

Резолютивная часть решения оглашена «15» марта 2023 г.

В полном объеме решение изготовлено «20» марта 2023 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: <...> – руководитель Мордовского УФАС России,

члены Комиссии:

<...> – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

<...> – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

в присутствии представителя Организатора торгов – МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области – <...> (доверенность от 26.07.2022 г. №13/10407),

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя <...> – <...> (доверенность от 01.03.2023 г.),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу 2023-1047 <...> (вх. №803/23 от 20.02.2023) на действия организатора торгов – Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области (далее – МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> № 21000001960000000309, лот №1, №2, №3, №4),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба <...> (вх. №803/23 от 20.02.2023) на действия организатора торгов – Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области (далее – МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> № 21000001960000000309, лот №1, №2, №3, №4).

В связи с поступлением жалобы <...> (вх. №803/23 от 20.02.2023) Мордовским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в адрес Заявителя, Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу № ЛА/628/23 от 21.02.2023 г. В соответствии с

уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 3 марта 2023 года на 12 часов 00 минут.

Согласно части 14 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы. В связи с необходимостью получения дополнительных документов на основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Мордовским УФАС России принято решение о продлении срока принятия решения и переносе срока рассмотрения жалобы на 10 марта 2023 года на 14 часов 00 минут, затем на 15.03.2023 года на 16 часов 00 минут.

Согласно жалобе Заявителя и представленным дополнительно пояснениям (вх. №989-ЭП/23 от 02.03.2023, вх. №1085-ЭП/23 от 09.03.2023), выставленные на аукцион земельные участки с кадастровыми номерами 21:20:100160:544, 21:20:100160:545, 21:20:000000:13225 не могут быть предметом аукциона в связи с тем, что на данных земельных участках находятся объекты недвижимости, принадлежащие <...>.

Представитель Заявителя также пояснил, что на земельном участке с кадастровым номером 21:20:100160:544 находится деревянное здание (сарай), 1964 года постройки, площадью 11,6 кв.м., на земельном участке с кадастровым номером 21:20:100160:545 находится сооружение (силосная траншея), 1990 года постройки, площадью 753,1 кв.м., на земельном участке с кадастровым номером 21:20:000000:13225 находится кирпичное здание (овощехранилище), 1958 года постройки, площадью 139,9 кв.м.

МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской 2023-1047 Республике и Пензенской области с доводами жалобы не согласилось, представило пояснения (вх. № 1009/23 от 03.03.2023, вх. №1117/23 от 10.03.2023, вх. №1124/23 от 10.03.2023).

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

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной 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.

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.

Порядок подготовки, организации и 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, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Приказом МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области №276 от 13.12.2022 г. принято решение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 21:20:100160:544, 21:20:100160:545, 21:20:000000:13225, 21:20:000000:13226, 21:20:151001:202, 21:20:151001:203.

23.12.2022 года на сайте <https://torgi.gov.ru> МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области размещено извещение № 21000001960000000309 и Аукционная документация об открытом аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков:

- Лот №1 - Земельный участок площадью 11380, кадастровый номер 21:20:000000:13225. Местоположение земельного участка: Чувашская Республика - Чувашия, Цивильский р-н, Цивильское городское поселение;

- Лот №2 - Земельный участок площадью 3561 кв. м., кадастровый номер 21:20:000000:13226. Местоположение земельного участка: Чувашская Республика - Чувашия, Цивильский р-н, Цивильское городское поселение;

- Лот №3 - Земельный участок площадью 4784 кв. м., кадастровый номер 21:20:100160:544. Местоположение земельного участка: Чувашская Республика - Чувашия, Цивильский р-н, Цивильское городское поселение;

- Лот №4 - Земельный участок площадью 25845 кв. м., кадастровый номер 21:20:100160:545. Местоположение земельного участка: Чувашская Республика - Чувашия, Цивильский р-н, Цивильское городское поселение.

Приказом МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области №2 от 13.01.2023 г. «О внесении изменений в приказ №276 от 13.12.2022 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 21:20:100160:544, 21:20:100160:545, 21:20:000000:13225, 21:20:000000:13226, 21:20:151001:202, 21:20:151001:203» из числа выставленных на аукцион земельных участков исключен земельный участок с кадастровым номером 21:20:000000:13226 (лот № 2).

