

.... – главный специалист-эксперт отдела контроля товарных рынков и органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия, рассмотрев материалы, указывающие на событие административного правонарушения, признал их достаточными для возбуждения дела в отношении должностного лица – начальника отдела по управлению муниципальной собственностью и земельным отношениям Администрации Дубенского муниципального района Республики Мордовия по части 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

УСТАНОВИЛ:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее - Мордовское УФАС России) поступила жалоба на действия организатора торгов – Администрации Дубенского муниципального района при проведении торгов № 310118/2053973/01, лот №1 (извещение на сайте www.torgi.gov.ru) по продаже объекта недвижимого имущества – право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Дубенский муниципальный район, с.Дубенки, ул. Бровцева, кадастровый номер <...> :06:0102001:3901, общая площадь: 118 кв.м.

В своей жалобе ...указал, что открытый аукцион № 310118/2053973/01, лот №1 (извещение на сайте www.torgi.gov.ru) на право заключения договора купли-продажи земельного участка с видом разрешенного использования - магазины является незаконным по следующим основаниям.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 года №136-ФЗ (далее - Земельного кодекса РФ) извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Заявитель считает, что разрешенное использование земельного участка предполагает строительство зданий, сооружений, например, магазины, торговые комплексы, торговые павильоны, однако, извещение по открытому аукциону № 310118/2053973/01, лот №1 не содержит следующие сведения:

- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);
- о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей;
- о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- о сроке действия технических условий;
- о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Согласно пункту 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс 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.

Также заявитель ссылается на нормы Земельного кодекса Российской Федерации, которые запрещают продажу земельного участка если в соответствии с основным видом разрешенного использования предусматривается строительство зданий, сооружений.

Таким образом, по мнению заявителя, организатором торгов при проведении открытого аукциона № 310118/2053973/01, лот №1 нарушены часть 2 статьи 39.1, часть 7, часть 8, пункт 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Администрация Дубенского муниципального района письмом вх. от 19.03.2018 года №1042 указала, что с доводами жалобы не согласна и считает, что жалоба необоснованна по следующим основаниям.

Открытый аукцион № 310118/2053973/01, лот №1 проводился в соответствии с требованиями статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Ответчик указывает, что на земельном участке, выставленном на аукцион невозможно строительство капитального объекта, так как ширина земельного участка составляет 4 метра, а согласно параметрам разрешенного строительства отступ от границ земельного участка составляет не менее 1 метра.

Информация, указанная в извещении о проведении открытого аукциона №310118/2053973/01, соответствует требованиям пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Часть 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ в данном случае не применяется, так как строительство здания, сооружения на данном земельном участке не предусмотрено.

Исследовав жалобу, возражение на жалобу и выслушав представителей сторон, Комиссия установила следующее.

Администрацией Дубенского муниципального района принято постановление от 30 января 2018 года №53 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Дубенский муниципальный район, с.Дубенки, ул. Бровцева, кадастровый номер <...> :06:0102001:3901, общая площадь: 118 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины.

Извещение о проведении торгов №310118/2053973/01, лот №1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru 31.01.2018 года.

Согласно извещению срок подачи заявок с 09 часов 00 минут 01.02.2018 года до 16 часов 00 минут 05.03.2018 года. Дата и время проведения аукциона – 10 часов 00 минут 12.03.2018 года.

Согласно части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно части 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;
- 10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Согласно пункту 3 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном

законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

Согласно пункту 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

Комиссией установлено, что извещение о проведении аукциона

№310118/2053973/01, лот №1 содержит

информацию, в том числе:

- описание земельного участка: земельный участок из земель населенных пунктов, разрешенное использование - магазины.
- параметры разрешенного строительства объекта: в соответствии с градостроительным регламентом и градостроительным зонированием по территориальной зоне, установленной в соответствии с правилами землепользования и застройки Дубенского сельского поселения. Минимальное расстояние от здания до границы соседнего участка - 1 метр; Максимальный процент застройки земельного участка – 60%; Максимальная высота здания – 15 метров.
- технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: техническая возможность присоединения к сетям водоотведения и теплоснабжения отсутствует. Водоснабжение-присоединение к водопроводу диаметром 110мм. с напором в сети 2,2атм. проложенному по ул. -8-10 м. от центрального водопровода, расход воды 0,2 куб.м. Газоснабжение-максимальная нагрузка 5,0 куб.м. в час. Электроснабжение-заключение договора технического присоединения с победителем аукциона.

