

(Уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов)

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба (вх. № 8482 от 19.09.2016г«...», на действия Верхне-Обского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов (далее - Верхне-Обское БВУ) при проведении открытых аукционов по приобретению права на заключение договора водопользования в части использования участков акватории Новосибирского водохранилища.

Заявитель сообщает следующее.

«...»М. является арендатором № 8 по Договору № 32рз от 11.06.14г., Дополнительному соглашению от 10.07.15.г. аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:091625:50 и собственником помещения, зарегистрированного в установленном Законом порядке находящегося на данном участке.

Согласно Кадастровой выписки о земельном участке с кадастровым номером 54:35:091625:50 № 54/201/16-199809 от 28.04.2016г. правообладателем данного земельного участка является Российская Федерация.

Категория земель: Земли населённых пунктов.

На основании статей Гражданского Кодекса РФ:

Статья ГК РФ 607. В аренду могут быть переданы земельные участки, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Статья ГК РФ 608. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

Статья ГК РФ 261 определяет, что право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

Статья ГК РФ 214. Государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность). От имени Российской Федерации права собственника осуществляют органы, указанные в статье 125 настоящего Кодекса.

Статья ГК РФ 125. В случаях и в порядке от имени Российской Федерации, предусмотренных постановлениями Правительства Российской Федерации, могут выступать государственные органы.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 года № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» осуществление функции по управлению федеральным имуществом в сфере земельных отношений возложено на Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) и наделило полномочиями

предоставления в аренду земельных участков, средства от аренды которых поступают в федеральный бюджет. Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы.

Статья 39.20 Земельного Кодекса РФ определяет особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной собственности, что исключительное право на приобретение земельных участков в аренду имеют граждане, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках, а также, в случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Арендодатель в лице Территориального Управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области от имени собственника Российской Федерации заключило Договор № 32рз от 11.06.14г. аренды неделимого земельного участка с кадастровым номером 54:35:091625:50 с множественностью лиц на стороне арендатора.

Статья 8 Земельного Кодекса РФ определяет, что категория земель указывается в:

1. актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;
2. договорах, предметом которых являются земельные участки;
3. государственном кадастре недвижимости;
4. документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

Категория земель земельного участка с кадастровым номером 54:35:091625:50 - Земли населённых пунктов указаны в

1. Договоре № 32рз от 11.06.14г.
2. Кадастровой выписке о земельном участке №54/201/16-199809 от 28.04.2016г
3. Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ 401119 от 04.09.2008г № 54-54-01/350/2008-20

Требования статьи 8 Земельного Кодекса РФ выполнены.

Указанный земельный участок с кадастровым номером 54:35:091625:50 образовался в 2008 году Распоряжениями Федерального Агентства по Управлению Федеральным Имуществом №006 от 14.02.2008, №012 от 03.04.2008г., №020 от 04.08.2008г.

На сегодняшний день, по сообщению заявителя, на официальном сайте

Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<http://torsi.gov.ru>) размещена информация о проведении открытых аукционов по приобретению права на заключение договора водопользования в части использования участков акватории Новосибирского водохранилища.

Организатором аукциона выступает Верхне-Обское БВУ.

Предметом аукциона является Право на заключение договора водопользования водного объекта.

Статья 7 Земельного Кодекса РФ подразделяет состав земель в Российской Федерации по целевому назначению на категории, в том числе - земли населенных пунктов, земли водного фонда.

Статья 83 Земельного Кодекса РФ определяет, что границы земли населенных пунктов отделены от земель иных категорий

Статья 8 Земельного Кодекса РФ определяет, что перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении: земель, находящихся в федеральной собственности - Правительством Российской Федерации.

Нарушение установленного настоящим Кодексом, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

Целью заключения Договора водопользования, выставленного на аукцион, является использование акватории водного объекта указанного в приложении к Договору и являющегося его неотъемлемой частью (приложения 4,5,6).

Статья 12 Водного Кодекса РФ определяет, что по договору водопользования одна сторона - исполнительный орган государственной власти обязуется предоставить другой стороне - водопользователю водный объект или его часть в пользование за плату.

2. К договору водопользования применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации.

Границы частей водных объектов, указанных в документации, находятся в границе арендованного земельного участка с кадастровым номером 54:35:091625:50, тем самым недопустимо нарушая требования неделимости земельного участка и условий Договора аренды №32рз от 11.06.2014г.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ (действующая редакция, 2016):

Статья 7 определяет состав сведений государственного кадастра, в том числе:

б) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок.

12) сведения о водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в

пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок.

Согласно письма филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по НСО № 01-18-2102/16 от 13.04.2016 г. сведения о расположении в границах земельного участка с кадастровым номером

54:35:091625:50 водных объектов в ГКН отсутствуют.

В договоре аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:091625:50 № 32рз от 11.06.14г., сведения о расположении в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:091625:50 водных объектов отсутствуют.

В Кадастровой выписке о земельном участке с кадастровым номером 54:35:091625:50 № 54/201/16-199809 от 28.04.2016г. сведения о расположении водных объектов отсутствуют.

В письме № 01-17/1248 от 22.08.2016 Верхне- Обское БВУ сообщает, что не имеет информации о том, каким документом подтверждены сведения о расположении в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:091625:50 водного объекта.

Статья 31. Водного Кодекса РФ определяет, что государственный водный реестр представляет собой систематизированный свод документированных сведений о водных объектах, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, собственности физических лиц, юридических лиц, об их использовании, о речных бассейнах, о бассейновых округах.

Постановление Правительства РФ от 28 апреля 2007 г. № 253 «О порядке ведения государственного водного реестра» определяет порядок ведения государственного водного реестра (далее - реестр).

