

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № П06-54/2022 о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

Исх. АЯ-06/8743 от 11.07.2022 г.

На основании приказов от 13 июля 2021 года №01/187-пр, от 05 августа 2021 года №01/208 и от 15 сентября 2021 года №02/254-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая выездная и документарная проверка в отношении МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани».

По итогам рассмотрения и изучения документов, представленных МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани», были установлены следующие обстоятельства.

20 марта 2020 года между Комитетом (Сторона-1) и АО «Челны-Хлеб» (Сторона-2) заключено соглашение №2439 о перераспределении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности (далее по пункту-Соглашение).

Согласно Соглашению, Сторона-1 распоряжается следующим земельным участком: кадастровый номер- 16:50:010215:419, площадь- 400 кв.м, вид разрешённого использования- для целей, не связанных со строительством, а именно для размещения парковки, без права возведения капитальных сооружений, адрес- город Казань, Вахитовский район, ул. Профсоюзная.

Стороне-2 принадлежит на праве собственности земельный участок: кадастровый номер 16:50:010215:40, площадь 33 кв.м, вид разрешённого использования- под размещение административного-торгового здания «Дом хлеба», адрес- город Казань, Вахитовский район, ул. Профсоюзная.

Стороны достигли соглашения о перераспределении границ вышеуказанных земельных участков.

Перераспределение земельных участков осуществилось в соответствии с проектом межевания территории, утверждённым постановлением Исполнительного комитета от 18.09.2019 №3281 с учётом изменений, внесёнными постановлением Исполнительного комитета от 15.01.2020 №88.

В результате перераспределения земельных участков образован земельный участок: кадастровый номер 16:50:010215:480, площадь 2 кв.м., вид разрешённого использования - инженерный объект, адрес- город Казань, Вахитовский район, ул. Профсоюзная, на который возникает право собственности у Стороны- 1.

Также в результате перераспределения земельных участков образован земельный участок: кадастровый номер 16:50:010215:479, площадь- 431 кв.м., вид разрешённого использования- административные офисы, адрес- город Казань, Вахитовский район, ул. Профсоюзная, который возникает право собственности у Стороны-2.

В границах земельного участка с кадастровым номером 16:50:010215:479

находится часть объекта недвижимости (нежилое здание) с кадастровым номером 16:50:010215:82.

Согласно пункту 7 соглашения №2439 от 20 марта 2020 года площадь, на которую увеличивается земельный участок, принадлежащий Стороне- 2, составляет 398 кв.м.

18 сентября 2019 года Исполнительный комитет на основании заявления АО «Челны-Хлеб» о перераспределении земельного участка, находящегося в государственной собственности, и земельного участка по ул. Профсоюзная, находящегося в частной собственности, принял постановление №3281 «Об утверждении проекта межевания территории по ул. Профсоюзная», согласно пункту 1.1 которого утверждён проект межевания территории по ул. Профсоюзная, предусматривающий образование земельных участков площадью 431 кв.м (ЗУ1) и площадью 2 кв.м (ЗУ2) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 16:50:010215:419, находящегося в государственной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 16:50:010215:40, находящегося в частной собственности, согласно приложениям №1, 2, 3 и 4 к настоящему постановлению.

Согласно проекту межевания территории по ул. Профсоюзная проектом межевания устраняется вклинивание.

Графически образуемые земельные участки выглядят следующим образом (графическое изображение из проекта межевания):

Рисунок 2

Заключение соглашения от 20.03.2020 г. №2439 между Комитетом и АО «Челны-Хлеб» имеет признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Так, площадь, на которую увеличился земельный участок, принадлежащий АО «Челны-Хлеб», находилась в зоне ДКИ – зона коммерческого ядра центра города на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры.

Согласно Градостроительному уставу города Казани Зона ДКИ аналогична зоне ДК в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости, за исключением минимальных отступов строений от передних, боковых и задних границ земельного участка для всех видов жилых домов. При этом размещение объектов капитального строительства должно осуществляться с соблюдением ограничений, связанных с принципами строительства на исторических территориях, установленных в проектах зон охраны.

Градостроительный устав города Казани не устанавливает минимальных размеров земельных участков для зоны ДК (за исключением видов разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», «среднеэтажная жилая застройка» и «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»).

Согласно Градостроительному уставу города Казани минимальный размер

земельного участка для малоэтажной жилой застройки составляет 600 кв.м., для среднеэтажной жилой застройки- 1200, для многоэтажной жилой застройки- 1800.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 16:50:010215:419, на площадь которого фактически увеличился земельный участок с кадастровым номером 16:50:010215:40, принадлежащий на праве собственности АО «Челны-Хлеб», представляет самостоятельное значение для видов разрешённого использования, характерных для зоны ДКИ и не связанных с жилищным строительством.

Кроме того, ранее Комитет предоставлял АО «Челны-Хлеб» земельный участок с кадастровым номером 16:50:010215:419 по договору аренды №17439 от 09.12.2013, что также подтверждает самостоятельное значение указанного земельного участка.

В статье 39.28 ЗК РФ установлены случаи и основания перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ, 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.

Таким образом, действующее законодательство допускает перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы. Однако перераспределяемые земельные участки с кадастровыми номерами 16:50:010215:419 и 16:50:010215:40 не имеют вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, что усматривается из графического изображения (Рисунок 2).

Кроме того, в соответствии с подпунктом 9 пункта 9 статьи 39.29 ЗК 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 11.9 настоящего Кодекса.

Таким образом, Комитет и АО «Челны-Хлеб» заключили соглашение от 20.03.2020 №2439 в отсутствие правовых на то оснований. Фактически земельный участок с кадастровым номером 16:50:010215:419 перешёл в собственность АО «Челны-Хлеб» без проведения торгов в отсутствие правовых на то оснований.

Необходимо отметить, что утверждение Исполнительным комитетом постановления

№3281 от 18 сентября 2019 года «Об утверждении проекта межевания территории по ул. Профсоюзная» явилось основанием для фактического предоставления в собственность АО «Челны-Хлеб» земельного участка с кадастровым номером 16:50:010215:419 без проведения торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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).

Под недопущением конкуренции следует понимать такую ситуацию, когда в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) исключается любая возможность конкуренции.

Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) существенно снижается возможность конкуренции.

Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) постепенно устраняется (минимизируется) возможность конкуренции.

Передача государственного или муниципального имущества конкретному субъекту без проведения торгов создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенному кругу лиц, которые также могут иметь намерение приобрести указанное имущество.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем. Данная позиция основана на выводах, которые содержатся в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011 № 8799/11 по делу № А66-7056/2010, а также в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.06.2015 № 307КГ15-1408.

В связи с наличием в действиях МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части заключения соглашения от 25.02.2019 г. №1812 в отсутствие на то правовых оснований, Управление Федеральной антимонопольной

службы по Республике Татарстан на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» о необходимости прекращения действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем принятия мер по обеспечению возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:010215:419 в муниципальную собственность, который был перераспределен в результате заключения соглашения от 20.03.2020 г. №2439.

Предупреждение необходимо выполнить в течении 90 дней с момента получения уведомления.

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

<...> – (должностное лицо)