Р Е Ш Е Н И Е № 064/10/18.1-675/2021

о признании жалобы обоснованной

17 июня 2021 года г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. ... – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
2. ... – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

1. ... – представителя ООО «Березовская нива» (доверенность от 10.01.2020),
2. ... – представителя Администрации Духовницкого муниципального района Саратовской области (доверенность №8 от 18.05.2021),

рассмотрев жалобу ООО «Березовская нива» на действия организатора торгов – Администрации Духовницкого муниципального района Саратовской области при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 070521/0114511/01) (Лот№1), руководствуясь ст. 18.1, п. 3^1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

07.06.2021 в Саратовское УФАС России поступила жалоба ООО «Березовская нива» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Духовницкого муниципального района Саратовской области (далее – организатор

торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 070521/0114511/01) (Лот№1) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при организации и проведении Аукциона организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства.

Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Из жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указаны сведения о расположении в границах земельного участка объекта недвижимого имущества - артезианской скважины, не указано о необходимости установления зоны санитарной охраны источника водоснабжения строгого режима, об ограничениях участка в обороте.

07.05.2021 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" было размещено извещение №070521/0114511/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (Лот №1).

Предметом Аукциона по Лоту № 1 – является аренда земельного участка общей площадью 3351 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Духовницкий район, с. Березовая Лука, промзона, кадастровый номер 64:11:010106:224, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; для сельскохозяйственного производства.

В соответствии с пп.4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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.

Согласно аукционной документации по извещению №070521/0114511/01 (Лот №1) ограничения прав на земельный участок: отсутствуют.

Организатор торгов на рассмотрении жалобы пояснил, что в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии (далее – Росреестр) был сделан запрос 17.05.2021 о нахождении объекта недвижимости – источника водоснабжения (артезианская скважина в границах кадастрового квартала 64:11:010106). 17.05.2021 Россреестром был дан ответ об отсутствии испрашиваемого объекта в границах данного квартала.

В соответствии с ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

В соответствии с ч. 2 ст. 19 Закона о регистрации недвижимости, орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 18 настоящего Федерального закона.

Согласно п. 4 ст. 11.9 ЗК РФ не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

В силу ч. 2 ст. 43 Водного кодекса РФ для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, устанавливаются зоны санитарной охраны в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. В зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Согласно абз. 2 п. 5 ст. 18 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются, изменяются, прекращают существование по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. При этом решения об установлении, изменении зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения принимаются при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии границ таких зон и ограничений использования земельных участков в границах таких зон санитарным правилам.

25.02.2021 согласно Акту планового (рейдового) осмотра администрации Березово-Лукского муниципального района Саратовской области, в ходе осмотра установлено, что на территории Березово-Лукского муниципального образования в границах кадастрового квартала 64:11:010106 находится сооружение, внешне похожее на артезианскую скважину.

25.02.2021 администрацией Березово-Лукского муниципального образования Духовницкого муниципального района Саратовской области в адрес ООО «Березовская нива» был предоставлен ответ на заявление, согласно которому выполнить мероприятия по инвентаризации бесхозяйного объекта и постановке на учет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество не представляется возможным, так как отсутствуют денежные средства в бюджете Березово-Лукского МО.

19.03.2021 по инициативе администрации Духовницкого муниципального района Саратовской области на кадастровый учет поставлен земельный участок с кадастровым номером 64:11:010106:224, расположенный по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Духовницкий район, с. Березовая Лука, промзона, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; для сельскохозяйственного производства.

Согласно письму прокуратуры Духовницкого района от 05.05.2021 №38ж-2018 в ходе проведенной проверки доводы о незаконной постановке на кадастровый учет земельного участка с кадастровым номером 64:11:010106:224 нашли свое подтверждение, в связи с чем в адрес администрации Духовницкого муниципального района внесено представление об устранении нарушений. Кроме того, в связи с бездействием администрации Березово-Лукского муниципального образования по непостановке на учет бесхозяйной водозаборной скважины прокуратурой района внесено представление на имя главы Березово-Лукского муниципального образования.

Таким образом, по данным прокуратуры Духовницкого района спорный земельный участок был неправомерно сформирован и поставлен на кадастровый учет, в связи с чем, не может являться предметом торгов.

Исходя из изложенного, данные указанные обстоятельства подтверждают доводы, изложенные в жалобе.

Учитывая изложенное, на основании ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу ООО «Березовская нива» на действия организатора торгов – Администрации Духовницкого муниципального района Саратовской области при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 070521/0114511/01) (Лот№1) обоснованной.
2. Выдать организатору торгов предписание об аннулировании торгов.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии: ...

Члены Комиссии: ...

...