Исх. №ИП-06/8591 от 30.06.2020

В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган призван обеспечивать государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства, выявлять нарушения антимонопольного законодательства, принимать меры по прекращению нарушений антимонопольного законодательства и привлекать к ответственности за такие нарушения; предупреждать монополистическую деятельность, недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

В соответствии с п. 6 Положения о Территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденного Приказом Федеральной антимонопольной службы № 649/15 от 23.07.2015 территориальный орган Федеральной антимонопольной службы, осуществляет функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства.

Татарстанским УФАС России проводится мониторинг по предоставлению земельных участков в городе Казань.

В ходе проведения вышеуказанного мониторинга было выявлено образование земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровым номером<…..>, находящегося в частной собственности по ул. Кольцова Кировского района г. Казани, в целях дальнейшего его предоставления гр. <…..> .

В целях полного и всестороннего выяснения вопроса предоставления земельного участка, Татарстанским УФАС России были направлены соответствующие запросы информации в Исполнительный комитет муниципального образования г. Казани (далее-Исполнительный комитет г. Казани) и МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казань» (далее-КЗиО).

В ходе изучения представленной информации были установлены следующие обстоятельства.

На основании заявления гр. <……> Исполнительным комитетом было издано постановление от 09.09.2019г.№3194 «О подготовке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 16:50:090554:29» и опубликовано в Сборнике документов и правовых актов муниципального образования г. Казани №35(517) от 19.09.2019 года.

Далее Исполнительным комитетом г. Казани принято постановление от 28.02.2020г. №625 «Об утверждении проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером <……> в Кировском районе». Согласно проекта межевания территории предусмотрено образование земельного участка площадью 2271 кв.м. путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровым номером<……>, находящегося в частной собственности.

В приложении №1 к постановлению №625 от 28.02.2020г. указано, что проектом

межевания устраняется вклинивание.

Вклинивание является одним из недостатков землепользования и представляет собой расположение отдельных частей землепользования, уходящих вглубь другого землепользования и создающих неудобства в организации территории обоих хозяйств.

Согласно акта обследования №1733 от 30.03.2020 г., представленного КЗиО, «установлено следующее: дополнительно запрашиваемый земельный участок свободен от объектов строительства, не огорожен, прилегает к участку с кад.№<…..>, который принадлежит на праве собственности<…..>, право зарегистрировано в ЕГРН от 17.07.2018. Участок с кад.№ <……>свободен от объектов строительства, часть участка заасфальтирована, используется под парковку автомобилей, на части участка установлена бытовка, имеется частичное ограждение».

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером <……>–«административные офисы, объекты общественного питания, объекты торговли: торговые центры, магазины», категория земель - «земли поселений (земли населенных пунктов)»; площадь земельного участка – 1845 кв.м.

Перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков, и в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка.

Допускается перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В соответствии с подпункта 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных максимальных размеров земельных участков.

Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату.

В соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 19.03.2015 № 168 (в редакции от 09.08.2019) «Об утверждении Порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками,

находящимися в собственности Республики Татарстан, или земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена» размер платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности Республики Татарстан, или земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, определяется как 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в собственности Республики Татарстан, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность в результате его перераспределения с земельными участками, находящимися в частной собственности.

В соответствии с Градостроительным Уставом г. Казани установлены предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства для объектов капитального строительства. Так, для объектов индивидуального жилищного строительства предельный минимальный размер земельного участка установлен 400 кв.м.

Учитывая, что формируемый земельный участок будет иметь площадь 2271 кв.м., следовательно, из государственных земель Исполнительным комитетом г. Казани планируется предоставить дополнительный земельный участок площадью 426 кв.м.

В ответе должностного лица Управления архитектуры и градостроительства <…..> (вх. №5291 от 17.04.020) указано, что «территория, на которую увеличивается земельный участок, не позволяет осуществить строительные намерения в соответствии с видом разрешенного использования для данной зоны, с учетом сложившейся градостроительной ситуации и прилегающей территории не представляет самостоятельное значение».

Согласно схеме размещения земельного участка (приложение к Акту обследования от 30.03.2020 №№1733) не усматривается вклинивания одного земельного участка в другой земельный участок. Предоставляемый земельный участок имеет квадратную форму. Напротив, согласно схеме, с учетом установленных в г.Казань предельных минимальных размеров земельного участка для индивидуального жилищного строительства, усматривается возможность сформировать самостоятельный земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома, который может быть предоставлен гражданам посредством проведения торгов в соответствии с действующим земельным законодательством.

