов участков и/или объектов, предназначенных для строительства объектов туристической инфраструктуры или их реконструкции, — по результатам торгов конкурсных.

Таким образом будет сформирована предварительная программа аукционных и конкурсных торгов, которая окончательно будет оформлена при осуществлении следующего шага.

6. По всем потенциальным лотам необходимо обеспечить юридическую чистоту сделок по аренде, что является чрезвычайно ответственной задачей. Любые допущенные здесь неточности могут иметь самые серьезные негативные последствия как непосредственно для национального парка, так и для всей идеи привлечения инвестиций на его территорию в будущем.

Поэтому с участием юристов, представителей земельных комитетов и соответствующих администраций потребуется тщательно проверить документальные подтверждения прав собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и/или объектами и правомочность владельцев этих прав непосредственно от своего имени заключать соответствующие договоры, в том числе договоры аренды.

Как уже отмечалось, перспективные для развития туристической инфраструктуры участки и/или объекты могут иметь различную принадлежность, то есть находиться:

- в пользовании национального парка;
- в распоряжении муниципальных или иных органов власти;
- в собственности, пользовании, владении или распоряжении у иных юридических или физических лиц.

До объявления соответствующих участков и/или объектов в качестве лотов национальный парк, как организатор тендера, должен располагать по всем ним следующими документами:

- материалами землеустройства;
- правоустанавливающими документами;
- согласованиями соответствующих федеральных, региональных и районных (муниципальных) органов управления.

Кроме того, по участкам и/или объектам, находящимся в собственности, пользовании, владении или распоряжении не парка, а органов власти или иных юридических (физических) лиц, требуется их официальное поручение парку на организацию торгов по данным участкам и/или объектам. Такое поручение должно быть безотзывным на весь период тендера. В поручении должны быть даны согласие с Положением о тендере, согласие с установленными национальным парком природоохранными и иными ограничениями на

использование участка и/или объекта, а также обязательство заключить договор с победителем торгов. Для ведомственных объектов такое поручение должно быть получено от соответствующей вышестоящей организации.

Соответствующая документация является неотъемлемой частью паспорта лота, который в свою очередь является неотъемлемой частью договора аренды.

При отсутствии каких-либо документов либо в сомнительных случаях (законность прав на сдачу участка и/или объекта в аренду, возможность использовать по целевому назначению и т. п.) подобный лот подлежит исключению из списка.

Тендерная комиссия должна установить предельные сроки работы по определению перечня лотов и утвердить их окончательный список не позднее намеченной даты. Для удобства дальнейшей работы лотам следует присвоить сквозную нумерацию.

Следует отметить, что при выборе наиболее привлекательных для аренды участков и/или объектов национальный парк может допустить те или иные ошибки. Поэтому при проведении тендеров целесообразно объявлять так называемый «свободный лот», когда участникам торгов предоставляется возможность самостоятельно выбирать заинтересовавшие их участки и/или объекты и в дальнейшем решать вопросы их аренды путем дополнительных переговоров с организатором конкурса. В данном случае ожидаемый успех проведения тендера может быть значительно выше, так как он будет не только сочетать в себе рыночную оценку предварительно отобранных участков и/или объектов, но и выявлять интересы и предпочтения инвесторов на все другие участки и/или объекты. Полученная информация может быть чрезвычайно полезной для уточнения зонирования территории национального парка и проведения новых тендеров.

7. Следующим этапом работы является подготовка паспортов лотов — описаний участков и/или объектов, которые будут продаваться (представляться) потенциальному участникам торгов. Обязательное содержание паспорта лота приводится в Приложении 1.7.

Важность паспорта лота определяется следующими причинами:

— этот документ содержит основную экономическую и природоохранную информацию, необходимую для участника торгов, а именно — что конкретно представляет собой участок и/или объект и на каких условиях он может быть использован арендатором;

Формат: Список

— этот документ войдет неотъемлемой частью в договор аренды, то есть послужит базой для мониторинга выполнения арендатором условий договора, а при необходимости — основанием для расторжения такого договора.

Следует отметить, что после завершения работы над паспортами лотов они проходят официальное согласование в МПР России. Кроме того, вышестоящая организация должна дать национальному парку официальное поручение на проведение конкурса и/или аукциона.

8. Важнейшим аспектом для эффективного проведения тендера является качественная рекламная кампания, призванная довести до сведения всех потенциальных инвесторов информацию о предстоящем тендере.

Рекламная кампания — один из самых ответственных и дорогостоящих элементов тендера. Как показала практика, большинство потенциальных инвесторов практически не знают как о существовании национальных парков, так и о возможностях приобретать на их территориях участки и/или объекты в аренду. По сути это совершенно новая и поэтому воспринимаемая бизнесом как чрезвычайно рискованная для России сфера инвестиций. А создание нового рынка всегда сопряжено с повышенными затратами.

Центр охраны дикой природы, который взял на себя организацию рекламной кампании тендера в национальном парке «Угра» и затраты на нее, осуществил эту акцию следующим образом:

- выпустил полноцветный двуязычный (на русском и английском языках) буклет по тендеру тиражом 1000 экз.;
- разослал приглашения на тендер и буклеты примерно по 500 адресам банков и фирм, занимающих высокие рейтинги по объему инвестиций;
- разослал приглашения на тендер примерно по 1000 адресам электронной почты;
- организовал специальный Интернет-сайт с информацией о тендере;
- провел общественную презентацию начала тендера в СМИ;
- периодически публиковал рекламу тендера в федеральных, региональных и местных газетах и журналах;
- организовал несколько телевизионных репортажей на общероссийских телеканалах;
- опубликовал в газетах и журналах серию статей, посвященных проведению тендера.

Формат: Список

Кроме того, национальный парк «Угра» дополнительно распространял информацию о тендере на региональном и местном уровнях.

В качестве основного партнера по организации рекламной кампании выступила Калужская торгово-промышленная палата, которая не только разослала документы, создала и поддерживала работу Интернет-сайта, но и распространила информацию о тендере среди других торгово-промышленных палат России.

Как показала практика, при работе со СМИ необходимо обязательно готовить лаконичные пресс-релизы, а в выступлениях и статьях стремиться максимально концентрироваться на главных целях тендера — создании благоприятных условий для развития туризма и повышении на этой основе жизненного уровня местного населения, то есть на ценностях УЖН. При менее четком изложении целей тендера у журналистов может возникнуть желание по-своему интерпретировать это событие, в том числе и в негативном тоне, что недопустимо.

Исходя из нашего опыта, критический минимум средств для организации подобных кампаний можно оценить в 4 тыс. долл. США.

9. Одновременно с началом рекламной кампании начинается процесс сбора тендерных документов от потенциальных участников торгов и при необходимости — организация ознакомительных поездок для осмотра участков и/или объектов в натуре.

Следует отметить, что национальный парк на этом этапе должен быть готовым исчерпывающе отвечать на все поступающие телефонные звонки и иные обращения по данному вопросу, что требует специальной подготовки секретарей. Директор национального парка и ответственные специалисты не всегда находятся на своих рабочих местах в kontоре парка, однако предложение секретаря «перезвонить» или «зайти в другое время» могут вызвать отторжение у потенциальных участников тендера. Еще большее разочарование и сомнение в деловой состоятельности учреждения вызовет ответ секретаря, что он вообще не знает о проведении какого-то тендера.

Общий вид и интерьер офиса, культура секретарей служат для потенциальных инвесторов немаловажным аргументом в вопросе участия в тендере. Для переговоров желательно отвести удобное место, где разложить альбомы с красочными фотографиями участков и/или объектов, выставляемых на торги, буклеты, географические карты и планы, эскизы архитектурно-

планировочных решений, копии положения о тендере и прочую справочную документацию. Инструктаж по работе с посетителями должны пройти как можно больше сотрудников национального парка. Это касается и инспекторов, которые будут показывать потенциальным инвесторам участки и/или объекты на месте.

10. Порядок проведения конкурсных и аукционных торгов достаточно подробно описан в Приложении 1, поэтому здесь мы не будем детализировать эту информацию. Необходимо только отметить, что в ходе самих торгов и при последующем лицензировании и оформлении договоров аренды могут возникнуть юридические споры и взаимные претензии. Как правило, у солидных фирм и банков, стремящихся получить в аренду участки, имеются сильные юридические службы, главная задача которых состоит в получении от партнеров по договорам максимальных уступок, в том числе путем внесения изменений и дополнений в типовые формы договоров. Эти же службы могут попытаться перейти к прямым переговорам с арендодателем, если таковым не является сам национальный парк. Поэтому национальному парку следует заблаговременно заручиться соответствующей правовой поддержкой и найти квалифицированных юристов, которые будут отстаивать его интересы.

Следует отметить, что все заключенные договоры аренды национальный парк должен зарегистрировать в МПР России и региональной регистрационной палате.

11. При успешном проведении тендера его итоги целесообразно огласить на пресс-конференции с приглашением СМИ. Такая пресс-конференция может служить хорошим заделом в информационной кампании для последующих тендеров.

Объективная оценка итогов тендера — чрезвычайно деликатная вещь, требующая учета многих факторов. Нельзя полагаться на то, что журналисты, которые будут освещать это событие в своих публикациях, обладают исчерпывающей информацией по данному вопросу. Поэтому лучше предложить им специально подготовленный пресс-релиз.

Для национального парка «Угра» объективными трудностями при проведении тендера были:

- отсутствие опыта в проведении таких мероприятий;
- недостаток реальной поддержки со стороны региональных и местных властей, а по ряду лотов — их активное сопротивление торгов;

Формат: Список

- | — отсутствие официальных документов, подтверждающих права национального парка на земли, находящиеся в его пользовании;
- | — информационный вакуум вокруг возможностей бизнеса на территориях национальных парков;
- | — ориентированность отечественных турфирм в сторону выездного туризма в ущерб внутреннему;
- | — несоответствие проектной документации парка современным реалиям развития туризма и отдыха на его территории;
- | — катастрофа 11 сентября 2001 г., вызвавшая временный обвал предпринимательской активности во всем мире;
- | — дефицит средств на рекламную кампанию.

Практически каждый из вышеперечисленных пунктов достаточен для того, чтобы сорвать тендер или вообще его не начинать. Тем не менее по результатам тендера на территории национального парка «Угра» были заключены два договора аренды. При этом на каждый рубль, вложенный в тендерные мероприятия, было получено около 30 рублей внешних инвестиций, а ожидаемые новые договоры только увеличат этот счет в пользу как самого тендера, так и его рекламной кампании.

ПРАКТИЧЕСКИЙ ОПЫТ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕНДЕРА

В 2001 г. национальный парк «Угра» при технической и финансовой поддержке ЦОДП провел открытый тендер на право аренды участков и/или объектов на своей территории и в охранной зоне. Это был первый тендер в истории национальных парков России.

Проведению тендера предшествовало согласование с МПР России «Временного положения о порядке проведения тендеров на предоставление в аренду участков и/или объектов в границах национального парка №“Угра” и его охранной зоны» и всех паспортов лотов. Национальный парк получил официальное поручение на проведение тендера (письмо Департамента охраны окружающей среды и экологической безопасности МПР № 33-03-3/2595 от 06.07.2001 г.).

Приказом директора национального парка была создана тендерная комиссия, в состав которой вошли представители парка, ЦОДП, областного Комитета природных ресурсов, Калужской торгово-промышленной палаты, Калужского учебного центра, Госкомимущества Калужской области, а также представители муниципальных образований (с правом голоса по объектам, расположенным на их территории).

За 2 месяца до официального открытия тендера в национальном парке «Угра» была создана рабочая группа по определению наиболее перспективных участков для развития туристской инфраструктуры. По результатам работы группы был сформирован перечень лотов (см. Приложение 3).

За основу была принята «Схема организации и развития национального парка №“Угра”», разработанная Росгипролесом. Были выбраны 5 земельных участков под организацию туристических приютов, гостевых домов, автокемпингов, центра спортивного рыболовства. Один объект, представленный бывшей дворянской усадьбой («Павлищев Бор»), планировался под организацию крупного туристско-рекреационного центра. Кроме того, на аукцион было выставлено 5 туристических маршрутов.

По рекомендации ЦОДП была также предусмотрена возможность внесения по заявкам участников тендера других объектов на территории парка на «свободный лот» и при обязательном соблюдении на этих участках требований природоохранного законодательства.

Были проведены расчеты стартовой цены годовой арендной платы на объекты, предлагаемые на конкурс, и туристические маршруты, выносимые на аукционные торги. Расчет стартовой цены годовой аренды земельного участка основывался на рекреационной емкости создаваемого на нем туристского объекта, периоде функционирования данного объекта (в днях в течение года), коэффициенте заполнения и стоимости пакета предоставляемых услуг. Стартовая цена годовой аренды была установлена в размере 10% от величины предполагаемых доходов.

Следует отметить, что три участка, предложенные на конкурс земельных участков (Александровка, Сукупка, Болобново), не принадлежали парку и находились во владении иных пользователей, а два других (участки у оз. Царское и у пос. Озерна) были переданы ему во владение и оперативное управление. Проекты паспортов лотов согласовывались с администрациями муниципальных образований и местными комитетами по земельным ресурсам, а также с пользователями (собственниками) земель. Землепользователи (собственники) дали парку доверенность на право выставления соответствующих участков и/или объектов на конкурсные торги.

После проведения всех необходимых согласований решением тендерной комиссии был утвержден список объектов, выносимых на тендер, а также сроки его проведения, сроки начала и окончания приема заявок. Кроме того, был утвержден список партнеров парка в проведении тендера и персональный состав экспертов по рассмотрению инвестиционных проектов. Однако не все проекты паспортов лотов удалось согласовать с землепользователями, из-за чего некоторые участки и объекты были исключены из общего списка объектов, выносимых на тендер.

Официальное открытие конкурса состоялось 9 июля 2001 г. После публикации официального списка объектов, выносимых на тендер, в общероссийских СМИ и в Интернете комплекс «Павлищев Бор» — памятник федерального значения, находящийся на балансе Департамента образования и науки Калужской области, — был оспорен как объект конкурсных торгов Госкомимуществом Калужской области и снят с них. Аналогичная ситуация произошла с двумя земельными участками в Юхновском р-не, которые были сняты с торгов по причине отзыва районной администрацией согласований на эти участки. Таким образом, из 12 первоначально планируемых лотов в тендере

реально участвовало 9, в том числе три земельных участка (один из них — с зарыбленным водоемом), пять туристических маршрутов и «свободный лот».

