

ПРОТОКОЛ №012/04/7.32.4-783/2022

об административном правонарушении

02 ноября 2022 года

г. Йошкар-Ола

Настоящий протокол об административном правонарушении составлен по части 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) специалистом - экспертом отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл <...> по факту нарушений требований пункта 9 статьи 22, подпунктов 4, 8 пункта 8, пункта 18, подпунктов 3, 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при проведении Юринской городской администрацией аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 12:01:0203016:25, 12:01:0203016:28 (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru> № 140722/11547984/01 от 14.07.2022), в отношении главы Юринской городской администрации – <...>:

<...>;

подвергалась административному наказанию за совершение однородного административного правонарушения (в соответствии со ст. 4.6 КоАП РФ): да, №012/04/7.30-127/2022 от 05.03.2022.

Место, время совершения и событие административного правонарушения.

14.07.2022 Юринской городской администрации Юринского муниципального района Республики Марий Эл на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> было размещено извещение № 140722/11547984/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящегося в ведении Юринской городской администрации Юринского муниципального района с кадастровыми номерами 12:01:0203016:25, 12:01:0203016:28.

По лоту № 1 на аукцион выставлен земельный участок общей площадью 4 749 кв.м., с кадастровым номером 12:01:0203016:25, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Юринский район, пгт. Юрино, ул. Волжская набережная, 1, срок аренды - 5 лет, предмет торга - ежегодная арендная плата, начальная цена - 32 000 рублей 00 копеек. Шаг аукциона - 960 рублей 00 копеек.

По лоту № 2 на аукцион выставлен земельный участок общей площадью 2 848 кв.м., с кадастровым номером 12:01:0203016:28, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Юринский район, пгт. Юрино,

ул. Волжская набережная, 2, срок аренды - 5 лет, предмет торга - ежегодная арендная плата, начальная цена - 20000 рублей 00 копеек. Шаг аукциона - 600 рублей 00 копеек.

Извещение № 140722/11547984/01 о проведении указанного аукциона размещено организатором торгов на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов 14.07.2022.

Согласно решениям Комиссии Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов от 01.09.2022 по делам № 012/10/18.1-672/2022, № 012/10/18.1-680/2022 в действиях организатора торгов установлены нарушения пункта 9 статьи 22, подпунктов 4, 8 пункта 8, пункта 18, подпунктов 3, 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) на основании следующего.

1. Согласно пункту 9 статьи 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Так, Данный проект договора аренды содержит условие, не соответствующее нормам действующего законодательства: пункту 7 ст. 448 ГК РФ.

Согласно пункту 3.5. проекта договора аренды земельного участка - приложение к Извещению о проведении торгов № 140722/11547984/01 Арендатор вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в субаренду, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия Арендодателя.

В соответствии с пунктом 7 статьи 448 ГК РФ если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Согласно пункту 9 статьи 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Организатор торгов Юринская городская администрация устанавливает срок аренды 5 лет.

Таким образом, проект договора не соответствовал пункту 9 статьи 22 ЗК РФ.

2. В силу подпункта 4 пункта 8 статьи 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.

Из пункта 17 Постановления Правительства РФ от 30.11.2021 года № 2130 "Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к центральным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения..." следует, что технические условия должны содержать следующие данные:

- сведения об исполнителе;
- информация о возможной точке (точках) присоединения (адрес или описание местоположения точки или номер колодца или камеры);
- информация о максимальной мощности (нагрузке) в возможных точках присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения подключаемого объекта;
- срок действия технических условий.

В Правилах подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 года № 2115, установлены сведения, которые должны содержать технические условия подключения к сетям теплоснабжения.

ЗК РФ устанавливает невозможность проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (пп. 4 п. 8 ст. 39.1 Земельного кодекса).

31.08.2022 в ответе на запрос о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении земельных участков, кадастровых номеров 12:01:0203016:26; 12:01:0203016:27 МУПХ МО «Юринского района» пояснили, что в настоящее время техническая возможность подключения планируемых объектов транспортной инфраструктуры к системам централизованного хозяйственно-питьевого водопровода и центральной хозяйственной – бытовой канализации городского поселения Юрино отсутствует, в связи с отсутствием на данных участках и на расстоянии до 50 м от участков действующих сетей водопровода и канализации. В ходе строительства объектов водного транспорта на данных участках техническая возможность подключения планируемых объектов к действующим городским сетям водопровода и канализации возникнет после проведения реконструкции водопроводных и канализационных сетей в районе Волжской набережной или прокладки подводных участков сетей в составе планируемых проектов.

В связи с тем, что потенциальный застройщик не представил проект или предпроектное обоснование строительства речного вокзала с гостиницей в пгт.

Юрино, подробные технические характеристики подключаемого объекта в распоряжении МУПХ МО «Юринский район» отсутствуют.

