

РЕШЕНИЕ № 067/10/18.1-42/2024

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

01 февраля 2024 года
г. Смоленск

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

<...>

<...>

<...>

при личном участии представителя организатора торгов - <...>;

при участии в дистанционном режиме представителей заявителя - ООО «Ф»: <...>, <...>,

в целях осуществления возложенных на Комиссию Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров по правилам, предусмотренным статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», полномочий по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров, рассмотрев жалобу ООО «Ф»,

УСТАНОВИЛА:

В Смоленское УФАС России 16.01.2024 из ФАС России поступила жалоба ООО «Ф» (далее также Заявитель, Общество) на действия организатора торгов - Министерства лесного хозяйства и охраны объектов животного мира Смоленской области (далее – Министерство, Организатор торгов) при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды лесного участка (извещение №22000165070000000041, лот №1, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

По мнению Заявителя были допущены следующие нарушения:

- организатором торгов в адрес Заявителя был направлен протокол о

результатах аукциона, отличный от итогового протокола, опубликованного на сайте;

- согласно направленному протоколу «Победитель лесного аукциона в течении десяти рабочих дней со дня подписания протокола по результатам проведения аукциона, обязан полностью внести плату за приобретенный предмет аукциона», что является неправомерным, поскольку проектом договора предусмотрены сроки внесения арендной платы.

В силу части 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

По результатам спорного аукциона в электронной форме договор с победителем не был заключен, следовательно, срок обжалования, с учетом положений части 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, на момент подачи жалобы не истек.

Уведомлением от 17.01.2024 рассмотрение указанной жалобы было назначено на 23.01.2024.

Согласно представленным на рассмотрение жалобы письменным пояснениям Администрации оплата разницы первоначального предложения, являющегося размером задатка для участия в электронном аукционе, и размером окончательного предложения, являющегося платой за предмет аукциона, не является внесением арендной платы по договору аренда и осуществляется до заключения договора аренды лесного участка с победителем аукциона. Арендная плата вносится победителем согласно графику платежей.

Требование о полной оплате стоимости лесного участка победителем аукциона было установлено в соответствии с пунктом 3.14.10 Административного регламента предоставления Департаментом Смоленской области по охране, контролю и регулированию использования лесного хозяйства, объектов животного мира и среды их обитания государственной услуги «Предоставление лесных участков, расположенных в границах земель лесного фонда, в аренду, включая подготовку, организацию и проведение торгов на право заключения договоров аренды лесных участков, находящихся в государственной собственности», утвержденного Указом Губернатора Смоленской области от 21.07.2021 № 80.

При рассмотрении жалобы представитель организатора торгов устно

пояснил, что цена договора аренды, размер задатка формируется в ходе проведения торгов.

23.01.2024 в ходе рассмотрения жалобы по существу Комиссией Смоленского УФАС России на основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе Заявителя был продлен до 01.02.2024, в соответствии с уведомлением от 25.01.2024 в целях получения дополнительной информации относительно представленных организатором торгов пояснений Смоленским УФАС России в адрес организатора торгов был направлен запрос о предоставлении письменных пояснений по следующим вопросам:

- о порядке формирования задатка, оплачиваемого победителем процедуры на право подписания договора (далее – платеж), представить нормативно-правовое обоснование изложенной позиции;
- о порядке формирования цены договора аренды, заключаемого организатором торгов с победителем процедуры, представить нормативно-правовое обоснование изложенной позиции;
- пояснения о том, является ли платеж и арендная плата самостоятельными по отношению друг к другу;
- пояснения о том, является ли платеж арендной платой по договору за первый год пользования лесным участком.

Как указано выше, организатор торгов с доводами жалобы не согласился, просил признать жалобу Общества необоснованной, представил письменные возражения по доводам, изложенным в жалобе.

В ходе рассмотрения жалобы заявителя по существу Комиссией установлено следующее.

