



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-949/2019

05.06.2019

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 13.05.2019 № 197) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
члены Комиссии: <...> – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти;
<...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – <...>, надлежаще извещен, явка не обеспечена;

организатора торгов – Орган местного самоуправления Управление муниципальным имуществом Полевского городского округа (Ленина ул., д. 2, каб. 36, г. Полевской, Свердловская область, 623388, далее – УМИ Полевского ГО), представители: <...> (доверенность от 31.05.2019 № 9), <...> (доверенность от 31.05.2019 № 10),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-12358 от 24.05.2019) на действия (бездействие) организатора торгов в лице УМИ Полевского ГО, совершенные при организации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности:

(№ 190419/0173463/02 на сайте - torgi.gov.ru) - Лот № 1 - земельный участок с разрешенным использованием: для индивидуального жилищного строительства, категория земельного участка: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 66:59:0101001:761, местоположение: Свердловская область, город Полевской, улица Партизанская, напротив земельного участка с кадастровым номером 66:59:0101001:547, площадь земельного участка – 1203 кв.м,

(№ 190419/0173463/03 на сайте - torgi.gov.ru) – Лот № 1 - земельный участок с разрешенным использованием: для индивидуального жилищного строительства, категория земельного участка: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 66:59:0101001:762, местоположение: Свердловская область, город Полевской, улица Партизанская, напротив земельного участка с кадастровым номером 66:59:0101001:546, площадь земельного участка – 1131 кв.м,

(№ 190419/0173463/04 на сайте - torgi.gov.ru) – Лот № 1- земельный участок с

разрешенным использованием: для индивидуального жилищного строительства, категория земельного участка: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 66:59:010200661192, местоположение: Свердловская область, город Полевской, улица Малышева, 131, площадь земельного участка – 802 кв.м.,

(№ 190419/0173463/05 на сайте - torgi.gov.ru) – Лот № 1- земельный участок с разрешенным использованием: личное подсобное хозяйство, категория земельного участка: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 66:59:0206002:1087, местоположение: Свердловская область, город Полевской, село Мраморское, улица Красноармейская, район дома № 21, площадь земельного участка – 1135 кв.м.,

(№ 190419/0173463/06 на сайте - torgi.gov.ru) – Лот № 1- земельный участок с разрешенным использованием: для ведения личного подсобного хозяйства, категория земельного участка: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 66:59:0206002:242, местоположение: Свердловская область, город Полевской, село Мраморское, улица Березовая, 8, площадь земельного участка – 1438 кв.м.,

(№ 190419/0173463/07 на сайте - torgi.gov.ru) – Лот № 1 - земельный участок с разрешенным использованием: для ведения личного подсобного хозяйства, категория земельного участка: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 66:59:0206002:240, местоположение: Свердловская область, город Полевской, село Мраморское, улица Березовая, 10, площадь земельного участка – 1428 кв.м.,

(№ 190419/0173463/08 на сайте - torgi.gov.ru) – Лот № 1 – земельный участок с разрешенным использованием: для ведения личного подсобного хозяйства, категория земельного участка: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 66:59:0206002:361, местоположение: Свердловская область, город Полевской, село Мраморское, улица Березовая, 14, площадь земельного участка – 1521 кв.м.,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 03.06.2019 в 11 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 10501 от 28.05.2019) на электронную почту <...>, а также по Почте России, заявитель – посредством телефонной связи (<...>), а также по Почте России.

Уведомлением (исх. № 10985 от 03.06.2019) у организатора торгов в соответствии с ч. 15 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции были затребованы дополнительные сведения (документы) по организации и проведению рассматриваемых торгов.

Руководствуясь ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссией Свердловского УФАС России принято решение о продлении срока принятия решения по жалобе № 066/01/18.1-949/2019.

Повторное рассмотрение жалобы назначено на 05.06.2019 в 10 час. 30 мин., о чем организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 10985 от 03.06.2019) на электронную почту <...>, а также по Почте России, заявитель – посредством телефонной связи (<...>), а также по Почте России.

При рассмотрении жалоб осуществлялось аудиопотоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд,

арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ случаи, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов, устанавливаются законом.

В соответствии с п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи. В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 ЗК РФ.

