

Я, заместитель руководителя Оренбургского УФАС России, <.....>, изучив материалы дела об административном правонарушении № 06-16-33/2018, возбужденного в отношении должностного лица: руководителя отдела по управлению имуществом и земельным отношениям администрации муниципального образования Ясненский городской округ Оренбургской области (на момент совершения правонарушения) <.....> по факту административного правонарушения, предусмотренного ч.10 ст.7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях и оценив имеющиеся в деле доказательства по правилам ст. 26.11 Кодекса РФ об административных правонарушениях,

УСТАНОВИЛ:

Решением Комиссии Оренбургского УФАС России по делу №06-18-35/2017 (исх.№13293 от 25.10.2017г.) администрация МО Ясненский городской округ Оренбургской области признана нарушившим п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Нарушение выразилось в отсутствии в извещении №290917/13018173/06 обязательной для опубликования информации.

Решением Комиссии Оренбургского УФАС России материалы дела были переданы уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

В ходе рассмотрения указанного дела было установлено следующее.

Администрацией МО Ясненский городской округ Оренбургской области в соответствии с Постановлением № 1571-п от 25.09.2017г. объявлено о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков.

29.09.2017г. на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru опубликовано и з в е щ е н и е № 290917/13018173/06 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 56:35:0000000:445, площадью 3680 кв.м., с местоположением: Оренбургская область, г. Ясный, п. Комарово, с видом разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства (Животноводство), публичных сервитутов нет.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной

собственности регламентирован ст. ст. 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Согласно п. 21 ст. 39.11 ЗК 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.

Таким образом, норма пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ детализирует перечень условий, которыми должен обладать земельный участок, являющийся предметом торгов. В частности, в случае наличия у земельного участка целевого использования, связанного со строительством, в предмет аукциона также должны входить сведения 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 предусмотренных настоящим пунктом случаев.

Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» разрешенное использование «сельскохозяйственное использование» предусматривает ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18 в том числе размещение здания и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Так же согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» разрешенное использование «животноводство» включает в себя: осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных,

производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11.

Согласно п.2 ст. 7 ЗК РФ, земли, указанные в [пункте 1](#) настоящей статьи, в том числе земли сельскохозяйственного назначения, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными [законами](#) и требованиями специальных федеральных законов. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с [классификатором](#), утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Согласно п. 1 ст. 78 ЗК РФ, земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

В соответствии с п. 1 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2006г. № 264 – ФЗ «О развитии сельского хозяйства», под сельскохозяйственным производством признается совокупность видов экономической деятельности по выращиванию, производству и переработке соответственно сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, в том числе оказание соответствующих услуг.

Таким образом, на земельном участке, отнесенном к категории земель сельскохозяйственного назначения (животноводство), могут размещаться объекты, в том числе здания, строения, сооружения, используемые в процессе сельскохозяйственного производства.

В этой связи на указанном земельном участке могут размещаться здания, имеющие вспомогательное значение и предназначенные для обеспечения необходимого режима функционирования сельскохозяйственного производства.

Таким образом, организатором торгов должны были быть соблюдены в частности нормы п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ при формировании предмета аукциона относительно технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Сети инженерно-технического обеспечения представляют собой совокупность систем, необходимых для жизнеобеспечения. К ним относятся

системы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения и др.

В ходе анализа извещения, информации, размещенной на сайте www.torgi.gov.ru, Комиссией по рассмотрению жалобы установлено, что условия технического подключения (технологического присоединения) к объектам тепловодоснабжения и водоотведения не определены.

Между тем, согласно письму Министерства экономического развития РФ от 30.06.2015г. № Д23и-3009 «О технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных п.4п.8 ст.39.11 ЗК РФ. Следовательно, данная информация, подлежит опубликованию во исполнение п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Согласно извещению № 290917/13018173/06, а также аукционной документации предметом рассматриваемых торгов являлась продажа права на заключение договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства (животноводство), публичных сервитутов нет.

Согласно информации, описанной в кадастровом паспорте № 56/исх/17-544181 земельного участка с кадастровым номером 56:35:0000000:445: характеристика - ограничения прав на земельный участок, предусмотренный ст. 56 ЗК РФ, Постановление Правительства РФ от № 160 от 24.02.2009 «"О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, нарушающие безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, приводящие к повреждению или уничтожению, причинению вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, нанесению экологического ущерба и возникновению пожаров, в т.ч.: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать объекты и предметы, а так же проводить любые работы и возводить сооружения, препятствующие доступу к объектам электросетевого хозяйства; в) находится в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и

коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи), охранная зона объектов электросетевого хозяйства ВЛ 04 КВ ОТ ТП 152 Я Пк-5 Оренбургская область, Ясненский район, п. Кемерово, зона с особыми условиями использования территорий, № б/н, 56.35.2.113, карта (план) охранной зоны объектов электросетевого хозяйства ВЛ 04 КВ ОТ ТП 152 Я Пк-5 Оренбургская область, Ясненский район, п. Кемерово, зона с особыми условиями использования территорий, № б/н от 01.10.2015г. Площадь охранной зоны составляет 139,55 кв.м. или 3,8 % от площади всего земельного участка.

Какая-либо иная информация, в т.ч. об ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, в извещении, аукционной документации, размещенных на сайте <http://torgi.gov.ru/> не указывалась. Проектом договора, размещенном на сайте <http://torgi.gov.ru/>, также не предусмотрена возможность указания ограничений прав на земельный участок.

В соответствии с п. 2 Постановления № 160 в охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий. Охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства исходя из требований к границам установления охранных зон согласно [приложению](#) (п.5 Постановления № 160). Охранная зона считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах (абз.4 п.6 Постановления № 160).

