

Прокурору города Оренбурга  
старшему советнику юстиции

<...>

Заместителю председателя  
Комитета по управлению  
имуществом города Оренбурга

<...>

«02» апреля 2021 г.  
Оренбург

г.

### Постановление по делу

об административном правонарушении № 056/04/7.32.4-181/2021

Я, заместитель руководителя Управления – начальник отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей Оренбургского УФАС России <...> рассмотрев постановление прокурора г. Оренбурга старшего советника юстиции <...> от 18.02.2021 г. о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении должностного лица – заместителя председателя Комитета по управлению имуществом 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),

в присутствии старшего помощника прокурора г. Оренбурга <...> лично, <...> посредством видеоконференцсвязи;

Установила:

В Оренбургское УФАС России в порядке ст. 23.48 КоАП РФ направлено постановление прокурора г. Оренбурга старшего советника юстиции <...> от 18.02.2021 г. о возбуждении дела об административном правонарушении (далее – постановление прокуратуры), ответственность за которое предусмотрена ч.10 ст. 7.32.4 КоАП РФ, в отношении должностного лица заместителя председателя Комитета по управлению имуществом города Оренбурга – <...>.

Из постановления Прокуратуры следует, что заместитель председателя Комитета по управлению имуществом города Оренбурга (далее – Комитет) – <...> (далее – <...>) допустил нарушение требований ст. 39.11, Земельного Кодекса РФ, ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», что влечет административную ответственность по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

О дате, времени, месте составления постановления прокуратуры заместитель председателя Комитета по управлению имуществом города Оренбурга <...> уведомлен надлежащим образом 17.02.2021 г., копия постановления прокуратуры от 18.02.2021 г. получена.

Определением (исх. № 1548 от 24.02.2021) рассмотрение дела № 056/04/7.32.4-181/2021 назначено на 04.03.2021 г. в 16 ч. 00 мин.

В связи с поступлением ходатайства <...> (вх. № 2083 от 03.03.2021 г.) с просьбой об отложении рассмотрения дела для подготовки письменных пояснений и материалов, определением от 04.03.2021 (исх. № 1921 от 05.03.2021) рассмотрение дела был отложено на 18.03.2021 г. в 15 ч. 30 мин. с продлением срока рассмотрения до 07.04.2021 г.

18 марта 2021 г. вынесено определение об отложении рассмотрения дела в связи с необходимостью получения дополнительных документов от <...>. Рассмотрение дела было назначено на 02.04.2021 г. в 10 ч. 30 мин.

При рассмотрении дела в антимонопольном органе присутствовал: представитель прокуратуры г. Оренбурга – старший помощник прокурора г. Оренбурга <...>. (предъявлено служебное удостоверение) и посредством видеоконференцсвязи - <...>

Изучив материалы дела, оценив имеющиеся доказательства по правилам ст. 26.11 КоАП РФ, заслушав доводы старшего помощника прокурора г. Оренбурга – <...>, пояснения <...>, должностное лицо, рассматривающее настоящее дело, приходит к следующему.

Согласно п. 2.48. Положения о Комитете по управлению имуществом города Оренбурга, утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 28.06.2011 №189, комитет организует торги на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования муниципального имущества.

Согласно п. 3 Положения Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 27.08.2021 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» проведение продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме осуществляется на электронной площадке оператором электронной площадки (далее - Положение).

Настоящее Положение устанавливает порядок организации и проведения продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме (далее соответственно - имущество, продажа имущества) путем проведения аукциона с открытой формой подачи предложений о цене имущества (далее - аукцион), специализированного аукциона, конкурса, продажи имущества посредством публичного предложения и без объявления цены в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Извещением от 29.07.2020 № 290720/0115653/01 Комитет по управлению имуществом города Оренбурга оповестил о проведении торгов по продаже имущества. Одновременно со зданием, являющегося аварийным, предполагалась продажа земельных участков по следующим лотам:

лот № 1: здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, площадь 327,5 кв. м, адрес объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Яицкая, д. 11, кадастровый номер: 56:44:0455004:156;

земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: размещение индивидуальной жилой застройки, площадь 1123+/-12 кв. м, адрес объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Яицкая, № 11, кадастровый номер: 56:44:0455004:22;

лот № 2: здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, площадь 194,0 кв. м, адрес: Оренбургская

область, г. Оренбург, ул. Шафеева, д. 74, кадастровый номер: 56:44:0441002:88;

земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группа 2 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования «город Оренбург»), площадь 866 +/-10 кв. м, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шафеева, уч. № 74, кадастровый номер: 56:44:0441004:113;

лот № 3: здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, площадь 287,1 кв. м, адрес: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Яицкая, д. 7, кадастровый номер: 56:44:0455004:560;

земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: размещение индивидуальной жилой застройки, площадь 881 +/-10 кв. м, адрес: Оренбургская область, город Оренбург, ул. Яицкая, № 7, кадастровый номер: 56:44:0455004:24;

лот № 4: здание, назначение: нежилое здание, площадь 150,9 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 1, адрес: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Пионерская, д. 5, кадастровый номер: 56:44:0453013:31;

земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группа 2 приложения № 1 к постановлению администрации города Оренбурга от 12.01.2017 № 44-п «О внесении изменений в постановление администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п»), площадь 689 +/- 9 кв. м, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Пионерская, на земельном участке расположен одноэтажный жилой дом № 5, кадастровый номер: 56:44:0453013:87;

лот № 5: здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, площадь 272,4 кв. м, адрес: Оренбургская

область, г. Оренбург, пер. Ивановский, д. 5, кадастровый номер: 56:44:0230011:46;

земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группа 2 приложения № 1 к постановлению администрации города Оренбурга от 12.01.2017 № 44-п «О внесении изменений в постановление администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п»), площадь 540 +/- 8 кв. м, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, переулок Ивановский, на земельном участке расположен одноэтажный жилой дом № 5, кадастровый номер: 56:44:0230011:152.

