



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 066/01/18.1-235/2020

07.02.2020

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 02.09.2019 № 377) в составе:

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

при участии в качестве:

заявителя – Общество с ограниченной ответственностью «Отдел капитального строительства» (623100, г. Первоуральск, ул. Стахова, д. 2А, далее – ООО «ОКС»), представитель – <...> (доверенность от 01.02.2019 без номера);

организатора торгов – Администрация городского округа Первоуральск (623100, г. Первоуральск, ул. Ватутина, д. 41, далее – Администрация ГО Первоуральск), представители – <...> (доверенность от 30.01.2020 № 967-21/2020), <...> (доверенность от 09.01.2020 № 967-04/2020);

заинтересованного лица – Первоуральская городская Дума (623100, г. Первоуральск, ул. Ватутина, д. 41), представитель – <...> (доверенность от 05.02.2020 № 02-22),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Отдел капитального строительства» (вх. № 01-1489 от 22.01.2020) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации ГО Первоуральск, совершенные при организации и проведении торгов (№ 281219/0163433/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельных участков из земель населенных пунктов с кадастровыми №№: Лот № 1 - 66:58:0116002:471, местоположение: Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Трубников, в 10 м на юг от д. 52, разрешенное использование – деловое управление, в границах, указанных в кадастровом паспорте участка, общей площадью 1 425 кв.м.; Лот № 2 - 66:58:0113001:113, местоположение: Свердловская область, г. Первоуральск, шоссе Динасовское, 2, разрешенное использование – склады, в границах, указанных в кадастровом паспорте участка, общей площадью 400 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 30.01.2020 в 15 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 1249 от 27.01.2020) посредством системы электронного документооборота, заявитель – на электронную почту <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 07.02.2020 в 11 час. 00 мин, о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 1728 от 31.01.2020) посредством системы электронного документооборота, заявитель – на электронную почту <...>.

При рассмотрении жалоб осуществлялось аудиопротоколирование 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 ст. 39.18 ЗК РФ.

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 аукциона явились Постановления Администрации ГО Первоуральск

- от 09.12.2019 № 2103 «О проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Трубников, в 10 м на юг от д. 52, с видом разрешенного использования – деловое управление»;

- от 16.12.2019 № 2147 «О проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене, по продаже права на заключение договора аренды земельного

участка, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, шоссе Динасовское, 2, с видом разрешенного использования – склады».

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.

Извещение о проведении аукционов № 2602-2020/АЮ размещено на сайте www.torgi.gov.ru (извещение № 281219/0163433/01) 28.12.2019, на сайте городского округа Первоуральск (<https://prvadm.ru/>), а также опубликовано в газете «Вечерний Первоуральск» № 102 (192108) от 30.12.2019.

Согласно извещению о проведении аукционов № 2602-2020/АЮ заявки на участие в аукционах принимались с 09.01.2020 по 13.02.2020. Дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционах – 18.02.2020 в 09-00. Дата проведения аукциона 26.02.2020 с 09-00.

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.

Согласно представленным организатором торгов сведениям на участие в аукционе не подано ни одной заявки.

Следовательно, ООО «ОКС» вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки.

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).

На момент подачи жалобы еще не истек срок подачи заявок на участие в торгах, т.е. жалоба ООО «ОКС» направлена в пределах установленного срока.

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.

ООО «ОКС» в жалобе ссылается на то, что в нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона № 2602-2020/АЮ отсутствовали следующие сведения:

- все виды разрешенного использования земельных участков;
- 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).

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

Согласно п. 1 ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Согласно п. 2 ст. 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Согласно п. 6 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные

регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (п. 8 ст. 1 ГрК РФ)

В соответствии с ч. 2 ст. 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки включают в себя:

- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

Согласно ч. 4 ст. 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. **Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.** Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. **Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.**

Согласно частям 2 и 2.1 статьи 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, что является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (п. 7 ст. 1 ГрК РФ).

Градостроительный регламент в соответствии с п. 9 ст. 1 ГрК РФ есть устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, в соответствии с ч. 6 ст. 30 ГрК РФ **указываются:**

1) **виды разрешенного использования земельных участков** и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны,

применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть в соответствии с ч. 1 ст. 37 ГрК РФ следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

В соответствии с п. 3 ст. 11.2 ЗК РФ разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования (п. 4 ст. 11.9 ЗК РФ).

