

Заявитель:

ООО «З»

Организатор торгов:

Д

## **РЕШЕНИЕ**

### **по делу № 070/10/18.1-19/2021**

01 марта 2021 года г. Томск

Комиссия Томского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в составе:

председателя - А, заместителя руководителя управления;

-П, начальника отдела контроля монополистической деятельности;

членов

комиссии:

- Н, специалиста-эксперта отдела контроля монополистической деятельности;

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции) посредством видео-конференц-связи дело № 070/10/18.1-19/2021, возбужденное по жалобе ООО «З» (вх. № 865 от 11.08.2021 г.), на действия/бездействия Организатора торгов - Д при проведении торгов в форме открытого аукциона - Аренда лесного участка площадью 174 176 Га (Лот №15) (Извещение о проведении торгов на сайте <http://torgi.gov.ru> №291220/2747829/02), с участием законного представителя Заявителя - на основании Устава; с участием представителей Организатора торгов – ...

### **УСТАНОВИЛА:**

Общество с ограниченной ответственностью «З» (далее – ООО «З», Заявитель), подало жалобу на действия Организатора торгов Д (далее – Организатор торгов, Департамент) при проведении торгов в форме открытого аукциона - Аренда лесного участка площадью 174 176 Га (Лот №15) (Извещение о проведении торгов на сайте <http://torgi.gov.ru> №291220/2747829/02).

По мнению Заявителя, Организатор торгов, разметив извещение - аукцион на право заключения договора аренды лесных участков, допустил нарушение положений Лесного кодекса, требований Закона о защите конкуренции, а именно:

- в извещении сведения об обременении отражены не в полном объеме, не указан срок действия договора, нет сведений об арендаторах лесного участка, объеме обременения лесного участка, и о количественных и качественных

характеристиках лесных участков (наличие построек, ограждений). В общей информации по лоту №15 в сведениях об обременении и ограничении использования лесов есть только ссылка на проектную документацию;

- согласно извещению о проведении аукциона, по лоту №15 передается часть земельного участка с кадастровым номером 70:12:0000000:133/7, однако не указаны границы данной части арендуемого лесного участка, имеется только перечисление кварталов с приложением схемы, что является затруднительным для участника закупки. При этом ЛК РФ не предусмотрено предоставление в аренду части земельного участка, у которого не сформированы границы. Выставленный на торги участок не стоит на кадастровом учете;

- Заявитель также не согласен с расчетом стоимости арендной платы, а именно: в проекте договора аренды цена лота №15 рассчитана на 2020 год, изыматься лесные ресурсы планируются в 2021 году, торги проходят в 2021 году, соответственно коэффициент индексации составит 2,26, а значит, цена лота будет составлять 5 139 473 рубля. Установление недостоверности цены договора, указанной в аукционной документации, по мнению Заявителя, не может свидетельствовать о добросовестном исполнении заказчиком требований, установленным действующим законодательством. В случае установления недостоверной цены договора может быть ограничена конкуренция, а также возможность участия в аукционе наибольшего количества участников;

- Заявитель считает невозможным осуществить заготовку пищевых лесных ресурсов и сбора лекарственных растений в объеме 772784 га на лесном участке площадью 174 176,00 га., следовательно, размещенная организатором торгов информация об объемах заготовки, является недостоверной.

На основании изложенного, Заявитель просит провести проверку по изложенным выше фактам.

