

РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-58-2017

09 января 2018 года
Тверь

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, (далее – Комиссия) в присутствии представителей:

- Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области (далее – Организатор торгов),

- Министерства лесного хозяйства Тверской области (Продавец права на заключение договора аренды лесного участка, Заказчик),

в присутствии Индивидуального предпринимателя *** (далее – Заявитель),

рассмотрев жалобу Заявителя в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и проведя внеплановую проверку,

УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 18.12.2017 поступила жалоба Заявителя (с уточнениями от 20.12.2017) о нарушении порядка организации и проведения торгов при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды лесного участка, (извещение № 281117/012777/01) в части:

- размещения не соответствующей требованиям действующего законодательства проектной документации лесного участка (схема расположения проектируемого лесного участка не соответствует требованиям, утвержденным приказом Минприроды России № 54; графические материалы, размещенные на сайте в силу низкого качества являются нечитаемыми, не позволяющими идентифицировать объект аренды; проектная документация в нарушения требований Лесного кодекса не утверждена в установленном порядке);

- необоснованного установления требования о заключении Соглашения о задатке, в связи с чем, Заявитель, находясь за территорией Тверской области, лишен возможности подать заявку в установленные сроки и оплатить задаток за участие в аукционе при отсутствии соглашения о задатке.

Рассмотрение жалобы было назначено на 22.12.2017 г., уведомлением от 27.12.2017

в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона рассмотрение жалобы перенесено на 09.01.2018.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона в соответствии с правилами статьи 18.1 Закона антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Отношения, связанные с проведением аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируются главой 8 Лесного кодекса Российской Федерации (далее – ЛК РФ) и принятыми в соответствии с ним Методическими указаниями по подготовке, организации и проведению аукционов по продаже прав 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, утвержденными приказом Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 24.02.2009 № 75 (далее - Методические указания).

Статьей 79 ЛК РФ установлен порядок организации проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора купли-продажи лесных насаждений.

Согласно части 1 статьи 83 ЛК РФ Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществление следующих полномочий в области лесных отношений:

- предоставление в границах земель лесного фонда лесных участков в постоянное (бессрочное) пользование, аренду (в том числе организация и проведение соответствующих торгов), безвозмездное пользование, а также заключение

договоров купли-продажи лесных насаждений (в том числе организация и проведение соответствующих торгов), принятие решений о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования, заключение соглашений об установлении сервитутов в отношении лесных участков в границах земель лесного фонда, принятие решений о предварительном согласовании предоставления земельных участков в границах земель лесного фонда (пункт 2).

Пунктом 1 постановления Правительства Тверской области от 26.06.2012 № 353-пп «Об организации аукционов по продаже права на заключение договора аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности, и (или) продаже права на заключение договора купли-продажи лесных насаждений» (далее – Постановление) определено, что Министерство лесного хозяйства Тверской области является продавцом права на заключение договора аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности, и (или) продавцом права на заключение договора купли-продажи лесных насаждений, осуществляющим отдельные полномочия организатора аукциона, предусмотренные Постановлением, а Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области - организатором аукционов по продаже права на заключение договора аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности, и (или) договора купли-продажи лесных насаждений.

Таким образом, жалоба подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона.

Как указано выше, Тверским УФАС России рассмотрение жалобы было назначено на 22.12.2017 г., в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона срок рассмотрения жалобы был продлен до 09.01.2018 г.

Организатор торгов считает доводы, изложенные в жалобе, несостоятельными, а жалобу - не подлежащей удовлетворению, представил письменные пояснения по существу жалобы.

Заказчик поддержал доводы Организатора торгов, считает доводы, изложенные в жалобе, несостоятельными, а жалобу - не подлежащей удовлетворению, представил письменные пояснения по существу жалобы.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

28.11.2017 Организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru> размещены извещение № 281117/0127777/01 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды лесного участка и документация об аукционе, с приложениями, проектная документация.

Согласно извещению и документации об аукционе начальный размер ежегодного платежа составляет 33 296 280 руб.; начальная цена за весь срок аренды – 832 407 000 руб.; срок аренды – 25 лет.

