

УФАС по Приморскому краю
690090, г. Владивосток, ул. 1-ая Морская, 2

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью
«НИК» (ООО «НИК»)
692443, г. Дальнегорск, ул. 50 лет Октября, д. 314 Б
Директор Ефимов Павел Викторович
ОГРН 1022500615136

Организатор конкурса: Министерство лесного хозяйства
и охраны объектов животного мира Приморского края
(ОГРН 1047796366298)
690090, г. Владивосток, ул. 1-я Морская, д. 2

Жалоба

На сайте <https://torgi.gov.ru/> Министерством лесного и охотничьего хозяйства Приморского края размещен электронный аукцион на право заключения договора аренды лесного участка (извещение № 22000042990000000048, лот №1).

Дата проведения торгов 12.07.2023 в 17 ч. 00 мин.

Месторасположение: Приморский край, Дальнегорский городской округ, Кавалеровское лесничество, Дальнегорское участковое лесничество, кварталы № 11-14, 42-45, 57, 68-70, 87-88, 100; номер учетной записи в государственном лесном реестре 114/1105005-2022-12; кадастровый номер лесного участка 25:03:020701:667/49, площадь лесного участка 9772,0 га, вид использования лесов – заготовка древесины.

10.07.2023 ООО «НИК» внесен задаток для участия в аукционе в сумме 635 787 руб. 23 коп. по реквизитам оператора торговой площадки. Однако заявка на участие подана не была по причине обнаружения множества несоответствий в проектной документации лесного участка, которые являются существенными и влекут в последующем невозможность заключения договора аренды.

При изучении документов, опубликованных организатором торгов (проект договора, извещение о проведении открытого аукциона, выписка ЕГРН лесного участка, проектная документация лесного участка) установлены несоответствия, которое является препятствием для дальнейшего заключения договора аренды с победителем аукциона, а именно:

Согласно проекта договора аренды лесного участка (опубликованного в составе конкурсной документации организатором торгов), в редакции которого с победителем будет заключен договор, в состав лесного участка входят кварталы №№ 11; 12; 13; 14; 42; 43; 44; 45; 57; 68; 69; 70; 87; 88; 100 Кавалеровского лесничества, Дальнегорского участкового лесничества (прилагаю проект договора).

Согласно Проектной документации на данный лесной участок, утвержденной министерством указанные кварталы представлены в составе выделов: 11(1-30), 12 (1-23), 13 (1-50), 14 (1-6), 42 (1-48), 43 (1-68), 44 (1-35), 45 (1-16), 57 (1-56), 68 (1-21), 69 (1-33), 70 (1-19), 87 (1-40), 87 (1-40), 88 (1-35), 100 (1-33).

Согласно Табл. 2.1 Проектной документации в рубку назначен выдел 34, кв. 13, данный выдел уже был пройден рубкой ООО «Параллель» в соответствии с лесной декларацией № 1 от 27.08.2020 (прилагаю).

Приказом Рослесхоза от 27.05.2011 N 191 "Об утверждении Порядка исчисления расчетной лесосеки" утвержден способ расчета допустимого ежегодного объема изъятия древесины.

Так, исчисление расчетной лесосеки по запасу изымаемой древесины осуществляется путем деления суммарного запаса древесины, намеченного к изъятию в соответствующем хозяйстве, **на период повторения рубок.**

Учитывая положения лесохозяйственного регламента Кавалеровского лесничества (п. 2.1.9. лист 77) срок повторяемости рубок установлен от 10 до 30 лет для разных видов лесных насаждений.

Министерству было известно о факте данного несоответствия, специалистами ведомства был установлен перечень выделов подлежащих исключению их проектной документации лесного участка, однако проектная документация не была откорректирована до проведения аукциона. Данное нарушение влияет на объем ежегодной заготовки. При исключении выделов, ранее пройденных рубкой, значительно снизится арендная плата и объем заготовки.

Согласно лесохозяйственного регламента Кавалеровского лесничества повторное назначение лесотаксационных выделов в рубку спелых и перестойных насаждений, рубку ухода за лесами в период действия материалов таксации лесов, соответствующий периодичности проведения лесоустройства, установленной Лесоустроительной инструкцией, **не допускается.**

Согласно приобщенной к настоящей жалобе ведомости большое количество выделов данного лесного участка подлежали исключению, что не было выполнено организатором торгов.

После проведения аукциона и заключения договора заготовка древесины, в указанных в проектной документации и договоре выделах будет невозможна (по причине ранее проведенных в них рубок), что повлечет необходимость корректировки ключевых условий договора, полученного по результату торгов, а именно объема заготовки и арендной платы, что запрещено действующим законодательством.

Согласно ч. 2 ст. 73.1 ЛК РФ изменение условий договора аренды лесного участка, заключенного по результату торгов не допускается.

Ст. 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (площади, местоположении, ограничениях прав).

Согласно ч. 15 ст. 78 ЛК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предполагаемых к продаже лесных насаждениях, о предполагаемом к предоставлению в аренду лесном участке (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере лесного участка, правах на лесной участок, об ограничениях этих прав), и подлежащих заготовке лесных ресурсах.