03.11.2023 Министерством на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт) опубликованы извещение № 22000165070000000041 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды лесного участка, документация об открытом аукционе на право заключения договоров аренды лесных участков, расположенных в государственной собственности (2 лота) (далее – документация).

Данный аукцион в электронной форме проводился в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации (далее - ЛК РФ).

Согласно извещению по лоту № 1:

- предметом аукциона является право заключения договоров аренды

лесного участка для заготовки древесины (лесной участок расположен в северо-восточной части Смоленской области на территории Холм-Жирковского административного района, Комягинское участковое лесничество, кварталы 1, 4, 5, 24, 40 выд. (1-5, 6ч,7ч, 8-17), 41); площадь: 847,3807 га; кадастровый номер: 67:23:0000000:530);

- вид использования – заготовка древесины; ежегодный объем использования – 1120 куб.м, в т. ч. по хвойному хозяйству - 0 куб.м;

- начальный размер арендной платы (начальная цена предмета аукциона): 56 571,97 руб.;

- величина повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»): 2 828,60 руб. (аукцион проводился путем повышения начальной цены предмета аукциона на шаг аукциона; шаг аукциона - 5% от начальной цены предмета аукциона);

- срок аренды: 49 лет;

- дата и время проведения аукциона: 14.12.2023 в 11-00 часов (время московское) на электронной площадке (www.rts-tender.ru).

Согласно протоколу рассмотрения заявок № U22000165070000000041-1 от 08.12.2023 по лоту № 1 на участие в торгах заявки подали следующие претенденты - ООО «Е», ООО «Ф»; все участники были допущены к участию в аукционе.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона № U22000165070000000041-3 от 14.12.2023 по лоту № 1 победителем аукциона в электронной форме признано ООО «Ф» с ценовым предложением 438 431, 62 руб.

1. Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договора купли-продажи лесных насаждений в электронной форме урегулирован статьями 78 - 80 ЛК РФ; приказом Минсельхоза России от 24.02.2009 № 75 утверждены Методические указания по подготовке, организации и проведению аукционов по продаже права на заключение договоров аренды лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора купли-продажи лесных насаждений в соответствии со статьями 78 - 80 ЛК РФ (далее - Методические указания).

В соответствии с частью 1 статьи 80 ЛК РФ аукцион на право заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договора купли-

продажи лесных насаждений проводится в электронной форме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 данной статьи.

В силу части 4 статьи 80 ЛК РФ в случае проведения аукциона в электронной форме информация о проведении аукциона подлежит размещению организатором аукциона на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для проведения торгов в электронной форме (далее - электронная площадка) одновременно с размещением на официальном сайте торгов.

В соответствии с частью 3 статьи 80 ЛК РФ при проведении аукциона в электронной форме также подготовка и организация аукциона в электронной форме осуществляются в порядке, установленном статьей 78 ЛК РФ, с учетом особенностей, предусмотренных частями 4 - 7 статьи 78 ЛК РФ.

В соответствии с частью 15 статьи 78 ЛК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о предмете аукциона;
- 4) о предполагаемых к продаже лесных насаждениях либо о предполагаемом к предоставлению в аренду лесном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере лесного участка, правах на лесной участок, об ограничениях этих прав), и подлежащих заготовке лесных ресурсах;
- 5) о видах и параметрах разрешенного использования лесов;
- 6) о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 7) о начальной цене предмета аукциона;
- 8) о величине повышения начальной цены предмета аукциона («шаге аукциона»), размер которой не может превышать пять процентов начальной цены предмета аукциона;
- 9) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.
- 10) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка. Задаток устанавливается в размере от пятидесяти до ста процентов от начальной цены предмета аукциона;

11) о сроке аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды такого лесного участка. При этом срок аренды такого лесного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 72 ЛК РФ;

12) о сроке, в течение которого по результатам аукциона должен быть заключен договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор купли-продажи лесных насаждений;

13) иные сведения, если необходимость включения таких сведений в извещение о проведении аукциона предусмотрена статьей 80 ЛК РФ.