Первоначально был установлен двухмесячный срок приема документов от потенциальных инвесторов на участие в конкурсе. Однако, как показала практика, это время оказалось недостаточным для подготовки заявок и их подачи. Решением тендерной комиссии срок приема заявок на конкурс был продлен еще на 2 месяца.

Не совсем удачной оказалась организация тендера в летние месяцы из-за снижения уровня деловой активности потенциальных инвесторов в этот сезон. С учетом полученного опыта НП «Угра» планирует проведение последующих тендеров на период с октября по май.

Адресная рассылка информации о тендере не принесла ожидаемых результатов. Публикации в общероссийских и региональных СМИ вызвали лишь единичные обращения потенциальных инвесторов, которые в дальнейшем не были подкреплены их участием в конкурсе. Практически не было откликов и по Интернету.

Наиболее эффективными оказались личные контакты сотрудников парка с потенциальными инвесторами. Однако при оценке общих итогов тендера необходимо учитывать отсутствие опыта как у его участников, так и у организаторов. Не исключено, что потенциальные инвесторы тоже хотят присмотреться к результатам своих коллег.

На выставленные на торги участки и объекты поступили 2 заявки (обе на земельные участки), в том числе заявка от инвестора, который самостоятельно выбрал земельный участок и обратился в тендерную комиссию с просьбой рассмотреть возможность вынесения его в качестве «свободного лота» (земельный участок в районе д. Гордиково Перемышльского р-на под строительство гостевого дома). Комиссия, проверив соответствие заявки требованиям законодательства, утвердила этот объект в качестве «свободного лота».

Несмотря на то что в Калужской обл. существуют 64 туристические фирмы, ни одна из них внутренним туризмом практически не занимается и даже, получив паспорта туристических маршрутов, выставленных на конкурс, участия в аукционных торгах не приняла.

28 ноября 2001 г. на очередном заседании тендерной комиссии были подведены итоги тендера. Два из девяти объектов, представленных на конкурс,

получили реальных инвесторов и были рекомендованы комиссией к долгосрочной аренде. Это:

1. Участок с зарыбленным водоемом у д. Болобново в охранной зоне НП «Угра» (землепользователь — администрация муниципального образования «Дзержинский район»).
2. Земельный участок у д. Гордиково (землепользователь — НП «Угра»).

В первом случае был подготовлен и заключен трехсторонний договор аренды под развитие центра любительского рыболовства. Роль парка в этом договоре заключается в контроле за выполнением требований природоохранного законодательства и консультациях по вопросам архитектурно-планировочных решений строительства базы, а также по ведению рыбного хозяйства. Во втором случае был заключен договор между парком и инвестором на право аренды участка под строительство гостевого дома для посетителей парка.

Отсутствие в национальном парке «Угра» свидетельства на право пользования землей создало дополнительные трудности при заключении договора аренды. Право пользования на арендуемый участок было документально оформлено парком на средства инвестора.

Решениями тендерной комиссии и Научно-технического совета национального парка «Угра» проведение тендера на право аренды объектов в границах парка и его охранной зоны было признано состоявшимся, целесообразным и полезным. Этими же решениями было предложено придать тендеру характер регулярного периодического мероприятия и пригласить к участию в его организации представителей администрации области, а также продолжить работу по описанию и паспортизации объектов и приему заявок от потенциальных инвесторов. Проведенный тендер позволил национальному парку «Угра» не только заключить первые договоры аренды, но и привлечь около 5,5 млн. руб. дополнительных инвестиций для развития туристской инфраструктуры, то есть оправдать средства, вложенные в тендер, в пропорции 1 к 30.

Интерес к конкурсу на право аренды объектов в границах НП «Угра» и его охранной зоны у потенциальных инвесторов сохранился и после официального окончания конкурса. Парком были получены инвестиционные предложения по целому ряду новых объектов. Особый интерес представляют земельные участки под строительство гостевых домов и обустройство мест отдыха в районе

монастыря Оптина Пустынь (Козельский р-н). С учетом этих запоздавших предложений имеется возможность получить еще около 5 млн. руб. дополнительных инвестиций, что суммарно оправдывает средства, вложенные в тендер, в пропорции 1 к 60.

Практические уроки тендера активизировали деятельность национального парка в направлении надлежащего оформления прав землепользования. В 2002 г. Министерством природных ресурсов Российской Федерации были выделены средства для заведения межевого дела и оформления права бессрочного пользования земельными участками, переданными парку в оперативное управление.

Совершенно неожиданное продолжение получила история с усадьбой «Павлищев Бор», которая под давлением Госкомимущества Калужской области была снята с конкурсных торгов. Уже после завершения тендера Администрация Калужской области стала предлагать национальному парку взять этот объект на свой баланс и найти инвесторов для его восстановления.

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕНДЕРОВ

Основные проблемы в организации тендеров связаны со следующими вопросами, не решенными для большинства национальных парков страны:

1. Практически все национальные парки не имеют до настоящего времени правоустанавливающих документов (соответствующих государственных актов, в должном порядке зарегистрированных в органах юстиции) на пользование землей. Юридически это значит, что любой договор аренды может быть оспорен в суде по этому формальному признаку.

НП «Угра» при проведении тендера был вынужден получать такие документы отдельно на каждый арендуемый участок, причем делать это за счет арендатора, то есть уже после тендера. Такой сложный путь при отсутствии у НП статьи расходов на землеустройство значительно усложняет привлечение инвесторов, которые до конца тендера не могут получить от национального парка доказательств законности его прав на недвижимое имущество. Это не способствует участию в тендере серьезных организаций.

МПР целесообразно ускорить решение вопросов выдачи всем национальным паркам правоустанавливающих документов на землю. Это требование в адрес бывшего Рослесхоза содержалось и в резолюциях кустовых совещаний руководителей национальных парков по Стратегии управления национальными парками России, проведенных в 2000 г.

2. Зонирование и расположение перспективных рекреационных участков, установленных Схемами организации и развития национальных парков, которыми парки вынуждены руководствоваться при выборе участков, выставляемых на торги, зачастую требуют корректировок по причине несоответствия таких участков их реальной туристической ценности. В случае с тендером в национальном парке «Угра» подавляющее большинство «официальных» участков было отвергнуто потенциальными инвесторами, предпочитавшими получить в аренду практически равнозначные участки и, главное, с аналогичными природоохранными ограничениями, но в других местах этой ООПТ. Целесообразно предусмотреть возможность национальным паркам по согласованию с МПР оперативно уточнять схемы зонирования в своих планах управления.

3. Информационная кампания по тендеру из-за недостатка средств не соответствовала существующим рекламным стандартам как минимум на

[Формат: Список](#)

[Формат: Список](#)

порядок. Не соответствовала она и масштабу решения задачи продвижения абсолютно нового для российского рынка продукта — участков в национальном парке для создания туристической инфраструктуры. Эффективность тендеров при значительной экономии средств на рекламу можно увеличить, проводя объединенную рекламную кампанию для нескольких НП одновременно по нескольким тендерам.

4. Отсутствие соответствующих федеральных нормативно-правовых документов по вопросам проведения тендеров в национальных парках страны.

5. Отсутствие в штатах большинства национальных парков квалифицированных экономистов и юристов.

Опыт проведения тендера в национальном парке «Угра» позволяет усовершенствовать его порядок и процедуры в следующих направлениях:

- увеличить срок сбора заявок и рекламной кампании до 6, а возможно — и до 9—12 месяцев;
- проводить основную рекламную кампанию в период пика деловой активности (с сентября по ноябрь);
- наладить продуктивное сотрудничество с региональными и районными администрациями, Госкомимуществом и другими заинтересованными организациями;
- в качестве обязательного условия еще до начала тендера национальный парк обязан оформить государственный акт на землепользование.

Формат: Список

На основании полученного опыта можно утверждать, что проведение тендеров позволяет решать следующие задачи:

- привлекать в развитие территории и туристской инфраструктуры новых партнеров и существенные дополнительные инвестиции;
- повышать доходы местного населения, занятого в строительстве новых объектов и обслуживании растущего потока посетителей;
- сделать арендный процесс более открытым, сократить возможности служебных злоупотреблений и увеличить поступления от арендной платы;
- оценить с рыночных позиций привлекательность объектов, расположенных на ООПТ или вблизи нее;
- практически открыть российские ООПТ как новый сектор инвестиций и перспективное поле для бизнеса.

Формат: Список

Приложение 1. Пример Положения о тендере

УТВЕРЖДАЮ:

Директор национального парка «Угра»

В. П. Новиков

«_____» 2001 г.

ВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕНДЕРОВ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В АРЕНДУ УЧАСТКОВ ИЛИ ОБЪЕКТОВ В ГРАНИЦАХ НАЦИОНАЛЬНОГО ПАРКА «УГРА» И ЕГО ОХРАННОЙ ЗОНЫ

1. Основные понятия и аббревиатуры
 2. Основные положения
 3. Условия участия в торгах
 4. Тендерная комиссия и независимые эксперты
 5. Подготовка к проведению тендера
 6. Порядок проведения конкурсных торгов
 7. Порядок проведения аукционных торгов
 8. Затраты на проведение тендера и порядок определения стоимости арендной платы
 9. Порядок расчетов, заключения договоров, передача прав
 10. Разрешение разногласий
 11. Заключительные положения
- Приложения (12 приложений)

1. Основные понятия

- 1.1. В целях настоящего Временного положения применяются следующие понятия и аббревиатуры:

Арендатор — сторона договора аренды, которая по результатам торгов на установленный срок и в рамках, оговоренных в договоре аренды, получает право за плату использовать имущество (земельный участок и/или объект) арендодателя. Арендаторами могут быть юридические лица и граждане, совместные предприятия, международные объединения и организации, в том числе иностранные юридические лица и граждане.

Арендодатель — собственник имущества, сдающий его в аренду, а также органы и организации, уполномоченные собственником сдавать имущество в аренду.

Арендная плата — стоимость, ежегодно уплачиваемая по установленному графику арендодателю (НП «Угра») за возможность хозяйственного использования арендованного на ООПТ участка и/или объекта (предоставления посетителям пакета услуг). Арендная плата состоит из неизменной составляющей, определяющей минимальные возможности использования арендованного объекта на момент передачи его в аренду, и переменной составляющей, которая в максимуме устанавливается в размере 15% доходов от эксплуатации арендованного объекта, рассчитанных исходя из 65% загрузки объекта, а также учитывает реальный инфляционный рост стоимости, которую готовы отдать посетители за предоставляемые им арендатором услуги.

Аукцион — составная часть тендера, проводимого НП «Угра», предполагающая для выявления арендатора соответствующих лотов проведение аукционных торгов.

Аукционные торги с повышением стартовой цены — традиционная форма аукционных торгов на право аренды земельного участка и/или объекта (лота). При нем аукционист объявляет номер лота, его стартовую (начальную) цену, далее участники торгов повышают цены каждый раз на величину, заранее установленную в правилах проведения торга (шаг торга). Право на заключение договора аренды приобретает участник торгов, объявивший наивысшую цену.

Аукционные торги с понижением стартовой цены — особая форма аукционных торгов, которая в отличие от традиционных аукционных торгов (с повышением стартовой цены) начинается с максимальной стартовой (начальной) цены и ведется с ее пошаговым понижением. Право на заключение договора аренды приобретает участник торгов, который первый скажет «да».

Цена может снижаться до нижней цены, устанавливаемой для каждого лота. Цена аренды непосредственно связана с объемами использования объекта аренды. Данный вид торгов используется, как правило, для выявления арендаторов туристских маршрутов и экологических троп.

Аукционист — человек, уполномоченный тендерной комиссией непосредственно вести аукционные торги.

Конкурс — составная часть тендера с формой проведения торгов, предполагающей детальное сравнение тендерной комиссией проектов

капитальных вложений и планов использования лотов, представленных самими участниками торгов. При этом победителем конкурсных торгов объявляется их участник, предложение которого наилучшим образом соответствует ряду критериев, установленных организатором тендера.

Лот — земельный участок и/или объект, выставленный на тендер (конкурс и/или аукцион). Каждому лоту организатор тендера присваивает свой порядковый номер, шаг торгов и устанавливает стартовую (начальную) цену, а для лота, выставляемого на аукционные торги с понижением стартовой цены, также нижнюю цену.

НП — национальный парк.

ООПТ — особо охраняемая природная территория федерального значения, в том числе национальный парк «Угра».

Организатор тендера — головная организация, организующая проведение конкурсных и аукционных торгов на право аренды земельных участков и/или объектов. В соответствии с настоящим Временным положением организатором тендера является национальный парк «Угра».

Оферта — письменное, устное или вытекающее из поведения предлагающей стороны (оферента) сообщение о желании (предложении) вступить в юридически обязывающий договор аренды на заявленный лот, причем из условий этого сообщения ясно или подразумевается, что оно будет связывать оферента, как только сторона (акцептант), которой оферта адресована, примет ее действием, воздержанием от действия или встречным обязательством.

Содержание пакета тендерных документов, сданных организатору тендера, является офертой участника торгов.

Пакет тендерных документов — обязательный комплект документов, включающих заявку на участие в торгах (конкурсных или аукционных), которые в установленные сроки обязаны предоставить и зарегистрировать в тендерной комиссии все участники торгов.

Паспорт лота — обязательный комплект документов по каждому лоту, содержащих описание, основную информацию о хозяйственных возможностях, природоохранных и иных требованиях использования участка и/или объекта (лота). Паспорта лотов разрабатываются, а затем тиражируются и продаются или передаются потенциальным участникам торгов организатором тендера (национальным парком «Угра»).

Победитель торгов — участник торгов, официально признанный тендерной комиссией победителем с правом заключения договора аренды на соответствующий участок и/или объект, выставленный в качестве лота.

Стартовая цена — начальная цена, с которой начинаются торги.

Тендер — совокупность организационных мероприятий, направленных на привлечение на территорию национального парка «Угра» и в его охранную зону инвестиций и партнеров. Включает в себя весь набор организационных мероприятий, предшествующих проведению торгов, сами торги и заключение договоров аренды с победителями, а именно: рекламу инвестиционных и предпринимательских возможностей при использовании территории ООПТ; распространение перечня лотов, их паспортов, условий проведения конкурсных и/или аукционных торгов; сбор пакетов тендерных документов с потенциальных участников торгов; проведение торгов (конкурсных и/или аукционных) с выявлением их победителей; заключение договоров аренды с обеспечением лицензирования победителей.

Тендерная комиссия — коллегиальный орган, сформированный и утвержденный организатором тендера (национальным парком «Угра») в целях подготовки и проведения всех процедур тендера.