Согласно ч. 3 ст. 37 ГрК РФ **изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид** такого использования **осуществляется** в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Согласно абз. 2 п. 2 ст. 7 ЗК РФ **любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно**, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, **за исключением** органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются в соответствии с ч. 3 ст. 37 ГрК РФ самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 настоящего Кодекса (ч. 6 ст. 37 ГрК РФ).

Пунктом 17 статьи 39.8 ЗК РФ установлено, что **внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся договор аренды земельного участка**, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **в части изменения видов разрешенного использования** такого земельного участка **не допускается**.

Согласно ст. 76 Правил землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск Свердловской области (утв. Решением Первоуральской городской Думы от 26.08.2010 № 241, далее – ПЗЗ № 241), общественно-деловые зоны предназначены для застройки территории многофункциональными комплексными объектами и специализированными объектами общественно-делового назначения, в том числе:

ОД(К). Комплексная общественно-деловая зона

Комплексная общественно-деловая зона - территории, застроенные или планируемые к застройке объектами социального обслуживания, бытового обслуживания, здравоохранения, образования и просвещения, культурного развития, религиозного использования, общественного управления, обеспечения научной деятельности,

ветеринарного обслуживания, рынков, магазинов, общественного питания, гостиничного обслуживания.

Основные виды разрешенные использования:

- социальное обслуживание
- бытовое обслуживание
- культурное развитие
- общественное управление
- деловое управление
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
 - рынки
 - магазины
 - банковская и страховая деятельность
 - общественное питание
 - гостиничное обслуживание
 - развлечения.

Вспомогательные виды использования:

- коммунальное обслуживание
- обслуживание автотранспорта
- земельные участки (территории) общего пользования.

Согласно ст. 80 ПЗЗ коммунально-складские зоны предназначены для застройки и использования территории предприятиями, складами, базами, объектами коммунального назначения с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация СЗЗ от этих предприятий. Отнесение территорий к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1031-01, в числе:

КС-1. Коммунально-складская зона I класса

Зона коммунально-складских объектов I класса вредности - территории, застроенные или планируемые к застройке коммунально-складскими объектами I класса вредности.

Основные виды разрешенные использования:

- склады
- коммунальное обслуживание
- деловое управление
- гостиничное обслуживание
- обслуживание автотранспорта
- объекты гаражного назначения.

Между тем, в извещении о проведении аукционов № 2602-2020/АЮ в п. 3.1.1 для земельного участка с кадастровым № 66:58:0116002:471 указан исключительно один вид разрешенного использования – деловое управление, в п. 3.2.1 для земельного участка с кадастровым № 66:58:0113001:113 – склады.

Организатор торгов относительно указания в извещении только одного вида разрешенного использования земельного участка пояснил, что согласно выписке из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым № 66:58:0116002:471 установлен вид разрешенного использования – деловое управление. По правилам п. 2 ст. 7 ЗК РФ любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Разрешенное использование земельного участка представляет собой установление конкретной цели использования участка земли и определение объема прав и обязанностей

лица, которому принадлежит земельный участок, на основании осуществления определенных процедур зонирования территорий. В соответствии с п. 14 ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в государственный кадастр недвижимости в отношении земельного участка вносятся также сведения о его разрешенном использовании. Фактическое использование земельного участка должно отвечать его разрешенному использованию и совпадать со сведениями, внесенными в государственный кадастр недвижимости. В связи с чем установление всех возможных видов разрешенного использования, предусмотренных для комплексной общественно-деловой зоны (ОД (К)), противоречит вышеуказанным нормам.

