РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-915/2021

«28» октября 2021 года г. Пенза, ул. Урицкого, 127

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

- П<...> – заместителя руководителя Пензенского УФАС России, заместителя председателя Комиссии;

- С<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

- В<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

при участии:

заявителя – представителя ИП М<...> Р<...> (доверенность от 15.10.2021 б/н);

организатора торгов – представителей Министерства лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области Г<...> (доверенность от 18.10.2021 № 157), Н<...> (доверенность от 18.10.2021 № 156);

рассмотрев жалобу ИП М<...> на действия организатора торгов - Министерства лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области (ИНН 5834054235, ОГРН 1125834000071, пр. Лодочный, д. 10, г. Пенза, Пензенская область, 440014) при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды лесных участков для осуществления рекреационной деятельности, находящихся в государственной собственности, в составе земель лесного фонда (Лот № 1 извещение № 280921/1364380/03 от 28.09.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 11.10.2021 поступила жалоба ИП М<...> на действия организатора торгов - Министерства лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области (ИНН 5834054235, ОГРН 1125834000071, пр. Лодочный, д. 10, г. Пенза, Пензенская область, 440014) при проведении открытого аукциона в

электронной форме на право заключения договоров аренды лесных участков для осуществления рекреационной деятельности, находящихся в государственной собственности, в составе земель лесного фонда (Лот № 1 извещение № 280921/1364380/03 от 28.09.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

По мнению заявителя, при проведении аукциона организатором торгов допущены следующие нарушения:

– у заявителя отсутствовала возможность ознакомления с лесным участком, являющимся предметом аукциона, в связи с тем, что данный участок огорожен забором;

– в документации об аукционе отсутствуют сведения о наличии на лесном участке обременения – забора и иных сооружений (туалет, площадка для сбора мусора, вагончик для охраны);

– документация об аукционе не содержит информацию о порядке использования лесного участка собственником участка с кадастровым номером 58:29:1008007:344 с целью прохода (проезда).

Правовая позиция Министерства лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области изложена в возражениях на жалобу от 18.10.2021. Из позиции Министерства лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области следует, что приказом от 28.09.2021 № 133/2 утверждены извещение и документация о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды лесных участков для осуществления рекреационной деятельности, находящихся в государственной собственности, в составе земель лесного фонда (Лот № 1 извещение № 280921/1364380/03 от 28.09.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru). Указанные извещение и документация содержат сведения, предусмотренные пунктом 4 части 15 статьи 78 Лесного кодекса Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ, в том числе о правах на лесной участок, об ограничениях этих прав.

Также, сведения об отсутствии ограничений прав и обременений на лесной участок с кадастровым номером 58:24:0292001:291, который является предметом рассматриваемого аукциона, содержатся в выписке из ЕГРН и проектной документации лесного участка, которые являются приложениями к документации об аукционе.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 14.10.2021 № 3442-3 назначено и проведено 20.10.2021 в 14 часов 00 минут.

На заседании Комиссии 20.10.2021 представитель ИП М<...> доводы жалобы поддержал в полном объеме.

На рассмотрении жалобы 20.10.2021 представители Министерства лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области с доводами жалобы не согласились, позицию, изложенную в письменном отзыве на жалобу поддержали в полном объеме, просили в удовлетворении жалобы отказать. Указали, что согласно проектной документации на лесной участок и выписке из ЕГРН, которые также являются приложениями к документации об аукционе, ограничения прав и обременения на лесной участок с кадастровым номером 58:24:0292001:291 отсутствуют.

Данная информация указана в извещении и документации об аукционе.

Представителем ИП М<...> Р<...> заявлено ходатайство об отложении рассмотрения жалобы для представления дополнительных доказательств.

Комиссия Управления, рассмотрев ходатайство заявителя, приняла решение рассмотрение жалобы отложить до 28.10.2021.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 20.10.2021 № 3556-3 назначено и проведено 28.10.2021 в 15 часов 30 минут.

21.10.2021 в Пензенское УФАС России от представителя ИП М<...> Р<...> поступило ходатайство о выдаче аудио или видео записи заседания Комиссии, состоявшегося 20.10.2021.

На заседании 28.10.2021 Комиссией Управления рассмотрено ходатайство представителя ИП М<...> Р<...> и принято решение в удовлетворении ходатайства отказать ввиду следующего.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Статья 18.1 Закона о защите конкуренции не предусматривает право подателя жалобы на получение аудио или видео записи заседания Комиссии. Также не предусмотрена обязанность антимонопольного органа предоставлять аудио или видео записи заседания Комиссии лицам, участвующим в рассмотрении жалобы.