Основанием для проведения аукционов явились Постановления Главы Полевского городского округа:

- от 18.03.2019 № 380 «О проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене, по составу участников, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, город Полевской, улица Партизанская, напротив земельного участка с кадастровым номером 66:59:0101001:547»;

- от 18.03.2019 № 379 «О проведении аукциона ... по адресу: Свердловская область, город Полевской, улица Партизанская, напротив земельного участка с кадастровым номером 66:59:0101001:546»;

- от 05.03.2019 № 331 «О проведении аукциона ... по адресу: Свердловская область, город Полевской, город Полевской, улица Малышева, 131»;

- от 05.03.2019 № 330 «О проведении аукциона ... по адресу: Свердловская область, город Полевской, село Мраморское, улица Красноармейская, район дома № 21»;

- от 05.03.2019 № 327 «О проведении аукциона ... по адресу: Свердловская область, город Полевской, село Мраморское, улица Березовая, 8»;

- от 05.03.2019 № 328 «О проведении аукциона ... по адресу: Свердловская область, город Полевской, село Мраморское, улица Березовая, 10»;

- от 05.03.2019 № 329 «О проведении аукциона ... по адресу: Свердловская область, город Полевской, село Мраморское, улица Березовая, 14».

Извещения о проведении аукционов были опубликованы 19.04.2019 на официальном сайте – torgi.gov.ru, а также на сайте umi-pgo.ru.

Заявки на участие в аукционах принимаются:

№№ 190419/0173463/02, 190419/0173463/03 с 19.04.2019 до 16.05.2019 в рабочие дни понедельник, вторник, среда, четверг с 9.00 до 17.00 час., пятница с 9.00 до 16.00 час. (обед с 12.00 до 13.00 час.) по адресу: Свердловская область, город Полевской, ул. Ленина, 2, каб. 36.

№№ 190419/0173463/04, 190419/0173463/05 с 19.04.2019 до 17.05.2019 в рабочие дни понедельник, вторник, среда, четверг с 9.00 до 17.00 час., пятница с 9.00 до 16.00 час. (обед с 12.00 до 13.00 час.) по адресу: Свердловская область, город Полевской, ул. Ленина, 2, каб. 36.

№№ 190419/0173463/06, 190419/0173463/07, 190419/0173463/08 с 19.04.2019 до 20.05.2019 в рабочие дни понедельник, вторник, среда, четверг с 9.00 до 17.00 час., пятница с 9.00 до 16.00 час. (обед с 12.00 до 13.00 час.) по адресу: Свердловская область, город Полевской, ул. Ленина, 2, каб. 36.

Дата и время определения участников торгов:

№№ 190419/0173463/02, 190419/0173463/03 – 17.05.2019 в 15 час. 00 мин. по адресу: Свердловская область, г. Полевской, ул. Ленина, д. 2, каб. 35.

№№ 190419/0173463/04, 190419/0173463/05 – 20.05.2019 в 15 час. 00 мин. по адресу: Свердловская область, г. Полевской, ул. Ленина, д. 2, каб. 35.

№№ 190419/0173463/06, 190419/0173463/07, 190419/0173463/08 – 21.05.2019 в 15 час. 00 мин. по адресу: Свердловская область, г. Полевской, ул. Ленина, д. 2, каб. 35.

Дата проведения аукционов:

№№ 190419/0173463/02, 190419/0173463/03 – 21.05.2019.

№№ 190419/0173463/04, 190419/0173463/05 – 22.05.2019.

№№ 190419/0173463/06, 190419/0173463/07, 190419/0173463/08 – 23.05.2019.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Лица, не подавшие заявки на торги, в жалобе должны указать обстоятельства, свидетельствующие о нарушении установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в проведении торгов и в участии в них, подтверждающих свою заинтересованность подачей заявки или невозможностью подачи заявок ввиду пороков информационного обеспечения торгов или препятствии в подаче заявки.

Протоколом от 17.05.2019 рассмотрения заявок на участие в аукционе № 190419/0173463/02 установлено, что на участие в аукционе поступила одна заявка от <...>. В соответствии с п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ аукцион признан не состоявшимся.