Согласно п. 1 ст. 1 ПЗЗ № 241 виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу наименования этих видов в настоящих Правилах при соблюдении требований, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Согласно **пп. 3 п. 22 Порядка ведения ЕГРН**, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающей содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающей содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающей содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки (утв. Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943, далее – **Приказ № 943**), в записи кадастра недвижимости о земельном участке указываются следующие дополнительные сведения:

вид или **виды** разрешенного использования земельного участка путем **указания**:

установленного вида разрешенного использования - на основании соответствующего акта уполномоченного органа с указанием в том числе реквизитов такого акта об установлении вида разрешенного использования;

вида разрешенного использования земельного участка **из числа видов** разрешенного использования, **предусмотренных градостроительным регламентом, и сведений о территориальной зоне**, в границах которой расположен земельный участок (с указанием реестрового **номера границы территориальной зоны**, сведения о которой внесены в ЕГРН, посредством указания которого в том числе **обеспечивается взаимосвязь записей раздела ЕГРН на земельный участок с записями реестра границ**, или реквизитов решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении правил землепользования и застройки или о внесении изменений в них, если в реестре границ отсутствует запись о соответствующей зоне).

Согласно **пп. 6 п. 82 Приказа № 943 запись о территориальной зоне в реестре границ имеет следующую структуру: перечень всех видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительным регламентом, применительно к территориальной зоне, в отношении которой они приняты.**

Согласно **пп. 5 п. 83 Приказа № 943 запись об утвержденном проекте межевания территории в реестре границ имеет следующую структуру: вид или виды разрешенного использования земельных участков, указанные в утвержденном проекте межевания территории.**

Градостроительный план земельного участка (далее – ГПЗУ) согласно п. 1 ст. 57.3 ГрК РФ выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности

информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

В ГПЗУ в соответствии с пп. 5 п. 3 ст. 57.3 ГрК РФ содержится информация об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок.

Источниками информации для подготовки ГПЗУ согласно п. 2 ст. 57.3 ГрК РФ являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

ГПЗУ в соответствии с п. 37 Порядка заполнения формы ГПЗУ (утв. Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр, далее – Порядок № 741/пр) должен включать информацию о видах разрешенного использования земельного участка, а именно основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка.

В ГПЗУ в соответствии с п. 38 и п. 39 Порядка № 741/пр указываются все установленные основные и условно разрешенные виды использования земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки, а при наличии утвержденной документации по планировке территории, один или несколько основных и условно разрешенных видов использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки, соответствующих назначению зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленных проектом планировки территории.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории согласно п. 3 ч. 5 ст. 43 ГрК РФ должен содержаться в проекте межевания территории, являющимся разновидностью документации по планировке территории (п. 2 ч. 4 ст. 41 ГрК РФ).

Правила землепользования и застройки согласно п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков. Аналогичная норма также установлена в пп. 4 п. 5 ст. 2 ПЗЗ, согласно которой назначение настоящих Правил регулирования землепользования и застройки, основанных на градостроительном зонировании, является создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами.

Размер арендной платы согласно п. 12 ст. 22 ЗК РФ является существенным условием договора аренды земельного участка.

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, к которым относится принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования.

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, в соответствии с п. 16 ст. 39.11, п. 2 ст. 39.7 и п. 13, п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ определяется ежегодный размер арендной платы, а в случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником - в размере начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В задании на оценку согласно п. 9 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, далее - ФСО № 7) может быть указана рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях) в качестве расчетной величины.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора (п. 21 ФСО № 7).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик согласно пп. «е» п. 22 ФСО № 7 учитывает то, что для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются такие элементы сравнения как вид использования и (или) зонирование, а также экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В свою очередь, осуществление полномочий собственника в отношении государственного имущества согласно пп. «г» п. 2 Указа Президента РФ от 09.03.2004 № 314 представляет собой функцию по управлению государственным имуществом.

В отношениях, регулируемых гражданским законодательством, к субъектам РФ в соответствии с п. 2 ст. 124 ГК РФ применяются нормы, определяющие участие юридических лиц, если иное не вытекает из закона или особенностей данных субъектов гражданского права. От имени субъектов РФ в соответствии с п. 1 ст. 125 ГК РФ могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные права и обязанности органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. При этом, лицо, которое в силу закона, иного правового акта или учредительного документа юридического лица уполномочено выступать от его имени, согласно п. 3 ст. 53 ГК РФ должно действовать в интересах представляемого им юридического лица добросовестно и разумно.