Пунктами 8, 10,11 Постановления № 160 установлены правила использования охранных зон и соответствующие запреты на осуществление тех или иных действий в пределах охранных зон, в т.ч. запрет на размещение любых объектов и предметов (материалов) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проведение любых работ и возведение сооружений, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений, посадку и вырубку деревьев и кустарников, проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра, полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (без письменного согласия сетевой организации) и т.д..

Согласно п.16 Постановления № 160 доступ к объектам электросетевого хозяйства для их эксплуатации и плановых (регламентных) работ осуществляется в соответствии с [ГРАЖДАНСКИМ](#) и [ЗЕМЕЛЬНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#).

Исходя из смысла ч.1,2 ст.56 ЗК РФ права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами. Могут устанавливаться ограничения прав на землю, в т.ч. особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах.

Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок (ч.4 ст.56 ЗК РФ). Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу (ч.5 ст.56 ЗК РФ).

Согласно п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды 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 и др. Как указано выше, извещение, аукционная документация не содержат информации об ограничении прав на земельный участок с кадастровым номером 56:35:0000000:445.

При вышеуказанных обстоятельствах, требования, указанные в [подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ не были выполнены организатором торгов, поскольку все необходимые сведения об имеющихся ограничениях прав на земельный участок, в извещении о проведении торгов указаны не были.

Кроме того, в соответствии с ч. 13 ст.39.8 ЗК РФ в случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, договор аренды такого земельного участка должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

Проект договора аренды, размещенный на сайте <http://torgi.gov.ru/>, также не содержит подобных условий.

Объявление характеристик земельного участка, выставленного на аукцион, подразумевает определенные его полезные свойства как предмета гражданского оборота. Организатором аукциона в аукционной документации не были указаны в полном объеме характеристики земельного участка, так, например, не указано, что на данном земельном участке расположена соответствующая охранная зона. Исходя из фактических обстоятельств, земельный участок не может быть использован собственником в полной мере, т.к. 139,55 кв.м. земельного участка расположено в охранной зоне. Наличие вышеуказанных обстоятельств затрудняет использование земельного участка по целевому назначению – для сельскохозяйственного производства (животноводство) в полном

объеме.

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является нарушением порядка проведения торгов.

Таким образом, указанные действия организатора торгов нарушают порядок проведения торгов по продаже прав на заключение договоров аренды и продажи земельных участков.

Указанные действия администрации МО Ясненский городской округ Оренбургской области являются недопустимыми в соответствии с ч.10 ст.7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

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.

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.

В соответствии с п.1 постановления администрации МО Ясненский городской округ № 1571-п от 25.09.2017г. «О проведении открытого конкурса» отделу по управлению имуществом и земельным правоотношениям поручено организовать и провести аукцион на право заключения договора аренды в отношении земельного участка кадастровый номер 56:35:0000000:445.

Согласно трудовому договору № 5 г. Ясный Оренбургской области от 31 декабря 2015г <.....>назначается в местную администрацию МО Ясненский городской округ на должность муниципальной службы руководителя отдела

по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям.

Согласно п. 3 абзаца 18 должностной инструкции (от 07.06.2016г.) руководителя отдела по управлению имуществом и земельным отношениям Администрации муниципального образования Ясненский городской округ Оренбургской области, входят должностные обязанности: готовить проекты нормативных актов по вопросам управления и распоряжения объектами муниципального имущества и земельными ресурсами.

В соответствии с п. 3 абзаца 23 руководитель отдела по управлению имуществом и земельным отношениям обязан осуществлять мероприятия по передаче объектов муниципального имущества и земельных участков в аренду, контроль поступления арендных платежей;

Согласно п.3 абзаца 24 руководитель должен обеспечивать организацию и проведение конкурсов и аукционов по продаже муниципального имущества и права его аренды, включая земельные участки.

На момент совершения указанных нарушений Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»: руководителем отдела по управлению имуществом и земельным отношениям МО Ясненский городской округ Оренбургской области являлась <.....>

С учетом изложенного, должностным лицом — руководителем отдела по управлению имуществом и земельным отношениям администрации муниципального образования Ясненский городской округ Оренбургской области <.....> (на момент совершения правонарушения), допущено нарушение ч.10 ст.7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

О дате, времени, месте составления протокола об административном правонарушении <.....> уведомлена надлежащим образом (приглашение о составлении протокола получено 20.03.2018 г. согласно почтовому отправлению № 46004613019833).

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области (исх. № № 1886 от 22.03.2018г.) поступило ходатайство от руководителя отдела по управлению имуществом и земельным отношениям Ясненского городского округа Оренбургской области <.....> о составлении протокола об административном правонарушении в её отсутствие.

Протокол об административном правонарушении № 33 составлен 30.03.2018г. в отсутствие <.....> Определением по делу № 06-16-33/2018 (исх. № 2877 от 30.03.2018г. рассмотрение дела назначено на 13.04.2018г. на 11ч.30мин.). 09.04.2018г. в адрес Оренбургского УФАС России поступило ходатайство <.....> (исх. № 01-04-01-10/92 от 06.04.2018г.) о рассмотрении дела в её отсутствие.

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.

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.

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. 1 статьи 14.9 Кодекса РФ об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать должностное лицо – < > виновной в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.10 ст. 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях и назначить ей административное наказание в виде административного штрафа в размере 3 000 (три тысячи) рублей.

Заместитель руководителя Управления

<.....>

В соответствии с частью 1 статьи 32.2 КоАП штраф должен быть уплачен не позднее 30 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.