

## РЕШЕНИЕ № 2

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в присутствии представителей ООО «Реликт», Правительства Хабаровского края, Министерства природных ресурсов Хабаровского края, Управления лесами Правительства Хабаровского края, рассмотрев жалобу ООО «Реликт» на действия организатора торгов - Правительства Хабаровского края при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды лесного участка для использования лесов с целью заготовки древесины (материалы дела №8-01\343),

### УСТАНОВИЛА:

ООО «Реликт» (далее – заявитель) обратилось с жалобой на действия организатора торгов – Правительства Хабаровского края в связи с включением в проект договора аренды лесного участка условий, ущемляющих интересы арендатора лесного участка, невыгодные для него и противоречащие закону.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В заседании Комиссии представитель ООО «Реликт» заявила, что условия проекта договора, предусматривающие право арендодателя привлекать силы и средства арендатора на тушение лесных пожаров (пп. «и» п.8 проекта договора), обязанность арендатора выделять силы и средства на тушение лесных пожаров (пп. «ж» п. 11 проекта договора) на лесном участке и прилегающей к нему территории в соответствии с утвержденным планом тушения лесных пожаров), обязательства арендатора по организации и содержанию пожарных команд и подготовке руководителей тушения лесных пожаров (приложение №6 к проекту договора), право арендодателя осуществлять в установленном порядке в пределах полномочий мероприятия по охране, защите и воспроизводству лесов на лесном участке (пп. «ж» п.8 проекта договора) не соответствуют Лесному кодексу Российской Федерации (далее – Лесной кодекс) и ущемляют права арендатора лесного участка. Установление неустойки в размере 0,2% от суммы невнесения арендной платы за каждый день просрочки (пп. «а» п.15 проекта договора), при том, что за просрочку со стороны арендодателя арендатор вправе рассчитывать только на взыскание процентов в соответствии со ст. 695 ГК РФ, за неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором договорных обязательств в части выполнения работ по охране, защите и воспроизводству, а также противопожарному обустройству лесов – 2% от размера годовой арендной платы (пп. «б» п.15 проекта договора) имеют карательный характер и ущемляют интересы арендатора лесного участка. Считает, что начальная цена аукциона установлена произвольно и явно завышена. Полагает, что включенные в проект договора условия ущемляют интересы арендатора путем навязывания невыгодных условий договора, что является нарушением пункта 3 части 1 статьи 10 Закона о защите

конкуренции.

Представитель Правительства Хабаровского края выразила несогласие с позицией заявителя, поскольку Лесным кодексом, Федеральным законом от 21.12.1994 №69-ФЗ «О пожарной безопасности», Правилами пожарной безопасности в лесах, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2007 №417, юридические лица и иные лица, использующие леса, обязаны принимать меры по обеспечению тушения лесных пожаров путем не только сосредоточения средств пожаротушения на используемом лесном участке. В случае обнаружения пожара на соответствующем лесном участке обязаны немедленно направить сообщение в специализированную диспетчерскую службу и принять все возможные меры по недопущению распространения лесного пожара. Полномочия на выполнение мероприятий по охране, защите и воспроизводству лесов, закрепленные за арендодателем, не дают никакой скрытой возможности использования лесного участка для заготовки древесины иными лицами, поскольку проведение данного мероприятия закреплено за арендатором. Установление размера неустойки относится к самостоятельной компетенции арендодателя, оспаривание такого размера должно быть осуществлено в судебном порядке, антимонопольный орган не вправе разрешать гражданско-правовые споры в рамках договора аренды.

Представитель министерства природных ресурсов Хабаровского края поддержала позицию Правительства края, добавила, что Правительство края не только вправе, но и обязано в пределах установленной компетенции и в установленном порядке осуществлять на всех землях лесного фонда Хабаровского края, включая предоставленные в аренду лесные участки, мероприятия по охране, защите и воспроизводству лесов, в связи с чем пп. «и» п.8 проекта договора является законным. Размер неустойки считает обоснованным в связи с особым предметом договора – арендой лесного участка, который подлежит особой охране.

