



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-3507/2019

06.11.2019

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 02.09.2019 № 377) в составе:

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

при участии в качестве:

заявителя – Общество с ограниченной ответственностью «Авангард» (<...>, далее – ООО «Авангард»), представитель – <...> (доверенность от 03.10.2019 без номера);

уполномоченного органа – Администрация городского округа Первоуральск (623109, Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Ватутина, д. 41, далее – Администрация ГО Первоуральск), представитель – <...> (доверенность от 31.10.2019 № 967-74/19),

рассмотрев в порядке ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Авангард» (вх. № 01-29466 от 23.10.2019) на действия (бездействие) уполномоченного органа в лице Администрации городского округа Первоуральск, совершенные при осуществлении процедуры, включенной в п. 14 Исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства (утв. Постановлением Правительства РФ от 30.04.2011 № 403) и выразившиеся в нарушении порядка и сроков принятия решения о проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:58:0106001:6959, площадью 5 715 кв.м., расположенного по адресу: г. Первоуральск, ул. Береговая, в 40 м на северо-запад от дома № 64,

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 30.10.2019 в 13 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы уполномоченный орган уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 23702 от 24.10.2019) посредством системы электронного документооборота (утв. Постановлением Правительства Свердловской области от 05.03.2013 № 234-ПП), заявитель – на электронную почту <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 06.11.2019 в 13 час. 00 мин, о чем уполномоченный орган уведомлен (исх. № 24290 от 31.10.2019) посредством системы электронного документооборота (утв. Постановлением Правительства Свердловской области от 05.03.2013 № 234-ПП), заявитель – на электронную почту <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551 700M MIC.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 пп. 2 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства; предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства; незаконного отказа в приеме документов, заявлений; предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае, если предусмотренная указанными актами процедура включена в исчерпывающий **перечень** процедур в соответствующей сфере строительства.

Правительство РФ в соответствии с ч. 2 ст. 6 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) утверждает исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства с учетом особенностей осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов РФ и территориях муниципальных образований, порядок внесения изменений в данные перечни, порядок ведения реестра описаний процедур, указанных в данных перечнях.

Постановлением Правительства РФ от 30.04.2014 № 403 в соответствии с ч. 2 ст. 6 ГрК РФ утвержден Исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства (далее – Исчерпывающий перечень № 403), который вступил в силу 07.11.2014 (по истечении 6 месяцев со дня официального опубликования настоящего постановления).

Рассмотрение в соответствии с п.п. 2 и 3 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции жалобы на акты и (или) действия (бездействие) органа местного самоуправления, их должностных лиц при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством РФ в соответствии с ч. 2 ст. 6 ГрК РФ, допускается по истечении 6 месяцев со дня вступления в силу акта Правительства РФ, утвердившего исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (ст. 5 Федерального закона от 13.07.2015 № 250-ФЗ), то есть с 07.02.2015.

К процедурам, связанным с предоставлением прав на земельный участок и подготовкой документации по планировке территории в отношении земельных участков, относящихся к землям населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования, позволяющий осуществлять жилищное строительство согласно п. 14 Исчерпывающего перечня № 403 относится организация и проведение аукциона на право заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

Согласно п. 1 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Антимонопольный орган в силу пп. «а» п. 2 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает жалобы в части нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Предоставление в аренду земельного участка путем проведения аукциона в силу пп. б и пп. 9 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае подготовка аукциона осуществляются в следующем порядке:

- обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

- проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, и принятие им в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

Порядок предоставления земельных участков в собственность, аренду из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земель, находящихся в собственности муниципального образования, по результатам торгов регулируется Постановлением Администрации городского округа Первоуральск от 01.12.2016 № 2569 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков в собственность, аренду из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земель, находящихся в собственности муниципального образования, по результатам торгов» (далее – АР № 2569).

Согласно ст. 20 АР № 2569 в перечень административных процедур по предоставлению муниципальной услуги входят следующие процедуры:

1. Прием и регистрация заявления о предоставлении муниципальной услуги.

2. Проведение экспертизы документов, формирование и направление межведомственных запросов о предоставлении документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги, в государственные органы и иные органы, участвующие в предоставлении муниципальной услуги.

3. Оценка возможности образования земельного участка для заявленных целей и принятие решения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

4. Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка или аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

5. Проведение аукциона по продаже земельного участка или аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, заключение договора по результатам торгов.

Срок принятия уполномоченным органом решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона принимается в срок не более чем 2 месяца со дня поступления заявления с указанием кадастрового номера земельного участка о проведении аукциона (абз. 2 п. 1 ст. 7 АР № 2569).