На рассмотрении жалобы 28.10.2021 представителем заявителя доводы жалобы поддержаны в полном объеме, в материалы дела представлены акт экспертного исследования от 22.10.2021 № 348/16 и акт обследования от 25.10.2021 земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292001:291.

Представители Министерства лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области пояснили, что 30.11.2020 Министерством в отношении Г<...> вынесено постановление о назначении административного наказания по факту совершения правонарушения,

предусмотренного статьей 7.9 КоАП РФ, выразившегося в самовольном занятии и использовании лесного участка, а именно огораживание лесного участка площадью 0,19 га изгородью (забором), расположенного в квартале 21 выделе 8 ГКУ ПО «Ахунско-Ленинское лесничество» Веселовского участкового лесничества.

Изучив представленные документы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной 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 N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Частями 4, 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

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.

В ходе заседания Комиссией Управления установлено, что жалоба ИП М<...> подана в пределах срока, установленного в части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок проведения торгов на право заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договора купли-продажи лесных насаждений регламентирован главой 8 Лесного кодекса Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (далее – ЛК РФ).

По общему правилу части 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.

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 настоящим Кодексом (часть 6 статьи 73.1 ЛК РФ).

Статьями 78 - 80 ЛК РФ установлен порядок подготовки и организации аукциона на право заключения, в том числе договора аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности.

Частью 12 статьи 78 ЛК РФ предусмотрено, что информация о проведении аукциона на право заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, включающая извещение о проведении аукциона и подготовленную организатором аукциона документацию об аукционе, публикуется на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт торгов), не позднее чем через тридцать дней со дня принятия решения о проведении аукциона и не менее чем за тридцать пять дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 909 от 10.09.2012 адрес сайта www.torgi.gov.ru (официальный сайт) определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договоров аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и открытых конкурсов на право заключения договоров аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для заготовки древесины.

28.09.2021 Министерством лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 280921/1364380/03 о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды лесных участков для осуществления рекреационной деятельности, находящихся в государственной собственности, в составе земель лесного фонда.

Дата начала подачи заявок: 29.09.2021.

Дата окончания подачи заявок: 15.11.2021.

Дата и время проведения аукциона: 18.11.2021 10:00.

Дата подведения итогов: 18.11.2021.

Лот № 1:

Тип торгов: аренда.

Тип имущества: лесной участок.

Кадастровый номер лесного участка: 58:24:0292001:291.

Категория земель: земли лесного фонда.

Вид разрешенного использования: отдых (рекреация).

Площадь, га: 0,2.

Начальная цена: 17 489,64 руб.

Начальная цена за весь срок аренды: 856 992,36 руб.

1. Относительно довода о том, что у заявителя отсутствовала возможность ознакомления с лесным участком, являющимся предметом аукциона, в связи с тем, что данный участок огорожен забором, Комиссией Управления установлено следующее.

Согласно 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 силу части 14 статьи 78 ЛК РФ информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Доказательств того, что ИП М<...> обращался в Министерство лесного,

охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области с заявлением об ознакомлении с лесным участком в материалы дела со стороны заявителя не представлено.

Более того, 27.10.2021 ИП М<...> и представителями Министерства лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области произведен совместный осмотр лесного участка, что подтверждается видеозаписью, представленной заявителем в материалы по жалобе.

При указанных обстоятельствах, Комиссия Управления полагает, что организатором торгов предоставлена возможность ознакомления заявителя с лесным участком, в связи с чем, признает рассматриваемый довод жалобы необоснованным.

2. По доводу заявителя о том, что в документации об аукционе отсутствуют сведения о наличии на лесном участке обременения - забора и иных сооружений (туалет, площадка для сбора мусора, вагончик для охраны), Комиссией Управления установлено следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 448 ГК РФ извещение о проведении торгов должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Пунктом 4 части 15 статьи 78 ЛК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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;

Согласно извещению о проведении торгов № 280921/1364380/03 и документации об аукционе на лесном участке с кадастровым номером 58:24:0292001:291 ограничения прав и обременения отсутствуют.

В соответствии с уведомлением-требованием от 20.10.2021 № 3556-3 заявителем в материалы дела представлен акт экспертного обследования от 22.10.2021 № 348/16 земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292001:291, подготовленного ООО «Лаборатория судебной экспертизы».

Как следует из вышеуказанного акта, на земельном участке с кадастровым номером 58:24:0292001:291 расположено ограждение (забор), которое исходя из конструктивного решения и фактического исполнения является капитальным объектом (объектом недвижимости). Также, на земельном участке с кадастровым номером 58:24:0292001:291 располагаются иные

строительные объекты.

Кроме того, решением Пензенского районного суда Пензенской области от 06.04.2021 по делу № 12-10/2021 установлен факт наличия на лесном участке с кадастровым номером 58:24:0292001:291 изгороди (забора).

