

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

о наложении штрафа по делу об административном правонарушении

№ 012/04/7.32.4-783/2022

24 ноября 2022 года

г. Йошкар-Ола

Я, заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл <...>, рассмотрев протокол и материалы дела об административном правонарушении, возбужденного по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ по факту нарушения 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 <...> (паспорт <...> № <...> выдан <...>; место регистрации (жительства): <...>)

УСТАНОВИЛ:

07.11.2022 специалистом – экспертом Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл в отношении <...> по факту 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) 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) составлен протокол об административном правонарушении по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Согласно части 2 статьи 25.1 КоАП РФ дело об административном правонарушении рассматривается с участием лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении. В отсутствие указанного лица дело может быть рассмотрено лишь в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 28.6 настоящего Кодекса, либо если имеются данные о надлежащем извещении лица о месте и времени рассмотрения дела и если от лица не поступило ходатайство об отложении рассмотрения дела, либо если такое ходатайство оставлено без удовлетворения.

На рассмотрение настоящего дела <...> не явилась, участвовала посредством видеоконференцсвязи.

Так, из протокола об административном правонарушении следует, что <...> 27.07.2022 по месту исполнения должностных обязанностей, совершено административное правонарушение при следующих обстоятельствах.

14.07.2022 Юринской городской администрации Юринского муниципального района Республики Марий Эл на официальной 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.

1. Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Согласно пункту 3.5. проекта договора аренды земельного участка, являющегося приложением 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.

Данное условие не соответствует пункту 7 статьи 448 ГК РФ.

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.

Пунктом 2 статьи 615 ГК РФ установлено право арендатора с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено указанным Кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

Согласно пункту 9 статьи 22 Земельного кодекса 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 законодательством, 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.

Юринской городской администрацией установлен срок аренды - 5 лет.

Из названной нормы права и сложившейся судебной практики следует, что применительно к отношениям по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними нормы земельного законодательства имеют приоритет над нормами гражданского законодательства.

Вместе с тем диспозитивная конструкция пункта 9 статьи 22 ЗК РФ допускает возможность ограничения законом права арендатора земельного участка, находящегося в публичной собственности, на передачу третьим лицам своих прав и обязанностей по договору аренды. Такое ограничение, в частности, содержится в пункте 7 статьи 448 ГК РФ, которым установлен запрет на перенаем земельного участка, предоставленного по договору, подлежащему заключению только на торгах и фактически заключенному на них. Данным запретом обеспечивается защита интересов публично-правового образования от уступки победителем торгов прав и обязанностей по заключенному на торгах договору аренды лицу, в силу различных причин не имеющему намерения лично реализовать договорные обязательства.

Приведенное исключение из общего правила направлено на соблюдение конкуренции при проведении торгов и недопущение предоставления лицу, участвовавшему и особенно не участвовавшему в проведении торгов, необоснованных преимуществ; на исключение возможности для лица, не участвовавшего в торгах, стать стороной по договору в обход установленной процедуры, а в случае, когда проведение торгов предусмотрено законом, - в обход закона, что расценивается как злоупотребление правом (пункт 3 статьи 10 ГК РФ).

Таким образом, Юринской городской администрацией Юринского муниципального района нарушен пункт 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; информацию о возможной точке (точках) присоединения (адрес или описание местоположения точки или номер колодца или камеры); информацию 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 30.01.2021 года № 2115, установлены сведения, которые должны содержать технические условия подключения к сетям теплоснабжения.

Земельный кодекс 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.

Установлено, что на земельных участках с кадастровыми номерами

12:01:0203016:25, 12:01:0203016:28 и на расстоянии до 50 м от участков отсутствуют действующие сети водопровода и канализации, в связи с чем 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 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 МУПКХ МО «Юринский район» отсутствуют.

В извещении о проведении аукциона № 140722/11547984/01 от 14.07.2022 не указана информация об отсутствии технической возможности технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, организатором торгов нарушен подпункт 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Установлено, что на земельном участке, площадью 2848 кв.м., с кадастровым номером 12:01:0203016:28 находятся 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 ЗК 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 данный земельный участок не мог быть предметом аукциона.

