

**В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Приморскому краю**
(Приморское УФАС)
690090, г. Владивосток, ул. 1-я Морская, д.2

От кого: ООО «12 месяцев»
ИНН: 2538131702
ОГРН: 1092538006252
Юридический адрес: 692913, г.Находка,
ул.Молодежная, д.8

Адрес для направления почтовой корреспонденции:
690065, г.Владивосток ул. Крыгина, д.94, кв.48

Жалоба на действия организатора торгов

Организатор торгов: Министерство лесного хозяйства и охраны объектов животного мира приморского края, ИНН 2543146126

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «12 месяцев», ИНН 2538131702

Адрес официального сайта размещения аукциона: torgi.gov.ru (извещение 290920/41245524/01), <https://utp.sberbank-ast.ru/> (извещение SBR012-2009290007.1)

Предмет торга: Ежегодный платеж аренды лесного участка (Местоположение лесного участка: Приморский край, Партизанский городской округ, Сергеевское лесничество, Тигровское участковое лесничество, квартал №:74, номер учетной записи в государственном лесном реестре 97/1105026-2020-03; кадастровый номер лесного участка 25:33:000000:25/3)

Начальная цена: 17 472,62 рублей

Дата опубликования извещения о проведении аукциона: 29.09.2020

ПРИМОРСКОЕ УФАС
ВХОДЯЩИЙ № 11

Обжалуемые действия организатора торгов и доводы жалобы

№ 11 01 2021

Между Управлением лесного хозяйства Приморского края и Обществом с ограниченной ответственностью «Тахинка» заключен договор аренды земельного участка от 30 декабря 2008 года №69/41 для осуществления рекреационной деятельности.

Во исполнение условий вышеуказанного договора ООО «Тахинка» был передан согласно акту приема-передачи земельный участок, площадью 2 га., имеющий местоположение: Приморский край, Партизанский городской округ, Сергеевское лесничество, Тигровское участковое лесничество, квартал 74, выдела 19,20. Номер учетной записи в государственном лесном реестре 9/1105026-2008-06. Срок договора аренды от 30 декабря 2008 года №69/41 установлен с момента его государственной регистрации на 10 лет (пункт 20 Договора).

Срок аренды участка по договору составляет 10 лет с момента государственной регистрации. Дата регистрации договора аренды – 08.09.2009 г.

В дальнейшем между ООО «Тахинка» и ООО «12 месяцев» было заключено соглашение от 01.04.2010 года о передаче прав и обязанностей по договору аренды лесного земельного участка от 30 декабря 2008 года №69/41. В связи с чем весь спектр прав и обязанностей арендатора по договору перешел ООО «12 месяцев». Соглашение о передаче прав и обязанностей было зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю 16.04.2010 года, права арендатора перешли к обществу с ограниченной ответственностью «12 месяцев».

Согласно статье 74 Лесного кодекса российской Федерации арендаторы находящихся в государственной или муниципальной собственности лесных участков, надлежащим образом исполнившие договоры аренды лесных участков, по истечении сроков действия этих договоров имеют право на заключение новых договоров аренды таких лесных участков без проведения торгов в случае, если лесные участки предоставлены в аренду без проведения торгов и лесные участки предоставлены в аренду по результатам торгов на срок

от десяти лет. В нашем случае участок предоставлен в аренду сроком на 10 лет без проведения торгов.

В соответствии с вышеуказанной статьей 26.06.2019 года нами было направлено заявление о заключении договора аренды на новый срок в Департамент лесного хозяйства Приморского края. Вместе с тем, вплоть до настоящего времени по вышеуказанному вопросу решение не принято.

В целях получения окончательного ответа на заявление от 26.06.2019 года, с нашей стороны было подготовлен и направлен запрос о предоставлении информации о перезаключении договора аренды лесного участка.

Письмом от 03.12.2020 №38/7846 Министерство лесного хозяйства и охраны объектов животного мира по ПК сообщило, что заявление о перезаключении договора аренды находится на стадии рассмотрения, а сроки рассмотрения указанного вопроса были продлены из-за угрозы распространения коронавирусной инфекции.