1. Согласно части 6 статьи 79 ЛК РФ (в редакции ЛК РФ, действовавшей на момент

проведения торгов) Организатор аукциона обязан подготовить документацию об аукционе, которая наряду со сведениями, указанными в извещении о проведении аукциона, должна содержать:

- 1) проектную документацию лесного участка;
- 2) кадастровый паспорт лесного участка или сведения о местоположении лесных насаждений;
- 3) сведения о величине повышения начальной цены предмета аукциона ("шаге аукциона"). «Шаг аукциона» устанавливается в размере, не превышающем пяти процентов от начальной цены предмета аукциона (начального размера арендной платы или начальной цены заготавливаемой древесины);
- 4) сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке и сроках ее подачи;
- 5) сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка. При этом задаток устанавливается в размере от десяти до ста процентов от начальной цены предмета аукциона (начального размера арендной платы или начальной цены заготавливаемой древесины);
- 6) проект договора аренды лесного участка или договора купли-продажи лесных насаждений.

Согласно части 7 статьи 70.1 ЛК РФ проектная документация лесного участка утверждается решением органа государственной власти, органа местного самоуправления, осуществляющих полномочия по предоставлению в пользование лесного участка в соответствии со статьями 81 - 84 ЛК РФ.

Из представленных в материалы дела документов и пояснений следует, что проектная документация лесного участка в соответствии со статьей 70.1 ЛК РФ утверждена приказом Министерства лесного хозяйства Тверской области от 23.01.2017 № 5/1-пд (данный приказ вступает в силу со дня подписания и действует два года).

Таким образом, доводы Заявителя о неутверждении проектной документации в установленном порядке не находят своего подтверждения и являются необоснованными.

Согласно части 12 статьи 70.1 ЛК РФ требования к составу и к содержанию проектной документации лесного участка, порядок ее подготовки устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Требования к составу и к содержанию проектной документации лесного участка, порядок ее подготовки, утверждены приказом Минприроды России от 03.02.2017 № 54.

Как указано выше, в своей жалобе Заявитель указал, что проектная документация не соответствует требованиям, утвержденным приказом Минприроды России от 03.02.2017 № 54.

Согласно пункту 3 Требований к составу и содержанию проектной документации лесного участка, порядка ее подготовки, утвержденных приказом Минприроды

России от 03.02.2017 № 54, (далее – Требования) проектная документация лесного участка подготавливается в виде единого документа, состоящего из текстовой части и графической части - схемы расположения проектируемого лесного участка (рекомендуемый образец в приложении к Требованиям).

Согласно пункту 6 Требований схема расположения проектируемого лесного участка (далее - Схема) должна содержать сведения о местоположении и границах проектируемого лесного участка на территории лесничества (лесопарка).

Подготовка Схемы осуществляется с учетом данных государственного лесного реестра, картографических материалов лесоустройства и иных документов, на которых указываются местоположение и границы проектируемого лесного участка, границы лесничеств (лесопарков), участков лесничеств, лесных кварталов, частей лесотаксационных выделов, ранее образованных лесных участков, номера лесных кварталов и лесотаксационных выделов (в зависимости от выбранного масштаба), используемый численный масштаб, а также геоданные и каталог координат характерных точек границ проектируемого лесного участка в системе координат, применяемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости.

В силу положений статьи 70.1 ЛК РФ проектная документация лесных участков осуществляется при проектировании лесных участков, в которой указываются площадь проектируемого лесного участка, описание его местоположения и границ, целевое назначение и вид разрешенного использования лесов, а также иные количественные и качественные характеристики лесных участков. Сведения, воспроизведенные в графической и текстовой форме проектной документации лесного участка, в первую очередь являются основанием для образования земельного участка и учета лесных участков в составе земель лесного фонда (статья 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации).

Как следует из материалов дела, Организатором торгов размещена проектная документация согласно требованиям части 6 статьи 79 ЛК РФ, в такой документации содержатся сведения о местоположении лесных насаждений, а также характеристики и объем древесины лесных насаждений; указаны подробные сведения о лесных насаждениях: наименования участков лесничеств; номера кварталов; выделов и делянок; площадь участков; породный состав лесных насаждений; объем заготовки по категориям древесины; вид использования лесов (целевого назначения); сведения о наличии обременений размещены в извещении о проведении торгов (согласно части 4 статьи 79 ЛК РФ).