Протоколом от 17.05.2019 рассмотрения заявок на участие в аукционе № 190419/0173463/03 установлено, что на участие в аукционе поступило две заявки от <...>, <...>. При этом, в соответствии с пп. 2 п. 8 ст. 39.12 ЗК <...>, в связи с непоступлением задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе, не допущена к участию в аукционе. Таким образом, согласно п. 12 ст. 39.12 ЗК РФ аукцион признан не состоявшимся.

Протоколом от 20.05.2019 рассмотрения заявок на участие в аукционе № 190419/0173463/04 установлено, что на участие в аукционе поступило две заявки от <...>, <...>. В соответствии со ст. 39.12 ЗК все заявители допущены к участию в аукционе.

Протоколом от 22.05.2019 о результатах аукциона № 190419/0173463/04 победителем признан <...>.

Протоколом от 20.05.2019 рассмотрения заявок на участие в аукционе № 190419/0173463/05 установлено, что на участие в аукционе не подано ни одной заявки. В соответствии с п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ аукционы признаны не состоявшимися.

Протоколами от 21.05.2019 рассмотрения заявок на участие в аукционе №№ 190419/0173463/06, 190419/0173463/07, 190419/0173463/08 установлено, что на участие в аукционе не подано ни одной заявки. В соответствии с п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ аукционы признаны не состоявшимися.

Следовательно, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также порядка подачи заявок на участие в торгах.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности согласно пп. «а» п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru.

Протоколы от 17.05.2019, 20.05.2019, 21.05.2019, 22.05.2019 размещены на официальном сайте www.torgi.gov.ru 17.05.2019, 20.05.2019, 21.05.2019, 22.05.2019 соответственно, в то время как жалоба <...> поступили в адрес Свердловского УФАС России 24.05.2019, т.е. в пределах срока, установленного на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, предусмотренного ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Первый, второй и третий довод жалобы сводится к тому, что в нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона отсутствовали следующие сведения:

- максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, плата за подключение (технологическое присоединение).

При этом, организатором торгов в нарушение пп. 4 п. 3 ст. 39.11 ЗК РФ и п. 5 и п. 10 Правил № 83 не были получены технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В извещениях, на примере аукционов №№ 190419/0173463/02, 190419/0173463/04, содержится следующая информация относительно предмета аукциона.

Земельный участок с разрешенным использованием: для индивидуального жилищного строительства.

Категория земельного участка: земли населенных пунктов.

Территориальная зона по градостроительной документации: Ж1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа.

Кадастровый номер соответственно: 66:59:0101001:761/ 66:59:0102006:1192

Местоположение соответственно: Свердловская область, город Полевской, улица Партизанская, напротив земельного участка с кадастровым номером 66:59:0101001:547/ Свердловская область, город Полевской, улица Малышева, 131.

Площадь земельного участка соответственно – 1203 кв.м./ 802 кв.м.

Земельный участок правами третьих лиц не обременен.

Ограничения прав на использование земельного участка отсутствуют.

Сведения о правах: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: установленные для зоны застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа - Ж1 Правилами землепользования и застройки Полевского городского округа (в новой редакции), утвержденными решением Думы Полевского городского округа от 16.12.2016 № 600 (в новой редакции) (см. Приложение № 1 на официальном сайте органа местного самоуправления Управление муниципальным имуществом Полевского городского округа www.umi-pgo.ru. Возможно ознакомиться в рабочие дни: понедельник, вторник, среда, четверг с 9.00 до 17.00 час., пятница с 9.00 до 16.00 час. (обед с 12.00 до 13.00 час.) по адресу: Свердловская область, город Полевской, улица Ленина, 2, кабинет 36).

Выписка из Правил землепользования и застройки Полевского городского округа (утв. решением Думы Полевского городского округа от 16.12.2016 № 600 (в ред. 27.07.2017 № 684), в частности положения ст. 34 данных Правил, является приложением № 1 к извещениям о проведении аукционов, размещенным на сайте umi-pgo.ru (в разделе «Информация/Информация о торгах/19.04.2019 Извещение-Аренда-Партизанская (1203)/Приложение № 1 ПЗ3.pdf»). На сайте torgi.gov.ru в извещениях имеется лишь ссылка на сайт организатора торгов (umi-pgo.ru).

Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

(№ 190419/0173463/02) Водоотведение и водоснабжение: отсутствует техническая возможность присоединения к существующим сетям централизованного водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения г. Полевского, ввиду полного отсутствия в эксплуатации ОАО «Полевская коммунальная компания» (далее – ОАО «ПКК») сетей централизованного инженерно-технического снабжения в данном районе. В месте нахождения земельного участка отсутствуют возможные точки подключения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения, точки подключения теплоснабжения в радиусе эффективного теплоснабжения. Согласно существующих схем водоснабжения, теплоснабжения не предусмотрено комплексное строительство объектов обеспечения коммунальной инфраструктуры в районе, к которому относится район улицы Партизанская. В утвержденные инвестиционные программы ОАО «ПКК» не включены мероприятия по подключению новых объектов данной территории.

(№ 190419/0173463/04) Водоотведение и водоснабжение: отсутствует техническая возможность присоединения к существующим сетям централизованного водоснабжения и водоотведения; отсутствуют точки подключения водоснабжения; В утвержденные инвестиционные программы ОАО «ПКК» не включены мероприятия по подключению новых объектов данной территории.

Статьей 2 Федерального закона от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закон об информации) установлено: информация - сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1); доступ к информации - возможность получения информации и ее использования (п. 6); предоставление информации - действия, направленные на получение

информации определенным кругом лиц или передачу информации определенному кругу лиц (п. 8); распространение информации - действия, направленные на получение информации неопределенным кругом лиц или передачу информации неопределенному кругу лиц (п. 9).

Одними из принципов правового регулирования отношений, возникающих в сфере информации, информационных технологий и защиты информации, в силу п.п. 2 и 6 ст. 3 Закона об информации, являются установление ограничений доступа к информации только федеральными законами, достоверность информации и своевременность ее предоставления.

Информация в зависимости от категории доступа к ней, на основании ч. 2 ст. 5 Закона об информации, подразделяется на общедоступную информацию, а также на информацию, доступ к которой ограничен федеральными законами (информация ограниченного доступа).

Информация в зависимости от порядка ее предоставления или распространения подразделяется на информацию, которая в соответствии с федеральными законами подлежит предоставлению или распространению (п. 3 ч. 3 ст. 5 Закона об информации).

Законодательством Российской Федерации могут быть установлены виды информации в зависимости от ее содержания или обладателя (ч. 4 ст. 5 Закона об информации).

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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 или ведения дачного хозяйства).

В извещениях о проведении торгов установлен вид разрешенного использования земельного участка – для индивидуального жилищного строительства.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков (утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540) индивидуальное жилищное строительство включает в себя размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

Согласно п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Следовательно, на земельных участках предусматривается размещение объектов капитального строительства, и у организатора торгов возникает обязанность по указанию

технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении о поведении торгов.

В соответствии с п. 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83, далее – Правила № 83) сети инженерно-технического обеспечения – это совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Письмом Минэкономразвития России от 30.06.2015 № Д23и-3009 установлена возможность проведения торгов при наличии заключения о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а не при отсутствии у организатора торгов данных сведений как таковых.

Следовательно, в извещении о проведении торгов должны быть указаны не только сведения о наличии (отсутствии) возможности присоединения к сетям водоснабжения и водоотведения, а также к сетям теплоснабжения, электроснабжения.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ 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 частям 7 и 8 ст. 48 ГрК РФ технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления. Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение (технологическое присоединение) построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение (технологическое присоединение), предоставленными правообладателю земельного участка.

При подготовке к проведению аукциона по инициативе органа местного самоуправления либо заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица согласно пп. 4 п. 3 и пп. 8 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ осуществляется получение технических условий 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.

В соответствии с ч. 9 ст. 48 ГрК РФ орган местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за 30 дней до дня проведения аукциона, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, а также в течение 14 дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

Порядок определения и предоставления технических условий на основании ч. 10 ст. 48 ГрК РФ установлен Правилами № 83.

Орган местного самоуправления при подготовке градостроительного плана земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, в соответствии с п. 4 Правил № 83 подготавливает технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку.

Согласно п. 5 Правил № 83 орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка, находящегося в государственной собственности, предоставляет заинтересованным лицам технические условия. Для их получения, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия указанного решения обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Согласно ч. 10.1 ст. 48 ГрК РФ требования частей 7 - 10 данной статьи не применяются к технологическому присоединению объектов капитального строительства к электрическим сетям, данный порядок устанавливается Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям (утв. Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861, далее – Правила № 861).

