



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 066/01/18.1-3749/2019

25.11.2019

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 13.05.2019 № 197) в составе:

Председатель Комиссии:
члены Комиссии:

– заместитель руководителя управления,
– начальник отдела контроля органов власти;
– заместитель начальника отдела контроля
органов власти,

при участии в качестве:
заявителя – _____, представитель _____ (доверенность б/н
от 25.11.2019),

организатора торгов – Администрация Режевского городского округа в рамках
деятельности Управления муниципальным имуществом – _____ (доверенность №1 от
09.01.2019),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу _____ (вх. № 01-31230 от 08.11.2019) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Режевского городского округа в рамках деятельности Управления муниципальным имуществом, совершенные при организации и проведении аукционов на официальном сайте торгов - www.torgi.gov.ru по продаже земельных участков, расположенных по адресу (№ 200919/1624820/02): г. Реж, ул. Пробойный ключ, д. 31А с кадастровым № 66:22:1905017:644, и по адресу (№200919/1624820/03): г. Реж, ул. Пробойный ключ, д. 31Б с кадастровым № 66:22:1905017:647,

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 18.11.2019 в 11 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. №25132 от 12.11.2019) посредством системы электронного документооборота, заявитель – посредством телефонной связи (8 (900) 198-94-83).

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Свердловского УФАС России принято решение о продлении срока принятия решения по жалобе в связи с необходимостью получения дополнительной информации.

Уведомлением (исх. № 25599 от 20.11.2019) у организатора торгов в соответствии с ч. 15 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции были затребованы дополнительные сведения (документы) по организации и проведению рассматриваемых торгов.

Руководствуясь ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссией Свердловского УФАС России принято решение о продлении срока принятия решения по жалобе № 066/01/18.1-3749/2019.

Рассмотрение жалобы назначено на 25.11.2019 в 13 час. 00 мин., о чем организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 25599 от 20.11.2019) посредством системы электронного документооборота, заявитель – посредством телефонной связи (8 (900) 198-94-83).

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопроотоколирование на устройство Olympus (Digital voice recorder WS-831).

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. 39.3 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 ЗК РФ.

Основанием для проведения аукционов явились Постановления Главы Режевского городского округа:

- от 05.09.2019 №1606 «О проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене, по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, Режевской район, г. Реж, ул. Пробойный ключ, д.31 Б»;

- от 05.09.2019 №1607 «О проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене, по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, Режевской район, г. Реж, ул. Пробойный ключ, д.31 А»;

Извещения о проведении аукционов были опубликованы 20.09.2019 на официальном сайте – torgi.gov.ru, а также 21.09.2019 на сайте <https://rezhevskoy.midural.ru>.

Заявки на участие в аукционах принимаются:

200919/1624820/02: с 21.09.2019 по 21.10.2019 с понедельника по четверг с 8.00 до 17.00, в пятницу с 8.00 до 16.00 (обеденный перерыв с 12.00 до 12.48) по адресу: Свердловская область, город Реж, улица Красноармейская, 16, кабинет 13, тел. (34364) 3-11-27.

200919/1624820/03: с 21.09.2019 по 21.10.2019 г. с понедельника по четверг с 8.00 до 17.00, в пятницу с 8.00 до 16.00 (обеденный перерыв с 12.00 до 12.48) по адресу: Свердловская область, город Реж, улица Красноармейская, 16, кабинет 13, тел. (34364) 3-11-27.

Дата и время определения участников торгов:

200919/1624820/02: 23.10.2019 в 09 час. 00 мин. по адресу: Свердловская область, город Реж, улица Красноармейская, 16.

200919/1624820/03: 23.10.2019 в 09 час. 30 мин. по адресу: Свердловская область, город Реж, улица Красноармейская, 16.

Дата проведения аукционов:

200919/1624820/02: 25.10.2019 в 09 час. 00 мин.

200919/1624820/03: 25.10.2019 в 10 час. 00 мин.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицом

(заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

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

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

Протоколом от 23.10.2019 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка (с кадастровым номером № 66:22:1905017:644) установлено, что на участие в аукционе поступила одна заявка от _____ В соответствии с п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ аукцион признан несостоявшимся.