Частью 5 статьи 80 ЛК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона в электронной форме помимо сведений, предусмотренных частью 15 статьи 78 ЛК РФ, должно содержать:

1) указание на то, что аукцион проводится в электронной форме;

2) сведения об электронной площадке, на которой размещена документация об аукционе.

Согласно части 2 статьи 79 ЛК РФ аукцион проводится путем повышения начальной цены предмета аукциона (начального размера арендной платы или начальной цены заготавливаемой древесины) на «шаг аукциона».

В силу части 3 статьи 79 ЛК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наиболее высокую цену предмета аукциона.

Частью 4 статьи 79 ЛК РФ определено, что результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона в день проведения аукциона.

Согласно части 5 статьи 79 ЛК РФ организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола о результатах аукциона направляет указанный протокол победителю аукциона, остальным участникам аукциона.

В соответствии с частью 10 статьи 79 ЛК РФ протокол о результатах аукциона подлежит размещению организатором аукциона на официальном сайте торгов в течение одного дня со дня подписания протокола о результатах аукциона.

На основании части 6 статьи 80 ЛК РФ проведение аукциона в электронной форме обеспечивается оператором электронной площадки из числа операторов электронных площадок, функционирующих в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и

муниципальных нужд.

Согласно части 7 статьи 80 ЛК РФ протокол, составляемый по результатам аукциона, проведенного в электронной форме, подготавливается в форме электронного документа, который подписывается организатором аукциона усиленной квалифицированной электронной подписью в день проведения аукциона.

В силу части 8 статьи 80 ЛК РФ организатор аукциона, проведенного в электронной форме, обеспечивает направление протокола о результатах данного аукциона оператору электронной площадки в течение трех рабочих дней с даты подписания такого протокола. Оператор электронной площадки обеспечивает размещение протокола о результатах аукциона, проведенного в электронной форме, на электронной площадке в течение одного рабочего дня с даты получения такого протокола от организатора аукциона.

В соответствии с извещением № 22000165070000000041, опубликованным на официальном сайте, обжалуемая закупка проводилась в электронной форме.

14.12.2023 на официальном сайте был опубликован протокол о результатах аукциона № U22000165070000000041-3, согласно которому победителем аукциона в электронной форме по лоту № 1 признан участник ООО «Ф», участнику ООО «Е» присвоено второе место; протокол аналогичного содержания также был опубликован на сайте электронной торговой площадки www.rts-tender.ru. Данный протокол был подписан представителем организатора торгов, а также подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.

Установлено, что 14.12.2023 Организатором торгов в адрес победителя был направлен протокол о результатах аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности № U22000165070000000041-3 (далее – итоговый протокол), содержание которого отличалось от содержания протокола, размещенного на вышеуказанных сайтах.

В частности, в итоговом протоколе содержалась следующая дополнительная информация:

- причитается к оплате за вычетом внесенного задатка - 381 859,65 руб. (подпункт «г» пункта 3 итогового протокола);
- победитель лесного аукциона в течении десяти рабочих дней со дня подписания протокола аукциона, обязан полностью внести плату за приобретенный предмет аукциона, указанный в подпункте «г» пункта 3 данного протокола (пункт 5 итогового протокола);

- если победитель электронного аукциона не внесет полную сумму, указанную в пункте 3 «г» (согласно пункту 5 настоящего протокола), то протокол лесного аукциона считается недействительным, а задаток победителю не возвращается (пункт 6 итогового протокола).

Данный протокол был подписан должностным лицом - исполняющим обязанности министра лесного хозяйства и охраны объектов животного мира и скреплен печатью Министерства.