Пунктом 8 Правил № 861 установлено, что для заключения договора заявитель направляет заявку в сетевую организацию, объекты электросетевого хозяйства которой расположены на наименьшем расстоянии от границ участка заявителя, с учетом условий, установленных пунктом 8(1) настоящих Правил. Заявка направляется по формам согласно приложениям N 4 - 7 любым способом ее подачи (почтой или с использованием официального сайта сетевой организации).

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона также должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного

использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции.

В пределах территориальных зон согласно ч. 3 ст. 38 ГрК РФ могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Информация о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, согласно п. 42 Порядка заполнения формы Градостроительного плана земельного участка (далее – ГПЗУ) и порядка ее заполнения (утв. Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр, далее – Порядок № 741/пр) содержится в ГПЗУ.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков, расположенных в границах соответствующей территориальной зоны, согласно п. 9 ст. 1, ч. 6 ст. 30 и п. 1 ч. 1 и ч. 2 ст. 38 ГрК РФ в рамках предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства указываются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.

В соответствии с п. 4 ст. 30 Правил землепользования и застройки Полевского городского округа (утв. решением Думы Полевского городского округа от 16.12.2016 № 600, далее - Правила № 600) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать местным нормативам градостроительного проектирования Полевского городского округа (утв. решением Думы Полевского городского округа от 10.12.2015 № 405).

Статьей 34 Правил № 600 определены Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа (Ж1), но в извещениях они не указаны.

Организатор торгов, в лице УМИ Полевского ГО в своих объяснениях (вх. № 01-13064 от 03.06.2019), основываясь на письме ФАС России от 03.05.2018 № АД/31550/18, считает, что получение технических условий подключения объектов к сетям газо-, теплоснабжения, и электрическим сетям не предусмотрено. Также представлены отказы в предоставлении технических условий ОАО «ПКК» от 01.09.2017 № 01-19/5770, от 22.05.2018 №№ 01-19/2521, 01-19/2522, от 10.10.2018 №№ 01-19/5651, 01-19/6392, 01-19/6393, от 25.10.2018 № 01-19/6916.

Вместе с тем, изложенная позиция антимонопольного органа соответствует единообразию судебной практики и изложена в судебных актах по делам №№ А60-46186/2018, А60-30216/2018, А60-43129/2018.

При этом, организатором торгов получены отказы в предоставлении технических условий за сроком, установленным ч. 9 ст. 48 ГрК РФ, п. 5 Правил № 83.

Таким образом, имеет место нарушение организатором торгов пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, что выразилось в неразмещении в извещении о проведении аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения

(технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Неразмещение в соответствии с законодательством РФ информации о проведении обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов, образует событие предусмотренного ч. 1 ст. 7.32.4 КоАП РФ административного правонарушения.

Четвертый довод жалобы сводится к тому, что в нарушение п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ размещенным извещениям о проведении аукционов отсутствует обязательное приложение - проект договора аренды земельного участка.

На сайте torgi.gov.ru, для примера в разделе «Аренда и продажа земельных участков/ номер извещения 190419/0173463/02/ Документы/ извещение», в котором приложением № 3 к извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Таким образом, в действиях организатора торгов в лице УМИ Полевского ГО отсутствуют признаки нарушения п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ.

Пятый довод жалобы сводится к тому, что в нарушение п.п. 9, 15, 16 ст. 39.12 ЗК РФ протокол рассмотрения заявок на участие в аукционах не содержит сведений о заявителях; результаты аукционов не оформлены протоколом.

Соответствующие протоколы размещены на сайте torgi.gov.ru в установленный п. 9 и п. 16 ст. 39.12 ЗК РФ срок во вкладке: «Аренда и продажа земельных участков (с указанием номера извещения аукциона)/Лоты/Документы результатов».