В соответствии с Протоколом заседания Единой комиссии по организации и проведению торгов по продаже права на заключение договоров аренды находящихся в федеральной собственности земельных участков и продажи находящихся в федеральной собственности земельных участков от 21 февраля 2023 г., допущены к участию в торгах в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды федеральных земельных участков с кадастровыми номерами:

- 21:20:000000:13225 (Лот 1):

1. <...>

2. <...>

3. <...>

4. <...>

5. <...>

6. <...>

7. <...>

8. <...>

9. <...>

10. <...>

- 21:20:100160:544 (Лот №3):

1. <...>

2. <...>

3. <...>

4. <...>

5. <...>

6. <...>

7. <...>

8. <...>

9. <...>

- 21:20:100160:545 (Лот №4):

1. <...>

2. <...>

3. <...>

4. <...>

5. <...>

6. <...>

7. <...>

8. <...>

9. <...>

Представитель Организатора торгов на заседании комиссии пояснил, что обязанность по осмотру земельных участков при выставлении земельных участков на торги на основании документов, регламентирующих порядок работы должностных лиц МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области, не установлена.

Дополнительно пояснил, что МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий

Эл, Чувашской Республике и Пензенской области перед принятием решения о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков запрашиваются сведения из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) об объектах.

Комиссия Мордовского УФАС России отмечает, что земельный участок с кадастровым номером 21:20:000000:13226 (лот № 2) исключен из числа выставленных на аукцион на основании Положения МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 19.12.2016 г. №460, акта осмотра земельного участка с кадастровым номером 21:20:000000:13226 (Приказ МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области №2 от 13.01.2023 г.).

Организатором торгов в материалы дела представлены Выписки из ЕГРН на земельные участки с кадастровыми номерами 21:20:000000:13225, 21:20:100160:544, 21:20:100160:545.

Согласно выписке из ЕГРН от 28.09.2022 г. земельный участок с кадастровым номером 21:20:000000:13225 относится к землям сельскохозяйственного назначения и имеет вид разрешенного использования – ведение сельскохозяйственного производства.

Согласно выписке из ЕГРН от 28.09.2022 г. земельный участок с кадастровым номером 21:20:100160:544 относится к землям сельскохозяйственного назначения и имеет вид разрешенного использования – ведение сельскохозяйственного производства.

Согласно выписке из ЕГРН от 28.09.2022 г. земельный участок с кадастровым номером 21:20:100160:545 относится к землям сельскохозяйственного назначения и имеет вид разрешенного использования – ведение сельскохозяйственного производства.

Случаи, при которых земельный участок, находящийся в государственной собственности, не может быть предметом аукциона, установлены частью 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно пункту 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Согласно пункту 4 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам. В силу пункта 1 статьи 271 Гражданского кодекса РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

Приведенные положения направлены на реализацию основополагающего принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

В пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по смыслу статьи 131 Гражданского кодекса РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает

необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ). При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ).

Представитель Организатора торгов в материалы дела представил межевой план от 30.08.2021 г., подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием 11 земельных участков путем раздела с изменённым земельным участком с кадастровым номером 21:20:111701:28.

В результате раздела образованы земельные участки с кадастровыми номерами 21:20:111701:28:ЗУ1, 21:20:111701:28:ЗУ2, 21:20:111701:28:ЗУ3, 21:20:111701:28:ЗУ4, 21:20:111701:28:ЗУ5, 21:20:111701:28:ЗУ6, 21:20:111701:28:ЗУ7, 21:20:111701:28:ЗУ8, 21:20:111701:28:ЗУ9, 21:20:111701:28:ЗУ10, 21:20:111701:28:ЗУ11.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 21:20:111701:28:ЗУ8 составляет 11380+/-37,00, что соответствует площади земельного участка с кадастровым номером 21:20:000000:13225 (Лот №1). Сведения о кадастровых или иных номерах объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, согласно межевому плану, отсутствуют.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 21:20:111701:28:ЗУ5 составляет 4784+/-24,00, что соответствует площади земельного участка с кадастровым номером 21:20:100160:544 (Лот №3). Сведения о кадастровых или иных номерах объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, согласно 2023-1047 межевому плану, отсутствуют.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 21:20:111701:28:ЗУ6 составляет 25845+/-56,00, что соответствует площади земельного участка с кадастровым номером 21:20:100160:545 (Лот №4). Сведения о кадастровых или иных номерах объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, согласно межевому плану, отсутствуют.

В рамках рассмотрения дела представитель Заявителя представил копию договора купли-продажи имущества от 18.11.2008 г., заключенного между государственным унитарным предприятием ОПХ «Хмелеводческое» и КФХ <...>, согласно которому КФХ <...> передано имущество, в том числе овощехранилище, зерносклад, силосная траншея, расположенные по адресу: Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, тер. ОПХ «Хмелеводческое».