Таким образом, довод заявителя о нарушении организатором торгов части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ Комиссия признает необоснованным.

Комиссия, проанализировав сведения, размещенные в извещении, приходит к выводу о том, что отсутствуют следующие сведения в соответствии с требованиями пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ:

- о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- о сроке действия технических условий;
- о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Таким образом, организатором торгов при проведении открытого аукциона №310118/2053973/01, лот №1 нарушен пункт 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

В соответствии с частью 7 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Организатором торгов информация, подтверждающая невозможность строительства зданий, сооружений на данном земельном участке, а также невозможность перевода данного земельного участка в другой вид разрешенного использования, на заседание Комиссии не представлена.

Кроме того, информация, содержащаяся в извещении о параметрах разрешенного строительства объекта, а также о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения предполагает возможность строительства здания, сооружения на земельном участке.

Со стороны Администрации какая-либо информация, указывающая на запрет или невозможность строительства на земельном участке с кадастровым номером 13:06:0102001:390, в извещении о проведении открытого аукциона не размещена.

Таким образом, на данном земельном участке имеется возможность для строительства зданий, сооружений.

На основании вышеизложенного Комиссия считает, что Администрация Дубенского муниципального района не имела право на проведение аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 13:06:0102001:3901, на котором имеется возможность строительства зданий, сооружений.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов заявителя о нарушении Администрацией Дубенского муниципального района пункта 4 части 21 статьи 39.11, части 2 статьи 39.1, части 7 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества, за исключением случаев, предусмотренных частями 1 - 9

настоящей статьи и статьями 7.29 - 7.32 и 7.32.3 настоящего Кодекса, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от трех тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 28.1 КоАП РФ поводами к возбуждению дела об административном правонарушении являются, в частности, непосредственное обнаружение должностными лицами, уполномоченными составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения;

В соответствии с частью 3 статьи 28.1 КоАП РФ дело об административном правонарушении может быть возбуждено должностным лицом, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях, только при наличии хотя бы одного из поводов, предусмотренных частями 1, 1.1 и 1.3 настоящей статьи, и достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

В соответствии со статьей 2.4 КоАП РФ административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Как следует из примечания к данной статье, под должностным лицом в настоящем Кодексе следует понимать лицо, постоянно, временно или в соответствии со специальными полномочиями осуществляющее функции представителя власти, то есть наделенное в установленном законом порядке распорядительными полномочиями в отношении лиц, не находящихся в служебной зависимости от него, а равно лицо, выполняющее организационно-распорядительные или административно-хозяйственные функции в государственных органах, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных организациях, а также в Вооруженных Силах Российской Федерации, других войсках и воинских формированиях Российской Федерации.

.... на момент совершения нарушения и на момент составления протокола об административном правонарушении является начальником отдела по управлению муниципальной собственностью и земельным отношениям Администрации Дубенского муниципального района Республики Мордовия. Распоряжением от 20.04.2016 года №26 переведена на должность начальника отдела по управлению муниципальной собственностью и земельным отношениям Администрации Дубенского муниципального района Республики Мордовия.

Согласно главе 4 должностных инструкций основными обязанностями начальника отдела по управлению муниципальной собственностью и земельным отношениям Администрации Дубенского муниципального района Республики Мордовия являются, в том числе, организация и проведение конкурсов (торгов) по реализации муниципального имущества и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена расположенные на территории Дубенского муниципального района.

Таким образом, является должностным лицом, подлежащим административной ответственности по части 10 статье 7.32.4 КоАП РФ в связи с неисполнением возложенных на него обязанностей.

В действии (бездействии) начальника отдела по управлению муниципальной собственностью и земельным отношениям Администрации Дубенского муниципального района Республики Мордовия, а именно:

- не указание в извещении проведении аукциона №310118/2053973/01, лот №1 сведений о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; сроке действия технических условий; о плате за подключение (технологическое присоединение);

- проведение аукциона №310118/2053973/01, лот №1 по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 13:06:0102001:3901, на котором имеется возможность для строительства зданий, сооружений,

содержится состав правонарушения установленного частью 10 статьей 7.32.4 КоАП РФ. Данное должностное лицо пренебрежительно отнеслось к выполнению своих обязанностей, что привело к нарушению законодательства.