Таким образом, довод не нашел своего подтверждения.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Комиссия Свердловского УФАС России решила выдать организатору торгов предписание о принятии всех зависящих от него мер по аннулированию аукциона № 190419/0173463/02 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 66:59:0101001:761, местоположение: Свердловская область, город Полевской, улица Партизанская, напротив земельного участка с кадастровым номером 66:59:0101001:547, площадь земельного участка – 1203 кв.м., поскольку относительно указанного аукциона <...> выразил свою заинтересованность в участии.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 28.1 КоАП РФ поводом к возбуждению дела об административном правонарушении является непосредственное обнаружение должностным лицом, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

Учитывая установленные ч. 16 и ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции особенности порядков принятия (только коллегиально) решения, являющегося результатом проведения в ходе осуществления государственного контроля (надзора) проверки (примечание к ст. 28.1 КоАП РФ), и его обжалования (только судебный), у

должностных лиц того же самого органа, единолично осуществляющих производство по делу об административном правонарушении, заведомо отсутствуют законные основания как переоценивать изложенные в не оспоренном в установленном порядке решении достаточные данные, указывающие на наличие события административного правонарушения, так и отражать результаты такой переоценки как в протоколе об административном правонарушении, так и в соответствующем постановлении.

В соответствии с ч. 1 ст. 2.10 КоАП РФ юридические лица подлежат административной ответственности за совершение административных правонарушений в случаях, предусмотренных статьями особенной части настоящего Кодекса, а статьей 7.32.4 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность юридических лиц, в том числе органов местного самоуправления (дело № А60-54372/2015).

В качестве организатора торгов, согласно п. 2 ст. 447 Гражданского кодекса РФ, могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Согласно ст. 39.2 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 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом (п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ).

Статьей 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон о местном самоуправлении) установлено, что органы местного самоуправления - избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольно-счетный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения (ч. 1 ст. 34 Закона о местном самоуправлении).

Согласно ч.ч. 1, 7 и 8 ст. 37 Закона о местном самоуправлении местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Местная администрация обладает правами юридического лица. Структура местной администрации утверждается представительным органом муниципального образования по представлению главы местной администрации. В структуру местной администрации могут входить отраслевые (функциональные) и территориальные органы местной администрации.

В соответствии с ч. 2 ст. 41 Закона о местном самоуправлении органы местного самоуправления, которые в соответствии с настоящим Федеральным законом и уставом муниципального образования наделяются правами юридического лица, являются муниципальными казенными учреждениями, образуемыми для осуществления управленческих функций, и подлежат государственной регистрации в качестве юридических лиц в соответствии с федеральным законом.

Представительный орган муниципального образования и местная администрация как юридические лица действуют на основании общих для организаций данного вида положений настоящего Федерального закона в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации применительно к казенным учреждениям.

Основаниями для государственной регистрации органов местного самоуправления в качестве юридических лиц являются устав муниципального образования и решение о создании соответствующего органа местного самоуправления с правами юридического лица.

Основаниями для государственной регистрации органов местной администрации в качестве юридических лиц являются решение представительного органа муниципального образования об учреждении соответствующего органа в форме муниципального казенного учреждения и утверждение положения о нем этим представительным органом муниципального образования по представлению главы местной администрации (ч. 3 ст. 41 Закона о местном самоуправлении).

В соответствии с п. 1.1 и п. 2.1 Положения об органе местного самоуправления Управление муниципальным имуществом (утв. решением Думы муниципального образования «город Полевской» от 22.12.2005 № 110, далее – Положение об УМИ Полевского ГО) УМИ Полевского ГО является отраслевым органом местного самоуправления Полевского городского округа. Предмет деятельности УМИ Полевского ГО - решение вопросов местного значения в сферах управления муниципальным имуществом, регулирования земельных отношений на территории городского округа, отнесенных к компетенции городского округа законодательством Российской Федерации Свердловской области, решениями органов местного самоуправления городского округа.

УМИ Полевского ГО является юридическим лицом и подлежит государственной регистрации в качестве муниципального учреждения в соответствии с федеральным законом (п. 1.2 Положения об УМИ Полевского ГО).

Основной целью деятельности УМИ Полевского ГО является рациональное управление муниципальным имуществом, используемым для социально – экономического развития городского округа, увеличение доходов местного бюджета (п. 2.2).

Задачами УМИ Полевского ГО являются:

- управление и распоряжение в установленном порядке объектами муниципальной собственности (п. 2.3.1);
- осуществление контроля за сохранностью и использованием муниципального имущества по целевому назначению (п. 2.3.3);
- регулирование земельных отношений, осуществление функций контроля в области использования земель городского округа (п. 2.3.4).