Согласно представленному договору дарения от 24.01.2018 г. имущество, в том числе овощехранилище, зерносклад, силосная траншея, расположенные по адресу: Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, тер. ОПХ «Хмелеводческое», переданы ИП <...> в собственность ИП <...>.

Согласно пункту 2 порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877, кадастровый номер присваивается каждому объекту недвижимости, сведения о котором вносятся в ЕГРН:

1) при государственном кадастровом учете в связи с образованием или созданием объекта недвижимости;

2) при включении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в установленном порядке.

Как указано выше имущество, принадлежащее <...> на праве собственности, а именно

овощехранилище, зерносклад, силосная траншея на основании договора дарения от 24.01.2018, приобретено <...> на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 18.11.2008 у ГУП ОПХ «Хмелеводческое» в лице конкурсного управляющего.

Сведения об указанном имуществе в ЕГРН не вносились, следовательно, данное имущество не может иметь кадастровых номеров, в связи с этим межевой план, представленный Организатором торгов, не может содержать сведения о нахождении на земельных участках овощехранилища, зерносклада, силосной траншеи.

Представителем заявителя представлены в материалы дела технические планы зданий (сарай, овощехранилище) и технический план сооружения (силосная траншея).

Кадастровый инженер <...> (СНИЛС 113-517-355 24) является членом саморегулируемой организации (далее - СРО) кадастровых инженеров АКИ «Поволжье», номер в государственном реестре СРО - 009, дата вступления в СРО - 15.12.2018, реестровый номер - 17020.

Согласно заключению кадастрового инженера, в пределах земельного участка с кадастровым номером 21:20:100160:544 расположен объект недвижимости «Сарай», 1964 г., площадью 11,6 кв.м. (Технический план здания, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ от 07.03.2023 г.).

Согласно заключению кадастрового инженера, в пределах земельного участка с кадастровым номером 21:20:000000:13225 расположен объект недвижимости «Овощехранилище», 1958 г., площадью 139,9 кв.м. (Технический план здания, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ от 07.03.2023 г.)

Согласно заключению кадастрового инженера, в пределах земельного участка с кадастровым номером 21:20:100160:545 расположен объект недвижимости «Силосная траншея», 1990 г., площадью 753,1 кв.м. (Технический план сооружения, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ от 07.03.2023 г.).

Таким образом, заключениями кадастрового инженера <...> установлен факт наличия на земельных участках с кадастровыми номерами 21:20:000000:13225, 21:20:100160:544, 21:20:100160:545 объектов недвижимости (здания, сооружения).

Комиссия Мордовского УФАС России отмечает, что МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области неоднократно обращалось в суд с исковыми заявлениями к <...> о взыскании неосновательного обогащения за фактическое использование земельного участка 21:20:111701:28 (в результате раздела которого образованы земельные участки с кадастровыми номерами, в том числе 21:20:000000:13225, 21:20:100160:544, 21:20:100160:545).

Тем самым на момент выставления земельных участков на торги, МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области располагало сведениями о том, что объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности <...>, - овощехранилище, зерносклад, силосная траншея существуют и расположены на спорных земельных участках.

Исходя из приведенных норм права, представленных сторонами документов, Комиссия Мордовского УФАС России признает доказанным наличие на земельных участках с кадастровыми номерами 21:20:000000:13225, 21:20:100160:544, 21:20:100160:545 объектов недвижимости (сарай, овощехранилище, силосная траншея) по адресу: Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, тер. ОПХ «Хмелеводческое», независимо от наличия (отсутствия) регистрации права собственности на них.

Таким образом, Комиссией Мордовского УФАС России при указанных обстоятельствах в рассматриваемых действиях Организатора торгов установлено нарушение порядка

организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу, что рассматриваемый довод Заявителя является обоснованным.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Мордовского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (вх. №803/23 от 20.02.2023) на действия организатора торгов – Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 21:20:000000:13225, 21:20:100160:544, 21:20:100160:545 (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> № 21000001960000000309, лот №1, №2, №3, №4) обоснованной.

2. Признать действия Организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению 2023-1047 государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области нарушением пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившимся в проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, которые не могут быть предметом аукциона.

3. Выдать Организатору торгов - Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области обязательное для исполнения предписание.

4. Передать материалы настоящей жалобы должностному лицу Мордовского УФАС России, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях, для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.