Организатор торгов не согласился с доводами, указанными в жалобе, предоставил письменные возражения, в заседание Комиссии представители указали следующее: Предоставление гражданам, юридическим лицам в аренду лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации. Перечень сведений, которые должно содержать извещение о проведении аукциона, определен ч.15 ст.78 ЛК РФ. Извещение о проведении торгов №291220/2747829/02 содержит информацию о том, что лесной участок с кадастровым номером 70:12:0000000:133/7 площадью 174 176 га, месторасположение: Томская обл, Первомайский р-н, Первомайский район, Улу-Юльское лесничество, Улу-Юльское участковое лесничество, урочище «Альмяковское», кварталы 1, 3-8, 11-15, 21-26, 33-35, 46, 47, 63-65; урочище «Аргат-Юльское, кварталы 320-324, 343-369; урочище «Улу-Юльское», кварталы 183-190, 207-227, 240-252, 268-287, 295-320, 326-350, 355-382, 384-431 (лот №15) имеет обременение согласно проектной документации. Имеющиеся обременения указаны в выписке ЕГРН от 23.12.2020 № КУВИ-002/2020-51284433, которая размещена в составе аукционной документации. Таким образом, информация о правах других правообладателей на арендуемый лесной участок доведена до всех участников торгов без ограничения, информация относительно предмета торгов достоверна.

Лесной участок, выставленный на аукцион, сформирован как часть земельного

участка с кадастровым номером 70:12:0000000:133. Согласно п.3 ст.607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Индивидуализация земельного участка осуществляется посредством присвоения участку уникальных характеристик, в том числе кадастрового номера. Пленум ВАС РФ №73 (п.9) указал на возможность сдачи в аренду части земельного участка без необходимости формирования (выделения) самостоятельного участка с присвоением ему самостоятельного кадастрового номера, поскольку действующее законодательство не содержит требования о разделе земельного участка для предоставления в аренду его части.

Извещение о проведении торгов №291220/2747829/02 опубликовано 30.12.2020г. Начальная цена предмета аукциона по лоту №15 определена в соответствии с требованиями ст.73 ЛК РФ сведения о начальной цене предмета аукциона указаны в актуальном на дату публикации извещения состоянии.

Кроме того, данные о ежегодных возможных объемах заготовки определены с учетом площадей лесного фонда, на которых выявлены пищевые лесные ресурсы. Согласно проектной документации лесного участка возможный средний ежегодный хозяйственный запас чаги составляет 1021967,2 кг. Достаточных доказательств, подтверждающих невозможность заготовки в течение года чаги в указанном объеме, в материалах дела не содержится. Более подробно позиция Организатора торгов указана в письменных возражениях, представленных в материалы дела.

Руководствуясь ч. 14, 14.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Томским УФАС рассмотрение дела было отложено на 25.02.2021г, затем на 01.03.2021г.

Комиссия, изучив Извещение о проведении торгов, изучив доводы жалобы, предоставленные документы, считает установленным следующее.

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 установлен в главе 8 Лесного кодекса Российской Федерации (статьи 78 - 80.2 ЛК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 78 ЛК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договора купли-продажи лесных насаждений принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах полномочий, определенных в соответствии со статьями 81 - 84 ЛК РФ, в том числе по заявлениям граждан и юридических лиц о проведении аукциона на право заключения договора аренды лесного участка для заготовки древесины или договора купли-продажи лесных насаждений, заключаемого в соответствии с частью 4 статьи 29.1 ЛК РФ.

В силу ч. 1 ст. 71 ЛК РФ лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения уполномоченных в соответствии со статьями 81 - 84 настоящего Кодекса

органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления лесного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора аренды в случае предоставления лесного участка в аренду;

3) договора безвозмездного пользования в случае предоставления лесного участка в безвозмездное пользование.

В соответствии с ч. 1 ст. 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 настоящей статьи, частью 1 статьи 74 настоящего Кодекса.

Согласно п. 4 ч. 15 ст. 78 ЛК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе 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.

Указанная информация также должна содержаться и в документации об аукционе (ч. 16 ст. 78 ЛК РФ).

30.12.2020 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее - официальный сайт) опубликовано извещение №291220/2747829/02 о проведении открытого на право заключения договоров аренды лесных участков (лоты №№ 1-20).

