

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

## о замене административного наказания

г. Омск  
Дело №

16.02.2023  
113/2023

055/04/7.32.4-

Заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) <...> в соответствии с полномочиями, установленными статьей 23.48 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), рассмотрев постановление прокурора Черлакского района Омской области о возбуждении дела об административном правонарушении от 27.01.2023 и материалы дела об административном правонарушении № 055/04/7.32.4-113/2023 в отношении должностного лица – главы Администрации Ч<...> городского поселения Черлакского муниципального района Омской области (далее – Администрация) <...> по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ,

в присутствии должностного лица – главы Администрации <...>, действующего на основании решения Совета Ч<...> городского поселения Черлакского муниципального района Омской области от 01.06.2021 № 25,

в отсутствие представителя прокуратуры Черлакского района Омской области, извещенного о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении,

руководствуясь статьей 29.7 КоАП РФ, разъяснив <...> права и обязанности, предусмотренные статьями 24.2, 25.1, 25.5 КоАП РФ,

### УСТАНОВИЛА:

Прокуратурой Черлакского района Омской области (далее – Прокуратура) проведена проверка соблюдения требований земельного законодательства в деятельности Администрации в части соблюдения процедуры проведения торгов в отношении земельных участков.

Согласно статье 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельные участки, находящиеся в государственной или

муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

В соответствии с частью 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 названной статьи.

В силу частей 1, 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлены требования к извещению о проведении аукциона.

Прокуратурой установлено, что 19.08.2022 Администрацией издано распоряжение № 189-р «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка». Согласно указанному распоряжению Администрацией было принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 908 кв.м. с кадастровым номером 55:31:111101:1510, расположенного по адресу: Омская область, Черлакский район, р.п. Черлак, ул. Красноармейская, 2.

22.08.2022 Администрацией на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 220822/8152598/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка.

Согласно части 14 статьи 39.12 ЗК РФ аукцион признан несостоявшимся, что подтверждается протоколом № 20 от 26.09.2022.

В извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка установлен перечень документов, представляемых претендентами для участия в аукционе:

- заявка на участие в аукционе по установленной форме (приложение № 1 к извещению) с указанием реквизитов счета для возврата задатка (в

двух экземплярах);

- копии документов, удостоверяющих личность – для физических лиц;
- документы, подтверждающие внесение задатка.

В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется надлежащим образом оформленная доверенность.

Согласно частям 1, 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

В силу части 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Однако, в нарушение части 3 статьи 39.12 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона установлены требования о необходимости предоставления двух экземпляров заявки на участие в аукционе, а также о предоставлении надлежащим образом оформленной доверенности, в случае подачи заявки представителем претендента.

При этом в извещении о проведении аукциона не указано требование о

предоставлении надлежащим образом заверенного перевода на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо, предусмотренное пунктом 3 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Согласно части 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

По общему правилу в соответствии с положениями статьи 190 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), если срок установлен в днях (без ссылки на «рабочие» дни), то рассчитывается он в календарных днях. В рабочих днях рассчитывается срок, если это прямо предусмотрено законом. Аналогичная позиция в письме Минэкономразвития России от 07.09.2016 № ОГ-Д28-10953.

Из извещения о проведении аукциона следует, что заявки на участие в аукционе принимались с 23.08.2022 по 23.09.2022. Дата проведения аукциона 29.09.2022.

Таким образом, Администрация в нарушение части 4 статьи 39.12 ЗК РФ необоснованно установила временной промежуток между датой окончания приема заявок (23.09.2022) и датой проведения аукциона (29.09.2022), превышающий пять дней.

Кроме того, извещением о проведении аукциона предусмотрено, что срок подписания договора аренды земельного участка не ранее чем через десять дней и не позднее чем через пятнадцать дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет».

Вместе с тем, согласно части 20 статьи 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

В соответствии с частью 25 статьи 39.12 ЗК РФ если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор

аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Таким образом, извещением о проведении аукциона установлены ограничения, которые не соответствуют нормам ЗК РФ.

Неотъемлемой частью извещения о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 4.1 проекта договора арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения договора в порядке, установленном законодательством.

Согласно пунктам 6.1, 6.2 проекта договора настоящий договор прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским законодательством, а также по инициативе арендодателя договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке в следующих случаях:

- 1) невнесения арендной платы в срок, установленный в пункте 2.3 договора;
- 2) использования участка не в соответствии с его целевым назначением;
- 3) неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
- 4) неиспользование участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, по целевому назначению в течение срока действия договора, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, необходимого для освоения участка, а также времени, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
- 5) изъятия участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными статьей 55 ЗК РФ;
- 6) невыполнения арендатором пункта 3.2 договора.

Указанные нормы договора противоречат федеральному законодательству.

В соответствии со статьей 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его

заклучения.

Статья 619 ГК РФ предусматривает досрочное расторжение договора по требованию арендодателя.

Согласно статье 46 ЗК РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

В соответствии с частью 9 статьи 22 ЗК РФ досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

В пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что обстоятельства, указанные в статье 619 ГК РФ, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка.