В раздел «Водные объекты и водные ресурсы» реестра включаются сведения:

о документах, на основании которых возникает право собственности на водные объекты или право пользования водными объектами. Федеральное агентство водных ресурсов несет ответственность за своевременное и правильное внесение сведений в реестр, а также за полноту и подлинность предоставляемых из реестра сведений.

Данным постановлением именно Федеральное агентство водных ресурсов определено несущее ответственность за внесение сведений в государственный водный реестр.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ статья 11.1 определяет состав сведений государственного кадастра недвижимости о поверхностных водных объектах (введена Федеральным законом от 13.07.2015 № 244-ФЗ).

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о поверхностных водных объектах: тип (в соответствии с частью 2 статьи 5 Водного

кодекса РФ), наименование и описание местоположения береговой линии (границы водного объекта).

В письме № 09-31/0265 от 14.03.16г Верхне-Обское БВУ сообщает об отсутствии карт с нанесёнными границами водоохранной зоны и защитной прибрежной полосы на правом берегу Новосибирского водохранилища и в соответствии с п.2 постановления минимальные размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос предложено мэрии города Новосибирска.

Выше изложенные документы, по мнению заявителя, указывают, что Верхне-Обское БВУ проводит аукцион по приобретению права на заключение договора водопользования в части использования участков акватории Новосибирского водохранилища при отсутствии установленных Законом информации и зарегистрированного права об участках водного объекта выставленных на аукцион, а также проводит самовольно выделение (межевание) частей арендованного неделимого земельного участка арендодателем которого от имени Российской Федерации выступает Территориального Управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области.

Статья 614 ГК РФ определяет, что в соответствии с Земельным кодексом РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Статья 12 Водного Кодекса РФ определяет, что к договору водопользования применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации.

В действующем Договоре № 32рз от 11.06.14г. аренды земельного участка с множественностью лиц со стороны арендатора с кадастровым номером 54:35:091625:50, размер арендной платы определяется из расчёта всего неделимого земельного участка общей площади 80932 кв.м.

Верхне-Обское БВУ рассчитывает арендную плату участков выставляемых на аукцион, средства от аренды которых уже поступают в федеральный бюджет по Договору № 32рз от 11.06.14г.

Заявитель указывает, что предлагаемая плата аренды по договору водопользования 4 рубля 60 копеек за 100 кв. м значительно ниже платы осуществляемой по договору аренды земельного участка, которая составляет 4120 рублей за 100 кв. м, что практически в 1000 раз меньше.

Таким образом, по мнению заявителя, гражданам, не являющимся собственниками зданий на данном земельном участке, предлагается за мизерную плату находиться на земельном участке, находящемся в аренде предоставляемого Российской Федерацией в установленном Законом порядке.

В Постановлении от 14 апреля 2007 года № 230 Правительства Российской Федерации Правила подготовки и заключения договора водопользования, право на заключение которого приобретается на аукционе определяют, что предметом договора водопользования является использование акватории водного объекта, в

том числе для рекреационных целей, в случаях, когда договором водопользования предусматриваются разметка границ акватории водного объекта, размещение на ней зданий, строений, плавательных средств, других объектов и сооружений, а также в случаях, предусматривающих иное обустройство акватории водного объекта, в соответствии с водным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

При заключении договора водопользования по результатам аукциона не допускается вносить изменения в условия договора на основании соглашения, заключенного между сторонами этого договора или в одностороннем порядке.

Правила проведения аукциона по приобретению права на заключение договора водопользования определяют, что при проведении аукциона не допускается создания преимущественных условий для отдельных лиц или группы лиц, а также, в результате которых ограничивается либо может ограничиваться конкуренция между участниками аукциона или ущемляются их интересы.

Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2006 г. № 844 г. Москва «О порядке подготовки и принятия решения о предоставлении водного объекта в пользование», что на основании решений, а не договора водопользования, предоставляются в пользование водные объекты для размещения причалов, судоподъемных и судоремонтных сооружений.

В договоре водопользования указывается только намечаемое использование и обустройство акватории, а не существующие сооружения.

В приложении 5 к Договору водопользования, являющемся его неотъемлемой частью и которую не допускается изменять, указаны нежилые здания, причальные сооружения которые уже находятся на земельном участке и которые признаны самовольными постройками решением Советского районного суда по гражданскому делу № 2-18/2016 (2-1717/2015;) ~ М-1398/2015 и подтверждены апелляционным определением Новосибирского областного суда от 30.06.2016г.

Этим созданы преимущественные условия для заявителей, чьи здания уже находятся на участке выставленного на аукцион, что нарушает, ограничивает и ущемляет право других участников аукциона, так как в случае победы на аукционе заявители, которые не являются владельцами данных зданий, должны будут выполнить решения суда по сносу самовольных зданий, а также нахождение данных самовольных построек препятствуют для размещения зданий победителя аукциона.

Участки, указанные на графической схеме Приложения 5, в документации аукциона, нарушают границы участков сооружений зарегистрированных в установленном Законом порядке, по мнению заявителя.

Проведение открытых аукционов по приобретению права на заключение договора водопользования в части использования участков, находящихся на арендованном заявителем неделимом земельном участке с кадастровым номером 54:35:091625:50 по Договору аренды № 32рз от 11.06.14г., нарушает, ограничивает и ущемляет права заявителя как арендатора данного земельного участка и собственника помещения находящегося на данном земельном участке, по его мнению, нарушая общеправовые принципы справедливости защиты прав собственности и иных

вещных прав.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании изложенного, Верхне-Обскому БВУ надлежит представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области в срок до 27.09.2016г. документы и сведения, указанные в ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области 28.09.2016г. в 10-00 часов по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, каб. 917.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность).

Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за

два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление заведомо недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016 (10 этаж).