Организатором торгов в извещении о проведении Аукциона (Лот №15) указано следующее:

- местоположение: Томская обл, Первомайский р-н, Первомайский район, Улу-Юльское лесничество, Улу-Юльское участковое лесничество, урочище «Альмяковское», кварталы 1, 3-8, 11-15, 21-26, 33-35, 46, 47, 63-65; урочище «Аргат-Юльское», кварталы 320-324, 343-369; урочище «Улу-Юльское», кварталы 183-190, 207-227, 240-252, 268-287, 295-320, 326-350, 355-382, 384-431;

- площадь (Гектар): 174 176;

- срок аренда: Лет:49, месяцев: 0, дней: 0;

- ежегодный платеж в валюте лота: 4 942 643 руб.;

- ежемесячная начальная цена 1 га в валюте лота: 2,36 руб.;

- обременение: согласно проектной документации;

- ограничение использования лесов: согласно проектной документации;

- виды и параметры использования лесов: согласно проектной документации.

Проанализировав содержание извещения №291220/2747829/02 о проведении аукциона, Комиссия Томского УФАС России установила, что извещение содержит данные о местоположении лесных участков, границ лесных участков (№ квартала), не указаны сведения об обременениях проектируемого лесного участка, сведения об ограничениях использования лесов. В извещении о проведении торгов №291220/2747829/02 указана только ссылка на проектную документацию.

Комиссия полагает, что отсылочная фраза Организатора торгов «согласно проектной документации» не может являться как надлежащим образом оформленное требование к содержанию извещения, поскольку п. 4 ч. 15 ст. 78 ЛК РФ не позволяет указывать в извещении отсылочные нормы. Указанная отсылочная фраза «согласно проектной документации» приводит к введению в заблуждение участников закупки, ограничению участия в закупке.

Таким образом, Комиссия полагает, что в нарушение п.4 ч.15 ст. 78 ЛК РФ извещение о проведении аукциона не содержит сведения в части ограничения прав на арендуемый лесной участок.

Относительно расчета стоимости арендной платы, Комиссия приходит к следующему.

Частью 1 статьи 73 ЛК РФ установлено, что размер арендной платы определяется на основе минимального размера арендной платы.

Согласно ч.2 ст.73 ЛК РФ 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 4 указанной статьи устанавливает, что 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.

Указанные ставки определены Постановлением Правительства РФ 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" (далее - постановление № 310).

Согласно Постановлению Правительства РФ от 11.11.2017 N 1363 "О коэффициентах к ставкам платы за единицу объема лесных ресурсов и ставкам платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности" ставки платы, предусмотренные таблицами 5 - 19 ставок платы за единицу объема лесных ресурсов и ставок платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности, утвержденных указанным постановлением, в 2020 году применяются с коэффициентом 2,26.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 12.10.2019 N 1318 "О применении в 2021 - 2023 годах коэффициентов к ставкам платы за единицу объема лесных

ресурсов и ставкам платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности" ставки платы, предусмотренные таблицами 5 - 19 ставок платы за единицу объема лесных ресурсов и ставок платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности, утвержденных указанным постановлением, в 2021 году применяются с коэффициентом 2,35.

Согласно расчету минимальной арендной платы по договору аренды лесного участка, заключенного в целях использования лесов: заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений (заготовка чаги) (приложение №3 к договору аренды лесного участка) расчет стоимости арендной платы за пользование лесного участка производился с учетом коэффициента индексации - 2,26 .

Пунктом 2.2 договора аренды лесного участка для заготовки пищевых лесных ресурсов и сбора лекарственных растений установлено, что размер арендной платы подлежит изменению в соответствии с коэффициентами к ставкам платы, установленными Постановлением № 310.

Следовательно, допускается возможность производить индексацию размера арендной платы (рыночной цены аренды) за пользование лесным участком, сформированной по результатам аукциона, который будет проведен путем повышения начального размера арендной платы. Однако, учитывая, что договор аренды Организатором торгов фактически не может быть заключен в 2020 году, договор планировалось заключать в 2021 году, следовательно, в документации необходимо было установить размер арендной платы в соответствии с коэффициентами к ставкам платы, утвержденными на 2021 год, поскольку, участник аукциона, выиграв торги по одной цене, рискует заключить договор аренды лесного участка по цене существенно (в разы) превышая размер предложенной участником цены договора, что может повлечь ущемление интересов участников аукциона, поскольку расчет размера арендной платы участниками аукциона невозможно спрогнозировать на момент проведения аукциона.

