

Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 07.10.2020г.

В полном объеме решение изготовлено 12.10.2020г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА) в составе:

<...> – временно исполняющая обязанности руководителя управления, заместитель председателя Комиссии;

<...> - начальник отдела контроля закупок и торгов, член Комиссии;

<...> – заместитель начальника отдела контроля закупок и торгов, член Комиссии,

в присутствии представителя заявителя ООО «Номад Строй» <...> по доверенности от 07.10.2020г., с участием посредством видеоконференц-связи представителя организатора торгов администрации МО «Кош-Агачский район» <...> по доверенности от 06.08.2020г., рассмотрев 07.10.2020г. дело № 004/10/18.1-312/2020 по жалобе ООО «Номад Строй» на действия организатора торгов администрации МО «Кош-Агачский район» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Жана-Аул, ул. Шакырт-Кажы, д. 5А (извещение о проведении торгов №170720/6168707/01),

#### УСТАНОВИЛА:

*В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 28.09.2020г. (вх. 5233) на рассмотрение поступила жалоба ООО «Номад Строй» на действия организатора торгов администрации МО «Кош-Агачский район» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Жана-Аул, ул. Шакырт-Кажы, д. 5А (извещение о проведении торгов №170720/6168707/01).*

Заявитель в жалобе указывает, что земельный участок предоставляется для строительства нежилого здания под размещение фельдшерско-акушерского пункта, дальнейший выкуп которого не предусматривается (в бюджете Республики Алтай на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов бюджетные ассигнования на приобретение нежилого здания не предусмотрены), в связи с чем общество не может подписать договор аренды.

Уведомлениями от 01.10.2020г. рассмотрение жалобы назначено на 07.10.2020г. в 14-00 часов. У администрации МО «Кош-Агачский район» запрошены информация об основаниях проведения торгов (по инициативе органа местного самоуправления или по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица); копии заявлений заинтересованных лиц (в случае проведения торгов по их инициативе); заявки всех участников торгов №170720/6168707/01 по лоту № 1 (в электронной форме).

Информация о рассмотрении жалобы и сама жалоба размещены на официальном сайте управления ([www.altr.fas.gov.ru](http://www.altr.fas.gov.ru)). В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) заказчику выдано требование приостановить торги на стадии подписания договора до рассмотрения жалобы по существу.

Администрацией МО «Кош-Агачский район» 05.10.2020г. (вх. 5393) представлены возражения на жалобу и запрошенные управлением документы.

Рассмотрев представленные сторонами документы, заслушав представителей сторон, Комиссия УФАС по РА установила следующее.

13.07.2020г. распоряжением главы МО «Кош-Агачский район» № 325 принято решение о проведении аукциона на заключение договора аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Жана-Аул, ул. Шакырт-Кажы, д. 5А, общей площадью 2112 кв.м., кадастровым номером 04:10:050502:487, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – здравоохранение (лот 1).

17.07.2020г. организатором торгов администрацией МО «Кош-Агачский район» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru))

размещено извещение №170720/6168707/01 о проведении торгов путем проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Жана-Аул, ул. Шакырт-Кажы, д. 5А (лот №1).

В составе извещения №170720/6168707/01 размещены документ «Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок»; проект договора аренды земельного участка; форма заявки на участие в аукционе.

Согласно статье 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 данного Кодекса.

Пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

Статья 39.11 ЗК РФ устанавливает 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. Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом.

Согласно протоколу о результатах открытого аукциона на заключение договора аренды земельного участка и определению победителя аукциона от 17.08.2020г. поступило 3 (три) заявки. ООО «Номад Строй» признано победителем аукциона с предложенной арендной платой 600233,10 руб.

27.08.2020г. (исх. 2111) организатором торгов, администрацией МО «Кош-Агачский район» в адрес ООО «Номад Строй» направлены протокол от 17.08.2020г. и подписанный со своей стороны договор

аренды земельного участка.

В письме (исх. 2111) администрация МО «Кош-Агачский район» просила ООО «Номад Строй» подписать договор аренды до 30.09.2020г. и предоставить в отдел «Строительства, архитектуры, земельно-имущественных отношений и ЖДКХ».

На дату рассмотрения жалобы (07.10.2020г.) договор аренды со стороны ООО «Номад Строй» не подписан.

На заседании Комиссии УФАС по РА представитель заявителя пояснила, что общество неоднократно участвовало в подобных торгах на право заключения договора аренды земельного участка. На данных земельных участках обществом построены фельдшерско-акушерские пункты (далее – ФАП), например, в с. Тобелер Кош-Агачского района, с. Вверх-Черга Шебалинского района. В последующем данные объекты выкуплены Министерством здравоохранения Республики Алтай у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) в рамках законодательства о контрактной системе. По результатам аукциона №170720/6168707/01 ООО «Номад Строй» признано победителем, и в целях уточнения перспектив финансирования на выкуп объекта, который будет построен на данном земельном участке, 09.09.2020г. общество обратилось в Министерство здравоохранения Республики Алтай, которое сообщило, что в республиканском бюджете на 2020 год и плановый период 2021-2022 годов бюджетные ассигнования на приобретение нежилого здания для размещения фельдшерско-акушерского пункта в с. Жана-Аул не предусмотрены. В связи с чем, общество не готово заключить договор аренды земельного участка.

