

## РЕШЕНИЕ

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «23» сентября 2019 г.

В полном объеме решение изготовлено «26» сентября 2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии: <...>; Члены Комиссии: <...>

в отсутствие (после объявления перерыва в заседании комиссии) представителей организатора торгов - Администрации Манадышского-2 сельского поселения Ардатовского муниципального района Республики Мордовия, надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения жалобы (до объявления перерыва в присутствии Главы Манадышского-2 сельского поселения Федорова А.И.),

в присутствии:

представителей СХП снабженческо-сбытовой кооператив «Исток» – <...><...> (доверенность № б/н от 12.09.2019 г.),

представителя ООО «Воля» - <...> (доверенность № 002-2019 от 31.12.2018 г.),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу СХП снабженческо-сбытового кооператива «Исток» (вх. № 4647 от 12.09.2019 г.) на действия организатора торгов – Администрацию Манадышского-2 сельского поселения Ардатовского муниципального района Республики Мордовия,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба СХП снабженческо-сбытового кооператива «Исток» (далее – Заявитель, СХП ССК «Исток») (вх. № 4647 от 12.09.2019 г.) на действия организатора торгов – Администрацию Манадышского-2 сельского поселения Ардатовского муниципального района Республики Мордовия (далее – Организатор торгов, Администрация) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 13:01:0316001:156, площадью 2 460 100+/-13724 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование земельного участка – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ардатовский район, Манадышское-2 сельское поселение (далее – открытый аукцион).

Как следует из жалобы, 27.08.2019 г. Администрацией было принято Постановление №35 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», согласно которому было принято решение провести открытый

аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 13:01:0316001:156.

Заявитель указывает, что при принятии решения об организации торгов Администрацией были нарушены положения статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, подпунктом 7 пункта 8 которой установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Заявитель считает, что на дату принятия Администрацией Постановления № 35 в отношении предмета аукциона действовал договор аренды от 29.08.2018 г., заключенный между Администрацией и СХП ССК «Исток», что является императивным препятствием на проведение в отношении земельного участка публичных торгов.

Кроме того, земельный участок с кадастровым номером: 13:01:0316001:156 в настоящее время является предметом спора в двух судебных процессах, рассматриваемых Арбитражным судом Республики Мордовия (А39-2849/2019, А39-144/2019).

Администрация представила пояснения на жалобу № 60 от 18.09.2019 (вх. № 4737 от 18.09.2019 г.), в которых сообщает, что в связи с поступлением в Администрацию заявлений сельскохозяйственных организаций ООО «Рассвет», СХП ССК «Исток», ООО «Воля» о заключении договоров аренды и договоров купли-продажи на один и тот же земельный участок с кадастровым номером: 13:01:0316001:156, было принято решение о проведении открытого аукциона.

23.09.2019 г. в Мордовское УФАС России поступили дополнительные пояснения представителя Администрации (вх. № 4811 от 23.09.2019 г.), согласно которым Администрация указывает на отсутствие каких-либо взаимных прав и обязанностей между Администрацией и СХП ССК «Исток» согласно договору аренды земельного участка от 28.09.2018 г., поскольку сторонами не согласован предмет договора и объект, в отношении которого договор должен был существовать.

Администрация указывает, что данное основание послужило поводом для отказа СХП ССК «Исток» в предоставлении спорного земельного участка в аренду в марте 2019 г. Считают, что незаключенный договор не порождает правоотношений сторон, в связи с чем не является обстоятельством, препятствующим проведению конкурентной процедуры на право заключения договора аренды земельного участка.

В Мордовское УФАС России поступил отзыв ООО «Воля» (вх. № 4793 от 20.09.2019 г.), согласно которому ООО «Воля» считает доводы жалобы СХП ССК «Исток» незаконными и необоснованными. Указывает: ООО «Воля» осуществляет хозяйственную деятельность на территории Манадышского -2 сельского поселения Ардатовского муниципального района Республики Мордовия и заинтересовано в оформлении прав аренды на спорный земельный участок. Считает, что договор аренды земельного участка от 29.08.2018 г., заключенный между Администрацией и СХП ССК «Исток» в силу императивных положений

действующего законодательства Российской Федерации не может являться доказательством обременения земельного участка с кадастровым номером: 13:01:0316001:156.

Уведомлением № 2393 от 12.09.2019 г. рассмотрение жалобы было назначено на 19.09.2019 г. В связи с необходимостью в получении дополнительных документов рассмотрение жалобы было перенесено до 20.09.2019 г.

20.09.2019 г. по ходатайству представителя ООО «Воля» рассмотрение жалобы было перенесено на 23.09.2019 г.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, статья 18.1 Закона о защите конкуренции не подлежит применению только в отношении жалоб, предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Жалобы на торги, проводимые по иным основаниям, подлежат рассмотрению по статье 18.1 Закона о защите конкуренции.