Таким образом, Комиссией установлено, что Организатором торгов по результатам проведения электронного аукциона было сформировано два итоговых протокола (подписанных разными должностными лицами организатора торгов), отличных по содержанию, один из которых был направлен победителю, а другой размещен на сайтах, что противоречит требованиям статьи 79, частей 7, 8 статьи 80 ЛК РФ.

При таких обстоятельствах, довод Заявителя нашел свое подтверждение.

2. По второму доводу жалобы Комиссия Управления отмечает следующее.

Пунктом 1 статьи 73 ЛК РФ предусмотрено, что размер арендной платы определяется на основе минимального размера арендной платы, устанавливаемого в соответствии с частями 2, 3 и 4 данной статьи.

В силу части 4 статьи 73 ЛК РФ для аренды лесного участка, находящегося в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, ставки платы за единицу объема лесных ресурсов и ставки платы за единицу площади лесного участка устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Размер арендной платы по договору аренды лесного участка, заключаемому в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 74 ЛК РФ, определяется в соответствии с методикой, установленной Правительством Российской Федерации (часть 5 статьи 73 ЛК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 73.1 ЛК РФ договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам торгов на право заключения такого договора, которые проводятся в форме открытого аукциона или открытого конкурса, за исключением случаев, установленных частью 3 данной статьи, частью 1 статьи 74 ЛК РФ.

Согласно части 6 статьи 73.1 ЛК РФ порядок заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе порядок подготовки, организации и проведения

аукциона на право заключения такого договора, устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации, если иное не установлено ЛК РФ.

В силу пункта 7 статьи 73.1 ЛК РФ типовые договоры аренды лесных участков утверждаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти для каждого вида использования лесов, предусмотренного частью 1 статьи 25 ЛК РФ.

Приказом Минприроды России от 30.07.2020 № 542 утверждены типовые договоры аренды лесных участков (далее - Приказ Минприроды № 542), в том числе, Типовой договор аренды лесного участка для заготовки древесины (приложение № 1 к приказу) (далее – Типовой договор).

С учетом положений Типового договора и приложения № 5 к нему заключаемые договоры аренды лесных участков должны соответствовать данному приказу и предусматривать сроки внесения арендной платы за год. Пункт 7.5 Типового договора содержит запрет на включение в договор аренды положений, не предусмотренных Типовым договором, и исключение из него установленных положений.

В соответствии с пунктом 2.3 Типового договора Арендатор вносит арендную плату в сроки, предусмотренные приложением № 5 к Договору. В первый и последний год действия Договора арендная плата рассчитывается исходя из фактического количества дней аренды, годового размера арендной платы и количества дней в году.

Приложение № 5 к указанному Типовому договору содержит следующую графу «Календарный план (срок внесения арендной платы устанавливается не позднее 15-го числа текущего месяца, количество сроков внесения арендной платы должно быть не менее 10 в год».

Согласно пункту 10 части 15 статьи 78 ЛК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка. Задаток устанавливается в размере от пятидесяти до ста процентов от начальной цены предмета аукциона.

Порядок заключения договора регламентирован статьями 79 - 80 ЛК РФ.

Согласно пункту 12 извещения «для участия в аукционе заявитель (претендент) вносит единым платежом задаток в валюте Российской Федерации в соответствии с регламентом электронной площадки. Платежи по перечислению задатка для участия в торгах и порядок возврата задатка осуществляется в соответствии с регламентом электронной площадки. Задаток, внесенный победителем аукциона, засчитывается в счет исполнения обязательств по оплате стоимости аренды лесных участков.

Разница между окончательной и начальной ценой аукциона, подлежит перечислению на реквизиты, которые будут указаны в протоколе победителя аукциона».

Порядок заключения договора с победителем аукциона определен пунктом 15 документации.

В соответствии с абзацем 7 документации расчеты с победителем аукциона осуществляются в соответствии с условиями заключенного по результатам аукциона договора аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности.

Согласно абзацу 8 документации внесенный победителем аукциона задаток засчитывается в счет оплаты по заключенному по результатам аукциона договору аренды лесного участка.