Торги — форма рыночного состязания между участниками торгов за право заключения договора аренды на участки и/или объекты, выставленные в качестве лотов. Торги осуществляются после сбора пакетов тендерных документов, поступающих от потенциальных участников торгов в сроки, установленные тендерной комиссией. Торги разделяются на аукционные и конкурсные. Аукционные торги проводятся аукционистом, организующим непосредственное состязание участников торгов только по цене аренды.

Конкурсные торги проводятся тендерной комиссией, оценивающей в закрытом заседании пакеты тендерной документации и проекты участников конкурсных торгов, учитывая при этом одновременно несколько принятых критериев.

Участник торгов — любое физическое или юридическое лицо (включая иностранное), передавшее в установленном порядке и сроки тендерной комиссии пакеты тендерной документации по соответствующим лотам и допущенное тендерной комиссией к соответствующим торговам.

Шаг торгов — интервал цены, в пределах которого увеличивается объявляемая аукционистом, ведущим торги, цена аренды участка и/или объекта. Шаг торгов оглашается перед началом торгов одновременно с краткой характеристикой и

начальной ценой соответствующего участка и/или объекта, выставленного в качестве лота.

2. Общие положения

2.1. Настоящее Временное положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 14.03.95 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», постановлением Правительства Российской Федерации от 03.09.96 г. № 926 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков, природных объектов, зданий и сооружений на территориях национальных парков для осуществления деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха», постановлением Правительства Российской Федерации от 05.01.1998 г. № 2 «Об утверждении Порядка организации и проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территории городов и сельских поселений, или права их аренды», а также п. 3 «Порядка пользования участками лесного фонда для культурно-оздоровительных, туристических и спортивных целей в Калужской области», утвержденного постановлением Законодательного Собрания Калужской области от 09.12.99 г.

2.2. Национальный парк «Угра» является учреждением — организатором тендера на предоставление в аренду участков и/или объектов в границах национального парка «Угра» и в его охранной зоне.

2.3. Настоящее Временное положение регулирует отношения, возникающие в ходе проведения тендера между национальным парком «Угра» — организатором тендера и участниками торгов — потенциальными арендаторами выставленных на конкурсные и аукционные торги участков и/или объектов, и определяет порядки и процедуры тендера: правила подготовки и проведения, условия участия в торгах, порядок принятия решений, порядок взаимных расчетов и оформления результатов торгов.

2.4. Применительно к настоящему Временному положению победители торгов, получившие права аренды по результатам проведения соответствующих торгов, обязаны обеспечить пользование участками и/или объектами в границах ООПТ и его охранной зоны в культурно-оздоровительных, туристических, спортивных целях и для иного обслуживания посетителей в рамках природоохранных

ограничений, установленных национальным парком «Угра», и с максимальным привлечением для этого местных трудовых и материальных ресурсов.

2.5. Национальный парк «Угра», организуя тендера, исходит из необходимости сохранения для пользы нынешнего и будущих поколений уникальных природных и историко-культурных объектов, одновременно способствуя при этом развитию инфраструктуры ООПТ, привлечению партнеров, развитию предпринимательства, устойчивому росту доходов и занятости местного населения.

3. Условия участия в торгах

3.1. Победитель торгов должен обеспечить пользование арендаемыми земельными участками и/или объектами для культурно-оздоровительных, туристических, спортивных целей и для иного обслуживания посетителей территории НП «Угра» и его охранной зоны, которое включает в себя:

- пользование в экскурсионных, туристических, спортивных и развлекательных целях, а также для экологического и историко-культурного просвещения посетителей и местного населения;
- пользование для размещения (строительства, реконструкции, реставрации) объектов гостиничного, торгового и бытового обслуживания, историко-культурных объектов, лодочных станций, гостевых домов, приютов, автостоянок, конюшен, заправочных станций, небольших автомастерских, пунктов проката спортивного инвентаря и автотранспорта, в том числе оборудованного нейтрализаторами выхлопных газов, игровых городков и аттракционов, рекламных установок и т. п.;
- пользование участками лесного фонда и прибрежных участков со специальным их обустройством (устройство и поддержание туристских троп, причалов и пляжей, мест спортивного рыболовства, спортивных площадок, мест стоянок и отдыха туристов, смотровых площадок, наблюдательных вышек и складов для наблюдения за дикими животными, палаточных кемпингов, мест приготовления и приема пищи, туалетов, мест сбора мусора и т. п.);
- пользование участками лесного фонда (вне заповедных зон) для регулируемого НП «Угра» непромышленного сбора дикорастущих плодов, ягод, грибов, лекарственных растений и других лесных пользований.

Все вышеназванные виды пользований на территории национального парка «Угра» наряду с экскурсионной деятельностью и связанной с нею деятельностью по оказанию информационных услуг подлежат обязательному лицензированию в соответствии с «Положением о порядке предоставления и аннулирования лицензий на осуществление деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.08.96 г. № 916.

Отсутствие (аннулирование) у арендатора (победителя торгов) соответствующей лицензии влечет за собой расторжение (отказ в заключении) договора аренды.

3.2. Условия регулирования конкретных видов пользования и деятельности на арендуемых земельных участках и/или объектах определяются национальным парком «Угра» в соответствии с Положением о национальном парке «Угра», на основании проектных материалов, функционального зонирования территории, данных мониторинга антропогенного воздействия на природные объекты, планом управления НП «Угра».

При этом основополагающими условиями являются:

- сохранность природных комплексов и объектов;
- целостность ландшафта и сохранение экологической, научной, эстетической, культурной и рекреационной ценности охраняемой природной территории;
- обеспечение безопасности посетителей;
- возможность ограничения рекреационных нагрузок и корректировки туристских маршрутов по требованию администрации национального парка «Угра» при выявленных негативных последствиях антропогенного воздействия на охраняемые природные комплексы и объекты;
- согласование режимов посещения и правил поведения на арендуемых участках и/или объектах с администрацией национального парка «Угра».

Со всеми этими условиями применительно к каждому земельному участку и/или объекту (лоту), выставляемому на торги, не менее чем за 60 дней до проведения соответствующих торгов могут ознакомиться в национальном парке «Угра» все потенциальные участники торгов. Эти условия будут закреплены в соответствующих договорах аренды с победителями торгов.

Адрес национального парка «Угра»: _____,

ответственное лицо за прием и регистрацию пакетов тендерных документов:

_____ , телефон: _____ , адрес электронной почты: _____

Информация о тендере: www.ugra.ru

Информация о НП «Угра»: www.ugra.ru

3.3. Национальный парк «Угра», учитывая большое разнообразие условий земельных участков и/или объектов, требующих обустройства и развития инфраструктуры обслуживания посетителей на своей территории, организует как конкурсные, так и аукционные торги, как правило, связанные едиными целью, местом, временем сбора пакетов тендерных документов и проведения торгов (выявления победителей торгов) и их управляющими органами. В данном Временном положении вышеназванные совмещенные по времени программы торгов с единой программой их информационной поддержки называются тендерами.

3.4. Все торги, осуществляемые в рамках тендера, являются открытыми.

Участниками торгов могут быть любые юридические и физические лица, включая зарубежные.

Для участия в торгах их участник должен иметь необходимые (либо иметь хороший потенциал для этого): профессиональную квалификацию, финансовые средства, материальные возможности, опыт и положительную репутацию, привлекать местные трудовые и материальные ресурсы для выполнения условий аренды, исполнять обязательства по уплате налогов и обязательных платежей. Он не должен быть неплатежеспособным, находиться в процессе ликвидации, быть признанным несостоятельным (банкротом).

Участником торгов не может являться организация, на имущество которой наложен арест и/или экономическая деятельность которой приостановлена.

Не допускаются недобросовестные действия участников торгов, выраженные в том, что участник торгов прямо или косвенно предлагает, дает либо соглашается дать любому должностному лицу (служащему) НП «Угра» либо члену тендерной комиссии или эксперту вознаграждение в любой форме (предложение о найме или какую-либо другую услугу либо материальное вознаграждение) в целях оказания воздействия на проведение процедур тендера, принятие решений тендерной комиссией, а также в случае предоставления участником торгов в пакетах тендерных документов недостоверных сведений.

В случае установления недобросовестных действий участника торгов тендерная комиссия вправе как отклонить от рассмотрения его оферту (пакет

тендерных документов) и отстранить его от участия в торгах, так и расторгнуть уже заключенный с таким победителем торгов договор аренды. Информация об этом указывается в протоколе заседания тендерной комиссии и незамедлительно сообщается такому участнику торгов (победителю торгов).

3.5. Предметом торгов является состязание участников торгов за право аренды конкретных земельных участков и/или объектов и сооружений с установленными границами (маршрутами). Из выставляемых на торги земельных участков и/или объектов формируются конкурсные и аукционные лоты, которым тендерная комиссия присваивает единую нумерацию.

На торги, организуемые национальным парком «Угра», выставляются земельные участки и/или объекты, которые находятся в его пользовании (владении), а также земельные участки и/или объекты иных пользователей и собственников в границах национального парка «Угра» и его охранной зоны при наличии их согласия и соответствующего поручения организатору тендера. Передача в аренду всех выставляемых на торги земельных участков и/или объектов должна допускаться действующим законодательством Российской Федерации. Взаимоотношения между национальным парком «Угра» и иными собственниками и пользователями, поручающими ему проведение тендера (торгов), регулируются на взаимной договорной основе. Перечень земельных участков и/или объектов, находящихся в непосредственном пользовании (владении) национального парка «Угра» и выставляемых на торги в качестве лотов, должен быть согласован с государственным органом, в ведении которого находится национальный парк «Угра». В вышеназванном органе осуществляется также обязательная регистрация всех заключенных по результатам торгов договоров аренды.

3.6. Арендаторы земельных участков и/или объектов, которые получают их в долгосрочное арендное пользование (сроком до 49 лет с возможностью последующей бесконкурсной пролонгации договора аренды) с целью осуществления предлагаемых ими крупных инвестиционных проектов (строительства, реконструкции, реставрации), определяются по результатам конкурсных торгов.

3.7. Арендаторы обустроенных (частично обустроенных) земельных участков и/или объектов (туристских маршрутов), которые получают их в краткосрочное арендное пользование (как правило, сроком на 1 год без условий последующей бесконкурсной пролонгации договора аренды) с незначительными

инвестиционными вложениями (затратами на поддержание), предлагаемыми НП «Угра», определяются по результатам аукционных торгов.

3.8. Для участия в соответствующих торгах его участники предоставляют в установленные тендерной комиссией сроки пакеты тендерных документов по типовым формам и составу, которые приводятся в приложениях 1.1 и 1.2 к настоящему Временному положению.

3.9. Если по истечении установленного срока подачи пакетов тендерных документов на участие в торгах на отдельные выставленные участки и/или объекты выявлено по одному участнику торгов, то договор аренды может быть заключен путем прямых переговоров такого участника торгов, арендодателя и НП «Угра».

3.10. В случае если торги не состоялись или имели отрицательный результат, организатор тендера может повторно провести конкурсные или аукционные торги по тому же участку и/или объекту.

4. Тендерная комиссия и независимые эксперты

4.1. Для подготовки и проведения тендера, принятия решений о победителях торгов национальный парк «Угра» приказом своей дирекции создает тендерную комиссию. Число голосующих членов тендерной комиссии по каждому лоту не должно превышать 7 человек. Члены тендерной комиссии из числа представителей районных (городских) органов исполнительной власти принимают участие в голосовании только по лотам, расположенным на их административной территории.

В тендерную комиссию входит директор НП «Угра» — Председатель тендерной комиссии и могут быть включены руководители районных (городских) органов исполнительной власти, на территории которых находятся земельные участки и/или объекты, выставляемые на торги, представители Научно-технического совета НП «Угра» и Торгово-промышленной палаты Калужской области, а также специально уполномоченных государственных органов в области охраны окружающей среды, земельного комитета, заинтересованных лиц и организаций, из числа собственников и пользователей, поручивших НП «Угра» выставить свои участки и/или объекты на торги и др. Все решения тендерная комиссия принимает простым большинством голосов, а при равенстве голосов голос Председателя тендерной комиссии является решающим.

В состав тендерной комиссии не включаются представители участников торгов или юридических лиц, входящих в одну организационную структуру с ними (акционерные общества, холдинги, компании, концерны и т. п.).

Решение тендерной комиссии является правомочным, если в нем приняло участие не менее 2/3 ее членов.

Председатель тендерной комиссии ведет заседания тендерной комиссии, объявляет победителей торгов и совместно с ними подписывает протокол торгов. Типовая форма протокола торгов приводится в Приложении 1.4 к настоящему Временному положению. Кроме того, Председатель тендерной комиссии совместно с ее членами подписывает отчет о торгах, типовая форма которого приводится в приложении 1.5 к настоящему Временному положению.

Тендерная комиссия обязана отвечать на любой запрос участников торгов касательно разъяснения порядка и процедур торгов, подготовки пакетов тендерных документов, содержания паспортов лотов, полученный не позднее, чем за 10 дней до окончания срока представления и регистрации пакетов тендерных документов на участие в торгах.

В случае, если ответ на запрос представляет интерес для других участников торгов, он доводится до сведения всех участников торгов.

4.2. Тендерная комиссия на время подготовки и проведения тендера из числа сотрудников организаций — членов тендерной комиссии организует Секретариат, выполняющий всю соответствующую техническую работу, и Ответственного секретаря тендерной комиссии, который организует всю работу секретариата. Кроме того, тендерная комиссия вправе привлекать к оценке предложений, направленных на конкурсные торги, независимых экспертов с использованием их оценок при выявлении победителей конкурсных торгов.

При привлечении экспертов к непосредственной оценке содержания пакетов тендерной документации обеспечивается анонимность материалов, передаваемых экспертам для подготовки заключений. Анонимность обеспечивается путем передачи на экспертизу копий оферты участников торгов, из которых устранена информация о наименовании организации — участника торгов, его адресе, телефонах и т. д., которые заменены анонимным номером участника торгов, присвоенным тендерной комиссией (как правило, идентичен регистрационному номеру соответствующего пакета тендерных документов, принятого от участника торгов).

Прямые переговоры экспертов с участниками торгов (оферентами) не допускаются. В случае необходимости получения дополнительной информации, уточнения терминов или каких-либо разъяснений эксперт ставит свои вопросы перед тендерной комиссией.

На основании проведения экспертизы содержания пакетов тендерных документов эксперт заполняет Оценочную таблицу и Добровольную декларацию (приложение 1.6 к настоящему Временному положению), подписывает их и передает под расписку Ответственному секретарю тендерной комиссии, который знакомит с ними всех членов тендерной комиссии.