27.08.2019 г. Администрацией принято Постановление № 35 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

28.08.2019 г. на основании указанного постановления на официальном сайте в сети Интернет <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 13:01:0316001:156, площадью 2 460 100+/-13724 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование земельного участка – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ардатовский район, Манадышское-2 сельское поселение.

Дата начала приема заявок: 29.08.2019 г.

Дата окончания приема заявок: 30.09.2019 г.

Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка регламентировано главой V.1 Земельного кодекса РФ и предполагает приобретение такого права на торгах (аукцион, конкурс).

В силу статьи 39.2 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 Земельного кодекса РФ.

Согласно статье 39.3 Земельного кодекса РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

В пункте 1 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Подпунктом 7 пункта 8 указанной статьи установлен запрет на проведение аукциона, предметом которого является земельный участок, предоставленный на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

29.08.2018 г. между Администрацией и СХП ССК «Исток» был заключен договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, согласно которому арендодатель сдает в аренду часть земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156, расположенный по адресу Республика Мордовия, Ардатовский район, Манадышское-2 сельское поселение. Площадь передаваемого в аренду части земельного участка составляет 1 640 000 кв.м. Срок договора 11 месяцев.

В соответствии с пунктом 2.1 Договора от 29.08.2018 г. размер арендной платы

установлен в 2000 руб. за весь срок аренды. Арендная плата за весь срок аренды выплачивается единовременно не позднее 01.07.2019 г.

Пункт 3 устанавливает, что по истечении срока действия договора, если ни одна из сторон договора не позднее чем за один месяц не уведомила другую сторону о намерении прекратить договор в связи с окончанием срока его действия, договор считается продленным на тот же срок.

Часть земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156 площадью 1 640 000 кв.м. было передано СХП ССК «Исток» на основании Акта приема-передачи от 29.08.2018 г., подписанного обеими сторонами с проставлением печатей организаций.

СХП ССК «Исток» в своей жалобе указали, а также пояснили на заседании комиссии, что Договор аренды от 29.08.2018 г. считают действующим, по указанному договору вносится арендная плата (платежное поручение №330 от 29.05.2019 г.). В настоящее время на спорном земельном участке СХП ССК «Исток» осуществляет хозяйственную деятельность, представили документы, подтверждающие, по мнению СХП ССК «Исток», частичные затраты на возделывание земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156 (товарные накладные, счета-фактуры, договоры купли-продажи зерна, техники, договор поставки-нефтепродуктов, объяснения работников, трудовые договора).

Кроме того, в материалы жалобы представлено Заключение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия (Обособленное рабочее место отдела государственного земельного надзора, геодезии и картографии в Большеигнатовском муниципальном районе) № 423 от 10.07.2019 г., согласно которому земельный участок площадью 2 460 100 кв.м., кадастровый номер <...> :01:0316001:156 использует ООО «Рассвет» для выращивания сельхоз культур.

Администрацией в материалы жалобы представлены следующие документы:

1. Заявление ООО «Рассвет» от 25.09.2018 г. №3 о заключении договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156.
2. Заявление СХП ССК «Исток» от 05.09.2018 г. № 24 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156.
3. Заявление ООО «Воля» от 18.12.2018 г. №203 и дополнение к заявлению от 12.02.2019 г. № 37 о заключении договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156.
4. Дополнение к заявлению ООО «Воля» от 12.02.2019 г. № 37 о заключении договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156.
5. Заявление ООО «Воля» от 17.01.2019 г. №18 о заключении договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156.

Кроме того, в материалы дела представлено Письмо Администрации от 22.03.2019 г. №23 об отказе в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156 СХП ССК «Исток».

Письмо Администрации от 22.03.2019 г. №23 послужило основанием для

обращения СХП ССК «Исток» в Арбитражный суд Республики Мордовия с иском о признании отказа незаконным и обязанности Администрации заключить договор аренды земельного участка (дело № А39-2849/2019).

В соответствии с Определением Арбитражного суда Республики Мордовия от 29.07.2019 г. производство по делу № А39-2849/2019 приостановлено до вступления в законную силу судебного акта соответствующего арбитражного суда по делу № А39-144/2019.

Дело № А39-144/2019 рассматривается по иску ООО «Рассвет» к Администрации о заключении договора купли-продажи земельного участка, по иску ООО «Воля» к администрации о предоставлении в аренду земельного участка.

Таким образом, установлено, что на земельный участок имеют притязания СХП ССК «Исток», ООО «Рассвет», ООО «Воля».

Мордовское УФАС России проанализировав в совокупности положения норм Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражно-процессуального кодекса Российской Федерации, приходит к следующим выводам.

Порядок заключения договоров определяется главой 28 ГК РФ. Порядок расторжения договоров, в том числе в одностороннем порядке, регламентируется нормами главы 29 ГК РФ. Порядок признания сделки недействительной определен параграфом 2 главы 9 ГК РФ.