Совершенствование порядка использования государственного имущества и ресурсов, а также порядка передачи прав на использование такого имущества и его отчуждения в соответствии с п. 14 ст. 7 Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» являются одним из основных направлений деятельности государственных органов по повышению эффективности противодействия коррупции. При этом положения нормативных правовых актов, устанавливающие для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил в соответствии с ч. 2 ст. 1

Федерального закона от 17.07.2009 № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» являются коррупциогенными факторами.

Поэтому подмена органом власти нормативного регулирования отношений по землепользованию и застройке индивидуальным их регулированием является классическим примером злоупотребления полномочиями, а **усечение видов разрешенного использования земельного участка заведомо снижает его инвестиционную привлекательность и уменьшает арендную плату за него.**

Исходя из вышеизложенного, **организатор торгов** в извещении о проведении аукциона **должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка**, установленные Правилами землепользования и застройки для территориальной зоны, в которой он расположен.

Данная позиция также подтверждается судебной практикой (дела № А60-10670/2017, № А60-46186/2018). Судами определено, что установление организатором торгов в извещении определенного вида разрешенного использования земельного участка, для которого запрещено строительство объектов капитального строительства, является неправомерным. **В извещении о проведении торгов необходимо указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые установлены Правилами землепользования и застройки, а также кадастровым паспортом такого участка.**

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.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в силу ч. 1 ст. 38 ГрК РФ включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Наряду с указанными в п.п. 2-4 ч. 1 ст. 38 ГрК РФ предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ч. 1.2 ст. 38 ГрК РФ).

Частью 2 ст. 38 ГрК РФ установлено, что применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в ч. 1 ст. 38 ГрК РФ размеры и параметры, их сочетания.

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.

Организатор торгов относительно отсутствия в извещении о проведении аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах размещенного строительства объекта капитального строительства указал, что параметры разрешенного

строительства установлены градостроительным регламентом территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок. Градостроительные регламенты территориальных зон включены в ПЗЗ. Размещение на официальном сайте градостроительного регламента территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, которым установлены параметры разрешенного строительства, технически невозможно в силу большого объема информации. Согласно извещению о проведении аукциона № 2602-2020/АЮ допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (земельный участок с кадастровым № 66:58:0116002:471) - в соответствии с ПЗЗ (ознакомиться можно в период приема заявок по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Советская, д. 1, этаж 1); допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (земельный участок с кадастровым № 66:58:0113001:113) - в соответствии с требованиями к значению, параметрам и размещению объектов капитального строительства Администрации ГО Первоуральск (Управление архитектуры и градостроительства Администрации ГО Первоуральск) – № 663360000-2019-96 от 22.10.2019 г. (ознакомиться можно в период приема заявок по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Советская, д. 1, этаж 1).

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 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.

Статьей 76 и 80 ПЗЗ № 241 определены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для комплексной общественно-деловой зоны (ОД(К)), для коммунально-складской зоны, но в извещении о проведении аукциона № 2602-2020/АЮ они не указаны (дело № А60-43527/2019).

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.

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 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 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).

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.

Организатор торгов относительно отсутствия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения пояснил, что в извещении о проведении аукционов № 2602-2020/АЮ содержатся сведения об условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технологического обеспечения. Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83) установлен перечень сведений, которые должны содержаться в технических условиях на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения (имущественным объектам, непосредственно используемым в процессе водоснабжения и водоотведения), а именно: о максимальной нагрузке; о сроке подключения объекта капитального строительства; о сроке действия технических условий; о плате за подключение. В соответствии с п. 2 Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения (утв. Постановлением Правительства РФ от 05.07.2018 № 787) заявителем является лицо, имеющее намерение подключить объект к системе теплоснабжения. Согласно пп. «а» п. 7 Правил 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) заявителем является юридическое или физическое лицо,

