

Я, заместитель руководителя Оренбургского УФАС России <...>, изучив материалы дела об административном правонарушении № 06-16-59/2018 и рассмотрев постановление прокурора г. Оренбурга <...> от 29.06.2018г. о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении должностного лица: начальника Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга – <...> по факту административного правонарушения, предусмотренного ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и оценив имеющиеся в деле доказательства по правилам ст. 26.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее КоАП РФ),

УСТАНОВИЛ:

В Оренбургское УФАС России в порядке ст. 23.48 КоАП РФ направлено постановление прокурора г. Оренбурга <...> о возбуждении дела об административном правонарушении (далее – постановление прокурора), ответственность за которое предусмотрена ч.10 ст. 7.32.4 КоАП РФ, в отношении начальника Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга <...>.

О дате, времени, месте составления постановления прокурора начальник Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга <...> уведомлен надлежащим образом 28.06.2018 посредством электронной почты. Копия постановления прокурора от 29.06.2018 получена представителем <...> по доверенности <...>/

Определением (исх. от 13.07.2018 № 7092) рассмотрение дела № 06-16-59/2018 назначено на 18.07.2018 в 12ч. 25 мин.

О дате, времени и месте рассмотрения дела № 06-16-59/2018 <...> уведомлен 17.07.2018 надлежащим образом посредством факсимильной связи и электронной почты.

В адрес Оренбургского УФАС России поступило ходатайство начальника Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга <...> с просьбой рассмотреть дело об административном правонарушении в его отсутствие с участием представителей по доверенности.

При рассмотрении дела в антимонопольном органе присутствовали:

- представитель прокуратуры г. Оренбурга - помощник прокурора г. Оренбурга <...> (предъявлено служебное удостоверение);

- представители <...>: начальник юридического отдела МКУ «Городской центр градостроительства» <...> администрации города Оренбурга <...> (доверенность

от 18.07.2018 № 41); начальник Управления землепользования и развития пригородного хозяйства департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга <...> (доверенность от 18.07.2018 № 30).

Изучив материалы дела, оценив имеющиеся доказательства по правилам ст. 26.11 КоАП РФ, заслушав доводы помощника прокурора г. Оренбурга – <...>, а также доводы и письменные пояснения представителей <...> по доверенности, участвующих в деле, должностное лицо, рассматривающее настоящее дело, приходит к следующему.

Департаментом градостроительства и земельных отношений 19.06.2018 на сайте <http://torgi.gov.ru> опубликовано извещение № 190618/1276090/02 о проведении торгов на право заключения договоров купли-продажи земельных участков:

- лот № 1, кадастровый номер <...> :44:0446008:11, расположенный по адресу г. Оренбург, ул. Малышевская, земельный участок № 30;
- лот № 2, кадастровый номер <...> :44:0429005:18, расположенный по адресу г. Оренбург, ул. Парижской Коммуны, земельный участок № 92, на земельном участке расположены одноэтажный аварийный жилой дом литер В, одноэтажный жилой дом литер Б, подлежащие сносу;
- лот № 3, кадастровый номер <...> :44:0429002:13, расположенный по адресу г. Оренбург, ул. Николая Островского, земельный участок № 44, на земельном участке расположен двухэтажный аварийный дом литер А, площадью 199,90 кв.м, подлежащий сносу;
- лот № 4, кадастровый номер <...> :44:0355004:50, расположенный по адресу г. Оренбург, ул. Степная.

В соответствии с частью 2 статьи 15 Конституции Российской Федерации органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, граждане и их объединения обязаны соблюдать Конституцию Российской Федерации и законы.

Согласно п. 2 ч. 4 ст. 35 Устава администрации города Оренбурга в области земельных отношений и градостроительства администрация города Оренбурга осуществляет организацию проведения торгов по продаже земельных участков или права на заключения договоров аренды земельных участков.

На основании п. 2.53 решения Оренбургского городского Совета от 18.02.2011 № 114 «Об утверждении положения о департаменте градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга» департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга проводит торги на предоставление земельных участков в порядке, установленном действующим

законодательством.