Эксперт в установленные Ответственным секретарем тендерной комиссии сроки обязан возвратить все полученные для работы исходные материалы тендерных документов.

До заполнения Оценочных таблиц членами тендерной комиссии эксперты дают им свои комментарии по рассмотренным материалам и собственным их оценкам, а также отвечают на вопросы членов тендерной комиссии.

Определение победителя конкурсных торгов осуществляется по сводному результату суммирования показателей Оценочных листов, поступивших от членов тендерной комиссии и привлеченных экспертов, с отбрасыванием из суммарного подсчета по одной наивысшей и наименьшей оценке, присвоенной каждому из участников конкурсных торгов.

По общему согласию на всех членов тендерной комиссии, а также на ее Секретариат, привлеченных независимых экспертов и аукциониста распространяются требования Федерального закона от 12.01.96 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» касательно конфликта интересов.

Члены тендерной комиссии, эксперты, аукционист, имеющие прямой или косвенный конфликт интересов при принятии решений о выявлении победителей торгов, обязаны сообщить об этом и воздержаться от участия в соответствующих процедурах торгов (голосовании).

5. Подготовка к проведению тендера

5.1. Тендерная комиссия на своем первом заседании утверждает Протокол № 1, в котором, детализируя требования настоящего Временного положения, устанавливает состав и последовательность основных тендерных мероприятий, их сроки и ответственных исполнителей. Типовая форма Протокола № 1 приводится в приложении 1.3 к настоящему Временному положению. До

проведения первого заседания тендерной комиссии Директор НП «Угра» утверждает своим приказом ее персональный состав и настоящее Временное положение.

5.2. В ходе подготовки к торгам тендерная комиссия организует проведение рекламной компании по привлечению к торговам всех потенциальных их участников и подготовку паспортов всех лотов (по типовому содержанию, приведенному в приложении 1.7 к настоящему Временному положению), в которых определяются по каждому из участков и/или объектов, выставляемых на торги, природоохранные режимы их использования, а также порядок ознакомления участников торгов с правилами пожарной безопасности, правилами охраны растительного и животного мира, требованиями законодательства по ООПТ и нормами, установленными национальным парком «Угра», включая режим посещения охраняемых природных территорий, прилегающих к арендуемым участкам.

Продажа (предоставление) паспортов лотов регистрируется Ответственным секретарем тендерной комиссии в реестре, типовая форма которого приводится в приложении 1.9 к настоящему Временному положению.

5.3. Официальной датой открытия тендера является дата начала приема пакетов тендерных документов, указанная тендерной комиссией при официальной публикации соответствующего извещения в средствах массовой информации. Официальной датой завершения тендера является дата заключения договоров аренды с победителями торгов, а при наличии апелляций — дата завершения их рассмотрения.

5.4. Тендерная комиссия несет ответственность за достоверность публикуемой информации и соответствие содержания паспортов лотов и информационных сообщений реальному положению дел, а также действующему законодательству.

5.5. Потенциальные участники торгов одновременно со сдачей и регистрацией пакетов тендерных документов вносят организатору тендера задаток в сумме и порядке, установленными тендерной комиссией, а также ставят свои подписи на экземпляре настоящего Временного положения (представленного со всеми приложениями), копии Протокола № 1, утвердившего Организационный план проведения тендера, и на паспорте лота (проекте договора аренды по соответствующему лоту), что служит официальным подтверждением (офертом)

их согласия с установленными процедурами тендера (торгов) и условиями аренды.

5.6. Каждый участник торгов имеет право участвовать в торгах по всем лотам без ограничения, но по каждому лоту он имеет право зарегистрировать только одну оферту (пакет тендерных документов).

Не допускается участникам торгов предоставлять для регистрации тендерной комиссии в одном конверте пакеты тендерных документов одновременно по конкурсным и аукционным лотам.

Не принимаются и не регистрируются пакеты тендерных документов, высланные по факсу и электронной почте.

5.7. Торги по решению тендерной комиссии проходят в два этапа — вначале подведение итогов конкурсных торгов, затем проведение аукционных торгов либо проводятся только конкурсные или аукционные торги. С согласия участников торгов тендерная комиссия вправе перевести лот с конкурсных торгов на аукционные торги, в том числе после подведения итогов конкурсных торгов.

6. Порядок проведения конкурсных торгов

6.1. Конкурс проводится путем сравнения содержания пакетов тендерных документов, в установленные сроки представленных участниками торгов тендерной комиссии для рассмотрения на ее закрытом заседании. Пакеты тендерных документов готовятся потенциальными участниками торгов самостоятельно и за свой счет. Члены тендерной комиссии гарантируют конфиденциальность использования полученной от потенциальных участников торгов информации.

6.2. Пакеты тендерных документов, поступающие на конкурсные торги, принимаются только в опечатанных двойных конвертах. На внешнем конверте указывается только адрес национального парка «Угра» и делается надпись «На конкурсные торги по лотам №№ ____ ». На внутреннем конверте кроме того указываются наименование и адрес отправителя. Во внешнем конверте содержатся официальное уведомление об участии в торгах (его обязательная форма установлена приложением 1.2 к настоящему Временному положению) с приложением документа, подтверждающего внесение участником Конкурса задатка. Во внутреннем конверте — пакет тендерных документов (по перечню,

установленному приложением 1.1 за исключением уведомления об участии в торгах, которое вкладывается во внешний конверт).

6.3. Пакеты тендерных документов на конкурсные торги направляются в тендерную комиссию заказным письмом или сдаются под расписку Ответственному секретарю тендерной комиссии, который регистрирует их в реестре (типовая форма которого приведена в приложении 1.7 к настоящему Временному положению) и хранит их в специальном сейфе. Внешний конверт регистрируется с указанием даты, времени получения и заявленными номерами лотов. Конверты при регистрации не вскрываются.

6.4. В день и час официального окончания приема пакетов тендерных документов Председатель тендерной комиссии производит закрытие реестра соответствующей записью в строке, следующей после регистрационных данных последнего потенциального участника торгов.

6.5. В установленные Организационным планом проведения конкурсных торгов день, час и место на заседании тендерной комиссии все полученные в установленные сроки конверты вскрываются и рассматриваются находящиеся в них документы. Материалы, поступившие с нарушением установленных сроков либо без оплаты задатков, не рассматриваются и без вскрытия соответствующих конвертов возвращаются отправителям.

6.6. Вскрытие конвертов с пакетами тендерных документов производится тендерной комиссией при наличии не менее 2/3 ее состава и в присутствии соответствующего представителя потенциального участника торгов, который удостоверяет сохранность своего конверта (при его отсутствии составляется акт тендерной комиссии).

При вскрытии внешнего конверта Ответственный секретарь тендерной комиссии докладывает о соответствии либо несоответствии требованиям состава и формы тендерных документов, содержащихся во внешнем конверте, и о поступлении задатков на участие в конкурсных торгах. При соответствии содержимого внешнего пакета установленным требованиям Ответственный секретарь тендерной комиссии вскрывает внутренний пакет.

Наименование, адрес и встречная стоимость годовой аренды каждого из участников торгов объявляются членам тендерной комиссии и присутствующим представителям участников торгов при вскрытии конвертов и немедленно заносятся в протокол. Эти сведения сообщаются соответствующим отсутствующим или не направившим своих представителей участникам торгов.

Тендерная комиссия вправе рассматривать пакет тендерных документов, поступивших от потенциального участника торгов на участие в конкурсных торгах, как отвечающий формальным требованиям только в случае, если он:

- соответствует всем требованиям, предусмотренным настоящим Временным положением;
- содержит незначительные отклонения, которые существенно не меняют характеристик, условий и иных требований, предусмотренных для тендерных документов, либо если он содержит ошибки или неточности, которые можно устранить, не меняя существа проектного предложения.

Предложения, не соответствующие установленным требованиям к тендерным документам, не рассматриваются и перечисляются в протоколе отдельно с указанием причин, по которым они были отклонены.

Тендерная комиссия отклоняет пакет тендерных документов и отказывает потенциальному участнику торгов в участии в конкурсных торгах, если:

- потенциальный участник торгов не отвечает квалификационным требованиям и им не представлены все необходимые лицензии (сертификаты);
- потенциальный участник торгов не соглашается с исправлением выявленных ошибок;
- пакет тендерных документов не отвечает установленным настоящим Временным положением требованиям;
- выявлены недобросовестные действия потенциального участника торгов.

6.7. При рассмотрении содержания пакетов тендерных документов устанавливается их соответствие требованиям настоящего Временного положения, критериям тендерной комиссии и на основе балльной оценки их экономической и природоохранной эффективности принимается решение о победителе конкурсных торгов.

6.8. Срок рассмотрения пакетов тендерных документов — не более 10 дней со дня официального завершения их приема и регистрации, по истечении которых выявляется победитель конкурсных торгов и оформляется протокол конкурсных торгов. Этот день, как правило, совпадает с проведением аукционных торгов.

6.9. Если несколько участников конкурсных торгов получили сходные балльные оценки (взаимное расхождение суммарных оценок не более 5%), тендерная комиссия может:

- назначить для них второй (закрытый) этап конкурсных торгов, потребовав детализировать и уточнить свои оферты (проекты), разработать (доработать) недостающую проектную документацию т. п.;
- объявить между ними закрытые аукционные торги.

6.10. При необходимости уточнения деталей предлагаемых отдельными участниками конкурсных торгов проектов тендерная комиссия может пригласить их на свое заседание и задать необходимые уточняющие вопросы и/или запросить дополнительные документы.

7. Порядок проведения аукционных торгов

7.1. Участники аукционных торгов предоставляют тендерной комиссии пакеты тендерных документов в открытом виде. Пакеты тендерных документов готовятся потенциальными участниками торгов самостоятельно и за свой счет. Пакеты тендерных документов на аукционные торги направляются в тендерную комиссию заказным письмом или сдаются под расписку Ответственному секретарю тендерной комиссии, который регистрирует их в реестре (типовая форма которого приведена в приложении 1.10 к настоящему Временному положению) и хранит их в специальном сейфе. На конверте указываются адрес национального парка «Угра», адрес и наименование отправителя и делается надпись «На аукционные торги по лотам №№_____».

7.2. В день и час официального окончания приема пакетов тендерных документов Председатель тендерной комиссии производит закрытие реестра соответствующей записью в строке, следующей после регистрационных данных последнего потенциального участника торгов.

7.3. Рассмотрение тендерной комиссией зарегистрированных пакетов тендерных документов, поступивших на аукционные торги, производится в порядке, аналогичном рассмотрению пакетов тендерных документов, поступивших на конкурсные торги, но без балльной их оценки.

7.4. Аукционные торги проводятся при непосредственном участии участников торгов в открытых торгах, на которые в качестве лотов представлены предлагаемые тендерной комиссией уже готовые проекты для полного или долевого участия в них либо земельные участки, маршруты и/или объекты и сооружения, не требующие значительного обустройства и затрат на содержание.

Участники торгов, не пришедшие к официальному началу торгов на место проведения аукционных торгов, от них отстраняются и их апелляции не принимаются.

7.5. Участники аукционных торгов получают карточку установленного образца с номером участника.

Ответственный секретарь тендерной комиссии выступает в роли аукциониста и объявляет: номер лота, его наименование, основные характеристики, предлагаемый срок аренды; стартовую цену годовой аренды; шаг аукционных торгов (как правило, приблизительно соответствующий 10% стартовой стоимости аренды и кратный 100 руб.).

7.6. Аукционные торги по каждому лоту могут проводиться с разными направлениями (с повышением стартовой цены или с понижением стартовой цены). Форму аукционных торгов (их направление) по каждому аукционному лоту выбирает тендерная комиссия, и эта информация заблаговременно сообщается участникам торгов.

При проведении аукционных торгов с повышением стартовой цены победителем торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за лот.

При проведении аукционных торгов с понижением стартовой цены (аукционными лотами представлены, как правило, оборудованные туристские маршруты и экологические тропы) тендерная комиссия устанавливает годовую (сезонную) норму посещений маршрута и рассчитанную на ее основе регressiveшку арендной платы за единичное посещение туристской группой (в зависимости от роста загрузки маршрута удельная сумма арендной платы снижается). Аукционные торги проводятся на пошаговое понижение от максимальной расчетной арендной платы за год. Победитель аукционных торгов, обеспечивающий основную загрузку маршрута, будет иметь сравнительно наименьшую арендную плату за единичное посещение туристской группой, для остальных туристских фирм национальным парком «Угра» будет установлен порядок предоплаты аренды за каждое отдельное посещение, исходя из высшего значения регressiveшку.

Пример расчета регressiveшку приведен в приложении 1.12 к настоящему Временному положению.

7.7. Участник аукционных торгов, желающий приобрести лот, поднимает свою карточку, обращенную номером к аукционисту, подтверждая безусловное и

безотзывное согласие (оферту) приобрести право аренды по объявленной аукционистом стоимости.

Аукционист называет номер билета участника торгов, который, с точки зрения аукциониста, первым поднял свою карточку, и объявляет следующую стоимость годовой аренды в соответствии с шагом аукционных торгов.

Участник аукционных торгов имеет право назначить стоимость годовой аренды, превышающую шаг аукциона.

Если после трехкратного объявления аукционистом последнего предложения стоимости аренды никто из участников торгов не поднял своей карточки, аукционист одновременно с третьим ударом молотка объявляет победителем торгов, выигравшим лот, участника торгов, номер карточки которого был назван аукционистом последним.

По завершении аукционных торгов по каждому лоту аукционист объявляет о передаче прав аренды на земельный участок и/или объект, называет его годовую стоимость и номер участника торгов — победителя аукционных торгов по соответствующему лоту.

7.8. В день проведения аукционных торгов их результаты оформляются протоколом, который подписывается Председателем тендерной комиссии, аукционистом и победителем торгов. Участник, выигравший торг, при подписании протокола обязан предъявить тендерной комиссии карточку голосования и документы, подтверждающие его право подписи. Копия протокола торгов выдается победителю торгов и является временным свидетельством, удостоверяющим его право аренды.

7.9. Аукционные торги по лоту признаются несостоявшимися в следующих случаях: в торгах участвовало менее двух участников торгов; ни один из участников торгов с повышением стартовой цены после трехкратного объявления начальной стоимости годовой аренды не поднял карточку; победитель аукционных торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов (по этой причине лишается права дальнейшего участия в аукционных торгах по другим лотам без возврата ему всех внесенных задатков).

7.10. В случае признания аукционных торгов по лоту несостоявшимися тендерная комиссия вправе, проведя консультации с участниками торгов, объявить повторное проведение аукционных торгов, изменив при этом их условия (стартовую цену аренды или направление аукциона), либо провести прямые переговоры с единственным участником торгов.

