



# ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

## СВЕРДЛОВСКИЙ РАЙОН

Юридический и почтовый адрес:

303336 Орловская область, Свердловский район, пос. Куракинский, пл. им. кн. Куракина, 1а  
тел. 8 (48645) 2-44-35 Факс 8 (48645) 2-44-35 эл. почта [mkurakinskoe@yandex.ru](mailto:mkurakinskoe@yandex.ru)

Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Орловской области  
302028, г. Орел, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 21  
[to57@fas.gov.ru](mailto:to57@fas.gov.ru)

**заявитель:** Закрытое акционерное общество  
«Куракинское»  
ИНН 5722000457, ОГРН 1025702056236  
303336, Орловская область, Свердловский район,  
п. Куракинский, пл. им. Князя Куракина, дом 1а  
т.8-48645-24435, [mkurakinskoe@yandex.ru](mailto:mkurakinskoe@yandex.ru)

**Орган, действия которого обжалуются-  
организатор торгов:**

Отдел по управлению муниципальным имуществом  
и вопроса сельского хозяйства  
Свердловского района Орловской области  
ИНН 5722002084, КПП 572201001  
303320, Орловская область, Свердловский район,  
п.Змиевка, ул.Ленина, д.48  
т. 8-48645-21656, [omuvsv@yandex.ru](mailto:omuvsv@yandex.ru)

Орловское УФАС России  
Рег. номер 2698/24  
зарегистрирован 14.05.2024



### Жалоба на действия организатора торгов

Организатором торгов в электронной форме, на электронной торговой площадке АО «Сбербанк АСТ» (Акционерное общество «Сбербанк - Автоматизированная система торгов») по адресу в сети Интернет <http://www.sberbank-ast.ru>. опубликовано извещение №22000159630000000015 о проведении открытого электронного аукциона по продаже земельного участка. Датой и временем аукциона являлось 06.05.2024 года в 10 часов 00 минут. В соответствии с протоколом от 07.05.2024 года, аукцион признан состоявшимся.

Предметом аукциона являлся: Лот 1 - Земельный участок с кадастровым номером 57:15:0050201:293 (многоконтурный), площадью 102314 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, Свердловский район, село Преображенское, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: для сельскохозяйственного производства.

В соответствии с п.п.1 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости".

Земельный участок с кадастровым номером 57:15:0050201:293 является смежным по отношению к земельному участку с кадастровым номером 57:15:0000000:857, который находится в собственности у ЗАО «Куракинское», что подтверждается свидетельством о

государственной регистрации права 57-АБ 356902 от 28.09.2012 года. На данном земельном участке расположены объекты капитального строительства, принадлежащие обществу.

В соответствии с Межевым планом от 26.12.2011 года изготовленным ГУП ОО «Орловский центр «Недвижимость», все объекты капитального строительства расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 57:15:0000000:857.

Указанные здания были переданы заявителю в результате реорганизации совхоза «Куракинский», в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 86 от 29 декабря 1991 года «О порядке реорганизации колхозов и совхозов». В соответствии с которым, совхозы и колхозы должны до 01 января 1993 года произвести реорганизацию и привести свой статус в соответствии с Законом РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности», другими законодательными актами и перерегистрироваться в установленном порядке.

Общим собранием представителей совхоза «Куракинский» было принято решение о реорганизации совхоза «Куракинский» в Акционерное общество закрытого типа «Куракинский», что отражено в Протоколе №1 общего собрания представителей совхоза «Куракинский» от 20.11.1992 года.

25.12.1992 года главой администрации Свердловского района Орловской области было вынесено Постановление №361, согласно которого совхоз «Куракинский» реорганизован в Акционерное общество закрытого типа «Куракинский». На основании постановления было выдано свидетельство о государственной регистрации Акционерного общества закрытого типа «Куракинское».

18.01.2000 года общим собранием акционеров Акционерного общества закрытого типа «Куракинское» было принято решение о перерегистрации Акционерного общества закрытого типа «Куракинское» в Закрытое акционерное общество «Куракинское».

23.03.2000 года Администрацией Свердловского района Орловской области было вынесено Постановление №95 «О государственной регистрации Устава закрытого акционерного общества «Куракинское» в новой редакции». На основании постановления было выдано Свидетельство о государственной регистрации (перерегистрации) предприятия.

В последствие юридическое лицо было поставлено на учет в налоговом органе, что подтверждается Свидетельством серия 57 №0036948 от 31.03.2000 года и внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц, что подтверждается Свидетельством серия 57 №000501043.

В настоящее время юридическое лицо имеет статус закрытого акционерного общества.

При реорганизации совхоза «Куракинский» в Акционерное общество закрытого типа «Куракинское» основные средства, права и обязанности совхоза были переданы Акционерному обществу закрытого типа.

В соответствии с Актом приемки-передачи основных средств от 28.12.1992 года, от совхоза «Куракинской» на баланс Акционерного общества закрытого типа «Куракинский» были переданы, в том числе и объекты капитального строительства расположенные на земельном участке с кадастровым номером 57:15:0000000:857.

Начиная с 1992 года и по настоящее время, указанные здания стоят на балансе ЗАО «Куракинское» и находятся во владении общества.

