

## **РЕШЕНИЕ**

**по результатам рассмотрения жалобы**

**СХПК «Красное Знамя» Батыревского района**

**Чувашской Республики**

**Дело № 021/10/18.1-984/2022 г. Чебоксары**

Резолютивная часть решения оглашена 01 декабря 2022 года

Решение изготовлено в полном объеме 02 декабря 2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и заключения договоров по результатам торгов, созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 02.08.2021 №87 в составе:

"..."

в присутствии представителей от

организатора торгов – администрации Батыревского района Чувашской Республики – "..."

заявителя – сельскохозяйственного производственного кооператива «Красное Знамя» Батыревского района Чувашской Республики (далее - - "..."- председателя сельскохозяйственного производственного кооператива «Красное Знамя» Батыревского района Чувашской Республики, "..."

рассмотрев посредством видео-конференц-связи жалобу СХПК «Красное Знамя» Батыревского района Чувашской Республики на действия организатора торгов - администрации Батыревского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона по проведению открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не

разграничена из земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «Сельскохозяйственное производство» - лот №16 (изв. 290922/02903361/01), в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

#### УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 11.11.2022 обратился СХПК «Красное Знамя» Батыревского района Чувашской Республики с жалобой на действия организатора торгов - администрации Батыревского района Чувашской при проведении открытого аукциона по проведению открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена из земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «Сельскохозяйственное производство» - лот №16 - земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства» с кадастровым номером 21:08:360401:3 площадью 440185 кв.м., местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир (здание школы). Участок находится примерно в 3380 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Батыревский, с/пос Сугутское, с. Сугуты, ул. Советская, дом 2, сроком аренды на 49 (сорок девять) лет, ограничения (обременения): - на часть земельного участка, площадью 15734 кв. м., предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 08.05.2015; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 20.05.2008 № 413862 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Чувашской Республике (изв. 290922/02903361/01).

В жалобе Заявитель указал, что считает недействительными торги, проведенные на основании постановления администрации Батыревского района Чувашской Республики от 26 сентября 2022 года № 896 «Об утверждении земельных участков, выставяемых на торги (аукцион, конкурс)”, поскольку земельный участок, выставленный на торги, не мог быть предметом аукциона в виду наличия у Заявителя права пользования (аренды) спорным участком на основании постановления главы администрации Батыревского района от 06.07.1998 № 166, а также несоответствия фактической площади земельного

участка, выставленной на торги. Заявитель указывает, что часть ранее переданного ему земельного участка в настоящее время находится в собственности Муллина, а также на земельном участке расположен объект — водонапорная башня, сведения о котором не отражены в извещении.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, признать аукцион незаконным и выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений.

Представитель Организатора торгов с жалобой не согласилась, просила признать жалобу необоснованной. Пояснила, что аукцион объявлен на основании заявления СХПК «Красное Знамя» Батыревского района в соответствии со ст. 39.11, ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, постановлением администрации Батыревского района от 26.09.2022 г. №896 «Об утверждении земельных участков, выставляемых на торги (аукцион, конкурс)». Размер земельного участка определен на основании сведений, содержащихся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

В результате проведения торгов победил участник под №2 СХПК «Красное Знамя», предложивший наибольшую цену по торгам. Аукцион признан состоявшимся. Комиссия приняла решение заключить договор аренды земельного участка с победителем аукциона - СХПК «Красное Знамя» по предложенной им стоимости ежегодной платы.

Для полного и всестороннего рассмотрения дела заседание Комиссии Чувашского УФАС России было перенесено на 01 декабря 2022 года.

*Изучив представленные документы, Комиссией установлено следующее.*

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства регламентирован статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

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 (далее в настоящей статье - заявитель).

Чувашским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Чувашского УФАС России

<https://chuvashia.fas.gov.ru/>.

Основополагающим законом при проведении рассматриваемого аукциона является Земельный кодекс Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ).