В соответствии со статьей 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе. Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

Обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором (пункт 1 статьи 407 ГК РФ).

Договор признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства, за исключением случаев, когда договором или законом предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по данному договору (пункт 3 статьи 425 ГК РФ).

Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством (часть 1 статьи 46 ЗК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с пунктом 1 статьи 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и

другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

По правилам статьи 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Правовое регулирование, введенное законодателем о действии договора аренды и оснований его прекращения, обязано отвечать единообразию применения и толкования данных норм права. Воля сторон договора, направленная на те или иные правовые последствия, включая прекращение действия договора, должна быть выражена в понятной для другой стороны форме, должна содержать волеизъявления арендодателя на прекращение действующего договора аренды, требование о возврате земельного участка.

Администрацией в материалы жалобы не представлено уведомление о прекращении договора аренды от 29.08.2018 г. в связи с истечением срока действия, или иных документов, подтверждающих наличие возражений со стороны арендодателя на продолжение арендных отношений с истцом по договору. Действия, направленные на истребование у общества земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156, Администрация не предпринимала.

Нормами закона, регулируемыми арендные отношения в области оборота земель сельскохозяйственного назначения, не предусмотрена возможность аренды земельного участка, обремененного правами третьих лиц. Исходя из принципов разумности гражданского оборота, последующая аренда законом не допускается.

Глава Манадышского-2 сельского поселения на заседании комиссии пояснил, что земельный участок с кадастровым номером 13:01:0316001:156 в настоящее время используется СХП ССК «Исток», ООО «Рассвет».

Арендодатель обязан прекратить действующие отношения и вступать в новые с учетом общих положений, предусмотренных статьями 1 и 10 ГК РФ, в данном случае, с учетом сложившихся фактических обстоятельств дела разрешить вопрос о возможности заключения нового договора аренды на находившиеся у СХП ССК «Исток» в аренде части земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156.

В соответствии с частью 1 статьи 11 ГК РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд.

Частью 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

В соответствии со статьей 23 Закона защите конкуренции антимонопольный орган

осуществляет деятельность в пределах своей компетенции.

Согласно положениям Гражданского и Арбитражно-процессуального кодексов РФ, споры, связанные с признанием договоров недействительными, равно как и споры о расторжении таких договоров, подлежат разрешению в судебном порядке в рамках арбитражного судопроизводства.

Определением Верховного Суда РФ от 07.03.2017 № 301-КГ17-341 по делу № А79-2181/2016 установлено, что антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.07.2006 № 1812/06, антимонопольный орган не вправе вмешиваться в отношения сторон, если они носят гражданско-правовой характер и могут быть разрешены по требованию одной из сторон в судебном порядке.

В настоящее время Договор аренды от 28.09.2018 г. не оспаривается, поскольку предмет судебного контроля со стороны суда не является. Документов, подтверждающих иное, в материалы жалобы не представлено.

Правовой смысл подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ состоит в том, чтобы реализуемый земельный участок был свободен от обременений и правопритязаний третьих лиц и мог быть беспрепятственно передан покупателю.

Материалами жалобы установлено и не оспаривается сторонами, что на момент принятия решения о проведении открытого аукциона Администрация знала о правопритязаниях СХП ССК «Исток», ООО «Рассвет», ООО «Воля» на спорный земельный участок, что должно было быть расценено Администрацией как выявление наличия спора о гражданском праве на спорный земельный участок.

Принимая во внимание, что между сторонами имеется гражданско-правовой спор по земельному участку, действия Администрации, направленные на реализацию спорного земельного участка (проведение аукциона) при наличии не отмененного и не признанного недействительным договора аренды от 29.08.2018 г. о предоставлении СХП ССК «Исток», нарушают права СХП ССК «Исток».

Учитывая изложенное, Администрация в нарушение подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ допустила проведение аукциона в отношении земельного участка, который в силу закона не мог быть предметом аукциона.

Таким образом, рассматриваемый довод Заявителя является обоснованным.

Кроме того, Мордовским УФАС России установлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закон о защите конкуренции в действиях Администрации, выразившихся в передаче СХП ССК «Исток» земельного участка без проведения торгов и в отсутствие оснований, исключающих их проведение.

На основании вышеизложенного в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу СХП снабженческо-сбытового кооператива «Исток» (вх. № 4647 от 12.09.2019 г.) обоснованной.
2. Признать действия организатора торгов – Администрации Манадышского-2 сельского поселения Ардатовского муниципального района Республики Мордовия (далее – Организатор торгов, Администрация) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 13:01:0316001:156, площадью 2 460 100+/- 13724 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование земельного участка – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ардатовский район, Манадышское-2 сельское поселение, выразившиеся в проведении аукциона, нарушением подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы жалобы в отдел контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства для проверки на предмет наличия признаков нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.