

об административном правонарушении

«18» июня 2020 г.

г. Саранск, пр. Ленина, 14 11.00ч.

(...) – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия, рассмотрев материалы, указывающие на событие административного правонарушения, признала их достаточными для возбуждения дела об административном правонарушении в отношении должностного лица – Главы Администрации Манадышского-2 сельского поселения Ардатовского муниципального района Республики Мордовии (...) по части 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, надлежащим образом уведомленного о времени и месте составления протокола (отчеты об отслеживании почтовых отправок с почтовым идентификатором 43093147527689, 43093147527672), в присутствии (...)

(поводом к возбуждению дела послужило непосредственное обнаружение должностным лицом Мордовского УФАС России достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения),

УСТАНОВИЛА:

На основании поступившей В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) жалобы 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), рассмотрены изложенные в ней обстоятельства.

По результатам рассмотрения жалобы Комиссией Мордовского УФАС России принято решение № 539 от 26.09.2019 г. и выдано обязательное для исполнения предписание № 76 от 26.09.2019 г.

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.

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 вносятся 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

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.

На момент рассмотрения жалобы и объявления тауциона Договор аренды от 28.09.2018 г. не оспаривался, поскольку предметом 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 правоприязаний 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 правоприязаниях 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.

Ответственность за совершение вышеуказанных действий устанавливается частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

В соответствии с частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, 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.

В соответствии со статьей 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.

Как следует из примечания к данной статье, под должностным лицом в настоящем Кодексе 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 Решением Совета депутатов Манадышского-2 сельского поселения Ардатовского муниципального района Республики Мордовия от 07.10.2016 г. № 1 Главой Манадышского-2 сельского поселения избран (...) Постановления № 35 27.08.2019 г. от «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» было подписано (...)

Таким образом, (...) является должностным лицом, подлежащим административной ответственности по части 10 статье 7.32.4 КоАП РФ в связи с неисполнением возложенных на него обязанностей.

Состав нарушения образуют:

Объективная сторона - противоправное и недопустимое в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации действие, выразившееся в проведение аукциона в отношении земельного участка, который в силу закона не мог быть предметом аукциона.

Факультативными признаками объективной стороны правонарушения являются место, время и способ совершения правонарушения:

Место совершения административного правонарушения: место нахождения Администрации (Республика Мордовия, Ардатовский район, с. Манадыши 2-е, ул. Ленина, д. 48).

Дата совершения административного правонарушения: 27.08.2019 г. (дата принятия Постановления № 35 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»).

Способ совершения - противоправное действие, выразившееся в проведении аукциона в нарушение подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Объект правонарушения - отношения, охраняемые земельным законодательством.

Субъект правонарушения: должностное лицо - Глава Манадышского-2 сельского поселения Ардатовского муниципального района Республики Мордовия - (...)

Субъективная сторона правонарушения характеризуется виной, поскольку (...) имел возможность для соблюдения правил и норм действующего законодательства, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но им не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Учитывая изложенное, в действиях (...) присутствует событие административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

(...) надлежащим образом уведомлен о времени и месте составления протокола (уведомление о составлении протокола № 1323 от 21.05.2020 г.). На составление протокола явку обеспечил.

В соответствии с частью 1 статьи 25.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с частью 4 статьи 25.5 КоАП РФ защитник допускается к участию в производстве по делу об административном правонарушении с момента возбуждения дела об административном правонарушении.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Конституции Российской Федерации никто не обязан свидетельствовать против себя самого, своего супруга и близких родственников, круг которых определяется федеральным законом.

Объяснения лица, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении:

\_\_\_\_\_ (ФИО физического лица, законного представителя юридического лица, защитника, их объяснения)

С протоколом ознакомлен \_\_\_\_\_

Права и обязанности разъяснены и понятны \_\_\_\_\_

Русским языком владею, в услугах переводчика не нуждаюсь \_\_\_\_\_

Подпись лица, в отношении которого ведется производство

об административном правонарушении

(ФИО физического лица или законного представителя

юридического лица, расшифровка подписи, наименование

должности, реквизиты документа, удостоверяющего

его служебное положение, либо реквизиты доверенности

уполномоченного законным представителем лица

на участие в административном производстве.

В случае отказа от подписания протокола

делается отметка об отказе от подписания)

В соответствии со статьей 4.1 статьи 28.2 КоАП РФ в случае неявки физического лица, или законного представителя физического лица, или законного представителя юридического лица, в отношении которых ведется производство по делу об административном правонарушении, если они извещены в установленном порядке, протокол об административном правонарушении составляется в их отсутствие. Копия протокола об административном правонарушении направляется лицу, в отношении которого он составлен, в течение трех дней со дня составления указанного протокола.

Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России

(должность)

\_\_\_\_\_ (...)

(подпись)

(расшифровка  
подписи)

Копию протокола получил «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.

Подпись лица, получившего протокол

об административном правонарушении \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(расшифровка подписи)