Таким образом, в результате того, что в извещении о проведении аукциона № 140722/11547984/01 от 14.07.2022 технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения не отражены, а также не указана информация об отсутствии технической возможности технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, заказчиком нарушены положения подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Установлено, что на земельном участке, общей площадью 2848 кв.м., с кадастровым номером 12:01:0203016:28, по Лоту №2 находятся следующие сооружения в виде причальной стенки гидротехнического сооружения, площадка покрыта плитами и створные береговые знаки судового хода.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 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, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Таким образом, так как на данном земельном участке находятся сооружения в виде причальной стенки гидротехнического сооружения, площадка покрыта плитами и створными береговыми знаками судового хода, земельный участок не мог быть предметом аукциона в соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

4. В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 ЗК 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.

Установлено, что организатором торгов в нарушение указанной нормы закона не установлен порядок проведения аукциона в извещении № 140722/11547984/01 от 14.07.2022.

5. В соответствии с подпунктом 3 пункта 21 пункта 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона и т.д.

Установлено, что аукционная документация проводимого аукциона не содержит подробного порядка проведения обжалуемого аукциона.

Таким образом, организатором нарушен подпункт 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

6. Аукционная документация проводимого аукциона не содержит информацию о размере задатка, порядке его внесения и возврата.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Однако, аукционная документация проводимого аукциона не содержит какой-либо информации о задатке.

Таким образом, в действиях организатора торгов имеется нарушение подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

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

В соответствии с частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, за исключением случаев, предусмотренных частями 1 - 9 указанной статьи и статьями 7.29 - 7.32 и 7.32.3 названного Кодекса.

Согласно статье 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. При этом под должностным лицом понимается 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 том числе, в государственных организациях.

Решением собрания депутатов городского поселения Юринского муниципального района Республики Марий Эл от 26.02.2021 № 70 <...> с 26.02.2021 назначена на должность главы Юринской городской администрации Республики Марий Эл.

В соответствии с пунктом 2.1.1. должностной инструкции от 26.02.2021 №33-р, глава Юринской городской администрации обязан добросовестно и разумно руководить администрацией, обеспечивать эффективное решение вопросов, входящих в компетенцию администрации, и осуществлять иные полномочия, отнесенные федеральными законами, законами Республики Марий Эл, Уставом городского поселения Юрино, нормативными правовыми актами

представительного органа городского поселения Юрино к его компетенции; пунктом 2.1.9. - глава Юринской городской администрации обеспечивает использование имущества администрации, в том числе недвижимого, по целевому назначению в соответствии с полномочиями администрации, установленными Уставом городского поселения Юрино, а также использование по целевому назначению выделенных администрации бюджетных средств.

Более того, постановление Юринской городской администрации Юринского муниципального района Республики Марий Эл от 08.07.2022 № 84 «Об организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» подписано <...>.

Таким образом, в действиях должностного лица – главы Юринской городской администрации Республики Марий Эл <...> имеется нарушение, выразившееся в размещении извещения о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящегося в ведении Юринской городской администрации Юринского муниципального района (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/140722/11547984/01> от 14.07.2022) не соответствующего требованиям ЗК РФ и, как следствие, состав административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Санкция части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ предусматривает наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от трех тысяч (3000) до десяти тысяч (10000) рублей.

В соответствии со статьей 23.48 КоАП РФ настоящий протокол об административном правонарушении подлежит рассмотрению в Управлении Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл.

Рассмотрение дела об административном правонарушении состоится **15 ноября 2022 года в 10 часов 00 минут** по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Волкова, 164.

Возможность участия в рассмотрении дела будет организована посредством удаленного доступа через сеть «Интернет» по ссылке: <https://fas1.tconf.rt.ru/c/8927763365>.

Подключение к конференции возможно в том числе со смартфона или планшета под управлением операционной системы Android или iOS.

В соответствии со статьями 25.1-25.5, частью 3 статьи 28.2 КоАП РФ <...> разъясняются её права и обязанности.

В соответствии с частью 1 статьи 25.1 КоАП РФ лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами, в том числе правом обжаловать постановление по делу в течение 10 суток согласно статье 30.1-30.3 КоАП РФ.

Согласно статье 51 Конституции Российской Федерации никто не обязан свидетельствовать против самого себя, своего супруга и близких родственников.

В соответствии со статьей 25.5 КоАП РФ защитник и представитель, допущенные к

участию в производстве по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, участвовать в рассмотрении дела, обжаловать применение мер обеспечения производства по делу, постановление по делу, пользоваться иными процессуальными правами.

Протокол об административном правонарушении составлен посредством видеоконференцсвязи через программу «TrueConf» по ссылке (<https://fas1.tconf.ru/c/8927763365>) с рабочего компьютера <...> при участии <...> 02 ноября 2022 года в 10 часов 00 минут.

<...> _____

(Ф.И.О. составившего протокол) (подпись)

02 ноября 2022 года

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

При составлении настоящего протокола <...> пояснила, что с допущенным нарушением согласна.

2022-772