Следовательно, _____ вправе обжаловать процедуру проведения торгов в полном объеме.

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

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

Протоколы от 23.10.2019 размещены на официальном сайте www.torgi.gov.ru 23.10.2019, , в то время как жалоба _____ направлена в адрес Свердловского УФАС России 30.10.2019, т.е. в пределах срока, установленного на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, предусмотренного ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

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

Первый довод жалобы сводится к тому, что организатор торгов в обоих аукционах в протоколах рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка указал дату 21.10.2019, в то время как рассмотрение заявок согласно аукционной документации состоялось 23.10.2019.

Организатор торгов указал, что была допущена опечатка, в протоколах указаны две даты одновременно «21.10.2019» и «23.10.2019», при этом датой утверждения протоколов является 23.10.2019. Кроме того, сообщил Организатор торгов, протокол в отношении земельного участка (с кадастровым номером №66:22:1905017:647), которым _____ признан участником аукциона, не мог быть составлен 21.10.2019 в 09-00, поскольку заявление от _____ поступило 21.10.2019 лишь в 10-45.

Согласно п.7 ст.39.12 ЗК РФ заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

Комиссия признает вышеуказанный довод заявителя необоснованным, поскольку опечатка в дате составления протокола не препятствовала в отзыве заявки _____ который в письменной форме в адрес организатора торгов с данным требованием не обращался.

Второй довод жалобы сводится к тому, что в нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона отсутствовали сведения о том, что вблизи земельного участка

находится котельная станция, почва пропитана отходами ее производства (маслом), а также о том, что на участках имеется древесно-кустарниковая растительность.

Комиссия признает вышеуказанный довод заявителя также необоснованным, поскольку пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не содержит подобных требований к содержанию извещения о проведении аукциона.

Третий довод жалобы сводится к тому, что в нарушение пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельные участки с кадастровыми номерами № 66:22:1905017:644 и № 66:22:1905017:647 стали предметами аукционов, в то время как в отношении земельных участков отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Заявитель указал, что в информационных сообщениях о проведении торгов в отношении земельных участков, расположенных по адресам: г. Реж, ул. Пробойный Ключ, д. 31 А, г. Реж, ул. Пробойный Ключ, д. 31 Б, указаны следующие технические условия:

1) **электроснабжение:** ООО «Режевские электрические сети» № 269 от 30.07.2018 - **имеется техническая возможность подключения мощностью до 15 кВт на напряжении 380 В к существующим сетям электроснабжения.** В связи с отсутствием в данном месте распределительных электросетей достаточной мощности для подключения данного участка со стороны электросетевой организации потребуется строительство: линии 10 кВ, трансформаторной подстанции (установка КТПН), линии электроснабжения 0,4 кВ. Плата за осуществление технологического присоединения установлена Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 и составляет 550 рублей при присоединении объекта заявителя мощностью до 15 кВт по третьей категории надежности (по одному источнику электроснабжения). Срок действия технических условий - 3 года. В случае потребности в большей мощности сроки подключения вводимых объектов определены Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861, а плата за подключение определяется на основании указанного Постановления и тарифов на техприсоединение, утвержденных Региональной энергетической комиссией Свердловской области.

2) **водоснабжение:** Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Режевского городского округа от 12.09.2019 № 277 - **сети водоснабжения вблизи участка отсутствуют.**

3) **водоотведение:** Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Режевского городского округа от 12.09.2019 № 277 - **сети водоотведения вблизи участка отсутствуют.**

4) **теплоснабжение:** ООО «ТСК г.Реж» от 25.07.2018 № 1153 - **отсутствуют магистральные и квартальные тепловые сети.**

Как видно из фрагмента относительно электроснабжения, технической возможности подключения к линии более высокой мощности нет, однако предоставлена информация о том, что имеется возможность осуществить строительство линии 10 кВ, трансформаторной подстанции (установка КТПН), линии электроснабжения 0,4 кВ.