Согласно ч. 5.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование актов и (или) действий (бездействия) уполномоченного органа в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее чем в течение 3 месяцев со дня принятия акта и (или) совершения действия (бездействия) уполномоченного органа.

При этом, поскольку Администрацией ГО Первоуральск процедура организации и проведения аукциона на право заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства не завершена надлежащим образом, то обжалование действий (бездействия) уполномоченного органа допускается в любое время осуществления процедуры, но не позднее, чем через 3 месяца после ее завершения.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает обжалуемые действия (бездействие) уполномоченного органа.

ООО «Авангард» в жалобе ссылается на то, что 19.07.2019 общество обратилось в Администрацию ГО Первоуральск с заявлением о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:58:0106001:6959 площадью 5 715 кв.м. с видом разрешенного использования – для среднеэтажной застройки, расположенного по адресу: г. Первоуральск, ул. Береговая, в 40 м на северо-запад от дома № 64 (исх. № 4 от 19.07.2019, вх. № 8612 от 19.07.2019). Администрацией ГО Первоуральск в нарушение абз. 4 п. 2 ст. 16 АР № 2569 в срок до 22.07.2019 не направлено уведомление в адрес ООО «Авангард» о получении заявления.

Основанием для начала административной процедуры согласно ст. 24 АР № 2569 является поступление в ПМКУ «Кадастровая палата» заявления о проведении аукциона с указанием кадастрового номера земельного участка и цели использования земельного участка. Специалист, ответственный за регистрацию входящей корреспонденции, обязан зарегистрировать заявление в день его подачи. Заявление ООО «Авангард» (исх. № 4 от 19.07.2019) зарегистрировано 19.07.2019 в Администрации ГО Первоуральск.

Согласно п. 2 ст. 16 АР № 2569 получение заявления и прилагаемых к нему документов подтверждается Управлением архитектуры и градостроительства Администрации ГО Первоуральск (далее – УАиГ) путем направления заявителю специалистом, ответственным за регистрацию входящей корреспонденции, уведомления, содержащего входящий регистрационный номер заявления, дату получения

уполномоченным органом указанного заявления и прилагаемых к нему документов, а также перечень наименований файлов, представленных в форме электронных документов, с указанием их объема. **Уведомление** о получении заявления **направляется** указанным заявителем в заявлении способом **не позднее рабочего дня**, следующего за днем поступления заявления в уполномоченный орган.

Вместе с тем, Администрацией ГО Первоуральск в нарушение абз. 4 п. 2 ст. 16 Административного регламента № 2569 не направлено уведомление в адрес ООО «Авангард» о получении заявления в срок до 22.07.2019.

Нарушение установленных сроков осуществления в отношении юридических лиц, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, образует событие предусмотренного ч. 1 ст. 14.9.1 КоАП РФ административного правонарушения.

Также ООО «Авангард» указывает на то, что Администрацией ГО Первоуральск в нарушение пп. 9 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ до сих пор не принято решение о проведении аукциона либо об отказе в его проведении.

Уполномоченный орган указывает на то, что в адрес Администрации ГО Первоуральск поступило письмо ООО «Авангард» от 19.07.2019 № 4, в котором обозначена просьба об организации аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:58:0106001:6959 без указания цели использования земельного участка. Рассмотрев указанное письмо, в адрес ООО «Авангард» подготовлен ответ (исх. № 7323 от 25.07.2019) о том, что земельный участок проходит процедуру подготовки для проведения аукциона, который был получен директором ООО «Авангард» <...> 30.07.2019. Кроме того, ответ был направлен 29.07.2019 посредством электронной почты.

Согласно сведениям, представленным уполномоченным органом, площадь данного земельного участка уточнена.

Предоставление в аренду земельного участка путем проведения аукциона в силу пп. 6 - 9 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае подготовка аукциона осуществляется в следующем порядке:

- обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

- обращение уполномоченного органа с заявлением о государственной регистрации права муниципальной собственности на земельный участок, образованный в соответствии с проектом межевания территории или с утвержденной в соответствии с пп. 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка;

- получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона;

- проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, и принятие им в срок не более чем **два месяца** со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

Срок принятия уполномоченным органом решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона согласно абз. 2 п. 1 ст. 7 АР № 2569

принимается в срок **не более чем 2 месяца** со дня поступления заявления с указанием кадастрового номера земельного участка о проведении аукциона.