8. Затраты на проведение тендера и порядок определения стоимости арендной платы

8.1. В общей смете затрат на проведение тендера предусматривается оплата за выполнение основных расходов по следующим статьям:

- публикация в средствах массовой информации объявлений о проведении конкурсов;
- разработка, составление, тиражирование и комплектование паспортов лотов, продаваемых (предоставляемых) участникам торгов;
- рассылка потенциальным участникам торгов информационных материалов;
- транспортные услуги и командировочные расходы;
- обучение и повышение квалификации сотрудников, непосредственно участвующих в подготовке и проведении тендера;
- проведение конференций, семинаров, совещаний и других мероприятий, непосредственно связанных с проведением тендера;
- приобретение недостающих оргтехники и инвентаря;
- аренда помещений и оборудования;
- эксплуатация и обслуживание оргтехники;
- оплата почтовых и телефонных услуг;
- оплата банковских услуг и процентов по взятым кредитам;
- хозяйственные и канцелярские расходы;
- материальное вознаграждение экспертам, членам Секретариата и тендерной комиссии по результатам подготовки и проведения тендера.

Вышенназванные расходы могут покрываться организатором тендера за счет доходов, полученных от реализации паспортов лотов, платного обслуживания потенциальных участников торгов, безвозмездного финансирования от спонсоров тендера, арендной платы и других источников, не противоречащих действующему законодательству.

8.2. Базовой основой для расчета стартовой цены годовой аренды принимается 15% реальной стоимости, которая может быть уплачена посетителями за планируемый пакет услуг из расчета 40% максимально допустимой заполняемости арендуемого объекта. Стартовая цена годовой аренды является, кроме того, неизменной составляющей стоимости арендной платы на весь срок действия арендных отношений. Данные по максимально допустимой заполняемости арендуемого объекта указываются в паспорте каждого лота.

8.3. В дополнение к неизменной составляющей (сумма, определенная по итогам торгов) в арендную плату входит переменная составляющая, за счет которой, исходя из фактической заполняемости арендного объекта, инфляционного роста стоимости услуг, а также расширения перечня и улучшения качества оказываемых услуг, общая арендная плата может пересматриваться в сторону увеличения. При этом максимальный размер годовой арендной платы (сумма неизменной и переменной ее составляющих) ограничивается 15% [расчетной выручки с учетом ее инфляционного и иного роста и расширения (изменения состава и качества) пакета услуг] от реализации 65% всего пакета услуг, предлагаемого на арендном участке и/или объекте арендатором. При этом льготы по оплате услуг для отдельных категорий посетителей, в одностороннем порядке установленные самим арендатором (без согласования с НП «Угра»), в расчеты не принимаются.

Типовая форма расчета годовой арендной платы приводится в приложении 1.8 к настоящему Временному положению.

8.4. Арендатор несет ответственность за правильную отчетность перед национальным парком «Угра» по объемам всех оказываемых посетителям услуг, их стоимости, льготному обслуживанию.

8.5. Пересмотр стоимости арендной платы осуществляется в границах, установленных п. 8.3 настоящего Временного положения, путем переговоров НП «Угра» (арендодателя) и арендатора с заключением дополнительных соглашений к договору аренды (установление и уточнение переменной составляющей арендной платы). Пересмотр стоимости арендной платы может осуществляться не чаще одного раза в год. На первый год действия договора аренды неизменная арендная плата устанавливается исходя из итогов торгов.

9. Порядок расчетов, заключение договоров, передача прав

9.1. В течение не более десяти дней после даты принятия решения о победителях торгов организатор тендера направляет победителям торгов официальный акцепт его предложений и публикует в СМИ информацию об итогах тендера.

9.2. В установленные Организационным планом по подготовке и проведению тендера (Протокол № 1 заседания тендерной комиссии) сроки победители торгов обязаны внести частичную предоплату годовой аренды в размере не

более 25% ее суммы (в которую засчитывается внесенный им задаток) и после этого заключают с арендодателем договор аренды.

9.3. Если победитель торгов в течение 10 дней после подписания протокола о результатах торгов не переводит на указанный в протоколе счет денежную сумму в качестве частичной предоплаты за годовую аренду, установленную тендерной комиссией и указанную в протоколе, либо отказывается от заключения договора, то тендерная комиссия освобождается от обязательств перед таким победителем торгов. Задаток в этом случае ему не возвращается. Арендодатель вправе потребовать проведения новых торгов либо заключить договор аренды с другим участником торгов по объявленной для победителя торгов стоимости.

9.4. Договоры аренды с победителями торгов заключаются по типовой форме, приведенной в приложении 1.11 к настоящему Временному положению.

9.5. Договоры аренды оформляются в трех экземплярах — арендатору, арендодателю и национальному парку «Угра». В случае, когда арендодатель и национальный парк «Угра» выступают в одном лице, НП «Угра» получает два экземпляра договора.

Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу и нотариально регистрируются за счет арендатора. Кроме того, они проходят государственную регистрацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.6. Задатки, внесенные участниками торгов, не признанными их победителями, подлежат возврату путем перечисления в срок не более 10 дней после подписания протоколов с победителями торгов.

Задатки не возвращаются:

- участнику торгов — в случае отзыва им своего пакета тендерных документов (оферты) после даты окончания их приема, а также в случае, если тендерной комиссией была выявлена недостоверность сведений, содержащихся в пакете тендерных документов потенциального участника торгов;
- участнику аукционных торгов, не пришедшему к официальному началу торгов на место их проведения;
- победителю торгов — в случае его отказа от заключения договора аренды, а также в случае, если по причинам, зависящим от победителя торгов, договор аренды между арендодателем и победителем торгов не был заключен в срок.

Решение о невозврате задатка вследствие указанных обстоятельств принимается тендерной комиссией и отражается в ее протоколе.

9.7. В случае допущения на арендуемом участке и/или объекте нарушений установленного природоохранного, противопожарного и иного режима, вне зависимости от того, совершены они самим арендатором либо иными лицами, находящимися при непосредственном попустительстве арендатора на этом участке, арендатор выплачивает национальному парку «Угра» штрафы в установленном законодательством размере и возмещает нанесенный ущерб. Если сумма нанесенного природным объектам ущерба при попустительстве арендатора суммарно за весь срок аренды превысит 30% годовой стоимости аренды либо будет нанесен ущерб природным объектам, занесенным в Красные книги, арендодатель (НП «Угра») вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды.

10. Разрешение разногласий

10.1. Решения, принятые организатором тендера и тендерной комиссией при его подготовке и проведении, могут быть обжалованы в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом стороны конфликта в течение 10 дней с момента возникновения разногласий официально информируют об этом друг друга и осуществляют все возможные действия по взаимному урегулированию конфликта.

10.2. Участник торгов вправе вносить апелляции организатору тендера на действия его должностных лиц и/или решения тендерной комиссии, ущемляющие его права, в процессе подготовки и проведения торгов, за исключением апелляций на решения тендерной комиссии по определению победителей конкурсных торгов, устранение участников от торгов по причине их недобросовестных действий (п. 3.4 настоящего Временного положения), а также в случае отмены торгов организатором тендера.

Апелляции на решение тендерной комиссии представляются организатору тендера в течение семи дней с даты принятия соответствующего решения.

Рассмотрение апелляций осуществляется тендерной комиссией в течение 30 дней с даты поступления.

Результаты рассмотрения апелляций оформляются протоколами.

Результатом рассмотрения могут быть рекомендации:

- об отстранении должностного лица организатора тендера от участия в проведении торгов;
- о прекращении полномочий члена тендерной комиссии и о внесении изменений в ее состав;
- о направлении пакетов тендерных документов на экспертизу для повторного рассмотрения на заседании тендерной комиссии;
- о признании недействительным решения тендерной комиссии по выбору победителя аукционных торгов и объявлении повторных торгов;
- о лишении материального вознаграждения физических лиц, о мерах экономического воздействия к юридическим лицам, принимающим по поручению организатора тендера или тендерной комиссии участие в подготовке и проведении тендера, о расторжении договоров с экспертами и юридическими лицами;
- другие рекомендации, не противоречащие законодательству и условиям проведения тендера.

Протокол тендерной комиссии по рассмотрению апелляции является основанием для издания директором НП «Угра» распоряжений и приказов, направленных на урегулирование последствий выявленных нарушений и их предотвращения.

Если спор по апелляции не разрешен по взаимному согласию сторон, тендерная комиссия в течение 30 дней со дня представления апелляции выносит письменное решение, которое должно содержать меры, направленные на удовлетворение изложенных требований, в случае полного или частичного удовлетворения апелляции.

Участник торгов — заявитель обязан присутствовать при рассмотрении его жалобы, иначе впоследствии он лишается права подать аналогичную жалобу в вышестоящий орган управления национальным парком «Угра».

Участник торгов, апелляция которого не была рассмотрена организатором тендера или который не удовлетворен принятым решением либо решение по апелляции не было принято в срок, имеет право на обжалование в вышестоящий орган управления национальным парком «Угра».

Вышестоящий орган управления национальным парком «Угра» в случае, если апелляция им не отклонена, вправе принять одно или несколько решений:

- а) обязать НП «Угра», осуществившего действия или применившего процедуры противоправного характера, пересмотреть решение;

- б) полностью или частично отменить решение тендерной комиссии;
- в) обязать НП «Угра» возместить потерпевшему участнику торгов расходы в случае, если причинение убытков явилось результатом незаконных действий в ходе подготовки и проведения тендера;
- г) распорядиться о роспуске тендерной комиссии и временной приостановке последующих тендеров в НП «Угра».

11. Заключительные положения

11.1. Настоящее Временное положение вступает в силу со дня его утверждения и применяется ко всем тендерам, организуемым национальным парком «Угра».

11.2. Организатор тендеров — национальный парк «Угра» вправе вносить в настоящее Временное положение дополнения и изменения в период между очередными тендерами. В порядке исключения национальный парк «Угра» может вносить изменения и дополнения в настоящее Временное положение также и в ходе проведения очередного тендера, но при письменном информировании об этом всех участников торгов и получении от них письменного согласия на такие действия, а также положительного решения тендерной комиссии.

11.3. Организатор тендера при недостатке участников торгов и иным серьезным причинам вправе отменить торги по соответствующим лотам, а также тендер в целом в срок не позднее, чем за 5 дней до официального начала торгов, и не несет за это материальной или иной ответственности перед участниками торгов. В этом случае все пакеты тендерных документов и задатки незамедлительно возвращаются участникам торгов (для участников конкурсных торгов пакеты тендерной документации возвращаются в нераспечатанном виде).

11.4. Все 12 приложений к настоящему Временному положению являются неотъемлемой частью настоящего Временного положения.

11.5. Оригинал настоящего Временного положения, прошитый, с пронумерованными страницами, скрепленный печатью национального парка «Угра», хранится у директора национального парка «Угра». Любой участник тендера (торгов) может с ним ознакомиться непосредственно в офисе НП «Угра».

Приложение 1.1

Требования к составу пакета тендерных документов, предоставляемых участниками торгов организатору тендера

Для юридических лиц:

1. Официальное уведомление организатору тендера — НП «Угра» об участии в торгах, номерах лотов, в торгах по которым будет участвовать участник торгов, и гарантиях достоверности предоставленной информации — за подписью первого лица, заверенной печатью участника торгов (по форме приложения 1.2 к настоящему Временному положению).
2. Копии платежных документов с отметкой банка об исполнении (приходных кассовых ордеров), подтверждающих перечисление НП «Угра» задатков для участия в торгах. Задатки вносятся отдельно по каждому лоту, в торгах по которым будет принимать участие участник торгов.
3. Реквизиты участника торгов: полное наименование организации, Ф.И.О. руководителя, юридический и физический адреса, номера телефона и факса, адрес электронной почты, банковские реквизиты, место регистрации и налогообложения организации (филиала, представительства) — участника торгов, дающего оферту на заключение договора аренды в случае признания его победителем торгов.
4. Оферты — встречные суммы годовой аренды (не менее начальной суммы, предложенной организатором тендера, и с учетом установленного шага торгов), конкурсные предложения (проекты) по выполнению предлагаемых условий аренды с годовыми и сезонными нагрузками использования участков и/или объектов для приема посетителей, суммарными объемами инвестирования, сроками освоения капитальных вложений (ввода объектов), стоимостью строительно-монтажных работ, среднегодовыми затратами на содержание объектов (с приложением необходимой экономической, технической и технологической документации, в том числе при необходимости — чертежей, спецификаций, расчетов), подтверждение экологической чистоты материалов и строительных технологий, предложения по использованию местных материальных и трудовых ресурсов (отдельно по каждому лоту, выставленному на конкурс).
5. Справка-презентация участника торгов и его подрядчиков, привлекаемых для выполнения строительных и иных работ, включающая информацию об истории

организаций и сведения, подтверждающие их опыт и возможности по техническому и организационному обеспечению проекта и выполнению природоохранных и иных требований, изложенных в паспорте лота, а также в проекте договора аренды. Информация о всех фирмах (лицах)-контрагентах, если таковые имеются.

6. Копии учредительных документов, свидетельства о регистрации и иных, необходимых для выполнения предлагаемого проекта лицензий (сертификатов), заверенные в нотариальном порядке.

7. Копии бухгалтерских балансов за последний отчетный год и квартал, заверенные налоговой инспекцией.

8. Копии справок о всех банковских счетах, открытых у участника торгов, сведения об имеющейся кредиторской задолженности и платежеспособности, заверенные соответствующими банками.

9. Официальная пояснительная записка участника торгов об источниках средств (собственные средства, кредиты, долевое участие в совместных проектах и т. п.), которые предполагается направить на реализацию проекта освоения арендованного участка и/или объекта.

10. Доверенность на лицо, уполномоченное действовать на торгах от имени участника торгов.

11. Решение соответствующего органа управления участника торгов, разрешающее арендовать и вкладывать средства в участок и/или объект (если этого требуют учредительные документы участника торгов).

12. Иные документы, если, по мнению участника торгов, они могут способствовать принятию правильного решения о победителе торгов.

13. Опись представленных документов в двух экземплярах (за подписью и печатью).

Для физических лиц:

1. Официальное уведомление организатору тендера — НП «Угра» об участии в торгах, номерах лотов, в торгах по которым будет участвовать участник торгов, и гарантиях достоверности предоставленной информации за подписью участника торгов (по форме приложения 1.2 к настоящему Временному положению).