которое имеет намерение осуществить технологическое присоединение. Орган местного самоуправления, имеющий намерение получить технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в рамках подготовки к проведению аукциона для продажи либо сдачи в аренду земельного участка, не входит в круг лиц, на которые распространяют действие Правила № 861. Таким образом, Правила № 861 не регулируют порядок выдачи технических условий присоединения к сетям электросетевого хозяйства по запросам органов местного самоуправления в целях указания сведений о технических условиях в извещении о проведении аукциона. Согласно п. 2 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения (утв. Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314, далее – Правила № 1314) заявителем является юридическое или физическое лицо, намеренное осуществить или осуществляющее строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства с последующим его подключением (технологическим присоединением) к сети газораспределения или подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения, а также в случае присоединения объекта сети газораспределения к другой сети газораспределения - юридическое лицо, осуществляющее строительство объекта сети газораспределения или реконструкцию объекта существующей сети газораспределения, принадлежащего ему на праве собственности. Таким образом, орган местного самоуправления, имеющий намерение получить технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в рамках подготовки к проведению аукциона для продажи либо сдачи в аренду земельного участка, не входит в круг лиц, на которых распространяют действие Правила № 1314. Правила № 1314 не регулируют порядок выдачи технических условий присоединения к сетям газораспределения по запросам органов местного самоуправления в целях указания сведений о технических условиях в извещении о проведении аукциона.

В извещении о проведении аукционов № 2602-2020/АЮ указаны следующие сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (земельный участок с кадастровым № 66:58:0116002:471):

1) АО «ГАЗЭКС» – № 3/3.5-3/180 от 07.11.2019 г. – возможность подключения объекта капитального строительства на данном земельном участке имеется от действующего подземного газопровода высокого давления (Р-0,6МПа) D-57 мм (сталь).

Срок действия технических условий, порядок и срок подключения объекта к газораспределительной сети определяется согласно Правилам № 1314. Плата за подключение устанавливается в соответствии с Постановлением РЭК Свердловской области от 24.12.2014 № 268-ПК «Об установлении платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям газораспределительных организаций на территории Свердловской области».

2) ОАО МРСК УРАЛА Филиал «Свердловэнерго» производственное отделение западные электрические сети – № СЭ/ЗЭС/01-21/10332 от 28.10.2019 г. – в указанном районе отсутствуют сети ОАО МРСК УРАЛА.

3) ППМУП «Водоканал» – № 87-19 от 28.10.2019 г. – по водоснабжению возможная точка подключения – участок кольцевого водопровода Ду-300 мм

ул. Трубников, с западной стороны запрашиваемого участка; максимальная присоединяемая нагрузка – 18,9 м³/сут., по водоотведению возможная точка подключения – участок магистрального канализационного коллектора Ду-500 мм, с юго-восточной стороны запрашиваемого участка, максимальная присоединяемая нагрузка – 26,4 м³/сут.

4) АО «Горэлектросеть» - № 365 от 12.11.2019 г. – сети АО «Горэлектросеть» по данному адресу отсутствуют.

5) АО «Облкоммунэнерго» - № 50-07/50/21-143 от 31.10.2019 г. – электроснабжение данного земельного участка возможно от сетей АО «Облкоммунэнерго».

6) ООО «СТК» - № 513072-14-1006 от 25.10.2019 – имеется возможность подключить к существующим тепловым сетям объект капитального строительства на запрашиваемой территории.

В извещении о проведении аукционов № 2602-2020/АЮ указаны следующие сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (земельный участок с кадастровым № 66:58:0113001:113):

1) АО «ГАЗЭКС» – № 3/3.5-3/170 от 21.10.2019 г. – техническая возможность подключения объекта капитального строительства имеется от действующего подземного газопровода высокого давления 2 категории (Р-0,6МПа) D-377 мм (сталь) в районе гаражного кооператива по ул. Ленина после железнодорожного пути.

2) ППМУП «Водоканал» – № 1261 от 20.09.2019 г. – в указанном районе отсутствуют сети централизованного водоснабжения и водоотведения, находящиеся в хозяйственном ведении ППМУП «Водоканал».

3) ООО «СТК» - № 513072-14-00875 от 26.09.2019 г. - в настоящее время отсутствует техническая возможность подключения, из-за отсутствия тепловых сетей в данной застройке.

4) АО «Горэлектросеть» - № 324 от 24.09.2019 г. – АО «Горэлектросеть» не имеет технической возможности для подключения к электрическим сетям данного земельного участка.

5) ОАО МРСК УРАЛА Филиал «Свердловэнерго» производственное отделение западные электрические сети – № СЭ/ЗЭС/01-21/10122 от 21.10.2019 г. – подключение к сетям ОАО МРСК УРАЛА Филиал «Свердловэнерго» земельного участка невозможно, по причине их отсутствия в указанном районе.