Уполномоченный орган указывает на п.3 ст. 9 АР № 2569, в котором есть ссылка на приложение к АР № 2569. Письмо ООО «Авангард» нельзя рассматривать как заявление о проведении аукциона, поскольку оно не соответствует ни требованиям Административного регламента № 2569, ни ЗК РФ.

Между тем, согласно п. 2 ст. 16 АР № 2569 заявление и приложенные к нему документы могут быть направлены в Управление архитектуры и градостроительства Администрации ГО Первоуральск (далее – УАиГ) и Первоуральское муниципальное казенное учреждение «Кадастровая палата» посредством почтовой связи на бумажном носителе. Требования к формату заявлений и прилагаемых к нему документов, предоставляемых в электронной форме, указаны в **пункте 3 статьи 19** настоящего Регламента. Регистрация заявления производится в день поступления специалистом МФЦ в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 49 настоящего Регламента, или специалистом УАиГ в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 21 настоящего Регламента.

Между тем, в АР № 2569 отсутствует статья 19, в которой должны содержаться форма заявления и прилагаемых к нему документов.

Граждане Российской Федерации имеют право обращаться лично, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения в государственные органы и органы местного самоуправления (ст. 33 Конституции РФ).

Более того, Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» указан в перечне нормативных правовых актов, регулирующих отношения, возникающие в связи с предоставлением муниципальной услуги (п. 12 ст. 8 Административного регламента № 2569).

Права и свободы человека и гражданина согласно ст. 18 Конституции РФ являются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием.

Таким образом, на основании ст. 18 Конституции РФ уполномоченный орган в случае выявления им конкуренции норм, регулирующих порядок рассмотрения обращения, не обладает правом выбора подлежащих применению норм, а одновременно рассматривает обращение в обоих качествах, применяя нормы обоих законов, либо устанавливает действительную волю обратившегося лица.

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.

Земельный участок, находящийся в 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.

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 14-ти 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.

В ст. 2 Федерального закона от 02.07.2013 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» под **сетью инженерно-технического обеспечения** понимается совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений (п. 20); под **системой 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).

Согласно п. 1, пп. «г» п. 3 ч. 12 ст. 48, ГрК РФ в состав проектной документации объектов капитального строительства включаются, в том числе следующие разделы: пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с техническими условиями подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, разделы, содержащие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические решения и (или) мероприятия, направленные, в том числе на обеспечение соблюдения требований технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно п. 15 Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 №-87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» должен состоять из следующих подразделов:

- а) подраздел «Система электроснабжения»;
- б) подраздел «Система водоснабжения»;
- в) подраздел «Система водоотведения»;
- г) подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»;
- д) подраздел «Сети связи»;
- е) подраздел «Система газоснабжения»;
- ж) подраздел «Технологические решения».

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19.04.2018 № 236/пр утверждены формы:

а) единой заявки, подаваемой заявителями через региональные порталы государственных и муниципальных услуг в целях получения технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, и примерный перечень сведений и документов, прилагаемых к ней, согласно приложению № 1 к настоящему приказу, согласно которой в п. 1.4 раздела «Общая часть заявки» возможен выбор вида сетей инженерно-технического обеспечения: системы теплоснабжения; централизованные системы холодного водоснабжения и (или) водоотведения; сети газораспределения;

б) единой заявки, подаваемой заявителями через региональные порталы государственных и муниципальных услуг в целях заключения договоров о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, и примерный перечень сведений и документов, прилагаемых к ней, согласно приложению № 2 к настоящему приказу, согласно которой в п. 1.4 раздела «Общая часть заявки» возможен выбор вида сетей инженерно-технического обеспечения: системы теплоснабжения; централизованные системы холодного водоснабжения и (или) водоотведения; сети газораспределения; электрические сети.

Также в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 20.12.2016 № 996/пр утверждена форма проектной декларации, в которой в п. 14.1.1 раздела 14 «О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи» указываются виды сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение; горячее водоснабжение; холодное водоснабжение; бытовое или общественное водоотведение; ливневое водоотведение; электроснабжение; газоснабжение.

Выбор вида сетей инженерно-технического обеспечения:

- системы теплоснабжения;
- централизованные системы холодного водоснабжения и (или) водоотведения;
- сети газораспределения (п. 1.4 Единой заявки, подаваемой заявителями через региональные порталы государственных и муниципальных услуг в целях получения технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, и примерный перечень сведений и документов, прилагаемых к ней, утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19.04.2018 № 236/пр).

Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона (пп. 5 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ).