2. Копии платежных документов с отметкой банка об исполнении (приходных кассовых ордеров), подтверждающих перечисление НП «Угра» задатков для

участия в торгах. Задатки вносятся отдельно по каждому лоту, в торгах по которым будет принимать участие участник торгов.

3. Ф.И.О. участника торгов, его адрес, номера телефона и факса, адрес электронной почты.

4. Справка-презентация участника торгов и его подрядчиков, привлекаемых для выполнения строительных и иных работ, включающая информацию об истории организаций и сведения, подтверждающие их опыт и возможности по техническому и организационному обеспечению проекта и выполнению природоохранных и иных требований, изложенных в паспорте лота, а также в проекте договора аренды. Информация о всех фирмах (лицах)-контрагентах, если таковые имеются.

5. Ксерокопии паспорта и необходимых для выполнения проекта лицензий (сертификатов), заверенные нотариально.

6. Оферты — встречные суммы годовой аренды (не менее начальной суммы, предложенной организатором тендера, и с учетом установленного шага торгов), конкурсные предложения (проекты) по выполнению предлагаемых условий аренды с годовыми и сезонными нагрузками использования участков и/или объектов для приема посетителей, суммарными объемами инвестирования, сроками освоения капитальных вложений (ввода объектов), стоимостью строительно-монтажных работ, среднегодовыми затратами на содержание объектов (с приложением необходимой экономической, технической и технологической документации, в том числе при необходимости — чертежей, спецификаций, расчетов), подтверждение экологической чистоты материалов и строительных технологий, предложения по использованию местных материальных и трудовых ресурсов (отдельно по каждому лоту, выставленному на торги).

7. Копия налоговой декларации за последний отчетный год, заверенная налоговой инспекцией.

8. Официальная пояснительная записка участника торгов об источниках средств (собственные средства, кредиты, долевое участие в совместных проектах и т. п.), которые предполагается направить на реализацию проекта освоения арендуемого участка и/или объекта).

9. Иные документы, если, по мнению участника торгов, они могут способствовать принятию правильного решения о победителе торгов.

10. Опись представленных документов в двух экземплярах (за подписью физического лица).

Примечание: Участники аукционных торгов в отличие от участников конкурсных торгов предоставляют пакет тендерных документов, ограниченный следующими пунктами:

- для юридических лиц — 1, 2, 3, 5, 6, 8, 7, 9, 10, 13.
- для физических лиц — 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10.

Приложение 1.2

Официальное уведомление организатору тендера — НП «Угра» об участии в торгах

Настоящим подтверждается, что

— в лице

наименование организации или физическое лицо

примет

должность и Ф.И.О.

участие в аукционных торгах по лотам №№_____, конкурсных торгах по лотам №№_____ и настоящим уведомляется, что

в лице _____:

- имеет законное право участвовать в торгах, организуемых НП «Угра», и непосредственно заключать предложенные организатором тендера договоры аренды по вышенназванным лотам;
 - располагает необходимым опытом и ресурсами для выполнения всех взятых на себя обязательств;
 - знаком(а) с «Временным положением о порядке проведения тендеров на предоставление в аренду участков и/или объектов в границах национального парка №“Угра” и его охранной зоны» и Протоколом № 1 заседания тендерной комиссии и обязуется их не оспаривать и строго соблюдать;
 - согласен(на) с природоохранными, противопожарными и иными условиями использования участков и/или объектов, изложенными в паспортах лотов, и обязуется их не оспаривать и строго соблюдать. Согласен(на) на включение паспортов лотов в качестве неотъемлемой части заключаемых договоров аренды;
 - гарантирует достоверность всей информации в представленных им тендерных документах и согласен(на) включить свои тендерные документы в договоры аренды на выигранные лоты в качестве неотъемлемой части договоров аренды;
 - согласен(на) с договорами аренды по участкам и/или объектам (лотам), приведенными в паспортах лотов, в которых принимает участие, и в случае своей победы в торгах в установленные сроки согласен(на) провести оплату арендной платы и заключить эти договоры аренды;

— гарантирует избежание конфликтов интересов при выявлении победителей торгов и недобросовестных действий со своей стороны и прилагает все усилия по выявлению и пресечению недобросовестных действий со стороны других участников торгов.

дата

М.П. подпись (должность, Ф.И.О.)

Приложение 1.3

Протокол № 1 заседания тендерной комиссии национального парка «Угра»

пос. Пригородное лесничество

«____» 2001 г.

1. Принять к сведению приказ НП «Угра» № ____ от _____ 200__ г. об утверждении персонального состава тендерной комиссии.
2. Утвердить Ответственным секретарем тендерной комиссии _____.
3. Утвердить Секретариат тендерной комиссии численностью ____ человек и персональный состав Секретариата тендерной комиссии: _____
4. Утвердить ответственного за сбор и регистрацию пакетов тендерной документации _____.
5. Утвердить местом сбора пакетов тендерной документации _____.
6. Утвердить аукционистом _____.
7. Утвердить экспертами тендерной комиссии _____.
8. Утвердить местом проведения конкурсных торгов и вскрытия пакетов тендерной документации _____, местом объявления Победителей конкурсных торгов _____.
9. Утвердить местом проведения аукционных торгов _____.
10. Утвердить местом проведения пресс-конференции по итогам проведения тендера _____.
11. Утвердить стоимость продажи паспорта лота _____ рублей.
12. Утвердить стоимость 1 часа консультационного обслуживания потенциального участника торгов _____ рублей.
13. Утвердить стоимость 1 часа транспортного обслуживания потенциального участника торгов _____ рублей.

14. Утвердить сумму задатка для участника конкурсных торгов _____ рублей и сумму задатка для участника аукционных торгов _____ рублей.

Установить реквизиты для сбора задатков: _____

15. Утвердить сумму предоплаты аренды для победителя торгов _____.

Установить реквизиты для сбора предоплаты арендной платы: _____

16. Утвердить прилагаемый Организационный план подготовки и проведения тендера:

№ п/п	Мероприятия	Срок исполнения	Исполнители
1.	Определение перечня лотов, выставляемых на конкурсные торги	до _____	
2.	Определение перечня лотов, выставляемых на аукционные торги	до _____	
3.	Присвоение лотам единой нумерации	до _____	
4.	Подготовка паспортов лотов	до _____	
5.	Тиражирование паспортов лотов для продажи	до _____	
6.	Осуществление маркетинговых и рекламных мероприятий: _____ _____ _____		
7.	Проведение второго заседания тендерной комиссии по утверждению разработанных паспортов лотов		
8.	Начало сбора и регистрации пакетов тендерной документации		
9.	Завершение сбора и регистрации пакетов тендерной документации и приема задатков	число ____ часов ____ мин.	

10.	Начало вскрытия пакетов тендерной документации в присутствии потенциальных участников торгов	число _____ часов _____ мин.	
11.	Проведение аукционных торгов		
12.	Проведение конкурсных торгов	с _____ до _____	
13.	Официальное объявление победителей конкурсных торгов	число _____ часов _____ мин.	
14.	Начало проведения пресс-конференции по итогам тендера	число _____ часов _____ мин.	
15.	Сроки внесения предоплаты арендной платы победителями торгов	до _____	
16.	Заключение договоров с победителями торгов	до _____	

Прочие решения _____

Председатель тендерной комиссии

Ответственный секретарь тендерной комиссии

Приложение 1.4

Протокол торгов № _____

«____» 200__ г.

Национальный парк «Угра», именуемый в дальнейшем «Организатор», в лице
_____, одновременно являющегося Председателем

тендерной комиссии, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Победитель торгов», участвовавший в торгах под номером «__», с другой стороны, подписали настоящий протокол в том, что:

1. Победитель торгов, проходивших в г. (с.) _____ «__» ____ 200__ г., выиграл право пользования на _____ лет (конкурсная единица (лот) № _____) участка и/или объекта, расположенного в

_____, площадью _____ кв. метров, принадлежащего на правах _____ (пользования, собственности, владения)

2. Целевое назначение участка и/или объекта, виды и объемы разрешенных пользований:

_____ (указываются в соответствии с лотовой документацией)

3. Размер годовой арендной платы:

а) Начальная (стартовая) стоимость годовой аренды лота составляла:

_____ (сумма указывается цифрами и прописью)

б) Окончательная цена лота, выявленная в ходе торгов, составила:

_____ (сумма указывается цифрами и прописью)

в) Сумма внесенного задатка:

_____ (сумма указывается цифрами и прописью)

г) Причитается к оплате до _____ 200__ г. за вычетом внесенного задатка: _____

(сумма указывается цифрами и прописью)

Оплата осуществляется по следующим реквизитам:

4. Победитель торгов может приступить к пользованию арендуемого участка и/или объекта после подписания договора аренды, предоплаты аренды лота, а также получения в

(лесорубочного билета, ордера, лесного билета)

5. В случае если победитель торгов не внесет полностью суммы, указанные в пункте 3г настоящего Протокола, не подпишет предложенный организатором тендера (арендодателем) договор аренды и не получит лесорубочный билет (ордер) или лесной билет (если это предусмотрено лотовой документацией и настоящим Протоколом), Протокол торгов считается нарушенным и задаток победителю торгов не возвращается.

6. Стороны принимают все меры к разрешению споров по настоящему Протоколу путем переговоров, а при невозможности прийти к взаимному согласию — в судебном порядке.

7. Настоящий Протокол составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из договаривающихся Сторон (Победителя торгов, Арендодателя, Организатора).

Юридические адреса и банковские реквизиты:

Организатора

торгов

М.П.

Ф.И.О.

Победителя

М.П.

Ф.И.О.

Арендодателя

М.П.

Ф.И.О.

Приложение 1.5

Отчет о торгах по лоту № _____

«____» 200__ г.

1. В соответствии с «Временным положением о порядке проведения тендеров на предоставление в аренду участков и/или объектов в границах национального парка #“Угра#” и его охранной зоны» проведены _____ торги на приобретение права арендного пользования участком и/или объектом

, лот № _____. .

2. Торги начаты в _____ часов «____» _____ 200__ г. и окончены в _____ часов «____» _____ 200__ г.

3. Все явившиеся на торги лица ознакомлены с «Временным положением о порядке проведения тендеров на предоставление в аренду участков и/или объектов в границах национального парка #“Угра#” и его охранной зоны». От желающих торговаться получены документы, удостоверяющие оплату ими сумм задатков.

4. До начала торгов было получено _____ письменных пакетов тендерных документов. Из них: _____ были признаны действительными, _____ признаны недействительными.

Объяснение причин признания пакетов тендерных документов недействительными:

_____ .

5. Победитель торгов дал согласие оставить за собой приобретенные им лоты и

заключить договор аренды на условиях, предложенных Организатором тендера.

6. По ходу проведения торгов получены следующие результаты и определен

Победитель торгов _____ :

№ Участника торгов, он же регистрационный №	Суммарное количество баллов (только для	Сумма внесенного задатка, тыс. руб.	Стартовая стоимость годовой аренды, тыс.	Окончательная стоимость годовой
--	--	--	---	---------------------------------------

пакета тендерных документов	конкурсных торгов)		руб.	аренды, тыс. руб.

7. Информация с указанием мотивации принятого решения, если отклонены все пакеты тендерных документов участников торгов:

8. Информация о недобросовестных действиях участников торгов, пакеты тендерных документов которых были отклонены от рассмотрения:

9. Информация с указанием мотивации в случае принятия решения о проведении дополнительных торгов для выявления Победителя:

10. Изложение запросов и заявлений, поступивших от участников торгов, членов тендерной комиссии и привлеченных экспертов (с указанием авторов), в том числе по причине отказа от голосования (балльной оценки) в связи с конфликтом интересов:

11. Информация о Ф.И.О. экспертов и их балльных оценках (в случае привлечения их для принятия решения о выявлении победителя конкурсных торгов):

12. Информация о Ф.И.О. членов тендерной комиссии и экспертов, поставивших наименьшие и наибольшие балльные оценки по каждому из участников конкурсных торгов, и которые были отброшены при подсчете суммарного результата:

— .

Подписи членов тендерной комиссии и экспертов, принимавших участие в определении Победителя торгов:

_____ ()

Приложение 1.6

Критерии и Оценочная таблица для выявления победителей конкурсных торгов

Заполняется персонально всеми экспертами и членами тендерной комиссии (не имеющими конфликта интересов) и затем суммируется (при отбрасывании по одной наибольшей и наименьшей суммарной оценке по каждому из участников торгов) для выявления по полученным сводным результатам победителя конкурсных торгов. Заполненные формы являются закрытой информацией для всех участников торгов.

№	Критерии	Максимальная оценка, баллы	Участники Конкурса		
			№1	№2	№3
1.	Встречная сумма годовой аренды, предложенная участником торгов*	20			
2.	Квалификация, финансовое положение, срок деятельности и репутация участника торгов (его поручителей) как надежного партнера**	20			
3.	Техническая часть проекта участника торгов. Сроки и качество реализации проекта	20			
4.	Возможности предложенного проекта по росту организованных посещений НП «Угра» и степени использования в проекте местных материальных и трудовых ресурсов***	30			
5.	Регистрация и место налогообложения участника торгов****	10			
Итого:		100			

Примечания:

* Минимальное предложение, поступившее от участника конкурсных торгов, оценивается как 0%, максимальное — как 20%. Остальные предложения участников торгов оцениваются в этих пределах пропорционально их конкретному значению (рассчитанному арифметически). Исходя из общих для всех арифметических расчетов, эти значения для каждого участника торгов утверждаются тендерной комиссией (после вскрытия внутренних конвертов всех участников конкурсных торгов и анализа их содержимого) и соответственно обязательны для применения всеми членами тендерной комиссии и экспертами.

** Для работающих (зарегистрированных и платящих налоги) менее двух лет организаций (предпринимателей) — участников торгов оценка составляет 0% (данная минимальная оценка не применяется для филиалов и представительств крупных известных фирм, расширивших свою деятельность на территорию Калужской обл.).

*** Оценивается в сравнении со всеми поступившими от участников торгов предложениями (офертами). При этом за 15% принимается максимальное предложение по росту организованной посещаемости НП «Угра» и еще за 15% — максимальное предложение по использованию местных материальных и трудовых ресурсов как в строительстве (реконструкции), так и в обслуживании арендуемых объектов (суммарно за весь срок действия договора аренды).

**** Максимальное значение (10%)дается участнику, зарегистрированному и являющемуся объектом налогообложения в административных районах, входящих в границы НП «Угра». Значение в 5% дается участнику торгов, зарегистрированному и являющемуся объектом налогообложения в Калужской обл., но не в административных районах, входящих в границы НП «Угра». Значение в 0% дается всем остальным участникам торгов.