Следовательно, организатором торгов нарушен подпункт 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").

Вместе с тем, установлено, что в извещении № 140722/11547984/01 от 14.07.2022 организатором торгов не установлен порядок проведения аукциона.

Таким образом организатором торгов нарушен пункт 18 статьи 39.11 ЗК РФ.

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, в нарушение подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ аукционная документация проводимого аукциона не содержит какой-либо информации о задатке.

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.

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.

Согласно примечанию к статье 2.4 КоАП РФ, лица, осуществляющие функции по организации и проведению обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, несут административную ответственность как должностные лица.

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.

Более того, постановление Юринской городской администрации Юринского муниципального района Республики Марий Эл от 27.07.2022 № 93 «Об организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» подписано <...>.

При рассмотрении настоящего дела <...> с вменяемым нарушением согласилась.

Таким образом, прихожу к выводу, что в действиях главы Юринской городской администрации Республики Марий Эл <...> имеется нарушение пункта 9 статьи 22, подпункта 4,8 пункта 8 статьи 39.11, пункта 18, 21 статьи 39.11 ЗК РФ, и, как следствие, состав административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 КоАП 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, за исключением случаев, предусмотренных частями 1 - 9 указанной статьи и статьями 7.29 7.32 и 7.32.3 названного Кодекса, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от трех тысяч до десяти тысяч рублей.

По смыслу части 2 статьи 4.1 КоАП РФ 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.

Обстоятельств, смягчающих административную ответственность в рамках рассмотрения настоящего дела не установлено.

Обстоятельством, отягчающим административную ответственность, является совершение <...> ранее однородного административного правонарушения с последующим привлечением к административной ответственности (постановление по делу №012/04/7.30-127/2022 от 05.03.2022.).

Оснований для назначения <...> административного наказания в виде предупреждения не имеется.

Учитывая изложенное, на основании пункта 2 части 1 статьи 3.2 КоАП РФ прихожу к выводу о назначении <...> административного наказания в виде административного штрафа.

Руководствуясь статьей 23.48, частью 1 статьи 29.9 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать должностное лицо - главу Юринской городской администрации <...> виновной в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Назначить <...> административное наказание в соответствии с санкцией части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ в виде штрафа в размере 3 000 (трех тысяч) рублей.

В соответствии с частью 1 статьи 32.2 КоАП РФ 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.

В соответствии с частью 5 статьи 3.5 КоАП РФ сумма административного штрафа подлежит зачислению в бюджет в полном объеме.

Реквизиты счетов для перечисления штрафа:

Код бюджетной классификации: 16111601071019000140;

администратор поступлений в бюджет – Марийское УФАС России;

ИНН: 1215026787; КПП:
121501001;

получатель – ОТДЕЛЕНИЕ-НБ РЕСПУБЛИКА МАРИЙ ЭЛ БАНКА РОССИИ//УФК по

Республике Марий Эл г. Йошкар-Ола;

БИК: 018860003; р/счёт:

40102810545370000075; корр./счёт:

03100643000000010800 код ОКТМО:

88701000; УИН 16100500000001546165.

Разъяснить, что согласно ч. 1.3-3 ст. 32.2 КоАП РФ при уплате административного штрафа за административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, лицом, привлеченным к административной ответственности за совершение данного административного правонарушения, либо иным физическим или юридическим лицом не позднее двадцати дней со дня вынесения постановления о наложении административного штрафа административный штраф может быть уплачен в размере половины суммы наложенного административного штрафа.

В соответствии с частью 1 статьи 32.2 КоАП РФ 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.

В соответствии с частью 5 статьи 3.5 КоАП РФ сумма административного штрафа подлежит зачислению в бюджет в полном объеме.

Согласно ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ неуплата административного штрафа в срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного

штрафа.

В соответствии с ч. 1 ст. 30.1 и ч. 1 ст. 30.3 КоАП РФ постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу либо в суд в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления.

Приложение: квитанция на оплату на 1 л.

Заместитель руководителя –

начальник
отдела