Абзацем 10 документации предусмотрено, что победитель аукциона в течение десяти рабочих дней со дня подписания протокола аукциона обязан полностью внести плату за приобретенный предмет аукциона.

Пунктом 2.3 проекта договора аренды лесного участка для заготовки древесины, опубликованного на официальном сайте, определено, что арендатор вносит арендную плату в сроки, предусмотренные приложением № 5 к данному договору.

Обязательство по оплате арендной платы возникает у арендатора с даты государственной регистрации настоящего договора и прекращается с даты возврата арендатором лесного участка, оформленного соответствующим актом приема-передачи, в соответствии с пунктом 3.4 данного договора. Первое внесение арендной платы (оплата первого платежа) арендатор производит в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после вступления в силу данного договора (после государственной регистрации данного договора).

В первый и последний год действия данного договора арендная плата рассчитывается исходя из фактического количества дней аренды, годового размера арендной платы и количества дней в году.

Сроки внесения арендной платы (календарный план) за год, её размер (в процентном соотношении) с разбивкой по месяцам предусмотрены приложением № 5 к проекту договора аренды лесного участка.

В соответствии с пунктом 15 Документации договор подписывается в бумажном виде.

Согласно пояснениям Министерства условие о внесении до заключения договора суммы, полученной от разницы между окончательной и начальной ценой аукциона, предусмотрено пунктом 12 извещения и абзацем 10 раздела 15 документации об электронном аукционе и является платой за предмет

аукциона, а не внесением арендной платы по договору аренды.

Аукцион лишь предоставляет победителю право на заключение соответствующего договора аренды лесного участка. После его приобретения победителю аукциона предстоит платить арендную плату по договору аренды лесного участка.

Единственный критерий определения победителя лесного аукциона – предложение наиболее высокой цены предмета аукциона.

Оплата окончательной цены предмета аукциона, осуществляемая победителем путем платежа, составляющего разницу между суммой задатка, вносимого участником электронного аукциона, и окончательной стоимостью предмете аукциона, на которой были остановлены торги, и арендная плата по договору аренды лесного участка, ... являются самостоятельными по отношению друг к другу.

Полная оплата окончательной стоимости предмета электронного аукциона засчитывается (может засчитываться) как арендная плата за первый год пользования лесным участком в случае подписания соответствующего договора аренды лесного участка по итогам электронного аукциона.

Как было указано выше, пунктом 5 итогового протокола предусмотрено, что победитель аукциона в течении десяти рабочих дней со дня подписания итогового протокола обязан полностью внести плату за приобретенный предмет аукциона, указанный в подпункте «г» пункта 3 данного протокола.

Комиссия Управления отмечает, что единовременный платеж, равный разнице между окончательной ценой аукционной единицы и внесенным задатком и подлежащий оплате в полном объеме до заключения договора аренды лесного участка, действительно – как указал Заявитель, отвечает признакам предоплаты.

Между тем, внесение каких-либо платежей до заключения договора аренды лесного участка ЛК РФ не предусмотрено, следовательно, требование организатора торгов о внесении платы за приобретенный предмет аукциона в полном размере, является неправомерным и нарушает требования статьи 80 ЛК РФ.

При таких обстоятельствах жалоба Заявителя в данной части также является обоснованной.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Смоленского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Ф» на действия организатора торгов - Министерства лесного хозяйства и охраны объектов животного мира Смоленской области при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды лесного участка (извещение № 22000165070000000041, лот № 1, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.
2. Признать организатора торгов - Министерства лесного хозяйства и охраны объектов животного мира Смоленской области нарушившим требования статей 79 и 80 Лесного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать организатору торгов - Министерству лесного хозяйства и охраны объектов животного мира Смоленской области предписание об устранении допущенных нарушений.
4. Передать уполномоченному должностному лицу материалы для рассмотрения вопроса о возбуждении дел об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.