Наряду с этим, согласно данным Публичной кадастровой карты, с предоставляемым по улице Кольцова земельным участком, площадью 426 кв.м, граничат следующие земельные участки с разрешенным видом использования: «индивидуальный жилой дом и прилегающая к нему территория» (категория земель - «земли поселений (земли населенных пунктов)»):

земельный участок с кадастровым номером<…..>, площадью 465кв.м. по адресу: г.Казань, Кировский район, ул.____,д.___;

земельный участок с кадастровым номером<……>, площадью 409кв.м. по адресу: г.Казань, Кировский район, ул._____,д.____.

Также, согласно данным Публичной кадастровой карты, в данном квартале расположены следующие земельные участки:

земельный участок с кадастровым номером<…..>, площадью 491 кв.м. по адресу: г.Казань, Кировский район, ул._____,д.____, разрешенный вид использования: «индивидуальный жилой дом и прилегающая к нему территория»;

земельный участок с кадастровым номером<……>, площадью 509 кв.м. по адресу: г.Казань, Кировский район, ул._____,д.__,разрешенный вид использования: «индивидуальный жилой дом и прилегающая к нему территория»;

земельный участок с кадастровым номером <……>, площадью 468 кв.м. по адресу: г.Казань, Кировский район, ул._____,д.___,разрешенный вид использования: «индивидуальный жилой дом и прилегающая к нему территория»;

земельный участок с кадастровым номером <……>, площадью 526 кв.м. по адресу: г.Казань, Кировский район, ул._____,д.___ разрешенный вид использования: «индивидуальный жилой дом и прилегающая к нему территория».

Согласно данным системы ГИС ИКМО г. Казань образуемый земельный участок расположен в зоне Д1 (зона коммерческой и деловой активности).

В соответствии с Градостроительным уставом г.Казани (с изменениями от 18.12.2019) для зоны Д1 установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды: деловое управление, государственное управление, банковская и страховая деятельность, общественное питание, обеспечение внутреннего правопорядка, магазины, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), бытовое обслуживание, обеспечение внутреннего правопорядка, оказание услуг связи; дошкольное, начальное и среднее общее образование, среднее и высшее профессиональное образование, объекты культурно-досуговой деятельности, развлекательные мероприятия, спорт, гостиничное обслуживание, обслуживание железнодорожных перевозок, обслуживание перевозок пассажиров, водный транспорт, служебные гаражи, благоустройство территории; вспомогательные виды: благоустройство территории, служебные гаражи; условно разрешенные виды: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, религиозное использование, общежития, рынки, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, заправка автомобилей, благоустройство территории.

Учитывая то обстоятельство, что для некоторых видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Д1 не установлены предельные минимальные и предельные максимальные размеры земельных участков, а также предоставляемый участок имеет ровную квадратную форму, следует вывод о возможности формирования земельного участка для выставления на торги.

Согласно подпункта 9 пункта 9 статьи 39.29 Земельного кодекса РФ, уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, если «образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных статьей 19 настоящего Кодекса, за исключением случаев перераспределения земельных участков в соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 39.28 настоящего Кодекса».

Согласно статье 39.3 Земельного кодекса РФ, «продажа земельных участков,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи».

Таким образом, Земельным Кодексом РФ установлен приоритет предоставления земельных участков путем проведения торгов. Предоставление земельных участков путем перераспределения является исключением из общих правил и должно применяться в исключительных целях.

При предоставлении муниципального имущества приобретатели должны находиться в равных условиях. Запрещаются действия, которые могут привести к нарушению равенства хозяйствующих субъектов и граждан при получении муниципального имущества.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае гр.<…..>, в нарушение порядка предоставления земельного участка, необоснованно получил преимущественный доступ к муниципальному имуществу. В данном случае действия Исполнительного комитета препятствуют реализации цели выставления земельных участков на публичную продажу, ущемляют права и свободы неограниченного круга лиц, заинтересованных в приобретении земельных участков.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 Закона о защите конкуренции.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан, на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», предупреждает о необходимости прекращения нарушения

антимонопольного законодательства путём отмены постановлений от 09.09.2019г. №3194, от 28.02.2020г. №625 и недопущения предоставления гр. <…….> земельного участка, находящегося в публичной собственности, без проведения торгов, а в случае предоставления, обеспечить возврат земельного участка в публичную собственность.

Предупреждение необходимо выполнить в течение 30 дней с момента получения.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив подтверждающие документы.

<…> (должностное лицо)