Представитель Управления лесами также выразил согласие с позицией, изложенной представителями Правительства края и министерства природных ресурсов, добавил, что размер арендной платы в соответствии со статьей 73 Лесного кодекса определен на основе минимального размера арендной платы. Начальная цена аукционной единицы рассчитана на основании ставок платы, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.05.2007 №310 «О ставках платы за единицу объема лесных ресурсов и ставках платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности». Всего на участие в аукционе подано 4 заявки, в числе которых ООО «Реликт», что свидетельствует об отсутствии ограничения конкуренции.

Заслушав представителей заявителя, лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды лесного участка общей площадью 16 912,5 га., расположенного на территории Вяземского муниципального района Хабаровского края, Аванского лесничества, кварталы: 63-67, 68 (за исключением выделов: 8, 30), 69, 72-76, 78, 79 Аванского участкового лесничества; кварталы: 97, 104, 111, 116, 124, 135 Подхоренковского участкового лесничества; кварталы: 27-29, 39-41, 48-50, 59, 60 Верхне-Подхоренковского участкового лесничества), для заготовки древесины

(ежегодный объем использования лесов – 5 тыс. куб. м.), и документация об аукционе размещены на официальном сайте в сети «Интернет» на сайте <http://torgi.gov.ru/>. 14.11.2012. Срок аренды лесного участка- 25 лет, начальная цена аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) – 754 911, 00 руб. Дата проведения аукциона – 23.01.2013. Там же размещена документация об аукционе вместе с проектом договора аренды. На участие в аукционе поступило 4 заявки.

В разделе III проекта договора предусмотрены права и обязанности сторон, в числе которых:

- подпунктом «ж» пункта 8 установлено право арендодателя осуществлять в установленном порядке в пределах полномочий мероприятия по охране, защите и воспроизводству лесов на лесном участке;

- подпунктом «и» пункта 8 установлено право арендодателя привлекать силы и средства арендатора на тушение лесных пожаров на лесном участке и территории, прилегающей к нему в соответствии с утвержденным Планом тушения лесных пожаров;

- подпунктом «е» пункта 11 установлена обязанность арендатора выполнять меры противопожарного обустройства лесов, обеспечивать наличие средств предупреждения и тушения лесных пожаров в соответствии с действующими нормативами и правилами на основании проекта освоения лесов;

- подпунктом «ж» пункта 11 установлена обязанность арендатора в случае обнаружения лесного пожара на лесном участке немедленно сообщать об этом в специализированную диспетчерскую службу и принимать все возможные меры по недопущению распространения лесного пожара. Выделять силы и средства на тушение лесных пожаров на лесном участке, переданном в аренду по настоящему договору и территории, прилегающей к нему в соответствии с утвержденным Планом тушения лесных пожаров;

- подпунктом «з» пункта 11 установлена обязанность арендатора осуществлять санитарно-оздоровительные мероприятия (вырубка погибших и поврежденных лесных насаждений, очистка лесов от захламления, загрязнения и иного негативного воздействия), лесовосстановление и уход за лесами на лесном участке на условиях, в объемах и сроки, которые указаны в проекте освоения лесов и приложении №6 к настоящему договору.

Пунктом 15 раздела IV проекта договора устанавливается ответственность арендатора за нарушение условий договора в виде неустойки в следующих размерах:

- за несвоевременное внесение арендной платы - в размере 0,2% от суммы невнесенной платы за каждый день просрочки,

- за неисполнение, несвоевременное или ненадлежащее исполнение договорных обязательств в части выполнения работ по охране, защите и воспроизводству, а также противопожарному обустройству лесов – 2% от размера годовой арендной платы. При этом неустойка начисляется отдельно за каждый неисполненный, несвоевременно исполненный или ненадлежащее исполненный вид работ, установленный договором. Оплата арендатором неустойки не освобождает его от

обязанности устранить выявленные нарушения в текущем году либо по согласованию с управлением в следующем году.

