



ПРОКУРАТУРА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА
Смоленской области

Прокуратура Шумячского района

ул. Садовая, д. 30, п. Шумячи,

Смоленская область, 216410
02-37-2024/Прдп90-24-20660023

29.01.2024

№



388607 682317

И.п. Главы муниципального
образования «Шумячский район»
Смоленской области

Каменеву Д.А.

ПРЕДСТАВЛЕНИЕ об устранении нарушений земельного законодательства

Прокуратурой Шумячского района проанализировано исполнение Администрацией муниципального образования «Шумячский район» Смоленской области требований земельного законодательства при распоряжении земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Установлено, что 31.01.2014 года между Администрацией муниципального образования «Шумячский район» Смоленской области (Арендодатель) и Индивидуальным предпринимателем Матейко Романом Васильевичем (Арендатор) заключен договор № 772 аренды находящегося в государственной собственности земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 67:24:0000000:316, расположенного по адресу: Смоленская область, Шумячский район, д. Студенец, для использования в целях - для строительства склада, общей площадью 4744 кв.м. Срок аренды составляет 49 лет (с 31.01.2014 г. по 30.01.2063 г.).

В соответствии с п.4.1.1 Договора Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы в установленные сроки.

Пунктом 6.2 Договора установлено, что Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя, по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

Из смысла приведенных положений Договора следует, что для расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п.4.1.1 Договора судебное решение не требуется.

В этой части Договор является недействительным (ничтожным) по следующим основаниям.

ШУ № 101510

Прокуратура Шумячского района Смоленской
области
№ 02-37-2024/Прдп90-24-20660023

В соответствии с п.1 ст.422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующим в момент его заключения.

Согласно ч.3 ст.3 Земельного кодекса Российской Федерации имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В соответствии с ч.9 ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, 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 пунктах 2, 3 постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» разъяснено, что норма, определяющая права и обязанности сторон договора, является императивной, если она содержит явно выраженный запрет на установление соглашением сторон условия договора, отличного от предусмотренного этой нормой правила (например, в ней предусмотрено, что такое соглашение ничтожно, запрещено или не допускается, либо указано на право сторон отступить от содержащегося в норме правила только в ту или иную сторону, либо названный запрет иным образом недвусмысленно выражен в тексте нормы).

При отсутствии в норме, регулиющей права и обязанности по договору, явно выраженного запрета установить иное, она является императивной, если исходя из целей законодательного регулирования это необходимо для защиты особо значимых охраняемых законом интересов (интересов слабой стороны договора, третьих лиц, публичных интересов и т.д.), недопущения грубого нарушения баланса интересов сторон либо императивность нормы вытекает из существа законодательного регулирования данного вида договора. В таком случае суд констатирует, что исключение соглашением сторон ее применения или установление условия,

отличного от предусмотренного в ней, недопустимо либо в целом, либо в той части, в которой она направлена на защиту названных интересов.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в п.23 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» в отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 ЗК РФ и статьями 450 и 619 ГК РФ, пункт 9 статьи 22 ЗК РФ устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора.

Оспариваемый Договор заключен на срок 49 лет, следовательно, правоотношения сторон регулируются ч.9 ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации, которая является императивной.

Стороны не могут изменить требование ч.9 ст.22 Земельного кодекса РФ своим волеизъявлением.

Включение в Договор оспариваемого пункта в нарушение земельного и гражданского законодательства нарушает принцип добросовестного ведения деятельности участниками гражданского оборота и баланса публичных и частных интересов, может повлечь нарушение прав публичного собственника и неопределенного круга лиц.

Согласно п.2 ст.168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Статьей 180 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

В связи с изложенным, Администрации необходимо принять меры по исключению из Договора пункта, не соответствующего нормам федерального законодательства и создающего предпосылки для нарушения прав хозяйствующего субъекта.

Допущенные нарушения стали возможны в связи с ненадлежащим исполнением своих обязанностей должностными лицами Отдела экономики и комплексного развития Администрации муниципального образования «Шумячский район», отсутствием контроля за деятельностью подчиненных со стороны начальника указанного структурного подразделения Старовойтова Ю.А.

На основании изложенного, руководствуясь ст.24 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации»,

требую:

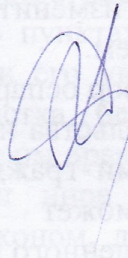
1. Безотлагательно рассмотреть настоящее представление. Принять меры по устранению выявленных нарушений закона, причин и условий, способствующих их совершению, недопущению подобного в дальнейшей работе.

2. Решить вопрос о дисциплинарной ответственности должностных лиц, виновных в допущенных нарушениях.

3. В соответствии с ч.3 ст.7 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» о дате и времени рассмотрения настоящего представления заблаговременно сообщить прокурору района для поддержания изложенных требований.

4. О результатах рассмотрения представления и принятых мерах следует сообщить прокурору района в течение месяца в письменной форме.

Прокурор района
старший советник юстиции



В.А. Лихачев