Соответственно, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, допускается по инициативе арендодателя только в судебном порядке и только в случае существенного нарушения условий договора. Вместе с тем, положения пункта 6.1 проекта договора предусматривают возможность прекращения договора по инициативе арендодателя по иным основаниям, что также противоречит требованиям законодательства.

Аналогичные нарушения законодательства, в части установления перечня документов, предоставляемых претендентами для участия в аукционе, срока подписания договора аренды земельного участка, указания в проекте договора аренды права арендодателя досрочно расторгнуть договор допущены Администрацией при опубликовании на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) следующих извещений:

- № 290722/8152598/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 414 кв.м. с кадастровым номером 55:31:111101:5667 (распоряжение Администрации № 159-р «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»);
- № 210622/8152598/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 10 005 кв.м. с кадастровым номером 55:31:111102:4723 (распоряжение Администрации № 123-р «О проведении открытого аукциона на право заключения

- договора аренды земельного участка»);
- № 300522/8152598/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 1208 кв.м. с кадастровым номером 55:31:111102:4711 (распоряжение Администрации № 113-р «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»);
  - № 300522/8152598/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 425 кв.м. с кадастровым номером 55:31:111102:5867 (распоряжение Администрации № 119-р «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»).

Нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества влечет административную ответственность по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ (за исключением случаев, предусмотренных частями 1–9 статьи 7.32.4 КоАП РФ и статьями 7.29 –7.32 и 7.32.3 КоАП РФ).

По факту данного административного правонарушения прокурором Черлакского района Омской области 27.01.2023 вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ, в отношении должностного лица – главы Администрации <...>.

В соответствии с частью 1 статьи 28.8 КоАП РФ постановление прокурора Черлакского района Омской области было направлено в Омское УФАС России для рассмотрения дела об административном правонарушении в отношении должностного лица – главы Администрации <...>.

Заместителем руководителя Омского УФАС России вынесено определение о назначении времени и места рассмотрения дела об административном правонарушении от 06.02.2023 № 055/04/7.32.4-113/2023.

При рассмотрении дела об административном правонарушении 16.02.2023 имеющиеся в деле материалы были всесторонне изучены и им дана следующая оценка.

Так, из постановления прокурора Черлакского района Омской области следует, что Администрацией в нарушение части 4 статьи 39.12 ЗК РФ установлен временной промежуток между датой окончания приема заявок (23.09.2022) и датой проведения аукциона (29.09.2022), превышающий пять дней.

Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения

информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В силу части 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Из совокупности вышеуказанных норм следует, что минимально возможный срок для подачи заявок на участие в аукционе должен составлять не менее двадцати пяти дней. В соответствии с извещением № 220822/8152598/01 о проведении аукциона заявки на участие в аукционе принимались с 23.08.2022 по 23.09.2022, то есть 32 дня, таким образом, должностное лицо Омского УФАС России приходит к выводу, что установление временного промежутка между датой окончания приема заявок и датой проведения аукциона, превышающего пять дней, не противоречит вышеуказанным нормам, поскольку срок приема заявок на участие в аукционе Администрацией сокращен не был.

В соответствии с частью 1 статьи 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 силу статьи 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. Согласно примечанию к указанной статье под должностным лицом следует понимать лицо, совершившее административное правонарушение, в связи с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций руководителей и других работников организаций.

В соответствии с решением Совета Ч<...> городского поселения Черлакского муниципального района Омской области от 01.06.2021 № 25 <...> избран на должность главы Администрации с 01.06.2021.

В соответствии с Уставом Ч<...> городского поселения Черлакского муниципального района Омской области, утвержденным решением Совета Ч<...> городского поселения Черлакского муниципального района Омской области от 25.11.2005 № 15 (далее – Устав), глава сельского поселения является высшим должностным лицом сельского поселения (статья 26).

Согласно статье 27 Устава глава Ч<...> городского поселения



представляет городское поселение в отношениях с органами местного самоуправления других муниципальных образований, органами государственной власти, гражданами и организациями, без доверенности действует от имени городского поселения, издает в пределах своих полномочий правовые акты, осуществляет от имени городского поселения в соответствии с правовыми актами Совета депутатов городского поселения правомочия владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью городского поселения.

В соответствии с распоряжениями, подписанными главой Администрации <...>, приняты решения о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков. Извещения о проведении аукционов являются неотъемлемой частью аукционной документации.

Таким образом, <...> в силу примечания к статье 2.4 КоАП РФ, являясь должностным лицом Администрации, в нарушение требований действующего законодательства допустил совершение административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Указанное должностное лицо Администрации при исполнении своих служебных обязанностей не приняло должных мер к соблюдению законодательных и нормативных правовых актов.

В материалы дела об административном правонарушении № 055/04/7.32.4-113/2023 главой Администрации <...> представлены письменные объяснения, в которых последний указывает, что он является главой Ч<...> городского поселения с 01.06.2021. От имени Администрации имеет право на подписание договоров, утверждение извещений о проведении торгов. Им не была проконтролирована работа специалиста, который готовил документацию по аукционам. Понимает, что указанные извещения утверждены с нарушением требований земельного законодательства. В дальнейшей деятельности будет учитывать данные нарушения. Вину в совершении административного правонарушения признает полностью.

