

Начальнику департамента
градостроительства и земельных
отношений администрации
г. Оренбурга

<...>

ул. Советская, 47, г. Оренбург, 460000

<...>

e-mail: DGZO@admin.orenburg.ru

«05» октября 2021 г.
Оренбург

г.

Постановление по делу

об административном правонарушении № 056/04/7.32.4 – 971/2021

Я, заместитель руководителя Управления – начальник отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей Оренбургского УФАС России <...> изучив материалы дела об административном правонарушении № 056/04/7.32.4-971/2021 и рассмотрев переданные решением по делу № 056/10/18.1-498/2021 от 21.05.2021 г.

материалы дела в отношении должностного лица – начальника департамента градостроительства и земельных отношений администрации города 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),

Установила:

Решением Комиссии Оренбургского УФАС России по делу №056/10/18.1-498/2021 материалы дела переданы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении административного производства в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

В ходе анализа материалов дела в порядке ст. 28.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) должностным лицом Оренбургского УФАС России установлено следующее.

Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга на официальном сайте в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение № 030321/1276090/01 от 03.03.2021 г. о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 21/07 (на официальном сайте Российской Федерации лот 5).

В соответствии с протоколом № 5 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка по лоту 21/07 от 13.04.2021 поступило 29 заявок, 28 из них были допущены к участию в аукционе. Протоколом № 6 заседания комиссии по проведению аукциона и результатам аукциона по лоту № 21/07 от 29.04.2021 г. победителем признан <...> с размером арендной платы в сумме 7 404 740,00 рублей.

Комиссия в рамках рассмотрения дела № 056/10/18.1-498/2021 установила, что Организатором аукциона при подготовке извещения о проведении аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0115003:3448 использовались сведения выписки ЕГРН от 14.12.2020 г. Согласно пояснениям представителя Организатора торгов, в указанной выписке отсутствовали сведения об ограничениях прав на земельный участок, однако в выписке от 17.05.2021 г. содержится информация об ограничении прав, предусмотренных ст. 56, 56.1 ЗК РФ. Между тем, согласно данной выписке площадь участка, на которую распространяются указанные

ограничения составляет 11 кв. м., с учетом общей площади земельного участка равной 1925 кв. м., указанная охранный зона не влияет на возможность использования земельного участка по назначению.

В представленной в Оренбургское УФАС России выписке из ЕГРН от 17.05.2021 г. (лист № 3 раздела 1) указаны сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия с 14.12.2020; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером 56:44:0115003:2860. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 – Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. Также на листе 1 раздела 4.1 указанной выписки содержится информация о площади охранный зоны – 11 кв. м.

В соответствии с п. 4 ч. 21 ст. 39.11 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).

Согласно ч. 1 ст. 56 Земельного кодекса РФ, права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

Кроме того, ч. 2 указанной статьи указывает, что могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) утратил силу. - Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных Земельным кодексом РФ, федеральными законами.

Согласно п. 4 ч. 8 ст. 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 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.

Таким образом, ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений об условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее - Правила), регламентированы порядок и сроки предоставления организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технических условий по запросу органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка.

Согласно пункту 2 Правил под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Следует отметить, данный пункт Правил в ранее действовавшей редакции

(от 13.02.2006 № 1) устанавливал, что сети инженерно-технического обеспечения - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Вместе с тем, постановлениями Правительства Российской Федерации от 15.05.2010 № 341, от 19.06.2017 № 727 и от 05.07.2018 № 787 из Правил исключен порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям, сетям газораспределения и теплоснабжения. Порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения, теплоснабжения, а также электрическим сетям определен иными нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

При этом частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлена обязанность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставлять технические условия без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов власти, в том числе органов местного самоуправления.

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

Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

В ходе рассмотрения дела Комиссия установила, что в извещении о проведении оспариваемого аукциона отсутствуют сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям электроснабжения, хотя письма соответствующих энергоснабжающих организаций – филиала ПАО «Россети-Волга» – «Оренбургэнерго» и ГУП КЭС Оренбургской области «Оренбургкоммунэлектросеть» о наличии таких условий департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга представлены. Кроме того, в данном извещении от 03.03.2021 г. отсутствуют сведения об ограничениях прав на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0115003:3448, хотя указанные ограничения действуют с 14.12.2020 г.

С учетом вышеизложенного, Организатором торгов – департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга нарушены положения п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ при проведении аукциона (извещение 030321/1276090/01 от 03.03.2021).