Частью 1 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

Согласно ч. 1 ст. 37 Земельного кодекса РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

На основании абз. 2 ч. 2 ст. 37 Земельного кодекса РФ являются недействительными условия договора купли-продажи земельного участка, ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком.

Согласно ч.ч 18-22 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

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.

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.

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.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

В силу пункта 19 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 30 дней до дня проведения аукциона, указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Информация о проведении торгов, включая публичные, подлежит размещению на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (адрес официального сайта - www.torgi.gov.ru утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 N 909).

Пунктом 1 Указанного Постановления установлено, что адрес сайта www.torgi.gov.ru определен в качестве официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении аукционов:

- о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Нарушение порядка проведения торгов может привести к ограничению доступа к участию в торгах и может содержать признаки нарушения статей 15, 17 Закона о защите конкуренции.

Извещение о проведении торгов является неотъемлемой частью документации на проведение открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, относящегося к категории земель - земли населенных пунктов.

В соответствии с п.п. 8, 9 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен п. 3 ст. 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного

участка в соответствии с его разрешенным использованием;

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком.

В нарушение вышеуказанных требований конкурсная документация содержит ограничивающие дальнейшее распоряжение земельными участками условия, а именно п. 3.2.5 проекта договора купли-продажи земельного участка устанавливает обязанность арендатора в течение 10 дней с момента подписания настоящего Договора установить с соблюдением предусмотренного законом порядка временное ограждение Здания в целях обеспечения безопасности;

Пункт 3.2.6 Договора устанавливает обязанность арендатора осуществить снос Здания в течение 30 дней с момента подписания настоящего Договора своими силами и за свой счет;

Пункт 3.2.7 Договора устанавливает обязанность арендатора обеспечить предотвращение несанкционированного доступа в здание третьих лиц в период с момента передачи Здания по акту приема-передачи и до момента исполнения обязательств, указанных в п. 3.2.6 Договора;

Пункт 3.2.8 Договора устанавливает обязанность арендатора использовать земельный участок, с расположенным Зданием, в период с момента их передачи по акту приема-передачи и до момента исполнения в полном объеме обязательств, предусмотренных п. 3.2.6 Договора, исключительно для исполнения обязательств, указанных в п. 3.2.6 Договора.

Пункт 3.2.9 Договора устанавливает обязанность арендатора обеспечить беспрепятственный доступ на Участок и в Здание представителей Арендодателя в период выполнения условий, предусмотренных п. 3.2.6 Договора

Извещение о проведении торгов не предусматривает для лотов 1 и 4 снос, имеющихся аварийных жилых домов на земельных участках, при этом проект договора купли-продажи данных земельных участков не приобщен к конкурсной документации.

Кроме того, в разделе «права на участок, ограничения прав» конкурсной документации по лотам 2, 3 содержится требование об обязанности победителя аукциона снести аварийный дом своими силами и за свой счет в течение 30 дней с момента подписания договора по итогам аукциона.

Также проведение торгов относительно земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0429005:18, 56:44:0429002:13 невозможно, поскольку на них расположены здания (аварийные дома), являющиеся муниципальной собственностью, что нарушает требования п. 9 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

В нарушение требований п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение не содержит сведений 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 (кроме подключения к сетям холодного водоснабжения и водоотведения), о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Таким образом, извещение о проведении торгов № 190618/1276090/02 составлено и размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в нарушение требований ст.ст. 37, 39.3, 39.11 Земельного кодекса РФ.

Выявленные нарушения существенно нарушают права, свободы и законные интересы участников торгов, так как создают искусственные ограничения на получение всех необходимых сведений о предмете аукциона, а в последующем предоставление такого земельного участка при условиях о которых участник аукциона не знал, может послужить основанием к расторжению договора.

Извещение о проведении торгов № 190618/1276090/02 подготовлено департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга.

Согласно ст. 2.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях, под должностным лицом 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.

Согласно п. 3.7.3 решения Оренбургского городского Совета от 18.02.2011 № 114 «Об утверждении положения о департаменте градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга» начальник

департамента несет персональную ответственность за деятельность департамента в целом, в том числе за добросовестное выполнение возложенных на департамент полномочий (функций).