Однако, представитель заявителя не смогла указать какие нормы Земельного кодекса Российской Федерации нарушены организатором торгов при проведении данного аукциона.

На заседании Комиссии УФАС по РА представитель организатора торгов пояснил, что в градостроительном плане предусмотрено размещение на земельном участке по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Жана-Аул, ул. Шакырт-Кажы, д. 5А фельдшерско-акушерского пункта. В целях создания условий для оказания медицинской помощи населению администрацией МО «Кош-Агачский район» объявлены торги на аренду данного земельного участка. В 2019 году также проведены торги на аренду земельного участка в с. Тобелер и в с. Теленгит-Сортогой, на которых арендаторами построены фельдшерско-акушерского пункты,

которые в последующем выкуплены Министерством здравоохранения Республики Алтай. Строительство в с. Тобелер осуществляло ООО «Номад Строй», в с. Теленгит-Сортогой ООО «Арсенал».

На вопрос председателя Комиссии УФАС по РА в связи с чем строительство ФАП осуществлялось через предоставление земельного участка по Земельному кодексу Российской Федерации, а не через торги на строительство ФАП в соответствии с законодательством о контрактной системе, представитель организатора торгов пояснил, что строительство ФАП не входит в полномочия органа местного самоуправления, предусмотренные Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Вопрос о проведении аукционов на предоставление земельных участков под строительство ФАП согласовывался главой района с министром здравоохранения Республики Алтай.

Порядок заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона предусмотрен ст. 39.12 ЗК РФ. Размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона. Сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, ЗК РФ не предусматривает возможности отказа победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка после принятия участником решения об участии в нем, и признания его победителем.

ООО «Номад Строй» могло оценить условия аукциона №170720/6168707/01 до подачи заявки на участие в нем, следовательно, приняв участие в аукционе, в том числе предложив наибольшую цену, общество согласилось с условиями его проведения.

Довод заявителя является необоснованным.

На основании ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссией УФАС по РА проведена проверка открытого аукциона №170720/6168707/01, в ходе которой установлено следующее.

В соответствии с пп. 4 п. 3 ст. 39.11 ЗК РФ одним из этапов образования земельного участка для его предоставления в собственность либо в аренду для целей, связанных со строительством зданий, сооружений путем проведения аукциона, по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления либо по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица является получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона **должно содержать**, в том числе **сведения о технических условиях** подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих **предельную свободную мощность** существующих сетей, **максимальную нагрузку** и **сроки подключения** объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, **о сроке действия технических условий, о плате за подключение** (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

В извещении № 170720/6168707/01 и в приложенных к извещению документах организатором торгов администрацией МО «Кош-Агачский район» не указаны сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта

капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение на дату опубликования указанного извещения.

На заседании Комиссии УФАС по РА представитель организатора торгов пояснил, что при формировании лота по торгам № 170720/6168707/01 (образовании земельного участка для его предоставления в аренду) администрация МО «Кош-Агачский район» не обращалась к ресурсонабжающим организациям для получения сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Следовательно, организатором торгов администрацией МО «Кош-Агачский район» нарушены требования пп. 4 п. 3, пп. 4 п. 8, пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Данное нарушение указывает на признаки административного правонарушения, предусмотренного ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

В связи с тем, что земельный участок по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Жана-Аул, ул. Шакырт-Кажы, д. 5А не может быть предметом аукциона, т.к. в отношении него отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, Комиссия УФАС по РА приняла решение о выдаче организатору торгов администрации МО «Кош-Агачский район» предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, путем отмены открытого аукциона №170720/6168707/01 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Жана-Аул, ул. Шакырт-Кажы, д. 5А.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Номад Строй» на действия организатора торгов администрации МО «Кош-Агачский район» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Жана-Аул, ул. Шакырт-Кажы, д. 5А (извещение о проведении торгов №170720/6168707/01), необоснованной.
2. Признать организатора торгов администрацию МО «Кош-Агачский район» нарушившим пп. 4 п. 3, пп. 4 п. 8, пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части неполучения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения; не указания в извещении №170720/6168707/01 о проведении торгов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.
3. Выдать организатору торгов администрации МО «Кош-Агачский район» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, путем отмены открытого аукциона №170720/6168707/01 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Жана-Аул, ул. Шакырт-Кажы, д. 5А.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу УФАС по РА для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении должностного лица организатора торгов администрации МО «Кош-Агачский район», виновного в нарушении процедуры проведения торгов в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

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