Факт данного нарушения установлен решением Комиссии Оренбургского УФАС России от 21.05.2021 по делу № 056/10/18.1-498/2021. Решение вступило в законную силу.

На основании предоставленных материалов должностное лицо устанавливает, что информация, указанная в извещении о проведении аукциона № 030321/1276090/01 от 03.03.2021 г. по лоту № 21/07 (на официальном сайте Российской Федерации лот 5) не содержит всех данных, предусмотренных требованиями п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, а именно отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям электроснабжения, а также сведения об ограничениях прав на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0115003:3448.

От установленных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, от наличия (отсутствия) ограничений прав на земельный участок, от наличия технических условий на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, от размера платы за технологическое присоединение построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также от наличия возможности такого присоединения зависит объем финансовых вложений победителя аукциона (застройщика) в строительство объекта.

Таким образом, отсутствие в составе извещения о проведении аукциона № 030321/1276090/01 от 03.03.2021 г. по лоту № 21/07 (на официальном сайте Российской Федерации лот 5) вышеуказанных сведений не позволяет заинтересованным лицам оценить потенциальные риски, предстоящие расходы, связанные со строительством, возможность надлежащего исполнения обязательств по строительству объекта, и ряд других существенных обстоятельств, то есть сформировать правильное представление о предмете аукциона и принять решение о целесообразности своего участия в аукционе.

Нарушение порядка проведения торгов может привести к ограничению доступа к участию в торгах.

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.

Указанные действия образуют состав административного правонарушения, предусмотренный 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.

Согласно ст. 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.

Извещение о проведении торгов № 030321/1276090/01 от 03.03.2021 г. по лоту № 21/07 (на официальном сайте Российской Федерации лот 5) подготовлено департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга.

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).

Из материалов дела следует, что решение о проведении аукциона № 030321/1276090/01 от 03.03.2021 г. по лоту № 21/07 (на официальном сайте Российской Федерации лот 5) принято приказом Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга № 19-п от 02.03.2021 г.

Вышеуказанное решение о проведении аукциона № 030321/1276090/01 от 03.03.2021 г. по лоту № 21/07 (на официальном сайте Российской Федерации лот 5) принято начальником департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга <...>.

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).

Согласно распоряжению администрации г. Оренбурга № 92-кл от 05.03.2020 г. «О назначении на должность муниципальной службы <...>» <...> с 05.03.2020

г. назначен на должность муниципальной службы начальника департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга.

При указанных обстоятельствах <...> действовал как должностное лицо от имени и в интересах Департамента.

Таким образом, в действиях должностного лица – начальника департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга <...> усматриваются признаки административного правонарушения, предусмотренного ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Местом совершения правонарушения является место фактического нахождения Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга: г. Оренбург, ул. Советская, д. 47.

Временем совершения административного правонарушения является – 03.03.2021 г. – дата публикации извещения № 030321/1276090/01 от 03.03.2021 г.

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 материалами дела.

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

Исследовав вопрос о возможности освобождения <...> от административной ответственности в соответствии со статьей 2.9 КоАП РФ, не нахожу оснований для признания малозначительности совершенного административного правонарушения, учитывая формальный состав совершенного административного правонарушения. В этой связи, а также учитывая обстоятельства дела, считаю необходимым подвергнуть <...> к административному штрафу.

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 не истек, обстоятельства, исключающие производство по делу об административном правонарушении, не установлены. Также не установлены обстоятельства смягчающие и отягчающие административную ответственность.

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 3.1, 4.1, 4.2, 23.48, 29.9, 29.10 кодекса РФ об административных правонарушениях, на основании ч. 10 статьи 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛА:

Признать должностное лицо – начальника департамента градостроительства и земельных отношений администрации города 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 4 000 (четыре тысячи) рублей.

Заместитель руководителя Управления –

начальник отдела антимонопольного

и рекламного контроля, общественных

связей 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:

Наименование получателя: УФК по Оренбургской области (Оренбургское УФАС России)

ИНН 5610042191

КПП 561001001

ОКТМО 53701000

КБК 161 1 16 01071 01 9000 140

Банк получателя: ОТДЕЛЕНИЕ ОРЕНБУРГ БАНКА РОССИИ//УФК по Оренбургской области г. Оренбург

Номер банковского счета (корреспондентский счет): 40102810545370000045

Номер казначейского счета (для учета и распределения поступлений): 03100643000000015300

БИК 015354008

Назначение платежа: административный штраф за нарушение антимонопольного законодательства.

УИН: 16100500000001128916

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.