6) АО «Облкоммунэнерго» - № 50-07/50/И-112 от 25.09.2019 г. – электроснабжение объекта капитального строительства от сетей АО «Облкоммунэнерго» возможно.

Срок действия технических условий составляет не менее 2-х лет со дня заключения договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям.

Плата производится согласно договору об осуществлении технологического присоединения.

Срок подключения объекта капитального строительства составляет не менее 4-х месяцев с даты подписания договора на технологическое присоединение.

Технические условия на присоединение к электрическим сетям могут быть выданы только после подачи заявки на присоединение энергопринимающих устройств заявителем, где будет указана максимальная мощность, категория надежности, уровень питающего напряжения.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков (утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540) деловое управление включает в себя размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); склады включают в себя размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных

комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Согласно п. 10 ст. 1 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.

Статьей 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» установлено: сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений (п. 20); система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности (п. 21).

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения (Разъяснения ФАС России «Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»).

Согласно п. 10 ст. 48 ГрК РФ порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством РФ.

Постановлениями Правительства РФ утверждены:

- от 13.02.2006 № 83 Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – Правила № 83), где под сетью инженерно-технического обеспечения понимается совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения (абз. 3 п. 2);

- от 05.07.2018 № 787 Правилам подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче тепловой энергии, теплоносителя (далее – Правила № 787);

- от 30.12.2013 №1314 Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства РФ (далее – Правила № 1314);

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.

Технические условия должны содержать следующие данные:

максимальная нагрузка в возможных точках подключения;

срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;

срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены (п. 10 Правил № 83).

Согласно п. 9 Правил № 83 организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно п. 11 Правил № 787 при представлении заявителем сведений и документов, указанных в пункте 9 настоящих Правил, в полном объеме, теплоснабжающие и теплосетевые организации в течение 14 дней со дня получения запроса о предоставлении технических условий обязаны предоставить технические условия либо мотивированный отказ в выдаче указанных технических условий при отсутствии технической возможности подключения к системе теплоснабжения. В случае непредставления сведений и документов, указанных в пункте 9 настоящих Правил, в полном объеме теплоснабжающие и теплосетевые организации вправе отказать в выдаче технических условий.

Согласно п. 13 Правил № 1314 при представлении заявителем сведений и документов, указанных в пунктах 7 и 8 настоящих Правил, в полном объеме исполнитель в течение 10 рабочих дней со дня получения запроса о предоставлении технических условий обязан определить и предоставить заявителю технические условия либо мотивированный отказ в выдаче технических условий.

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 № 861.

Пунктом 8 Правил 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) 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 № 4 - 7 любым способом ее подачи (почтой или с использованием официального сайта сетевой организации).

Согласно п. 15 Правил № 861 при исполнении договора сетевая организация обязана:

а) обеспечить передачу электрической энергии в точке поставки потребителя услуг (потребителя электрической энергии, в интересах которого заключается договор), качество и параметры которой должны соответствовать обязательным требованиям, установленным нормативными правовыми актами РФ, регулирующими отношения в сфере электроэнергетики, с соблюдением величин аварийной и технологической брони;

б) осуществлять передачу электрической энергии в соответствии с согласованной категорией надежности энергопринимающих устройств потребителя услуг (потребителя электрической энергии, в интересах которого заключается договор);

в) определять в порядке, установленном Министерством энергетики РФ, значения соотношения потребления активной и реактивной мощности для отдельных энергопринимающих устройств (групп энергопринимающих устройств), в отношении которых заключен договор, если документами о технологическом присоединении таких устройств предусмотрены требования к регулированию реактивной мощности, самостоятельно, если такие энергопринимающие устройства присоединены к объектам электросетевого хозяйства напряжением 35 кВ и ниже, а в случае если энергопринимающие устройства присоединены к объектам электросетевого хозяйства напряжением выше 35 кВ - с учетом заданных субъектом оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике значений соотношения потребления активной и реактивной мощности на шинах напряжением 110 кВ и выше объектов электросетевого хозяйства данной сетевой организации;

г) в порядке и сроки, установленные договором, информировать потребителя услуг (потребителя электрической энергии, в интересах которого заключается договор) об аварийных ситуациях в электрических сетях, ремонтных и профилактических работах, влияющих на исполнение обязательств по договору;

д) беспрепятственно допускать уполномоченных представителей потребителей услуг в пункты контроля и учета количества и качества электрической энергии, переданной данному потребителю, в порядке и случаях, установленных договором.