Этой же статьей ЛК РФ установлено, что документация об аукционе наряду со сведениями, указанными в извещении о проведении аукциона, должна содержать выписку из Единого государственного реестра недвижимости в отношении предполагаемого к предоставлению в аренду лесного участка.

Согласно части 1 статьи 70.1 Лесного кодекса РФ при проектировании лесных участков осуществляется подготовка проектной документации лесных участков в соответствии с настоящей статьей, за исключением случаев проектирования лесных участков в целях размещения линейных объектов.

В проектной документации лесных участков указываются площадь проектируемого лесного участка, описание его местоположения и границ, целевое назначение и вид разрешенного использования лесов, а также иные количественные и качественные характеристики лесного участка (часть 3).

Местоположение, границы и площадь лесных участков определяются с учетом границ и площади лесных кварталов и (или) лесотаксационных выделов, частей лесотаксационных выделов (часть 4).

Требования к составу и к содержанию проектной документации лесного участка, порядок ее подготовки утверждены приказом Минприроды России от 03.02.2017 N 54. В силу пункта 4 Требований и порядка текстовая часть проектной документации должна содержать в числе прочего и сведения о количественных и качественных характеристиках проектируемого лесного участка, о видах и объемах использования лесов.

Наличие недостоверной информации в извещении о проведении аукциона (в части сведений о предмете аукциона(объеме заготовки) является основанием для признания торгов недействительными.

В нарушение разъяснений, изложенных Рослесхозом 27.01.2023 в письме № АВ-03-54/1800 проектная документация лесного участка, опубликованная на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, в нарушении части 2 статьи 70.1 Лесного кодекса РФ не подписана усиленной квалифицированной электронной подписью.

Основным нарушением, допущенным организатором торгов нахожу несоответствие проектной документации лесного участка выписке ЕГРН, опубликованной приложением к лоту.

Проектная документация в разделе «Геоданные, каталог координат» (лист 38-47) содержит сведения о 379 поворотных точках, в выписке ЕГРН указаны сведения о 372 поворотных точках, что свидетельствует о расхождении в измерении границ лесного участка. Разница измерений составляет 7 точек, что для кадастрового учета является большим расхождением.

На аукцион представлен лесной участок с кадастровым номером 25:03:020701:667/49, площадь лесного участка 9772,0 га.

Исходя из проектной документации (лист 47) площадь лесного участка расходится с площадью лесного участка, указанной в выписке ЕГРН (лист 773).

Площадь лесного участка 9772 га, указанная в извещении о проведении аукциона, в проекте договора аренды, в проектной документации не соответствует выписке ЕГРН.

Если сложить показатели координат лесного участка, указанные в проектной документации, то площадь лесного не равна 9772 га. В выписке ЕГРН площадь земельного участка с кадастровым номером 25:03:020701:667/49 вообще не указана. На первом листе выписки отсутствуют сведения об образовании данного участка.

Министерство при утверждении проектной документации и подготовке межевого плана лесного участка не произвело утверждение границ в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, что является существенным нарушением.

До приведения в соответствие площади лесного участка в проектной документации и на кадастровом плане территории проведение аукциона и заключение договора не возможны в силу действующего законодательства.

При проведении электронных процедур в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы заказчик вправе отменить закупку. Сведения об отмене размещаются в единой информационной системе. Согласно ст. 36, ст. 60 ФЗ № 44 извещение об отказе от проведения аукциона размещается в единой информационной системе в день принятия решения.

В соответствии со статьей 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов с лицом, выигравшим торги.

В соответствии с подп. 9 п. 4 ст. 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" площадь земельного участка является одной из основных характеристик объекта недвижимости.

«Несоответствие фактической площади земельного участка и площади земельного участка, заявленной в извещении о проведении аукциона, является нарушением ст. 449 ГК РФ», «Опубликование в извещении о проведении

аукциона недостоверных сведений о его предмете фактически является отсутствием сведений о предмете аукциона, что в силу статей 448, 449 ГК РФ следует считать нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания торгов недействительными по иску заинтересованного лица".

Согласно п. 2, 3 ст. 449 ГК РФ признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167.

Общество до обнаружения указанных нарушений имело намерение участвовать в аукционе, в установленный срок внесло задаток (прилагаю платежное поручение), однако в силу вышеуказанных причин нахожу невозможным проведение аукциона.

На основании изложенного, прошу:

1. Выдать организатору торгов уведомление о приостановке проведения аукциона по извещению № 22000042990000000048, лот №1, назначенного на 17 ч. 00 мин. 12.076.2023 до рассмотрения жалобы по существу.
2. Организовать проведение проверки исполнения Федерального закона «О защите конкуренции» при организации открытого аукциона по извещению № 22000042990000000048, лот №1.
3. Признать незаконным открытый аукцион по извещению № 22000042990000000048, лот №1.

Приложение:

1. Копия проекта договора аренды,
2. Выписка ЕГРН,
3. Проектная документация лесного участка,
4. Извещение о проведении открытого аукциона,
5. Копии лесных деклараций,
6. Ведомость лесотаксационных выделов, в которых проектируется заготовка древесины, подлежащих исключению,
7. Лесохозяйственный регламент Кавалеровского лесничества,
8. Копия платежного поручения № 30 от 10.07.2023.

Директор ООО «НИК»



Ефимов П.В.