Административное дело № 055/04/7.32.4-113/2023 возбуждено в соответствии с нормами КоАП РФ.

Должностное лицо Омского УФАС России, рассмотрев материалы настоящего дела, сделало следующие выводы.

В соответствии с частью 1 статьи 1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

Вина должностного лица – главы Администрации <...> в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ, а также место, время и способ совершения им указанного

правонарушения подтверждается имеющимися в деле № 055/04/7.32.4-113/2023 доказательствами:

- извещениями о проведении аукционов;
- распоряжениями Администрации от 19.08.2022 № 189-р, от 26.07.2022 № 159-р, от 31.05.2022 № 123-р, от 23.05.2022 № 113-р, от 30.05.2022 № 119-р;
- решением Совета Ч<...> городского поселения Черлакского муниципального района Омской области от 01.06.2021 № 25;
- Уставом;
- письменными объяснениями главы Администрации <...>;
- постановлением прокурора Черлакского района Омской области от 27.01.2023 и другими материалами административного дела.

Доказательств того, что главой Администрации <...> были приняты все зависящие от него меры по предупреждению совершения вменяемого ему административного правонарушения, а также доказательств наличия каких-либо объективных причин, препятствующих соблюдению означенным должностным лицом требований действующего законодательства в материалы дела не представлено.

Инкриминируемое указанному должностному лицу административное правонарушение не является малозначительным, поскольку, как следует из материалов дела, нарушение Администрацией части 9 статьи 22, части 21 статьи 39.11, частей 1, 3, 25 статьи 39.12, статьи 46 ЗК РФ явилось результатом ненадлежащего исполнения <...> своих должностных обязанностей.

Событие административного правонарушения, совершенного должностным лицом – главой Администрации <...> по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ, состоит в нарушении установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Административное правонарушение, предусмотренное частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ, произошло 30.05.2022, 21.06.2022, 29.07.2022, 22.08.2022 (время совершения данного административного правонарушения), по месту нахождения Администрации: <...> (место совершения данного административного правонарушения).

Обстоятельств, исключающих производство по настоящему административному делу, не установлено. Оснований для прекращения производства по делу об административном правонарушении не имеется.

Обстоятельств, смягчающих административную ответственность, в соответствии со статьей 4.2 КоАП РФ не установлено.

Обстоятельств, отягчающих административную ответственность, в соответствии со статьей 4.3 КоАП РФ не установлено.

Сведений об имущественном положении <...> представлено не было.

При рассмотрении дела об административном правонарушении <...> было заявлено устное ходатайство о замене административного наказания в виде административного штрафа на предупреждение, поскольку административное правонарушение было совершено им впервые.

При назначении административного наказания должностному лицу – главе Администрации <...> должностным лицом Омского УФАС России установлено, что согласно части 1 статьи 4.1.1 КоАП РФ за впервые совершенное административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, в случаях, если назначение административного наказания в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей раздела II настоящего Кодекса или закона субъекта Российской Федерации об административных правонарушениях, административное наказание в виде административного штрафа подлежит замене на предупреждение при наличии обстоятельств, предусмотренных частью 2 статьи 3.4 КоАП РФ, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 4.1.1 КоАП РФ.

Согласно частям 1, 2 и 3 статьи 3.4 КоАП РФ предупреждение – мера административного наказания, выраженная в официальном порицании физического или юридического лица. Предупреждение выносится в письменной форме. Предупреждение устанавливается за впервые совершенные административные правонарушения при отсутствии причинения вреда или возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также при отсутствии имущественного ущерба.

В случаях, если назначение административного наказания в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей раздела II КоАП РФ или закона субъекта Российской Федерации об административных правонарушениях, административное наказание в виде административного штрафа подлежит замене на предупреждение в соответствии со статьей 4.1.1 КоАП РФ.

Оценив характер и обстоятельства совершенного должностным лицом – главой Администрации <...> административного правонарушения, должностное лицо Омского УФАС России усмотрело основания для применения положений статей 3.4 и 4.1.1 КоАП РФ, поскольку их применение в данной ситуации является справедливым, отвечающим принципу целесообразности юридической ответственности, характеру правонарушения и обстоятельствам его совершения, соответствует как интересам лица, привлекаемого к

ответственности, так и интересам государства.

Учитывая, что факт возбуждения административного дела сам по себе уже выполняет предупредительную функцию, вынесение предупреждения по данному делу обеспечивает соответствующую защиту охраняемым законом государственным и общественным интересам.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 3.4 и 4.1.1, 23.48, частью 1 статьи 29.9 КоАП РФ,

#### ПОСТАНОВИЛА:

Признать должностное лицо – главу Ч<...> городского поселения Черлакского муниципального района Омской области <...> виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и применить к нему меру ответственности, предусмотренную частью 1 статьи 4.1.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в виде *предупреждения*.

В соответствии с частью 3 статьи 30.1 и частью 1 статьи 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.

По истечении этого срока необжалованное и неопротестованное постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу и обращается к исполнению.

Заместитель руководителя управления

<...>