В соответствии с п.п. 1 и 2 ст. 25.4 КоАП РФ защиту прав и законных интересов юридического лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, или юридического лица, являющегося потерпевшим, осуществляют его законные представители, которыми могут являться его руководитель, а также иное лицо, признанное в соответствии с законом или учредительными документами органом юридического лица. Полномочия законного представителя юридического лица подтверждаются документами, удостоверяющими его служебное положение.

В соответствии с ч. 3 ст. 2.1 КоАП РФ в случае совершения юридическим лицом административного правонарушения и выявления конкретных должностных лиц, по вине которых оно было совершено, допускается привлечение к административной ответственности по одной и той же норме как юридического лица, так и указанных должностных лиц (п. 15 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2005 № 5).

Лица, осуществляющие функции по организации и проведению обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, в том числе члены конкурсной комиссии, аукционной комиссии, совершившие административные правонарушения, предусмотренные ст. 7.32.4 настоящего Кодекса, несут административную ответственность как должностные лица, т.е. в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей (ст. 2.4 КоАП РФ).

Согласно ч. ч. 1-3 ст. 25.15 КоАП РФ, лица, участвующие в производстве по делу об административном правонарушении, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд, орган или к должностному лицу, в производстве которых находится дело, заказным письмом с уведомлением о вручении, повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения или вызова и его вручение адресату. Извещения, адресованные гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, направляются по месту их жительства.

Согласно ч. 3 ст. 25.2 КоАП РФ дело об административном правонарушении рассматривается с участием потерпевшего. В его отсутствие дело может быть рассмотрено лишь в случаях, если имеются данные о надлежащем извещении потерпевшего о месте и времени рассмотрения дела и если от потерпевшего не поступило ходатайство об отложении рассмотрения дела либо если такое ходатайство оставлено без удовлетворения.

Потерпевший вправе согласно ч. 2 ст. 25.2 КоАП РФ знакомиться со всеми материалами дела об административном правонарушении, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью представителя, обжаловать постановление по данному делу, пользоваться иными процессуальными правами в соответствии с настоящим Кодексом.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать обоснованной в части доводов об отсутствии в извещениях о проведении аукционов достаточных сведений о предмете аукциона, а в части доводов относительно отсутствия соответствующих протоколов и обязательного приложения к извещению в виде проекта договора аренды земельного участка - необоснованной.

2. Организатора торгов признать нарушившим пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, что выразилось в размещении в извещении о проведении аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Законному представителю УМИ Полевского ГО надлежит явиться на составление протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 7.32.4 КоАП

РФ, **30.08.2019 в 14 час. 30 мин.** в Свердловское УФАС России (ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215, г. Екатеринбург, 620014) в отношении юридического лица.

4. Начальнику УМИ Полевского ГО <...> надлежит обеспечить ознакомление с данным извещением должностное лицо, ответственное за утверждение извещений о проведении аукционов, и его явку **30.08.2019 в 14 час. 30 мин.** в Свердловское УФАС России (ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215, г. Екатеринбург, 620014) для составления протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 7.32.4 КоАП РФ. В случае неявки указанного должностного лица протокол будет составлен в отношении Начальника УМИ Полевского ГО.

5. УМИ Полевского ГО в срок до **23.08.2019** предоставить в Свердловское УФАС России, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении УМИ Полевского ГО и ответственного должностного лица:

- документ, подтверждающий факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц;
- копию Положения УМИ Полевского ГО (со всеми изменениями и дополнениями);
- паспорт (первые две страницы и прописка), документ о назначении на должность, трудовой договор (контракт), должностную инструкцию (с отметкой об ознакомлении).
- письменные объяснения (ст. 26.3 КоАП РФ) и иные документы (сведения), которые сочтете необходимым приобщить к возбуждаемому делу об административном правонарушении.

6. Привлечь <...> в качестве потерпевшего, которому надлежит явиться на составление протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 7.32.4 КоАП РФ, **30.08.2019 в 14 час. 30 мин.** в Свердловское УФАС России (ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215, г. Екатеринбург, 620014) в отношении УМИ Полевского ГО и соответствующего должностного лица УМИ Полевского ГО.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.