Добровольная декларация

Я, _____, настоящим подтверждаю, что при проставлении мною в настоящей Оценочной таблице значений по каждому из участников конкурсных торгов для меня лично и/или для представляющей мною организации (предприятия, учреждения) не имелось и

не будет иметься на срок предполагаемой аренды следующих моментов, составляющих конфликт интересов:

- трудовых отношений, непосредственных переговоров, соглашений и фактов получения либо оговоренного на будущее вознаграждения с участником торгов не имеется;
- участником и кредитором участника торгов ни я, ни представляемая мною организация не являются;
- с участником торгов (руководством участника торгов) в близких родственных отношениях лично не состою и не являюсь кредитором его и этих граждан и их родственников;
- участник торгов и его близкие родственники не являются поставщиками товаров (услуг) для меня или для представляемой мною организации, а также не являются для нас крупными потребителями товаров (услуг);
- участник торгов не владеет имуществом, которое полностью или частично образовано представляемой мною организацией (предприятием, учреждением), и не может извлекать выгоду из пользования или распоряжения этим имуществом.

В случае несоблюдения взятой на себя настоящей Добровольной декларации я несу перед потерпевшей стороной в соответствии с действующим законодательством материальную ответственность, прямо или косвенно связанную с принятием решения о предоставлении данного земельного участка и/или объекта в аренду.

Дата

Подпись

Примечание: Член тендерной комиссии или эксперт, у которых имеются конфликты интересов при участии в решении вопроса предоставления земельного участка и/или объекта в аренду в границах НП «Угра» и его охранной зоны должен написать соответствующее заявление в тендерную комиссию с указанием мотивов, отказаться от заполнения настоящей Оценочной таблицы по соответствующим участникам торгов. В противном случае он заведомо нарушает принятую на себя Добровольную декларацию и несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Приложение 1.7

Требования к обязательному содержанию паспортов лотов

1. Паспорт лота (участка и/или объекта) включает в себя:

- номер лота, установленный для данного участка и/или объекта тендерной комиссией;
- местоположение (адрес, удаленность от г. Калуга, рекомендуемый маршрут и дорожные условия по проезду до него);
- описание экологической, историко-культурной и экономической ценности участка и/или объекта, его значения и возможностей в туристском и рекреационном использовании (при необходимости иллюстрируемое фотографиями и экономическими расчетами);
- целевое назначение, нормы и правила использования объекта аренды, ориентировочная сумма необходимых инвестиций и максимальные сроки проектирования, строительства, реконструкции (реставрации), максимальный срок начала и завершения работ (ввода объектов в эксплуатацию), а также в случае необходимости — технические спецификации, планы, чертежи, эскизы;
- кадастровый номер;
- план земельного участка (маршрута);
- конкретные требования выполнения экологических, архитектурно-планировочных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов), включая максимально допустимую загрузку участка посетителями, в том числе по сезонам;
- требования по проведению работ по рекультивации, благоустройству и уборке участка (маршрута), в том числе по завершению договора аренды;
- ограничения по состоянию водного и воздушного бассейнов, почв, грунтов, радиационному, химическому, электромагнитному, шумовому режиму окружающей территории;
- специальные требования по сохранению историко-культурного наследия;
- свидетельство о государственной регистрации прав собственности, владения или пользования на выставляемый на торги участок (объект, маршрут);
- следующие заключения (согласования) в зависимости от планируемого целевого назначения и принадлежности участка и/или объекта:
 - государственного органа управления НП «Угра»,

- собственника, владельца, пользователя участка и/или объекта на землях без изъятия из хозяйственного использования НП «Угра» и его охранной зоны,
 - комитета по земельным ресурсам и землеустройству.
2. Начальная цена годовой аренды и шаг торгов.
3. Срок аренды для победителя торгов и условия его пролонгации (конкурсные или бесконкурсные).
4. Проект договора на аренду.
5. Текст «Временного положения о порядке проведения тендера на предоставление в аренду участков и/или объектов в границах национального парка #“Угра#” и его охранной зоны» со всеми приложениями.
6. Текст Протокола № 1 заседания тендерной комиссии с «Организационным планом подготовки и проведения тендера».

Примечание: Паспорт лота в виде вышенназванных документов может продаваться (предоставляться) организатором тендера всем заинтересованным организациям и лицам — потенциальным участникам торгов за установленную тендерной комиссией плату. Тиражирование и продажа (перепродажа) этой информации любыми иными организациями и лицами преследуется по закону. Участник торгов, который не приобрел данный пакет документов и в установленное время не сделал на экземпляре «Временного положения о порядке проведения тендера на предоставление в аренду участков и/или объектов в границах национального парка #“Угра#” и его охранной зоны» своей подписи, подтверждающей согласие с порядками и процедурами тендера (торгов) и предлагаемыми условиями аренды, до торгов не допускается.

Приложение 1.8

Типовая форма расчета годовой арендной платы

№	Показатель	Значение показателя	Поправочный коэффициент	Годовая арендная плата
1.	Максимально возможная загрузка посетителями арендуемого участка и/или объекта с учетом сезонности его использования, чел./дней		—	—
2.	Реальная стоимость пакета услуг в соответствующем году в расчете на 1 чел./день посетителя, руб.		—	—
3.	Максимально возможная выручка от использования арендуемого участка и/или объекта (цифра из п. 1, перемноженная на цифру из п. 2), руб.		от 0,06 до 0,10*	

* Коэффициент 0,06 используется для установления стартовой цены арендной платы (для торгов), что соответствует 40% заполняемости арендуемого участка и/или объекта.

Коэффициент 0,10 используется для расчета максимального значения стоимости годовой аренды в ходе ее возможного уточнения, что соответствует 65% заполняемости арендуемого объекта.

Приложение 1.9

Реестр проданных (предоставленных) потенциальным участникам торгов паспортов лотов

Итого:

Приложение 1.10

*Реестр поступивших пакетов тендерных документов для участия в торгах и
присвоенных участникам торгов регистрационных номерах*

День поступления	Время поступления	Номера заявленных аукционных лотов	Номера заявленных конкурсных лотов	Регистрационный номер участника (претендента)

Ответственный секретарь тендерной комиссии _____

Председатель тендерной комиссии _____

Примечание: Данная информация является строго закрытой для всех участников торгов, кроме официального их уведомления организатором тендера о присвоенных им регистрационных номерах.

Приложение 1.11

ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____

«_____» 200____ г.

(собственник, владелец или пользователь участка и/или объекта)

в лице _____,

(должность, Ф.И.О. должностного или физического лица)

действующего на основании _____, именуемый

в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

—

(организация — победитель конкурса (аукциона))

в лице _____,

(должность, Ф.И. О. должностного или физического лица)

действующего на основании _____, именуемый

в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а также НП «Угра» заключили

настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель на основании «Временного положения о порядке проведения тендеров на предоставление в аренду участков и/или объектов в границах

национального парка #“Угра#” и его охранной зоны», Протокола торгов № _____

от _____ 200____ г. и следующих лицензий (сертификатов), выданных

Арендатору _____,

(лицензируемый вид деятельности, номер, серия и дата выдачи лицензии

(сертификата))

передает в аренду земельный участок и/или объект, находящийся в его

собственности (владении, пользовании), расположенный в

Сведения о данном участке и /или объекте (обременения, состояние на момент передачи его в аренду и требования по его состоянию на момент его возврата из аренды), его целевом назначении, нормах и правилах использования, основаниях для возможного досрочного расторжения настоящего Договора со стороны Арендодателя содержатся в Паспорте лота

(участка и/или объекта), приведенном в приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Срок аренды участка и/или объекта с _____ по _____, по истечению которого Арендатор обязан полностью завершить передачу Арендодателю арендуемого в соответствии с условиями настоящего Договора участка и/или объекта.

Арендатор имеет / не имеет, преимущественное право на многократную бесконкурсную пролонгацию условий настоящего Договора. При наличии соответствующего права условием пролонгации настоящего Договора является письменное заявление Арендатора Арендодателю, направленное не менее чем за три месяца до завершения срока действия настоящего Договора.

1.2. Все вопросы с государственными органами, касающиеся сдачи упомянутого участка и/или объекта в аренду, решаются Арендодателем, который принимает на себя всю ответственность за законность и обоснованность заключения настоящего Договора.

1.3. Все убытки, которые может понести Арендатор в результате вскрывшейся незаконности настоящего Договора, обязуется возместить Арендодатель.

1.4. Стороны пришли к соглашению о начальной рыночной стоимости годовой аренды указанного участка и/или объекта в сумме

рублей.

Стороны пришли к соглашению о возможности увеличения стоимости годовой арендной платы, начиная с _____ 200__ г., исходя из принципов, изложенных в главе № 8 «Временного положения о порядке проведения тендеров на предоставление в аренду участков и/или объектов в границах национального парка #“Угра#” и его охранной зоны».

Все платежи осуществляются Арендатором в рублевом эквиваленте, установленном ЦБ РФ на соответствующую дату платежа.

График платежей на все годы действия настоящего Договора устанавливается следующий:

При заключении настоящего Договора Арендатор перечисляет Арендодателю _____ рублей, что соответствует арендной плате за период _____ за минусом внесенного Арендатором задатка.

1.5. Проведение на арендуемом участке и/или объекте поиска и добычи полезных ископаемых, археологических ценностей и т. п. без официального согласия НП «Угра» не допускается.

1.6. Арендатор обязуется нести полную ответственность за все последствия деятельности на арендуемом участке и/или объекте, которые могут причинить Арендодателю (НП «Угра») ущерб, в том числе из-за некомпетентных действий как самого Арендатора, так и посетителей арендуемого участка и/или объекта.

2. Права и обязанности Арендодателя

Арендодатель (НП «Угра») обязуется:

2.1. Обеспечить свободный доступ Арендатора к арендуемому участку и/или объекту для его использования по назначению не позднее _____ .

2.2. Обеспечить Арендатора за его счет необходимыми лесоустроительными и другими проектными материалами.

2.3. Выделять (обеспечить выделение) Арендатору по его просьбе на договорных условиях лесохозяйственную и иную технику для выполнения им лесохозяйственных, природоохранных и ресурсовосстановительных мероприятий, предусмотренных приложением № 1 к настоящему Договору.

2.4. Многократно пролонгировать действие настоящего Договора, если это предусмотрено пунктом 1.1. настоящего Договора и Арендодатель строго соблюдает свои обязательства по настоящему Договору (нет достаточных оснований для досрочного расторжения настоящего Договора со стороны Арендодателя).

Арендодатель (НП «Угра») имеет право:

2.5. Беспрепятственно осуществлять контроль за соблюдением природоохранного законодательства и условий настоящего Договора на арендуемом в соответствии с настоящим Договором участке и/или объекте.

- 2.6. Предъявлять в установленном порядке к Арендатору иски о возмещении им ущерба Арендодателю (НП «Угра») и привлекать его к природоохранной деятельности, в том числе на сопредельных к арендному участкам.
- 2.7. Ставит вопрос о расторжении Договора аренды в случаях несоблюдения Арендатором условий настоящего Договора и требований «Временного положения о порядке проведения тендеров на предоставление в аренду участков и/или объектов в границах национального парка #“Угра#” и его охранной зоны».
- 2.8. Привлекать Арендатора по решению органов государственной власти и органов местного самоуправления к ликвидации последствий стихийных бедствий, а также к тушению лесных пожаров.
- 2.9. Проводить на арендном участке лесохозяйственные, природоохранные и ресурсовосстановительные мероприятия в соответствии с лесоустроительными и другими проектами, функциями по управлению лесным хозяйством и Положением о НП «Угра».
- 2.10. Беспрепятственно получать от Арендатора сведения, справочные и другие материалы об использовании арендного участка и/или объекта.
- 2.11. Вносить предложения (за три месяца до наступления соответствующего события) по пересмотру условий настоящего Договора и его досрочному расторжению, если это непосредственно связано с задачами НП «Угра» по обеспечению сохранения природных и историко-культурных объектов в его границах и охранной зоне, росту посещаемости территории, последствиями аннулирования соответствующих лицензий, пересмотру арендной платы и т. п.

3. Права и обязанности Арендатора

Арендатор обязуется:

- 3.1. Осуществлять пользование арендным участком и/или объектом и вести на них строительство (реконструкцию, реставрацию) способами, исключающими или максимально ограничивающими их отрицательное воздействие на эрозию почв, состояние окружающей среды, воспроизводство лесов, а также на состояние земель, водоемов, других природных объектов, близлежащих местообитаний (путей миграции) диких животных, объектов историко-культурного наследия и обеспечивающими безопасность посетителей НП «Угра». Основные условия пользования арендным участком и/или объектом установлены приложением № 1 к настоящему Договору.

3.2. Соблюдать правила пожарной безопасности и осуществлять в местах проведения работ противопожарные мероприятия, а в случае возникновения лесных пожаров — обеспечивать их тушение.

3.3. Приводить за свой счет арендуемые участки и/или объекты, нарушенные или поврежденные им при осуществлении пользования, в том числе по окончании срока аренды, в состояние, предусмотренное приложением № 1 к настоящему Договору.

3.4. Соблюдать санитарные правила, выполнять другие требования, регулирующие порядок пользования природными ресурсами в национальных парках и обеспечения безопасности посетителей, а также предписания должностных лиц государственных органов управления лесным хозяйством и охраны окружающей природной среды, изданные в пределах их компетенции.

3.5. Представлять Дирекции НП «Угра» информацию о состоянии и использовании арендуемых участков и/или объектов в сроки и по формам, установленным НП «Угра».

3.6. Возмещать убытки, понесенные Арендодателем (НП «Угра») по вине Арендатора.

3.7. Своевременно вносить арендную плату в соответствии с графиком, установленным п. 1.4 настоящего Договора.

3.8. Исключить возможность формальной и неформальной субаренды участка и/или объекта, предоставленного ему по настоящему Договору.

3.9. Гарантировать правильность сведений, представленных в тендерных документах, и осуществить заявленный в них проект и другие обязательства. Тендерные документы, представленные организатору тендера, приведены в приложении № 2 к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью.

3.10. Соблюдать требования «Временного положения о порядке проведения тендера на предоставление в аренду участков и/или объектов в границах национального парка №“Угра.№” и его охранной зоны», которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и приведено в приложении № 3.

Арендатор имеет право:

3.9. Осуществлять пользование арендуемым участком и/или объектом в соответствии с условиями аренды, установленными настоящим Договором.