Согласно [статьям 39.3, 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

[Статьями 39.11, 39.12](#) ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

Порядок и процедура проведения торгов по продаже и аренде земельных участков регламентируется статьей 39.12 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 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. Указанное извещение должно быть доступно для

ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

29.09.2022 в 15 час. 29 мин. организатором торгов – администрацией Батыревского Чувашской Республики на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 290922/02903361/01 о проведении открытого аукциона по проведению открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена из земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «Сельскохозяйственное производство» - лот №16.

Из материалов дела следует, что основанием для объявления аукциона послужили:

- письмо СХПК «Красное Знамя» Батыревского района о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером №21:08:360401:3, зарегистрированного в администрации 12.08.2022 вх. № 5006;
- постановление администрации Батыревского района от 26.09.2022 г. №896 «Об утверждении земельных участков, выставляемых на торги (аукцион, конкурс)»

Пунктом 3 статьи 3 ЗК РФ предусмотрено, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Согласно пункту 1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", регулирующего оборот земель сельскохозяйственного назначения, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 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 статьи 39.6 ЗК РФ.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона должны

содержаться сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В извещения о проведении торгов содержится следующая информация:

" - ЛОТ №16 земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства» с кадастровым номером 21:08:360401:3 площадью 440185 кв.м., местоположение:

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир (здание школы). Участок находится примерно в 3380 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Батыревский, с/пос Сугутское, с. Сугуты, ул. Советская, дом 2, сроком аренды на 49 (сорок девять) лет, ограничения (обременения): - на часть земельного участка, площадью 15734 кв. м., предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 08.05.2015; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 20.05.2008 № 413862 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Чувашской Республике.

- на часть земельного участка, площадью 3593 кв. м., предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.05.2015; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 16.05.2008 № 413776 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы Чувашской Республики.

- на часть земельного участка, площадью 9820 кв. м., предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.05.2015; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 13.05.2008 № 413772 выдан:

Управление Федеральной регистрационной службы Чувашской Республики. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 21:08:370201:266, с начальным (рыночным) размером ежегодной арендной платы земельного участка – 21320 (Двадцать одна тысяча триста двадцать) руб. 00 коп., шаг аукциона - 639 (Шестьсот тридцать девять) руб. 60 коп., размер задатка 100% - 21320 (Двадцать одна тысяча триста двадцать) руб. 00 коп."

На основании статьи 7 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит в том числе из реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 7 приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 16.12.2015 N 943 "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающей содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающей содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающей содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки" в отношении каждого объекта недвижимого имущества в ЕГРН открывается раздел ЕГРН, состоящий в том числе из записи о сведения о праве собственности и иных вещных правах на этот объект недвижимого имущества, в том числе сведения о его правообладателе, о подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации ограничениях прав, обременениях недвижимого имущества и сделках с этим объектом недвижимого имущества (записи реестра прав на недвижимость).

Предметом обжалуемого Аукциона является продажа земельного участка с кадастровым номером 21:08:360401:3.

Согласно представленной Организатором торгов Выписки ЕГРН от 25.11.2022 площадь земельного участка с кадастровым номером 21:08:360401:3 составляет 440185 +/- 1.

В извещении указанная площадь земельного участка соответствует Выписке ЕГРН.

Таким образом, информация о площади указанного земельного участка, указанная в извещении по объекту торгов, соответствует Выписке из ЕГРН, следовательно не нарушают порядок организации и проведения Аукциона.

Вопрос о законности отказа Обществу в заключении договоров аренды земельного участка без проведения торгов на новый срок подлежит рассмотрению в порядке главы 9 закона о защите конкуренции.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу СХПК «Красное Знамя» Батыревского района Чувашской Республики на действия организатора торгов - администрации Батыревского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона по проведению открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена из земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «Сельскохозяйственное производство» - лот №16 (изв. 290922/02903361/01) необоснованной;
2. Передать материалы жалобы в отдел товарных рынков Чувашского УФАС России для рассмотрения в части не предоставления земельного участка с кадастровым номером 21:08:360401:3 без торгов СХПК «Красное Знамя» Батыревского района Чувашской

Республики.

Председатель Комиссии "..."

Члены Комиссии "..."

*Решение может быть обжаловано в арбитражный суд, в течение трех месяцев со дня его принятия.*

2022-9541