Распоряжением администрации города Оренбурга от 28.07.2015 № 422-кл «О назначении <...>» <...> с 29.07.2015 назначен на должность начальника департамента градостроительства и земельных отношений города Оренбурга.

Таким образом, указанные действия организатора торгов в лице начальника Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга <...> нарушают установленные законодательством Российской Федерации процедуру и порядок организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Согласно ч. 10 ст. 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.

С учетом изложенного, должностным лицом - начальником Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга – <...> допущено нарушение ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

В соответствии со ст. 2.1 КоАП РФ, административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое настоящим Кодексом или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Согласно ч. 1 ст. 1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

Факт правонарушения и наличие вины <...> в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях, подтверждаются постановлением прокурора от 29.06.2018, а также другими материалами дела.

В действиях должностного лица присутствует состав правонарушения, ответственность за которое установлена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Местом совершения административного правонарушения является фактического местонахождение рабочего места начальника Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга <...>: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Советская, д. 47.

Временем совершения административного правонарушения является 19.06.2017 09:18ч. (дата и время размещения аукционной документации на официальном Интернет-сайте www.torgi.gov.ru согласно детализации изменений аукционной документации).

Проверяя соблюдение гарантий прав лица, в отношении которого осуществляется производство по делу об административном правонарушении, должностное лицо, рассматривающее дело, приходит к выводу о том, что срок привлечения должностного лица к административной ответственности на момент вынесения настоящего постановления не истек, обстоятельства, исключающие производство по делу об административном правонарушении, не установлены.

Согласно ч. 1 ст. 1.7 Кодекса РФ об административной ответственности, лицо, совершившее административное правонарушение, подлежит ответственности на основании закона, действовавшего во время совершения административного правонарушения.

Согласно ч. 2 ст. 4.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях при назначении административного наказания физическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

Материалы дела указывают, что <...> указанное нарушение допущено в период, когда лицо считается подвергнутым административному наказанию в соответствии со статьей 4.6 настоящего Кодекса за совершение однородного административного правонарушения, поскольку постановлениями Оренбургского ФАС России №№ 06-16-08/2018, 06-16-09/2018, 06-16-10/2018, 06-16-11/2018 от 06.02.2018 <...> подвергнут административному наказанию за правонарушения, предусмотренные ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях, что является основанием в соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 4.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях, для признания указанного факта отягчающим административную ответственность обстоятельством.

В силу ст. 4.2 Кодекса РФ об административных правонарушениях обстоятельств, смягчающих административную ответственность, не установлено.

С учетом изложенного, руководствуясь статьей 23 Федерального закона

№ 135-ФЗ «О защите конкуренции» и статьями 3.1, 4.1, 4.2, 23.48, 29.9, 29.10 Кодекса РФ об административных правонарушениях, на основании ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать должностное лицо – начальника Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга – <...> виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях и назначить ему административное наказание в виде административного штрафа в размере 3 000 (трех тысяч) рублей.

Заместитель руководителя

Оренбургского УФАС России

<...>

В соответствии с частью 1 статьи 32.2 КоАП штраф должен быть уплачен не позднее 60 дней со дня вступления постановления о наложении штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных статьей 31.5 КоАП.

Реквизиты для перечисления штрафа:

Получатель: ИНН 5610042191 КПП 561001001 УФК по Оренбургской области (для Оренбургского УФАС России)

КБК 161 1 16 02010 01 6000 140 ОКТМО 53701000001

Банк получателя: Отделение по Оренбургской области Уральского главного управления Центрального банка Российской Федерации

БИК 045354001 расчетный счет 40101810200000010010

Назначение платежа: административный штраф за нарушение антимонопольного законодательства.

Согласно части 1 статьи 20.25 КоАП неуплата административного штрафа в срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного штрафа.

В соответствии с частью 3 статьи 30.1 и частью 1 статьи 30.3 КоАП постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в арбитражный суд либо в суд общей юрисдикции в течение 10 дней со дня вручения или получения копии постановления.

Согласно части 1 статьи 31.1 КоАП постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу после истечения срока, установленного для обжалования постановления по делу об административном правонарушении, если указанное постановление не было обжаловано или опротестовано.