Комиссия отмечает, что часть из размещенных на официальном сайте графических материалов, действительно, являются трудно читаемыми (не читаемость ряда номеров), вместе с тем, имеющиеся вышеуказанные сведения в документации позволяют потенциальным участникам идентифицировать объект аренды.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия считает, что спорная проектная документация, извещение и аукционная документация с приложениями содержали в необходимой степени сведения по предмету аукциона.

Таким образом, в данной части доводы Заявителя являются необоснованными.

2. Как указано выше, в соответствии с пунктами 4 и 5 части 6 статьи 79 ЛК РФ документация об аукционе наряду со сведениями, указанными в извещении о проведении аукциона, должна содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке и сроках ее подачи (пункт 4); сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка. При этом задаток устанавливается в размере от десяти до ста процентов от начальной цены предмета аукциона (начального размера арендной платы или начальной цены заготавливаемой древесины) (пункт 5).

Согласно части 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

В силу части 2 статьи 380 ГК РФ соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.

В соответствии с приказом Минсельхоза России от 24.02.2009 № 75 «Об утверждении Методических указаний 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 Лесного кодекса Российской Федерации» организатор аукциона в соответствии с законодательством Российской Федерации при проведении аукциона заключает с заявителями соглашение о задатке. Условием участия в аукционе является внесение заявителем задатка на счет организатора аукциона. Соглашение о задатке заключается в течение двух дней со дня приема (пункт 17 указанного приказа).

Согласно постановлению Правительства Тверской области № 353-пп Министерство осуществляет заключение соглашений на прием задатков для участия в аукционе и прием задатков.

В аукционной документации установлено, что порядок уплаты и возвращение задатка определяются организатором аукциона и заявителем в соглашении о задатке (далее - соглашение). Для заключения соглашения заявитель обращается к организатору аукциона с заявлением о заключении соглашения (Приложение № 3 к документации об аукционе). Указанное заявление должно содержать сведения о заявителе, платежные реквизиты заявителя, на которые в установленных законом случаях задаток должен быть возвращен, а также способ получения заявителем экземпляра соглашения («по почте» или «нарочно»). Заявление подается в общем порядке, предусмотренном для заявлений и обращений. Соглашение заключается организатором аукциона с заявителем в течение 2 (двух) рабочих дней с момента обращения. В случае если в заявлении о заключении соглашения указан способ получения экземпляра соглашения «нарочно», то заявитель в течение 2 (двух) рабочих дней получает экземпляр соглашения у организатора аукциона самостоятельно. В случае если в заявлении о заключении соглашения указан

способ получения экземпляра соглашения «по почте» или не указан вообще, то организатором аукциона направляется заявителю экземпляр соглашения по почте в течение 2 (двух) рабочих дней с момента обращения.

По мнению, Комиссии установление такого требования о заключении соглашения о задатке не противоречит действующему законодательству, в том числе, согласуется с арбитражной практикой (арбитражное дело № А21-1046/2012).

При этом в информационной карте документации об аукционе в соответствии с пунктом 5 части 6 статьи 79 ЛК РФ содержатся сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка, что не препятствует потенциальным участникам (в том числе и тем, кто находится за пределами Тверской области) перечислить задаток на указанные в документации реквизиты.

Кроме того, содержание документации об аукционе не свидетельствует о необходимости явки к организатору торгов для заключения вышеуказанного соглашения, незаключение такого соглашения о задатке (отсутствие в составе заявки такого соглашения), не является основанием для отказа в допуске к участию в аукционе, указанным в пункте 8 инструкции по подготовке заявок.

В данной части Заявителем не представлены нормативно обоснованные доводы о нарушении порядка организации и проведения торгов со ссылкой на конкретные нормы лесного законодательства, которые, по мнению Заявителя, были нарушены обжалуемыми действиями.

Таким образом, в данной части жалоба Заявителя является необоснованной.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Индивидуального предпринимателя *** необоснованной.

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.