Состав нарушения образуют:

Объективная сторона - противоправное и недопустимое в соответствии с Земельным кодексом РФ действие (бездействие), выразившееся в не указание в извещении о проведении аукциона №310118/2053973/01, лот №1 сведений о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; сроке действия технических условий; о плате за подключение (технологическое присоединение), а также проведении аукциона №310118/2053973/01, лот №1 по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 13:06:0102001:3901, на котором имеется возможность для строительства зданий, сооружений.

Факультативными признаками объективной стороны правонарушения являются место, время и способ совершения правонарушения:

Место совершения административного правонарушения: Российская Федерация, Республика Мордовия, с.Дубенки, ул. Денисова, д.4.

Факт нарушения установлен 23.03.2018 года.

Время совершения правонарушения – 31.01.2018 года.

Способ совершения - противоправное действие (бездействие), выразившееся в не указание в извещении проведении аукциона №310118/2053973/01, лот №1 сведений о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; сроке действия технических условий; о плате за подключение (технологическое присоединение), а также проведении аукциона №310118/2053973/01, лот №1 по продаже права на заключение договора

купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 13:06:0102001:3901, на котором имеется возможность для строительства зданий, сооружений.

Объект правонарушения - отношения, охраняемые Земельным кодексом Российской Федерации, запрещающие продажу находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, а также устанавливающие обязанность организатора торгов размещать в извещении сведения о:

- о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- о сроке действия технических условий;
- о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Субъект правонарушения: должностное лицо – начальник отдела по управлению муниципальной собственностью и земельным отношениям Администрации Дубенского муниципального района Республики Мордовия

Субъективная сторона правонарушения, характеризуется пренебрежительным отношением начальника отдела по управлению муниципальной собственностью и земельным отношениям Администрации Дубенского муниципального района Республики Мордовия при проведении открытого аукциона №310118/2053973/01, лот №1 к выполнению своих обязанностей.

Учитывая изложенное, в действиях начальника отдела по управлению муниципальной собственностью и земельным отношениям Администрации Дубенского муниципального района Республики Мордовияприсутствует событие административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 25.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях 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 Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с частью 4 статьи 25.5 КоАП РФ защитник допускается к участию в производстве по делу об административном правонарушении с момента возбуждения дела об административном правонарушении.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Конституции Российской Федерации никто не обязан свидетельствовать против себя самого, своего супруга и близких родственников, круг которых определяется федеральным законом.

Начальник отдела по управлению муниципальной собственностью и земельным отношениям Администрации Дубенского муниципального района Республики Мордовия ... надлежащим образом извещена о времени и месте составления протокола. На составление протокола не явилась, представила ходатайство о составлении протокола в ее отсутствие.

В соответствии со статьей 4.1 статьи 28.2 КоАП РФ в случае неявки физического лица, или законного представителя юридического лица, в отношении которых ведется производство по делу об административном правонарушении, если они извещены в установленном порядке, протокол об административном правонарушении составляется в их отсутствие. Копия протокола об административном правонарушении направляется лицу, в отношении которого он составлен, в течение трех дней со дня составления указанного протокола.

Объяснения лица, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении:

(ФИО физического лица, законного представителя юридического лица, защитника, их объяснения)

С протоколом ознакомлен _____

Права и обязанности разъяснены и понятны _____

Русским языком владею, в услугах переводчика не нуждаюсь _____

Подпись лица, в отношении которого ведется производство
об административном правонарушении

(ФИО физического лица или законного представителя

юридического лица, расшифровка подписи, наименование

должности, реквизиты документа, удостоверяющего

его служебное положение, либо реквизиты доверенности

уполномоченного законным представителем лица

на участие в административном производстве.

В случае отказа от подписания протокола

делается отметка об отказе от подписания)

Подпись должностного лица, /....
главный специалист - эксперт отдела контроля товарных рынков и
составившего протокол _____ органов власти Мордовского
УФАС России/

Копию протокола получил

«__»_____ 2018г.

Подпись лица, получившего протокол

об административном правонарушении _____ / _____

(расшифровка подписи)