- в случае непредоставления договора на регистрацию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в установленный договором срок – 0,2 % от размера годовой арендной платы за каждый день просрочки.

По правилам статьи 18.1. Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

Заявитель полагает, что условия проекта договора, предусматривающие право арендодателя привлекать силы и средства арендатора на тушение лесных пожаров (пп. «и» п.8 проекта договора), обязанность арендатора выделять силы и средства на тушение лесных пожаров (пп. «ж» п. 11 проекта договора) на лесном участке и прилегающей к нему территории в соответствии с утвержденным планом тушения лесных пожаров), обязательства арендатора по организации и содержанию пожарных команд и подготовке руководителей тушения лесных пожаров (приложение №6 к проекту договора) не соответствуют Лесному кодексу и ущемляют права арендатора лесного участка.

Частью 2 статьи 53.4. Лесного кодекса императивно установлена обязанность лиц, использующих леса, в случае обнаружения лесного пожара на соответствующем лесном участке немедленно сообщить об этом в специализированную диспетчерскую службу и принять все возможные меры по недопущению распространения лесного пожара.

В силу статьи 52 Лесного кодекса охрана лесов от пожаров включает в себя выполнение мер пожарной безопасности в лесах и тушение пожаров в лесах. При этом тушение пожаров в лесах, расположенных на землях лесного фонда, землях обороны и безопасности, землях особо охраняемых природных территорий (лесных пожаров), осуществляется в соответствии с Лесным Кодексом, Федеральным законом от 21 декабря 1994 года №68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" (далее - Закон о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций) и Федеральным законом от 21 декабря 1994 года №69-ФЗ "О пожарной безопасности" (далее - Закон о пожарной безопасности).

Меры пожарной безопасности в лесах включают в себя предупреждение лесных пожаров (противопожарное обустройство лесов и обеспечение средствами предупреждения и тушения лесных пожаров); мониторинг пожарной опасности в лесах и лесных пожаров; разработку и утверждение планов тушения лесных пожаров; иные меры пожарной безопасности в лесах (статьи 53, 53.1 Лесного кодекса, пункт 3 Правил пожарной безопасности в лесах, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2007 №417 (далее – Правила пожарной безопасности в лесах)).

Как установлено статьей 37 Закона о пожарной безопасности, руководители организаций в том числе обязаны разрабатывать и осуществлять меры по обеспечению пожарной безопасности; обучать своих работников мерам пожарной безопасности; содержать в исправном состоянии системы и средства противопожарной защиты, включая первичные средства тушения пожаров, не допускать их использования не по назначению; оказывать содействие пожарной охране при тушении пожаров; предоставлять в установленном порядке при тушении пожаров на территориях предприятий необходимые силы и средства; незамедлительно сообщать в пожарную охрану о возникших пожарах. Руководители организаций осуществляют непосредственное руководство системой пожарной безопасности в пределах своей компетенции на подведомственных объектах и несут персональную ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности.

Статьей 14 Закона о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций установлена обязанность организаций обеспечивать создание, подготовку и поддержание в готовности к применению сил и средств предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, осуществлять обучение работников организаций способам защиты и действиям в чрезвычайных ситуациях; обеспечивать организацию и проведение аварийно-спасательных и других неотложных работ на подведомственных объектах производственного и социального назначения и на прилегающих к ним территориях в соответствии с планами предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций; создавать резервы финансовых и материальных ресурсов для ликвидации чрезвычайных ситуаций.

Согласно пункту 5 Правил пожарной безопасности в лесах такие меры пожарной безопасности как противопожарное обустройство лесов и обеспечение средствами предупреждения и тушения лесных пожаров на лесных участках, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование или аренду, осуществляются лицами, использующими леса на основании проекта освоения лесов. Перед началом пожароопасного сезона юридические лица, осуществляющие использование лесов, обязаны провести инструктаж своих работников, а также участников массовых мероприятий, проводимых ими в лесах, о соблюдении требований указанных Правил (пункт 14 Правил).