Специалист ПМКУ «Кадастровая палата» согласно ст. 24 АР № 2569 в срок не более 14 дней со дня получения заявления обеспечивает получение:

1) кадастрового паспорта земельного участка. При этом уполномоченным органом представлена выписка из ЕГРН от 27.08.2019 № 99/2019/280511119;

2) от ресурсоснабжающих организаций технических условий подключения (присоединения) объектов к сетям инженерного технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона. Земельный участок, находящийся в 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 (пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ). При этом уполномоченный орган отметил, что запрос на получение технических условий направлен 24.06.2019, т.е. до поступления заявления ООО «Авангард». Уполномоченным органом представлены письмо АО Горэлектросеть (исх. № 98 от 07.03.2019 на запрос № 2065 от 27.02.2019); технические условия подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и канализации ППМУП «Водоканал»; письмо АО «Облкоммунэнерго» (исх. № 146 от 11.03.2019 на запросы № 1812 от 22.02.2019 и № 2063 от 27.02.2019); письмо АО «Газэкс» (исх. № 3/3.5-3/151 от 18.09.2019 на запрос № 8283 от 26.08.2019).

3) от УАиГ информацию о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельный участок предназначен для строительства зданий, сооружений.

Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством РФ порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции (пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ).

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, согласно п. 2 ч. 6 ст. 30 и ч. 2 ст. 38 ГрК РФ указываются предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые согласно п. 2 - п. 4 ч. 1 ст. 38 ГрК РФ включают в себя:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Согласно ч. 1.2 и ч. 1.1. ст. 38 ГрК РФ наряду с указанными в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне они не устанавливаются, то непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие параметры не подлежат установлению.

В пределах территориальных зон согласно ч. 3 ст. 38 ГрК РФ могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения, порядок присвоения номеров градостроительным планам земельных участков устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для

подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается (ч.ч. 1, 9, 10 ст. 57.3 ГрК РФ).

При этом уполномоченным органом представлена только 1-я страница ГПЗУ № RU66336000-2019-39 от 06.05.2019.

После получения кадастрового паспорта земельного участка, технических условий, параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства согласно п. 3 ст. 24 АР № 2569 специалист ПМКУ «Кадастровая палата», не превышающий 2 дней, передает пакет документов в Земельный отдел.

Согласно ст. 24 АР № 2569 специалист Земельного отдела в течение 2 дней рассматривает полученный пакет документов и при наличии полного пакета документов направляет на оценку начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы. Уполномоченным органом представлена служебная записка от 14.06.2019 на проведение рыночной оценки.

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о начальной цене предмета аукциона. 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 1,5% кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за 5 лет до даты принятия решения о проведении аукциона (пп. 5 п. 21, п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ).

Согласно п. 5 ст. 24 АР № 2569 специалист Земельного отдела обеспечивает подготовку, размещение конкурсной документации на оказание услуг по оценке начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы, заключение муниципального контракта с победителем, получение результатов выполненных работ в форме отчетов.

Уполномоченный орган сообщил, что протокол рассмотрения вторых частей заявок на участие в аукционе в электронной форме подписан 01.11.2019, срок заключения контракта – от 10 до 13 дней, срок выполнения работ по контракту – 20 календарных дней с момента его заключения.

Между тем, при заключении контракта в силу ч. 2 ст. 34 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе) указывается, что цена контракта является твердой и определяется на весь срок исполнения контракта, а в случае, предусмотренном ч. 24 ст. 22 Закона о контрактной системе, указываются цены единиц товара, работы, услуги и максимальное значение цены контракта. Согласно ч. 24 ст. 22 Закона о контрактной системе в случае, **если количество поставляемых товаров, объем подлежащих выполнению работ, оказанию услуг невозможно определить**, заказчик с учетом установленных в соответствии со ст. 19 Закона о контрактной системе требований к закупаемым заказчиком товару, работе, услуге (в том числе предельной цены товара, работы, услуги) и (или) нормативных затрат на обеспечение функций государственных органов, органов управления государственными внебюджетными фондами, муниципальных органов **определяет начальную цену единицы** товара, работы, услуги, начальную сумму цен указанных единиц, максимальное значение цены контракта, а также обосновывает в соответствии с настоящей статьей цену единицы товара, работы, услуги. В этом случае в извещении об осуществлении закупки указываются начальная цена единицы товара, работы, услуги, а

также начальная сумма цен указанных единиц и максимальное значение цены контракта. При этом в извещении об осуществлении закупки и документации о закупке должно быть указано, что оплата поставки товара, выполнения работы или оказания услуги осуществляется по цене единицы товара, работы, услуги исходя из количества товара, поставка которого будет осуществлена в ходе исполнения контракта, объема фактически выполненной работы или оказанной услуги, но в размере, не превышающем максимального значения цены контракта, указанного в извещении об осуществлении закупки и документации о закупке (п. 2 ст. 42 Закона о контрактной системе).