Таким образом, со стороны Министерства лесного хозяйства и охраны объектов животного мира по ПК не высказывалось возражение относительно нахождения ООО «12 месяцев» на территории спорно лесного земельного участка, а также возражений относительно пролонгации договора аренды в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 610 Гражданского кодекса РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 ГК РФ). В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

При этом, вышеуказанные императивные положения части 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ о продлении договора на неопределенный срок действуют вне зависимости от соблюдения либо несоблюдения арендатором порядка заключения договора на новый срок.

Как было указано выше, по истечению установленного Договором срока аренды, ООО «12 месяцев» продолжило пользоваться земельным участком, оплачивало арендные платежи в установленные сроки. Со стороны арендодателя – Министерства лесного хозяйства и охраны животного мира ПК также не поступало возражений относительно дальнейшего использования земельного участка истцом.

Более того, в адрес ООО «12 месяцев» поступили расчеты арендной платы по договору от 30.12.2008 года №69/41 за 2017, 2018, 2019 и 2020 годы, с печатью и подписью руководителя публичного Министерства лесного хозяйства и охраны животного мира ПК.

Таким образом, с учетом поступивших расчетом, отсутствия возражений со стороны арендодателя, договор аренды от 30.12.2008 года №69/41 был возобновлен на неопределенный срок.

Вместе с тем, ООО «12 месяцев» стало известно о том, что на официальном сайте торгов <https://utp.sberbank-ast.ru/> было размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности, для осуществления рекреационной деятельности, местоположение лесного участка: Приморский край, Партизанский городской округ, Сергеевское лесничество, Тигровское участковое лесничество, квартал №:74 выдела 3,4, части выделов 5,6; номер учетной записи в государственном лесном реестре 97/1105026-2020-03; кадастровый номер лесного участка 25:33:000000:25/3 (лот №1). Протоколом от 05.11.2020 года определен победитель ООО «Реликт ДВ-Владивосток».

Таким образом, на момент проведения оспариваемого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды, земельные участки, выступающие предметом торгов, находились в аренде у истца, в связи с чем проведение спорного аукциона и, как следствие, заключение договора аренды на спорный земельный участок, противоречит действующему законодательству Российской Федерации и нарушает законные права ООО «12 месяцев», как арендатора учетной части №3 земельного участка с кадастровым номером 25:33:000000:25.

Согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать в том числе сведения о существующих обременениях продаваемого имущества. Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов (часть 3 названной статьи).

При этом, одним из обязательных правил проведения торгов в форме аукциона, является предусмотренная подпунктом 3 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации обязанность уполномоченного органа проверить наличие или отсутствие оснований, предусмотренных пунктом 16 статьи 11.10 ЗК РФ и подпунктами 5 - 9, 13 - 19 пункта 8 указанной статьи.

Так, согласно подпункту 7 пункта 8 статьи 39.11 Земельного РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок уже предоставлен на праве аренды другому лицу.

Поскольку на момент проведения аукциона на право заключения договора аренды лесного участка с кадастровым номером 25:33:000000:25/3, указанный участок принадлежал на праве аренды истцу на основании договора от 30.12.2008 №69/41 и соглашения об уступке прав от 01.04.2010 (возобновлённых на неопределённый срок), то аукцион проведен с нарушением требований статьи 39.11 Земельного кодекса РФ и подлежит признанию недействительным.

В настоящее время предпринимаются действия, направленные на регистрацию договора аренды с победителем торгов на участок с обременением.

В связи с вышеизложенным,

ПРОСИМ:

аннулировать, аукцион по продаже права на заключение договора аренды лесного земельного участка с кадастровым номером 25:33:000000:25/3, местоположение: Приморский край, Партизанский городской округ, Сергеевское лесничество, Тигровское участковое лесничество, квартал №:74 выдела 3,4, части выделов 5,6; номер учетной записи в государственном лесном реестре 97/1105026-2020-03 (извещение 290920/41245524/01).

Генеральный директор _____



Е. А. Плотникова