В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам-правопреемникам реорганизованного юридического лица (пункт 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 14 Закона РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР» хозяйственные общества и товарищества, кооперативы, коллективные и иные предприятия, созданные в качестве собственников имущества и являющиеся юридическими лицами, обладают правом собственности на имущество, переданное им в форме вкладов и других взносов их участниками, а также на имущество, полученное в результате своей

предпринимательской деятельности и приобретенное по иным основаниям, допускаемым законом.

В соответствии с разъяснением, содержащемся в пункте 11 указанного Постановления Пленумов № 10/22, в отличие от общего правила пункта 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав, иной момент возникновения права установлен, в частности, для приобретения права собственности на недвижимое имущество в порядке реорганизации юридического лица (абзац третий пункта 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Так, если реорганизованному юридическому лицу (правопреемнику) принадлежало недвижимое имущество на праве собственности, это право переходит к вновь возникшему юридическому лицу независимо от государственной регистрации права на недвижимость. Право собственности на недвижимое имущество в случае реорганизации в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 112-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» возникает с момента завершения реорганизации юридического лица.

Поскольку ЗАО «Куракинское» является правопреемником основных средств, прав и обязанностей АОЗТ «Куракинское», а АОЗТ «Куракинское» правопреемником совхоза «Куракинский», передача имущества в ходе реорганизации произведена по передаточному акту, утвержденному решением общего собрания представителей совхоза «Куракинский» от 20.11.1992 года, имущество приобретено ЗАО «Куракинское» правомерно, с соблюдением действующего законодательства.

В соответствии с публичной кадастровой картой, один из объектов капитального строения - крытый ток пересекает границы земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293 (контур первый). Кроме того, на земельном участке с кадастровым номером 57:15:0050201:293 размещен объект капитального строительства - зернохранилище принадлежащий на праве собственности ЗАО «Куракинское», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 28.09.2012 года. Также на данном земельном участке расположено здание капитального строительства - мастерская техникума. В связи с чем, первый контур земельного участка являющегося предметом торгов с кадастровым номером 57:15:0050201:293, практически полностью занят объектами недвижимости, принадлежащими ЗАО «Куракинское», что свидетельствует о смещении границ земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293. На данной территории ЗАО «Куракинское» фактически осуществляет свою хозяйственную деятельность. Таким образом, фактическое местоположение границ земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293 не соответствует сведениям о границах земельного участка, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, что свидетельствует о наличии реестровой ошибки.

Следовательно, границы земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293 подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости".

В соответствии с п.5 ч.1 ст.1 Земельного кодекса РФ, одним из основных принципов земельного законодательства является единство 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.

В соответствии с п.п.8 ч.8 ст.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.

При размещении сведений о лоте, организатором торгов представлена схема расположения земельного участка (снимок-яндекс с публичной кадастровой карты), на которой не отражены объекты недвижимости, отчетливо видимые на карте со спутника-яндекс. В извещении о предмете торгов, также отсутствуют сведения об объектах капитального строительства и о не соответствии границ земельного участка являющегося предметом торгов. Тем самым, организатор торгов не подготовил надлежащим образом земельный участок к проведению аукциона, ввел в заблуждение участников торгов и нарушил права ЗАО «Куракинское» как правообладателя смежного земельного участка и зданий капитального строительства, которые исходя из сведений публичной кадастровой карты, расположены непосредственно на реализуемом земельном участке.

Учитывая приведенные нормы права, изложенные обстоятельства земельный участок с кадастровым номером 57:15:0050201:293 не может быть предметом аукциона. Полагаю, что проведенный аукцион по продаже земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293 является незаконным и недействительным.

Согласно ч.2 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "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.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции", п.5 ч.1 ст.1 Земельного кодекса,

Прошу:

Признать факт нарушения Отделом по управлению муниципальным имуществом и вопросам сельского хозяйства Свердловского района Орловской области порядка организации и проведения открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293 (извещение №22000159630000000015) норм права, предусмотренных п.п.1, п.п.8 п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Признать незаконным проведение открытого аукциона от 06.05.2024 г. по продаже земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293, площадью 102314 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, Свердловский район, село Преображенское, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: для сельскохозяйственного производства.

Аннулировать результаты аукциона от 07.05.2024 г. в электронной форме, на электронной торговой площадке АО «Сбербанк АСТ» по адресу в сети Интернет <http://www.sberbank-ast.ru.>, по продаже земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293, площадью 102314 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, Свердловский район, село Преображенское, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: для сельскохозяйственного производства, извещение №22000159630000000015.

Приложение:

- 1.Информация о проведении торгов.
- 2.Информация публичной кадастровой карты.
- 3.Копия протокола №1 от 20.11.1992г.
- 4.Копия постановления №361 от 25.12.1992г.

5. Копия свидетельства №135.
6. Копия протокола №1 от 18.01.2000г.
7. Копия постановления №95 от 23.03.2000г.
8. Копия свидетельства от 31.03.2000г.
9. Копия выписки из ЕГРЮЛ.
12. Копия акта приемки-передачи от 28.12.1992г.
13. Документы подтверждающие полномочия генерального директора.
14. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок.
15. Копия свидетельства о государственной регистрации права на зерносклад.
16. Инвентарные карточки на объекты недвижимости – 3шт.
17. Фотографии.
18. Копия межевого плана от 26.12.2011г.

Генеральный директор



Д.В. Мишин