Приказом министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 22.12.2008 №549 в соответствии с правилами пожарной безопасности в лесах (постановление №417) утверждены минимально необходимые нормы наличия средств пожаротушения в местах использования лесов. Указанные нормы предусматривают сосредоточение различных средств пожаротушения вместе с защитными средствами по числу членов постоянной команды пожаротушения, в том числе в местах использования лесов для заготовки древесины.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что виды мероприятий, содержащиеся в разделе «обеспечение пожарной безопасности в лесах» приложения №6 к проекту договора аренды лесного участка (устройство противопожарных минерализованных полос, их прочистка и обновление, строительство и реконструкция лесных дорог, предназначенных для охраны лесов от пожаров, устройство пожарных водоемов и подъездов к источникам противопожарного водоснабжения, эксплуатация таких подъездов,

установка и размещение стендов и других знаков, содержащих информацию о мерах пожарной безопасности в лесах (аншлагов), установка и эксплуатация шлагбаумов, устройство преград, обеспечивающих ограничение пребывания граждан в лесах в целях обеспечения пожарной безопасности, подготовка руководителей тушения лесных пожаров, организация и содержание пожарных команд, создание резерва горюче-смазочных материалов на пожароопасный период, организация связи) являются мерами противопожарного обустройства лесов, направлены на предупреждение и недопущения нераспространение лесных пожаров и не могут быть признаны противоречащими требованиям Лесного кодекса. Кроме того, из буквального содержания подпункта «и» пункта 8, подпункта «ж» пункта 11 договора не следует, что на арендатора лесного участка возлагается обязанность тушить лесные пожары, в связи с чем данный довод заявителя Комиссией признается несостоятельным.

Заявитель считает право арендодателя осуществлять в установленном порядке в пределах полномочий мероприятия по охране, защите и воспроизводству лесов на лесном участке (подпункт «ж» пункт 8 проекта договора) ущемляющими права арендатора лесного участка.

В соответствии с условиями проекта договора арендатор обязан осуществлять санитарно-оздоровительные мероприятия (вырубка погибших и поврежденных лесных насаждений, очистка лесов от захламления, загрязнения и иного негативного воздействия), лесовосстановление и уход за лесами на лесном участке на условиях, в объемах и сроки, которые указаны в проекте освоения лесов (данный проект арендатор должен разработать и представить арендодателю на основании подпункта «в» пункта 11 проекта договора) и приложения №6 к данному договору. Приложение №6 содержит виды мероприятий по обеспечению санитарной безопасности в лесах (сигнализация об обнаружении погибших или поврежденных вредными организмами, иными природными и антропогенными воздействиями лесных насаждений), лесовосстановлению (посадка лесных культур, содействие естественному возобновлению леса, заготовка семян, агротехнический уход за лесными культурами), уход за лесами включает рубки ухода, уход в молодняках, рубки прореживания и проходные рубки. Данные условия проекта договора в силу пункта 4 частей 1 и 2 статьи 55, части 2 статьи 62, части 2 статьи 64 ЛК РФ осуществляются арендаторами лесных участков (лицами, использующими леса) на основании проекта освоения лесов.

Согласно статьи 19, глав 3 и 4 ЛК РФ мероприятия по охране, защите и воспроизводству лесов осуществляются не только лицами, использующими леса (арендаторами лесных участков), но и органами государственной власти, органами местного самоуправления, но в пределах их полномочий, определенных статьями 81-84 ЛК РФ, в связи с чем довод заявителя о наличии скрытой возможности использования лесного участка для целей заготовки древесины иными лицами на основании договоров купли-продажи при осуществлении работ по охране, защите, воспроизводству лесов Комиссией признается необоснованным и подлежит отклонению.