Исходя из пояснений, представленных <...> (вх. № 2579 от 16.03.2021) согласно пунктам 4.3, 4.4 Договора покупатель в соответствии с 431.1 ГК РФ заверяет об обстоятельствах, что ему известен факт аварийного состояния имущества, требующего принятия мер по его ликвидации (сносу) в течение 6 месяцев со дня государственной регистрации перехода права собственности в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, что только лишь подтверждает обстоятельство информированности покупателя о техническом состоянии здания, чтобы избежать возникновения претензий к продавцу.

Покупатель, ознакомившись с аукционной документацией, техническими характеристиками здания, самостоятельно принимал решение о возможности участия в торгах. Кроме того, при подаче заявки на участие в аукционе потенциальный покупатель заверял продавца об обстоятельствах, что ему известно об аварийном состоянии здания.

Пункты 5.4, 5.5 договора гласят, что покупатель в соответствии с законодательством РФ несет ответственность за неисполнение условий пункта 4.4 договора о необратимой аварийности здания, что может являться основанием для его расторжения.

<...> также поясняет, что в данном случае покупателю указывается на риски, связанные с сохранением покупателем состояния необратимой аварийности здания, что может повлечь опасность для неопределенного круга лиц с последующим принятием мер со стороны компетентных органов в порядке статьи 1065 ГК РФ, последствием которых будет расторжение договора в судебном порядке. В данном случае договором предусмотрено, что уплаченная по договору купли-продажи

сумма продавцу не возвращается, так как бюджет города Оренбурга не должен нести ответственность за действия покупателя.

Порядок проведения приватизации определен Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В силу ч. 7 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе зданий, строений, сооружений промышленного назначения, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте.

В п. 5 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ также установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Приватизация муниципального имущества осуществляется, в частности, путем продажи на аукционе (п. 2 ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

На основании ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

Частью 1 статьи Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Пунктом 1 Распоряжения комитета по управлению имуществом города Оренбурга от 28.04.2020 № 211 «Об условиях приватизации объектов

недвижимости, расположенных в городе Оренбурге и об утверждении аукционной документации для проведения торгов по продаже объектов недвижимости, расположенных в городе Оренбурге, в электронной форме» установлено утвердить аукционную документацию для проведения торгов по продаже объектов, расположенных в городе Оренбурге, в электронной форме согласно приложению к настоящему распоряжению, являющуюся неотъемлемой частью информационного сообщения о проведении продажи.

В соответствии с пунктом 3.4 аукционной документации указанного выше Распоряжения, заместителем председателя комитета по управлению имуществом города Оренбурга <...> в аукционной документации и в проекте договора купли-продажи (пункт 4.4) предусмотрено включение информации об аварийном состоянии имущества и условия о проведении работ по его ликвидации, в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе СП 325.1325800.2017 «Здания и сооружения. Правила производства работ при демонтаже и утилизации».

Включение в условие приватизации дополнительных условий для покупателя свидетельствуют о неверно избранном заместителем председателя комитета по управлению имуществом города Оренбурга способе приватизации муниципального имущества путем проведения аукциона в порядке, установленном Правилами.

Вместе с тем, в материалы дела представлен Акт проверки прокуратуры города Оренбурга от 01.04.2021 г. согласно которому, здания с кадастровыми номерами 56:44:0455004:156 по адресу: г. Оренбург, ул. Яицкая, д. 11 (лот № 1), 56:44:0455004:560 по адресу: г. Оренбург, ул. Яицкая, д. 7 (лот № 3), 56:44:0230011:46 по адресу: г. Оренбург, пер. Ивановский, д. 5 (лот № 5) снесены.

Исходя из изложенного, должностным лицом установлено, что воля собственника земельных участков, в частности по лоту № 5 была направлена на предоставление таких земельных участков для сноса находящихся на них аварийных зданий, что подтверждается аукционной документацией, условиями, содержащимися в тексте договора, актом проверки прокуратуры города Оренбурга от 01.04.2021 г.

Снос объекта, расположенного земельном участке, полностью исключает возможность применения избранного способа, предусмотренного ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», поскольку нарушает принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости.

В соответствии с п. 5 ч. 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если разрешенное использование земельного участка не соответствует целям разрешенного использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

Следовательно, земельные участки с разрешенным видом использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка не могли быть предметом аукциона по приватизации нежилого здания.

Согласно должностной инструкции (изменения в должностную инструкцию утверждены председателем Комитета 07.09.2016 г.) заместитель председателя комитета контролирует организацию и проведение торгов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования муниципального имущества в установленном законодательством порядке.

Согласно доверенности от 18.05.2016 №1-28/17, выданной председателем Комитета по управлению имуществом города Оренбурга <...>, <...> поручено подписывать документы по организации и проведению конкурсов и аукционов на права заключения договоров аренды объектов муниципальной собственности.

Статьей 2.4. КоАП РФ закреплены положения об административной ответственности должностных лиц, согласно которой административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Таким образом, в действиях должностного лица – заместителя председателя Комитета по управлению имуществом администрации города Оренбурга <...> установлен факт административного правонарушения, предусмотренного 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.

Местом совершения административного правонарушения является место фактического нахождения комитета по управлению имуществом города Оренбурга: г. Оренбург, ул. Терешковой, д. 39.

Временем совершения административного правонарушения является – 29.07.2020 (дата размещения аукционной документации на Интернет-сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

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 <...> 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 – заместителя председателя Комитета по управлению имуществом 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 3 500 (три тысячи пятьсот) 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: 16100500000000915124

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.