Относительно водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения информации нет. Из указания на то, что сети вблизи участка отсутствуют, не следует, есть ли возможность подключения к ним или нет. Из информационного сообщения неясно, можно ли протянуть сети водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения к участкам. В извещении отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к указанным сетям, предусматривающих максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение).

В силу п. 20 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» под сетями инженерно-технического обеспечения понимается совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений.

Исходя из вышесказанного следует, что к сетям инженерно - технического обеспечения в том числе относятся сети газоснабжения. В извещении отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к

сетям газоснабжения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение).

Заявитель ссылается на письмо Министерства экономического развития РФ от 30.06.2015 №Д23и-3009, в котором разъяснено, что 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, по мнению заявителя, и 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.

Из изложенных норм законодательства следует, что проведение аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка возможно только при наличии сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе при отсутствии технической возможности подключения (технологического присоединения) - заключения эксплуатирующей соответствующие сети организации.

В данном случае в извещении о проведении аукциона отсутствует информация в отношении сетей газоснабжения, а информация в отношении сетей водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения является неполной.

Заявитель указал, что указанное бездействие организатора торгов нарушает его права и законные интересы на получение полной информации о предмете торгов.

Организатор торгов указал, что информация о технических условиях подключения в извещении имеется, дублирует ответы эксплуатирующих соответствующие сети организаций:

- в отношении электроснабжения - ООО «Режевские электрические сети» (исх.№269 от 30.07.2018),

- в отношении теплоснабжения - ООО «ТСК г. Реж» (исх.№1154 от 25.07.2018),

- в отношении водоснабжения и водоотведения – ответ отдела Архитектуры и градостроительства Администрации Режевского городского округа (исх.№277 от 12.09.2019).

Организатор торгов ссылается на то, что в соответствии с п. 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83, далее – Правила № 83) сети инженерно-технического обеспечения – это совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых только в процессе водоснабжения и водоотведения, полагает, что понятие «газоснабжение» не входит в понятие «сети инженерно-технического подключения», в связи с чем, указание в извещении данных сведений осуществляется по усмотрению организатора торгов.

При этом, организатор торгов указал, что непосредственно сами запросы организатора торгов в адрес организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, о предоставлении сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) земельных участков с кадастровыми номерами № 66:22:1905017:644 и № 66:22:1905017:647 к сетям инженерно-технического обеспечения, отсутствуют.

Статьей 2 Федерального закона от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закон об информации) установлено: информация - сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1); доступ к информации - возможность получения информации и ее использования (п. 6); предоставление информации - действия, направленные на получение информации определенным кругом лиц или передачу информации определенному кругу лиц (п. 8); распространение информации - действия, направленные на получение информации неопределенным кругом лиц или передачу информации неопределенному кругу лиц (п. 9).

Одними из принципов правового регулирования отношений, возникающих в сфере информации, информационных технологий и защиты информации, в силу п.п. 2 и 6 ст. 3 Закона об

информации, являются установление ограничений доступа к информации только федеральными законами, достоверность информации и своевременность ее предоставления.

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

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

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

Согласно 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 (технологического присоединения) на дату опубликования указанного извещения.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

В извещениях о проведении торгов установлен вид разрешенного использования земельных участков – для индивидуального жилищного строительства.

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

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

Следовательно, на земельных участках предусматривается размещение объектов капитального строительства, и у организатора торгов возникает обязанность по указанию технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении о поведении торгов.

Между тем, в ст. 2 Федерального закона от 02.07.2013 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Федеральный закон № 384-ФЗ) 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 сооружений, 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».

Таким образом, в извещении о проведении торгов должны быть указаны не только актуальные сведения о наличии (отсутствии) возможности присоединения к сетям водоснабжения и водоотведения, а также к иным сетям инженерно-технического обеспечения.

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.

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

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 Российской Федерации.

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) - водоснабжение и водоотведение;

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.86 и п.88 Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 №644 подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности для подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом «О водоснабжении и водоотведении» и настоящими Правилами, на основании договора о подключении (технологическом присоединении), заключенного в соответствии с типовым договором о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения или типовым договором о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения.