В соответствии с письмом Росреестра от 27.01.2016 № 14-00484/16 у ограждения (забора) отсутствуют качества самостоятельного объекта недвижимости. В связи с этим право на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, которые обеспечивают его прочную связь с соответствующим земельным участком.

При этом, Комиссия Управления считает необходимым отметить следующее.

В соответствии с частью 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 настоящим Кодексом.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень случаев, когда земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Доказательств того, что на лесном участке с кадастровым номером 58:24:0292001:291 расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в материалы дела не представлено.

Обстоятельств, свидетельствующих о том, что рассматриваемый лесной участок не может являться предметом аукциона при рассмотрении жалобы не установлено.

Вместе с тем, согласно выписке из ЕГРН от 22.10.2021, представленной Министерством лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области, с 24.11.2020 на земельный участок с кадастровым номером 58:24:0292001:291 установлено ограничение права в связи с установлением границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства.

На момент объявления аукциона на право заключения договора аренды

лесного участка организатору торгов было известно о наличии ограничения прав и обременений, что подтверждается представленными в материалы дела документами и пояснениями Министерства лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области.

Вместе с тем, в нарушение требований ГК РФ и ЛК РФ в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды лесного участка отсутствует часть существенной информации о лесном участке, которая может повлиять на принятие решения об участии в аукционе.

Данное нарушение влияет на права и законные интересы неопределенного круга лиц, поскольку отсутствие в составе извещения вышеуказанных сведений не позволяет заинтересованным лицам оценить потенциальные риски, сформировать правильное представление о предмете аукциона и принять решение о целесообразности своего участия в аукционе.

Учитывая публичный характер процедуры проведения торгов, индивидуализация объекта аренды должна быть осуществлена таким образом, чтобы любое заинтересованное лицо имело представление о том, какое именно имущество выставляется на торги.

Факт нахождения на территории лесного участка, являющегося предметом торгов, границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства является существенной характеристикой данного лесного участка. Отсутствие данной информации в извещении и документации об аукционе привело (могло привести) к тому, что лица, заинтересованные в участии в данном аукционе, не имели полного представления о выставленном на аукцион лесном участке.

Таким образом, Комиссией Управления в действиях организатора торгов установлено нарушение части 2 статьи 448 ГК РФ, пункта 4 части 15 статьи 78 ЛК РФ.

3. Рассмотрев довод заявителя о том, что документация об аукционе не содержит информацию о порядке использования лесного участка собственником участка с кадастровым номером 58:29:1008007:344, с целью прохода (проезда), Комиссией Управления установлено следующее.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 58:24:0292001:291 сервитуты на данном земельном участке не установлены.

Как следует из пояснений Министерства лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области, собственник участка с кадастровым номером 58:29:1008007:344 с заявлением об установлении сервитута с целью прохода (проезда) через земельный участок с кадастровым номером 58:24:0292001:291 не обращался.

В связи с изложенным, Комиссией Управления в действиях организатора торгов, выразившихся в не указании в документации об аукционе информации о порядке использования лесного участка собственником участка с кадастровым номером 58:29:1008007:344, с целью прохода (проезда), нарушение требований законодательства не установлено.

В связи с чем, данный довод жалобы Комиссией признан необоснованным.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На момент принятия Комиссией решения по настоящему делу, срок приема заявок не истек, результаты аукциона не подведены.

Учитывая допущенные Министерством лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области нарушения Гражданского кодекса российской Федерации и Лесного кодекса Российской Федерации, Комиссия считает необходимым выдать организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП М<...> на действия организатора торгов - Министерства лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области (ИНН 5834054235, ОГРН 1125834000071, пр. Лодочный, д. 10, г. Пенза, Пензенская область, 440014) при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды лесных участков для осуществления рекреационной деятельности, находящихся в государственной собственности, в составе земель лесного фонда (Лот № 1 извещение № 280921/1364380/03 от 28.09.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Признать организатора торгов - Министерство лесного, охотничьего

хозяйства и природопользования Пензенской области (ИНН 5834054235, ОГРН 1125834000071, пр. Лодочный, д. 10, г. Пенза, Пензенская область, 440014) нарушившим часть 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 4 части 15 статьи 78 Лесного кодекса Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ.

3. Выдать организатору торгов - Министерству лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области (ИНН 5834054235, ОГРН 1125834000071, пр. Лодочный, д. 10, г. Пенза, Пензенская область, 440014) обязательное для исполнения предписание об аннулировании аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды лесных участков для осуществления рекреационной деятельности, находящихся в государственной собственности, в составе земель лесного фонда (Лот № 1 извещение № 280921/1364380/03 от 28.09.2021, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

4. Материалы по жалобе передать должностному лицу Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

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