- 3.10. Осуществлять на арендуемом участке и/или объекте в установленном порядке строительство (реконструкцию, реставрацию), поддержание состояния в соответствии с приложениями № 1 и № 2 к настоящему Договору.
- 3.11. Получать при расторжении (окончании действия) настоящего Договора возмещение остаточной стоимости всех улучшений арендуемого участка и/или объекта, если они сделаны с официального согласия Арендодателя (НП «Угра»), по взаимно согласованной выкупной цене и на иных официально признаваемых сторонами условиях.
- 3.12. Вносить Арендатору (НП «Угра») предложения, изменения и дополнения к настоящему Договору, которые способствуют улучшению природоохранной, экономической и социальной значимости арендуемого участка и/или объекта, развитию партнерских отношений с НП «Угра» и получению взаимной выгоды.
- 3.13. За три месяца до предполагаемого расторжения настоящего Договора вносить предложения по досрочному расторжению.
- 3.14. Требовать и получать возмещение материального ущерба, причиненного Арендодателем, при ненадлежащем выполнении им условий настоящего Договора.

4. Прочие условия

- 4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в вышестоящем органе управления национальным парком «Угра».
- 4.2. Стороны обязуются не разглашать конфиденциальную информацию, связанную с осуществлением настоящего Договора.
- 4.3. Взыскание задолженности производится Арендодателем с Арендатора в установленном законом порядке с взысканием пени в размере 0,5% в день от просроченной суммы.
- 4.4. Все споры по настоящему Договору в случае невозможности их регулирования путем переговоров сторон разрешаются в Арбитражном суде г. Калуга.
- 4.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу (два — НП «Угра» как организатору конкурса (аукциона) и Арендодателю, один — Арендатору).

Реквизиты и подписи сторон

Отметка о государственной регистрации настоящего Договора вышестоящим органом управления национальным парком «Угра»

Приложение 1.12

Пример расчета регрессивной шкалы для проведения аукционных торгов с понижением стартовой цены

Номер шага торгов	Доля загрузки объекта от возможной	Загрузка объекта, посещений групп	Арендная плата за одно посещение группы, руб.	Общая стоимость годовой аренды, руб.
1.	65%	100	100	10 000
2.	60%	92	103	9476
3.	55%	84	106	8904
4.	50%	76	109	8284
5.	45%	68	112	7616
6.	40%	60	115	6900

Допустимая численность одной группы — не более 15 человек,
продолжительность посещения — не более 3 часов.

Приложение 2

Пример паспорта тендерного лота

ПАСПОРТ ЛОТА №2

«Земельный участок под строительство палаточного кемпинга у д.

Суковка»

Участок расположен в Юхновском р-не Калужской обл., в 84 км от г. Калуги по трассе Калуга—Вязьма.

Близлежащий населенный пункт — районный центр г. Юхнов (6 км).

Общая площадь участка составляет около 10 га, в том числе «жилая зона» — 9,5 га (под оборудование палаточного кемпинга и помещений для обслуживающего персонала) и «зона отдыха» — 2500 м² (под оборудование спортивной площадки и места проведения культурно-развлекательных мероприятий).

Участок расположен на правом берегу р. Угры близ устья р. Ужайки, на первой надпойменной террасе Угры, сложенной супесчаными и суглинистыми отложениями. Абсолютные высоты колеблются от 135 (средний урез воды) до 150 м, длина участка — 1500 м, ширина — от 50 до 70 м. С юго-западной стороны участок частично покрыт сосновым лесом с примесью мелколиственных пород и подлеском рябины. Поблизости находится Юхновский бор.

«Жилая часть» расположена на территории колхоза «Возрождение» и предназначена под строительство кемпинга с количеством отдыхающих до 105 чел. Стартовая цена годовой аренды — 55 125 руб. Шаг торгов — 5 тыс. руб. Срок аренды — 49 лет с правом бесконкурсной пролонгации.

Кемпинг будет ориентирован на обслуживание автотуристов, возможно обслуживание туристов-водников, сплавляющихся по Угре.

Возможна организация:

- 1) спортивных и развлекательных мероприятий;
- 2) катания на лодках, рыбалки;
- 3) купания;
- 4) поездок и экскурсий в Юхнов, маршрутов по объектам НП «Угра»;
- 5) проката спортивного инвентаря и снаряжения;
- 6) торгового павильона;

7) мини автомастерской.

Начало работ по оборудованию — октябрь 2001 г., срок ввода в эксплуатацию — до мая 2002 г.

Специальные требования и нормы:

- сохранение целостности почвенного покрова и проведение мероприятий по его восстановлению;
- строгое соблюдение охранной зоны рек;
- контроль противопожарной безопасности;
- соблюдение архитектурных и планировочных норм в соответствии с «Проектом организации палаточного кемпинга у д. Суковка» (описание проекта прилагается);
- выполнение требований по рекультивации и благоустройству территории;
- рыхление почвы и подсев трав на вытоптанных участках;
- строительство моста через р. Ужайку;
- отсыпка дорожного полотна для более удобного подъезда посетителей кемпинга;
- оборудование родников и поддержание их в удовлетворительном состоянии;
- Сбор, накопление в специальных мусоросборниках и вывоз мусора.

НП «Угра» имеет право:

- вносить предложения по уточнению арендной платы;
- осуществлять контроль за соблюдением природоохранного законодательства, условий договора аренды;
- предъявлять в установленном порядке к арендаторам иски о возмещении ущерба, причиненного ими особо охраняемым природным и историко-культурным комплексам;
- ставить вопрос о расторжении договора аренды в случаях несоблюдения арендаторами условий договора;
- привлекать арендаторов по решению органов государственной власти и органов местного самоуправления к ликвидации последствий стихийных бедствий, а также к тушению лесных пожаров;
- в преимущественном праве использовать до 10% мест для размещения посетителей по своей заявке по общепринятым расценкам.

НП «Угра» обязан:

- ознакомить арендатора с правилами пожарной безопасности и правилами охраны животного мира, действующими на территории парка, до начала проведения строительных и восстановительных работ на объекте, а также предупредить арендатора об ответственности, которую он понесет в случае нарушения этих правил;
- выделять арендаторам по их просьбе на договорных условиях лесохозяйственную и иную технику для выполнения ими природоохранных и ресурсовосстановительных мероприятий;
- снижать арендную плату на сумму выполненных природоохранных и ресурсовосстановительных работ, предусмотренных договором аренды;
- принимать меры по устраниению разногласий, возникающих между национальным парком и арендатором, и участвовать в рассмотрении в административном или судебном порядке споров между ними;
- возмещать ущерб, нанесенный арендаторам по вине национального парка.

Право собственности на материальные улучшения, произведенные арендатором (новые постройки, благоустройства и т. п.), ограничено правом пользования и владения, без права распоряжения имуществом. Распоряжаться имуществом (передача прав другому лицу/лицам, субаренда, переуступка прав и т. д.) арендаторы могут только по согласованию с НП «Угра». Оценка материальных улучшений, произведенных арендатором, проводится независимыми экспертами за счет потенциального покупателя. НП «Угра» имеет преимущественное право на выкуп объектов аренды.

Основаниями для досрочного расторжения договора являются:

- договоренность сторон;
- нарушение режима пользования (задержка по арендной плате, несогласованное изменение в сроках, нецелевое использование участка и т. д.);
- нарушение природоохранного режима (несоблюдение природоохранных требований, нарушение экосистем, проведение несогласованных работ, экскурсий, препятствование в проведении мониторинга и иных контролирующих действий, неисполнение предписаний и прочих требований);
- разрушение посетителями элементов благоустройства.

Претензии должны быть оформлены согласно действующему законодательству.

Специальные требования по сохранению историко-культурного наследия:

- запрет на поиск и сбор предметов, связанных с Великой Отечественной войной (оружие, части обмундирования, наградные знаки и пр.).

Расчет годовой арендной платы

№ №	Показатель	Значение показател я	Поправочны й коэффициент	Годовая арендная плата
1.	Максимально возможная загрузка посетителями арендуемого участка и/или объекта с учетом сезонности его использования, чел./дней	105 чел. × 150 дней = 15 750 чел./дней	—	—
2.	Реальная стоимость пакета услуг в соответствующем году в расчете на 1 чел./день посещения, руб.	50	—	—
3.	Максимально возможная выручка от использования арендуемого участка и/или объекта (цифра в п.1, перемноженная на цифру в п. 2), руб.	787 500	0,07*	787 500 тыс. руб. × 0,07 = 55 125 руб.

* Коэффициент 0,07 используется для установления стартовой цены арендной платы (для торгов), что соответствует 35% заполняемости арендуемого участка.

Приложение 3

Перечень лотов в НП «Угра»

СПИСОК

объектов, выносимых на конкурс (аукцион) на право аренды в границах НП «Угра» и его охранной зоны в 2001 г.

Объекты выставляемые на конкурсные торги с повышением стартовой цены:

№ лот а	Объект, площадь	Назначение	Месторасположен ие	Степень обустроист ва	Требования к проекту	Ориентировочна я стоимость капиталовложен ий, тыс. руб.	Срок аренды	Стартова я цена аренды, тыс. руб.
---------------	--------------------	------------	-----------------------	-----------------------------	----------------------	--	----------------	--

A. Земельные участки

1.	Земельный участок, 1 га	Строительство туристического приюта	Юхновский р-н, д. Александровка	Не обустроен	Проект полностью предоставляет участник торгов	850,0	49 лет	25,2 (шаг торгов — 2,0)
2.	Земельный участок, 10 га	Оборудование туристического палаточного кемпинга	Юхновский р-н, д. Суковка	Частично обустроен	Проект разрабатывается на основе описания НП «Угра»	450,0	49 лет	55,1 (шаг торгов — 5,0)

№ лота	Объект, площадь	Назначение	Месторасположение	Степень обустройства	Требования к проекту	Ориентировочная стоимость капиталовложений, тыс. руб.	Срок аренды	Стартовая цена аренды, тыс. руб.
3.	Земельный участок, 3,1 га	Строительство гостевого дома	Дзержинский р-н, д. Озерна	Не обустроен	Проект полностью предоставляет участник торгов	1500,0	49 лет	44,0 (шаг торгов — 4,0)
4.	Земельный участок, 1 га	Строительство туристического приюта	Козельский р-н, д. Дубровка	Не обустроен	Проект полностью предоставляет участник торгов	850,0	49 лет	38,3 (шаг торгов — 4,0)
Б. Земельный участок с водоемом								
5.	Земельный участок с водоемом, 7,5 га	Организация спортивного рыболовства, строительство бунгало и палаточного лагеря	Дзержинский р-н, д. Болобново	Частично обустроен	Проект полностью предоставляет участник торгов	1650,0	49 лет	24,7 (шаг торгов — 2,0)
В. Здания и сооружения								
6.	Туристско-	Создание	Юхновский р-н,	Центральн	Проект полностью	80 000,0, в том	49 лет	200,0

№ лота	Объект, площадь	Назначение	Месторасположение	Степень обустройства	Требования к проекту	Ориентировочная стоимость капиталовложе- ний, тыс. руб.	Срок аренды	Стартова- я цена аренды, тыс. руб.
	рекреационный центр, 2,3 га	туристско-рекреационного центра	усадьба «Павлищев Бор»	ый дом усадьбы, хозяйствен- ные постройки (всего 12 зданий)	предоставляет участник торгов	числе 50 000,0 — восстановление усадьбы под элитный отдых и 30 000,0 на туристско-рекреационный центр		(шаг торгов — 20,0)

Объекты, выставляемые на аукционные торги с понижением стартовой цены:

Г. Туристические маршруты и экологические тропы

7.	Пеший туристический маршрут	Экологическая тропа	Козельский р-н, урочище «Чертово городище»	Частично обустроен	Не требуется*		5 лет	12,2 (шаг в соответствии с паспортом)
8.	Водный туристический маршрут	Туристско-познавательные цели	Износковский, Юхновский и Дзержинский р-ны, р. Воря, р. Угра	Частично обустроен	Не требуется*		5 лет	22,5 (шаг в соответствии с паспортом)
9.	Экологическая тропа	Научный туризм, просветительские цели, наблюдения за птицами	Дзержинский р-н, «Галкинское болото»	Частично обустроен	Не требуется*		5 лет	7,2 (шаг в соответствии с паспортом)

10.	Пеший туристический маршрут	Туристско-познавательные цели	Козельский р-н, озера поймы р. Жиздры	Частично обустроен	Не требуется*		5 лет	12,6 (шаг в соответствии с паспортом)
11.	Водный туристический маршрут	Туристско-познавательные цели	Козельский р-н, р. Жиздра	Частично обустроен	Не требуется*		5 лет	14,4 (шаг в соответствии с паспортом)

Свободный лот (участок и/или объект по выбору претендента)

12.	Любой участок или объект на территории НП «Угра»	Туризм и отдых	Территория парка, кроме заповедных зон и непосредственно прилегающих к ним участков	В любом состоянии	Проект полностью предоставляет участник	По предложению претендента	До 49 лет	По договоренности с НП «Угра»
-----	--	----------------	---	-------------------	---	----------------------------	-----------	-------------------------------

	и его охранной зоны						
--	---------------------------	--	--	--	--	--	--

* Обустройство проводится НП «Угра» за счет средств, поступающих от арендной платы и прочих источников.

Планы и сроки обустройства прилагаются к соответствующим паспортам лотов. Арендаторы участков и/или объектов, выставленных на аукцион, могут вносить предложения по собственному участию в обустройстве с пересмотром арендной платы.

Сергей Николаевич ТАРАСОВ

КАК ОРГАНИЗОВАТЬ ТЕНДЕР

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

К СТРАТЕГИИ УПРАВЛЕНИЯ НАЦИОНАЛЬНЫМИ ПАРКАМИ РОССИИ

Выпуск 7

Корректор *A. И. Киселева*

Верстка *A. В. Назаровой*

Налоговая льгота — общероссийский классификатор продукции ОК-005,
том 2; 953000 — книги, брошюры.

Издательская лицензия ИД № 00421 от 10.11.1999 г.

Подписано в печать **.**.2002 г. Формат 60 × 84 1/8.

Гарнитура «*****». Бумага офсетная № 1. Печать офсетная.

Уч.-изд. л. 5,2. Усл. печ. л. *.*. Тираж 1000 экз. Заказ 260.

Благотворительный фонд «Центр охраны дикой природы».

Россия, 117312, Москва, ул. Вавилова, д. 41, офис 2.

Тел./факс: (095) 124-71-78.

Отпечатано в издательско-полиграфическом комплексе «Сервис».
390039, г. Рязань, ул. Интернациональная, д. 1г.
Тел. (0912) 27-87-02.