Орган местного самоуправления или правообладатель земельного участка, планирующие осуществить подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к централизованной системе холодного водоснабжения и (или) водоотведения, обращается в организацию водопроводно-канализационного хозяйства с заявлением о выдаче технических условий подключения.

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.

Для получения технических условий, 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 одного из указанных решений 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).

- от 05.07.2018 №787 Правила 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);

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.

- 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 Российской Федерации (далее –Правила №1314);

- от 27.12.2004 №861 Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правила недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правила недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правила 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 (далее – Правила №861).

Согласно п.20 Правил №861 сетевая организация в течение 30 дней с даты получения документов, предусмотренных в пункте 18 настоящих Правил, обязана их рассмотреть и направить заявителю подписанный сетевой организацией **проект договора или мотивированный отказ** от его заключения либо протокол разногласий к проекту договора в установленном порядке.

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 № 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 пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Согласно 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.

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.

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.

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.

При этом, в извещении о проведении торгов должны быть указаны сведения о наличии (отсутствии) возможности присоединения не только в отношении сетей водоснабжения и водоотведения, но и в отношении сетей теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, что не было обеспечено организатором торгов при проведении аукционов (№№ 200919/1624820/02, 200919/1624820/03).

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

Согласно ч.17 ст.18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или)

действиях (бездействии) организатора торгов, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Комиссией выявлено нарушение организатором торгов пп.4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в части размещения в извещениях о проведении аукционов сведений *обо всех видах разрешенного использования земельных участков* с кадастровыми номерами 66:22:1905017:644 и 66:22:1905017:647.

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 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.

Согласно п. 6 ст. 1 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 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.

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.*

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 статьёй 39 настоящего Кодекса (ч. 6 ст. 37 ГрК РФ).

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 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.

В извещениях о проведении торгов (№№ 200919/1624820/02, 200919/1624820/03) в п.3 в строке «Категория земель» указано «земли населенных пунктов», при этом *в строке «разрешенное использование» указан исключительно один вид такого использования «для индивидуального жилищного строительства».*

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).

Согласно ст.1 Правил землепользования и застройки Режевского городского округа, утв. Решением Режевской Думы от 26.12.2012 №99:

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды использования земельных участков, объектов капитального строительства, осуществлять и размещать которые разрешено в силу наименования этих видов использования в настоящих Правилах при соблюдении требований, установленных законодательством Российской Федерации и Свердловской области, техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования Свердловской области, местными нормативами градостроительного проектирования Режевского городского округа. **Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;**

основной вид разрешенного использования - вид разрешенного использования, для которого в первую очередь предназначен земельный участок и объект капитального строительства. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды, осуществлять которые разрешено в силу наименования этих видов использования в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды использования осуществляется

правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов;

- *вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков* и объектов капитального строительства - виды использования земельных участков, объектов капитального строительства, осуществлять и размещать которые разрешено в силу наименования этих видов использования в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними;

условно-разрешенный вид использования - вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, для осуществления которого необходимо получение соответствующего разрешения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный регламент - 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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно ст.64 Правил землепользования и застройки Режевского городского округа, утв. Решением Режевской Думы от 26.12.2012 №99, **жилая зона** - застройка территории жилыми зданиями, встроенно-пристроенными и отдельно стоящими объектами обслуживания, общественного питания и торговли, в том числе: **Ж - 1**. Зона жилых домов усадебного типа.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж – 1:

- Для индивидуального жилищного строительства,
- Для ведения личного подсобного хозяйства
- Блокированная жилая застройка

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж – 1:

- Объекты гаражного назначения
- Ведение огородничества
- Земельные участки (территории) общего пользования
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Коммунальное обслуживание
- Здравоохранение

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж – 1:

- Магазины
- Общественное питание
- Спорт
- Обслуживание автотранспорта

В Градостроительных планах земельных участков № RU66352000-2379 от 11.09.2019 с кадастровыми номерами 66:22:1905017:644 и 66:22:1905017:647, утв. Постановлением Администрации Режевского городского округа от 14.09.2018 №1815, в п.2.1 «Информация о видах разрешенного использования земельного участка» указано:

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- 1) Для индивидуального жилищного строительства;
 - 2) Для ведения личного подсобного хозяйства;
 - 3) Блокированная жилая застройка.
- условно разрешенные виды использования земельного участка:

- 1) Магазины
 - 2) Общественное питание;
 - 3) Спорт
 - 4) Обслуживание автотранспорта.
- вспомогательные виды использования земельного участка:

- 1) Объекты гаражного назначения;
- 2) Ведение огородничества
- 3) Земельные участки (территории) общего пользования
- 4) Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- 5) Коммунальное обслуживание.

Согласно ч.4 ст.37 ГрК РФ *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** самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.*

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.**

Более того, 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 ч.2 ст.1 Правил землепользования и застройки № 22/83, согласно которой целями принятия Правил землепользования и застройки являются:

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (п.4);

- обеспечение доступа всех заинтересованных лиц к информации о видах разрешенного использования и предельных размерах земельных участков, параметрах разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (п.5).

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 Российской Федерации», 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 положение 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.*

Между тем, в извещениях о проведении аукционов (№№ 200919/1624820/02, 200919/1624820/03) организатор торгов указал единственный вид разрешенного использования –

для индивидуального жилищного строительства, не разместив информацию о еще двух основных, пяти вспомогательных, четырех условно разрешенных видах использования земельных участков.

Таким образом, имеет место нарушение организатором торгов пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, что выразилось в размещении в извещениях о проведении аукционов (№№ 200919/1624820/02, 200919/1624820/03) сведений обо всех видах разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 66:22:1905017:644 и 66:22:1905017:647, 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 извещений, поскольку организатор торгов не направлял запросы в адрес организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения и не получал от них соответствующих технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо мотивированных отказов.

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 выдать организатору торгов предписание о принятии всех зависящих от него мер по аннулированию аукционов (№№ 200919/1624820/02, 200919/1624820/03) по продаже земельных участков, расположенных по адресу: г. Реж, ул. Пробойный ключ, д. 31А с кадастровым № 66:22:1905017:644, и по адресу: г. Реж, ул. Пробойный ключ, д. 31Б с кадастровым № 66:22:1905017:647.

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 ГК РФ, могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении

договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Согласно ст. 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 1.1 и п. 1.2 Положения об Управлении муниципальным имуществом администрации Режевского городского округа, утв. Решением Режевской Думы от 17.02.2012 №19 (далее – Положение об УМИ Режевского ГО) Управление муниципальным имуществом Администрации Режевского городского округа (далее - Управление) является *функциональным органом Администрации Режевского городского округа*, осуществляющим исполнительно-распорядительные функции по решению вопросов местного значения в сферах управления и

распоряжения муниципальным имуществом и земельными участками на территории Режевского городского округа. Управление входит в структуру Администрации Режевского городского округа.

Согласно ч.1 ст.21 Устава Режевского городского округа, утв. Решением Режевской Думы от 18.05.2005 №30 *структуру органов местного самоуправления Режевского городского округа составляют:*

- 1) Представительный орган местного самоуправления Режевского городского округа - Режевская Дума;
- 2) Глава Режевского городского округа;
- 3) *Администрация Режевского городского округа - исполнительно-распорядительный орган муниципального образования;*
- 4) Контрольный орган Режевского городского округа.

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

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

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

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

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

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

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

РЕШИЛА:

1. Жалобу признать обоснованной в части довода об отсутствии в извещениях о проведении аукционов достаточных сведений о предмете аукциона, а в части доводов

относительно указания в протоколах рассмотрения заявок на участие в аукционе даты отличной от даты рассмотрения заявок, а также неуказания в извещении сведений о том, что вблизи земельного участка находится котельная станция, почва пропитана отходами ее производства, а на участках имеется древесно-кустарниковая растительность - необоснованной.