Согласно ч. 2 ст. 72 ЛК РФ объектом аренды могут быть только лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и прошедшие государственный кадастровый учет.

Согласно ст. 7 ЛК РФ лесным участком является земельный участок, который расположен в границах лесничеств, лесопарков и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства и настоящего Кодекса.

Согласно ч. 1 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Законодатель на уровне Лесного кодекса определил возможность предоставления в аренду только лесных участков, прошедших кадастровый учет и сформированных как объект гражданских прав.

Государственный кадастровый учет лесных участков и государственная регистрация прав на лесные участки, ограничений прав на лесные участки,

обременений лесных участков согласно ст. 92 ЛК РФ осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон № 218-ФЗ).

Согласно ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

В соответствии с ч. 7 ст. 1 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее - государственный кадастровый учет).

Согласно ч. 1 ст. 28 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно информации с официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (на сайте <https://rosreestr.ru/site/>) публичная кадастровая карта Росреестра является электронной базой данных, дублирующей основные сведения Единого государственного реестра недвижимости. Ведение и актуализация данного электронного ресурса входит в компетенцию службы Росреестра.

Осуществление кадастрового учета лесного участка в виде части земельного участка обосновано многоцелевым использованием лесных участков. В связи с вступлением Закона N 218-ФЗ (п. 4 ч. 3 ст. 14, ч. 3 ст. 44) кадастровый учет части земельного участка требует одновременного предоставления договора аренды для последующей его регистрации.

В соответствии с п. 3 ст. 44 Закон № 218-ФЗ государственная регистрация договора аренды части земельного участка осуществляется в отношении части земельного участка, учтенной в ЕГРН, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части.

Согласно извещению о проведении торгов продаже подлежит право на заключение договора аренды лесного участка площадью 174 176 га, месторасположение: Томская обл, Первомайский р-н, Первомайский район, Улу-Юльское лесничество, Улу-Юльское участковое лесничество, урочище

«Альмяковское», кварталы 1, 3-8, 11-15, 21-26, 33-35, 46, 47, 63-65; урочище «Аргат-Юльское, кварталы 320-324, 343-369; урочище «Улу-Юльское», кварталы 183-190, 207-227, 240-252, 268-287, 295-320, 326-350, 355-382, 384-431. Кадастровый номер лесного участка: 70:12:0000000:133/7.

Согласно приложенной к проектной документации лесного участка выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости указан кадастровый номер земельного участка 70:12:0000000:133. Дата присвоения государственного номера: 10.12.2009. Доказательств проведения кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 70:12:0000000:133/7 Организатором аукциона не представлено.

Произвольное указание несуществующих кадастровых номеров, заявленных в качестве предмета аукциона по вышеуказанному лоту, нарушает права и законные интересы Заявителя как участника аукциона, а также неограниченного круга третьих лиц, которым представлена недостоверная информация о несуществующих лесных участках с несуществующими характеристиками.

Довод Организатора торгов о том, что Пленум ВАС РФ №73 указал на возможность сдачи в аренду части земельного участка без необходимости формирования (выделения) самостоятельного участка с присвоением ему самостоятельного кадастрового номера, поскольку действующее законодательство не содержит требования о разделе земельного участка для предоставления в аренду его части, Комиссией Томского УФАС России отклоняется, поскольку нормы лесного законодательства являются специальными по отношению к нормам гражданского и земельного законодательства при передачи лесных участков в аренду.