Таким образом, закупка услуг по оценке могла быть осуществлена заблаговременно на несколько земельных участков.

После получения отчета по оценке начального размера арендной платы специалист ПМКУ «Кадастровая палата» согласно п. 6 ст. 24 АР № 2569 в течение 21 дня обеспечивает подготовку, согласование с иными структурными подразделениями и курирующими заместителями Главы Администрации ГО Первоуральск, подписание Главой Администрации ГО Первоуральск проекта постановления Администрации ГО Первоуральск о проведении аукциона. При наличии замечаний согласовывающих лиц к проекту постановления о проведении аукциона проект дорабатывается, согласовывается вновь, направляется на подпись Главе Администрации ГО Первоуральск в течение 10 дней. Постановлением Администрации города утверждается аукционная комиссия.

При этом уполномоченным органом представлен проект Постановления Администрации ГО Первоуральск о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:58:0106001:6959.

Специалист ПМКУ «Кадастровая палата» согласно п. 7 ст. 24 АР № 2569 в течение 3 дней, но не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона, осуществляет размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте РФ, на официальном сайте Администрации ГО Первоуральск, для размещения информации о проведении торгов.

Вместе с тем, Администрацией ГО Первоуральск в нарушение пп. 9 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ и абз. 2 п. 1 ст. 7, ст. 24 Административного регламента № 2569 в срок до 19.09.2019 не принято решение о проведении аукциона либо об отказе в проведении аукциона.

Нарушение установленных сроков осуществления в отношении юридических лиц, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, образует событие предусмотренного ч. 1 ст. 14.9.1 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 выдать уполномоченному органу в лице Администрации ГО Первоуральск предписание о принятии всех зависящих от него мер по завершению процедуры организации и проведения аукциона на право заключение договора аренды земельного участка по заявлению ООО «Авангард» (исх. № 4 от

19.07.2019) в порядке, предусмотренном Административным регламентом № 2569 и ст. 39.11 ЗК РФ.

Согласно ч. 1.2-1 ст. 28.1 КоАП РФ поводом к возбуждению дела об административных правонарушениях является принятие комиссией антимонопольного органа решения, которым установлен факт нарушения порядка осуществления органом местного самоуправления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, утвержденный Правительством РФ.

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.

Административной ответственности согласно ст. 2.4 КоАП РФ подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

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. При этом место жительства индивидуального предпринимателя определяется на основании выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, а также место нахождения юридического лица.

Согласно ч.ч. 1 и 2 ст. 25.1 КоАП РФ потерпевший, а также лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с настоящим Кодексом.

Учитывая вышеизложенное и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Авангард» признать обоснованной.

2. Уполномоченный орган в лице Администрации городского округа Первоуральск признать нарушившим:

- абз. 4 п. 2 ст. 16 Административного регламента № 2569, что выразилось в бездействии относительно уведомления ООО «Авангард» о принятии заявления (исх. № 4 от 19.07.2019);

- пп. 9 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ и абз. 2 п. 1 ст. 7, ст. 24 Административного регламента № 2569, что выразилось в нарушении срока принятия решения о проведении аукциона либо об отказе в его проведении.

3. Выдать уполномоченному органу предписание.

4. Главе городского округа Первоуральск надлежит явиться либо обеспечить ознакомление с данным решением должностного лица, ответственного за рассмотрение заявления ООО «Авангард» и принятие решения о проведении аукциона либо об отказе в его проведении, а также должностного лица, ответственного за направление уведомления о принятии заявления ООО «Авангард», и их явку на составление протоколов об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 14.9.1 КоАП РФ, **21.11.2019 в 15 час. 00 мин.**, в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (ул. Московская, 11, 2 этаж, к. 215, г. Екатеринбург, 620014).

5. Администрации городского округа Первоуральск в срок **до 18.11.2019** предоставить в адрес Управления, **первоначально** по электронной почте (**to66@fas.gov.ru**), следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении Главы/ответственного должностного лица:

- копию паспорта (первые две страницы и прописка), документа о назначении на должность, должностной инструкции (регламента);
- письменные объяснения (ст. 26.3 КоАП РФ);
- иные документы (сведения), которые сочтете необходимым приобщить к возбуждаемому делу об административном правонарушении.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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