2. Организатора торгов признать нарушившим пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, что выразилось в размещении в извещении о проведении аукциона сведений обо всех видах разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 66:22:1905017:644 и 66:22:1905017:647, 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 извещений.

3. Законному представителю Администрации Режевского городского округа в рамках деятельности Управления муниципальным имуществом (защитнику) надлежит явиться на составление протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 7.32.4 КоАП РФ, **17.12.2019 в 10 час. 00 мин.** в Свердловское УФАС России (ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215, г. Екатеринбург, 620014) в отношении юридического лица.

4. Администрации Режевского городского округа надлежит обеспечить ознакомление с данным извещением должностного лица, ответственного за утверждение извещений о проведении аукционов, и его явку **17.12.2019 в 10 час. 30 мин.** в Свердловское УФАС России (ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215, г. Екатеринбург, 620014) для составления протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 7.32.4 КоАП РФ. В случае неявки указанного должностного лица протокол будет составлен в отношении Главы Режевского ГО.

5. Администрации Режевского городского округа в срок до **10.12.2019** предоставить в Свердловское УФАС России, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении Администрации Режевского городского округа и ответственного должностного лица:

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

Председатель комиссии

Члены комиссии:

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

договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Согласно ст. 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 1.1 и п. 1.2 Положения об Управлении муниципальным имуществом администрации Режевского городского округа, утв. Решением Режевской Думы от 17.02.2012 №19 (далее – Положение об УМИ Режевского ГО) Управление муниципальным имуществом Администрации Режевского городского округа (далее - Управление) является *функциональным органом Администрации Режевского городского округа*, осуществляющим исполнительно-распорядительные функции по решению вопросов местного значения в сферах управления и

распоряжения муниципальным имуществом и земельными участками на территории Режевского городского округа. Управление входит в структуру Администрации Режевского городского округа.

Согласно ч.1 ст.21 Устава Режевского городского округа, утв. Решением Режевской Думы от 18.05.2005 №30 *структуру органов местного самоуправления Режевского городского округа составляют:*

- 1) Представительный орган местного самоуправления Режевского городского округа - Режевская Дума;
- 2) Глава Режевского городского округа;
- 3) *Администрация Режевского городского округа - исполнительно-распорядительный орган муниципального образования;*
- 4) Контрольный орган Режевского городского округа.

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

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

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

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

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

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

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

РЕШИЛА:

1. Жалобу признать обоснованной в части довода об отсутствии в извещениях о проведении аукционов достаточных сведений о предмете аукциона, а в части доводов

относительно указания в протоколах рассмотрения заявок на участие в аукционе даты отличной от даты рассмотрения заявок, а также неуказания в извещении сведений о том, что вблизи земельного участка находится котельная станция, почва пропитана отходами ее производства, а на участках имеется древесно-кустарниковая растительность - необоснованной.

2. Организатора торгов признать нарушившим пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, что выразилось в размещении в извещении о проведении аукциона сведений обо всех видах разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 66:22:1905017:644 и 66:22:1905017:647, 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 извещений.

3. Законному представителю Администрации Режевского городского округа в рамках деятельности Управления муниципальным имуществом (защитнику) надлежит явиться на составление протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 7.32.4 КоАП РФ, **17.12.2019 в 10 час. 00 мин.** в Свердловское УФАС России (ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215, г. Екатеринбург, 620014) в отношении юридического лица.

4. Администрации Режевского городского округа надлежит обеспечить ознакомление с данным извещением должностного лица, ответственного за утверждение извещений о проведении аукционов, и его явку **17.12.2019 в 10 час. 30 мин.** в Свердловское УФАС России (ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215, г. Екатеринбург, 620014) для составления протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 7.32.4 КоАП РФ. В случае неявки указанного должностного лица протокол будет составлен в отношении Главы Режевского ГО.

5. Администрации Режевского городского округа в срок до **10.12.2019** предоставить в Свердловское УФАС России, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении Администрации Режевского городского округа и ответственного должностного лица:

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

Председатель комиссии

Члены комиссии:

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