Договоры аренды, купли-продажи лесных участков значительно отличаются от договоров купли-продажи обычных товаров и во многих национальных законодательствах регулируются специальными нормами, как правило, императивного характера. Лесные участки являются самостоятельными природными объектами, имеющими специальный правовой режим, определяемый лесным законодательством, ввиду жизненно важной многофункциональной роли лесов и их значимости для общества в целом. В случае разночтений между законом, устанавливающим общие правила имущественных отношений (ГК РФ), и законом, устанавливающим специальные правила (Земельный, Водный, Лесной кодексы Российской Федерации), применительно к конкретным отношениям действует правило специального закона, в данном случае требования Лесного кодекса Российской Федерации, а к имущественным отношениям - требования ГК РФ.

Таким образом, основания, на которые Департамент сослался в письменных возражениях относительно позиции Пленума ВАС РФ №73 о возможности сдачи в аренду части земельного участка без необходимости формирования (выделения) самостоятельного участка с присвоением ему самостоятельного кадастрового номера, основаны на неверном толковании норм материального права.

Относительно довода о невозможности осуществления заготовки пищевых лесных ресурсов и сбора лекарственных растений в объеме 772784 га на лесном участке площадью 174 176,00 га. Комиссия сообщает, что проведение проверки расчетов и определения объемов заготовки пищевых лесных ресурсов и сбора



лекарственных растений при предоставлении лесного участка в аренду выходит за рамки компетенции Томского УФАС России.

В свою очередь, достаточных доказательств, подтверждающих невозможность заготовки пищевых лесных ресурсов и сбора лекарственных растений в объеме 772784 га на лесном участке площадью 174 176,00 га, а также доказательств того, что указанное обстоятельство ограничивает право ООО «Займы «Доверие» на участие в открытом аукционе, препятствует каким-либо образом подаче заявки на участие в открытом аукционе, в материалах жалобы отсутствуют.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, Томское УФАС России установлено, что при проведении торгов в форме открытого аукциона - Аренда лесного участка площадью 174 176 Га (Лот №15) (Извещение о проведении торгов на сайте <http://torgi.gov.ru> №291220/2747829/02) организатором торгов Департаментом лесного хозяйства нарушены положения ст.73, ч.2 ст.72, п.4 ч.15 ст. 78 Лесного кодекса Российской Федерации.

Исходя из изложенного, Комиссия делает вывод об обоснованности довода подателя жалобы – ООО «Займы «Доверие».

Выявленные нарушения содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, поскольку при проведении указанного аукциона нарушен порядок его организации и проведения.

Учитывая изложенное, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссией Томского ФАС России принято решение о необходимости выдачи предписания, направленного на устранение выявленных нарушений.

Изучив доводы жалобы, материалы дела, заслушав представителей Заявителя, Заказчика, руководствуясь ч. 17, 20 ст. 18.1, п. 3.1. ч.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «З» (вх. № 865 от 11.08.2021 г.), на действия/бездействия Организатора торгов - Д при проведении торгов в форме открытого аукциона - Аренда лесного участка площадью 174 176 Га (Лот №15) (Извещение о проведении торгов на сайте <http://torgi.gov.ru> №291220/2747829/02) обоснованной.
2. Признать Организатора торгов – Д нарушившим ст.73, ч.2 ст.72, п.4 ч.15 ст. 78 Лесного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать Д обязательное к исполнению предписание, направленное на устранение выявленных нарушений, в соответствии с принятым Комиссией Томского УФАС России решением от 01.03.2021г. по делу №070/10/18.1-19/2021.
4. Передать соответствующему должностному лицу Томского УФАС России материалы дела №070/10/18.1-19/2021 для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Обязать Организатора торгов обеспечить **24.03.2021 г. в 11:00** часов по адресу г. Томск пр. Ленина 11 каб. 46 для составления протокола об административном

правонарушении, предусмотренном ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ явку должностного лица (его представителя), утвердившего Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды лесных участков, находящихся в государственной собственности площадью 174 176 Га (Лот №15). При себе иметь: документ, удостоверяющий личность должностной регламент лица, утвердившего Извещение, приказ о назначении на должность и т.п.; для представителя – надлежащим образом оформленную доверенность.

*Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.*

Председатель Комиссии А

Члены Комиссии П

Н