Заявитель считает начальную цену аукциона явно завышенной, а включенные в проект договора условия ущемляют интересы арендатора путем навязывания невыгодных условий договора, что является нарушением пункта 3 части 1 статьи 10

Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 74 Лесного кодекса договоры аренды лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключаются по результатам аукционов, проводимых путем повышения начальной цены предмета аукциона (начального размера арендной платы или начальной цены заготавливаемой древесины). При использовании лесного участка с изъятием лесных ресурсов минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки платы за единицу объема лесных ресурсов и объема изъятия лесных ресурсов на арендуемом лесном участке (часть 2 статьи 73 Лесного кодекса Российской Федерации).

Частью 4 статьи 73 названного Кодекса предусмотрено, что для аренды лесного участка, находящегося в федеральной собственности, ставки платы за единицу объема лесных ресурсов и ставки платы за единицу площади лесного участка устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.05.2007 N 310 утверждены соответствующие ставки платы, которые применяются для определения минимального размера арендной платы при использовании лесного участка, находящегося в федеральной собственности, с изъятием лесных ресурсов и минимального размера платы по договору купли-продажи лесных насаждений при проведении сплошных рубок на лесных участках, находящихся в федеральной собственности.

Начальная цена предмета аукциона (начальный размер арендной платы) определяется в соответствии со статьей 73 настоящего Кодекса, но не ниже минимального размера арендной платы (пункт 4 части 4 статьи 79 Лесного кодекса, пункт 14 Приказа Рослесхоза от 26.07.2011 №319 «Об утверждении Порядка подготовки и заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и формы примерного договора аренды лесного участка», далее – приказ №319).

Исходя из приведенных правовых норм Комиссия приходит к выводу о том, что регулируемым является лишь минимальный размер арендной платы за пользование участком лесного фонда, при этом Лесной кодекс не содержит указаний на то, что начальная цена аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы либо цена аренды лесного участка) должна быть равна минимальному размеру арендной платы, установленному в соответствии с требованиями статьи 73 Лесного кодекса.

Согласно пункту 8 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, утвержденных приказом Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 24.02.2009 №75, договоры аренды заключаются по результатам аукционов, проводимых путем повышения начальной цены предмета аукциона (начального размера арендной платы), начальная цена предмета аукциона не может быть ниже минимального размера арендной платы, при том, что предметом аукциона является непосредственно арендная плата за лесной участок.

Из письменных пояснений управления лесами от 10.01.2013 установлено, что начальная цена аукционной единицы принята в размере 754 911,00 руб. минимальная арендная плата, рассчитанная по установленным ставкам платы, составила 251 636,80 руб. При определении начальной цены арендной платы лесного участка, выставленного на аукцион, управление лесами использовало коэффициент 3. Вместе с тем Комиссия отмечает, что действующим законодательством не определена предельная величина такого повышающего коэффициента, равно как и не определен высший предел начальной цены аукционной единицы (начальный размер арендной платы).

Частью 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц. При этом хозяйствующий субъект – коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации (пункт 5 статьи 4 поименованного закона).

Учитывая, что Правительство Хабаровского края в понятии Закона о защите конкуренции не является хозяйствующим субъектом, установленные статьей 10 Закона о защите конкуренции запреты не могут быть применены.

Также заявитель не согласен с высоким размером неустойки, что, по его мнению, носит карательный характер и ущемляет интересы арендатора лесного участка.

В силу статьи 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Применение неустойки в рассматриваемом проекте договора аренды лесного участка предусмотрено примерной формой договора аренды, утвержденной приказом №319, при этом размер неустойки ни указанным приказом, ни действующим гражданским законодательством никак не ограничивается.

Исходя из изложенного, Комиссия приходит к выводу, что заявленные ООО «Реликт» в жалобе доводы не свидетельствуют о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, которые рассматриваются в порядке статьи 18.1. Закона о защите конкуренции.

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

РЕШИЛА:



Признать жалобу ООО «Реликт» на действия организатора торгов - Правительства Хабаровского края необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.