Таким образом, в случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких условий.

При этом данное обстоятельство не является препятствием для проведения 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.

Согласно письму Министерства экономического развития РФ от 30.06.2015 № Д23и-3009 положение пп. 4 п.21 ст. 39.11 ЗК РФ в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, земельный участок может быть предметом аукциона и в случае невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, при этом, в извещении о продаже такого земельного участка должны быть указаны сведения, предусмотренные пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, в том числе, в виде технических условий либо мотивированных отказов в выдаче технических условий, полученные организатором торгов у организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объекта капитального строительства.

Вместе с тем, организатором торгов в извещении о проведении аукционов № 2602-2020/АЮ 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 (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Таким образом, имеет место нарушение организатором торгов пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, что выразилось в неразмещении в извещении о проведении аукционов № 2602-2020/АЮ сведений обо всех видах разрешенного использования земельных участков с кадастровыми №№ 66:58:0116002:471 и 66:58:0113001:113, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также 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 извещения.

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.

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 не выдавать организатору торгов предписание, поскольку последним изданы Постановления Администрации ГО Первоуральск от 06.02.2020 № 209 «Об отказе в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:58:0116002:471, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Трубников, в 10 м на юг от д. 52, с видом разрешенного использования – деловое управление», от 06.02.2020 № 210 «Об отказе в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного

участка с кадастровым № 66:58:0113001:113, расположенного по адресу: Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Первоуральск, г. Первоуральск, шоссе Динасовское, 2, с видом разрешенного использования – склады».

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).

Согласно извещению о проведении аукционов организатором торгов выступает Администрация ГО Первоуральск.

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 пп. 3 п. 1 ст. 21 Устава городского округа Первоуральск (утв. Решение Первоуральского городского Совета от 23.06.2005 № 94, далее - Устав) в структуру органов местного самоуправления городского округа входит Администрация (исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления) ГО Первоуральск.

Администрация городского округа - исполнительно-распорядительный орган муниципального образования, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения, предусмотренных статьей 6 настоящего Устава, и полномочиями по осуществлению отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Свердловской области. Администрация городского округа обладает правами юридического лица в соответствии с федеральным законом, устанавливающим общие принципы организации местного самоуправления в Российской Федерации, и настоящим Уставом (п. 1 и п. 2 ст. 30 Устава).

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. 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 Общества с ограниченной ответственностью «Отдел капитального строительства» признать обоснованной.

2. Организатора торгов в лице Администрации городского округа Первоуральск признать нарушившим пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, что выразилось в неразмещении в извещении о проведении аукционов № 2602-2020/АЮ сведений обо всех видах разрешенного использования земельных участков с кадастровыми №№ 66:58:0116002:471 и 66:58:0113001:113, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также 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 извещения.

3. Главе городского округа Первоуральск надлежит явиться на составление протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 7.32.4 КоАП РФ, **11.03.2020 в 15 час. 00 мин.** в Свердловское УФАС России (ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215, г. Екатеринбург, 620014) в отношении юридического лица.

4. Главе городского округа Первоуральск надлежит обеспечить ознакомление с данным извещением должностное лицо, ответственное за утверждение извещения о проведении аукционов, и его явку **11.03.2020 в 15 час. 00 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.

5. Администрации городского округа Первоуральск в срок до **06.03.2020** предоставить в Свердловское УФАС России, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении Администрации и ответственного должностного лица:

- документ, подтверждающий факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц;
- 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 ООО «ОКС» в качестве потерпевшего, которому надлежит явиться на составление протоколов об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 7.32.4 КоАП РФ, **11.03.2020 в 15 час. 00 мин.** в Свердловское УФАС России (ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215, г. Екатеринбург, 620014) в отношении Администрации городского округа Первоуральск и соответствующего должностного лица.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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