

Исх. №АЯ-06/12082 от 09.09.2020

Председатель Комиссии Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, должностное лицо <.....>

УСТАНОВИЛ:

В ходе проведения мониторинга по предоставлению земельных участков в городе Казань было выявлено образование земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 16:50:090554:29, 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 города Казани (далее- Исполнительный комитет г. Казани) и МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города 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 16:50:090554:29 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 16:50:090554:29, 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.№ 16:50:090554:29, который принадлежит на праве собственности <.....>, право зарегистрировано в ЕГРН от 17.07.2018. Участок с кад.№ 16:50:090554:29 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 16:50:090554:29 – «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 рассчитывается по формуле (за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 настоящего Порядка):

$$P_p = (P_2 - P_1) \times \text{УПКСчс},$$

где:

Рп - размер платы;

П2 - площадь образованного земельного участка, находящегося в частной собственности, в соответствии с соглашением о перераспределении;

П1 - площадь исходного земельного участка, находящегося в частной собственности, до заключения соглашения о перераспределении;

УПКСчс - удельный показатель кадастровой стоимости для земельного участка, находящегося в частной собственности, площадь которого увеличивается в результате перераспределения. УПКСчс определяется путем деления кадастровой стоимости земельного участка на его площадь (рублей/кв. метр).

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.

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.

В рассматриваемом случае в действиях Исполнительного комитета г.Казани содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, что выразилось в предоставлении гр. <.....> земельного участка, находящегося в государственной собственности, без проведения торгов.

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.

На основании изложенного в адрес Исполнительного комитета было направлено предупреждение №П06-31/2020 (исх.№ИП-06/8591 от 30.06.2020) 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 было исполнить в течение 30 дней с момента получения предупреждения.

Предупреждение от 30.06.2020 №ИП-06/8591 было получено Исполнительным комитетом г.Казань 01 июля 2020 и зарегистрировано за входящим № 22201/30-05-01.

Об исполнении предупреждения необходимо было сообщить Татарстанскому УФАС России в течение трех дней со дня его исполнения, но не позднее окончания срока, установленного для его исполнения, представив подтверждающие документы.

В установленный срок предупреждение №П06-31/2020 Исполнительным комитетом города Казани не исполнено. В ответ на предупреждение в адрес Татарстанского УФАС России поступил ответ Управления архитектуры и градостроительства <.....> (вх.№10365 от 27.07.2020), в котором указано, что основания для отмены постановлений Руководителя Исполнительного комитета города Казани от 09.09.2020 №3194 и от 28.02.2020 №625 отсутствуют.

На основании вышеизложенного, Татарстанским УФАС России издан приказ №01/255-к от 26 августа 2020 года о возбуждении дела №016/01/15-1511/2020 в отношении Исполнительного комитета муниципального образования города Казани по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в предоставлении гр.

<.....> земельного участка по ул. Кольцова Кировского района г. Казани, находящегося в государственной собственности, без проведения торгов.

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело №016/01/15-1511/2020 к рассмотрению на 22 сентября 2020 года в 11 часов 30 минут по адресу: 420021, РТ, г. Казань, ул. Московская, 55, 2 этаж, зал заседаний.
2. Привлечь к участию в деле в качестве ответчика Исполнительный комитет муниципального образования города Казани (420014, Республика Татарстан, город Казань, Кремлевская улица, 1; ОГРН: 1051622218559, Дата присвоения ОГРН: 30 декабря 2005 г., ИНН: 1655065554, КПП: 165501001).
3. Привлечь к участию в деле в качестве заинтересованного лица Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани (420014, г.Казань, ул.Баумана, д.52/7; ОГРН: 1061655000582, Дата присвоения ОГРН: 13 января 2006 г., ИНН: 1655065674, КПП: 165501001).
4. Привлечь к участию в деле в качестве заинтересованного лица Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани (420212, Татарстан, г. Казань, ул. Груздева, д. 5; ОГРН: 1061655001440, дата присвоения ОГРН: 18.01.2006, ИНН: 1655065681, КПП: 165501001).
5. Привлечь к участию в деле в качестве заинтересованного лица <.....> (420124, РТ, г.Казань, ул.<...>, д.<...>, кв.<...>).
6. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Исполнительному комитету города Казани не позднее 21 сентября 2020 года необходимо представить в адрес Татарстанского УФАС России следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

5.1. постановление Исполнительного комитета г.Казани от 10.10.2011 года

№6204 по утверждению проекта планировки территории «Западное Заречье» (с приложением чертежа планировки территории района «Западное Заречье» (с указанием красных линий с координатами поворотных точек));

5.2. постановление Исполнительного комитета г.Казани от 09.09.2019 года

№3194 «О подготовке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 16:50:090554:29 »;

5.3. постановление Исполнительного комитета г.Казани от 28.02.2020 года

№625 «Об утверждении проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 16:50:090554:29 в Кировском районе»;

5.4. документы, подтверждающие невозможность осуществить

самостоятельные строительные намерения на предоставляемом земельном участке (обременения земельного участка);

5.5. письменные пояснения относительно фактов, изложенных в настоящем

Определении.

6. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комитету земельных и имущественных отношений муниципального образования города Казани не позднее 21 сентября 2020 года необходимо представить в адрес Татарстанского УФАС России следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

6.1. документы, подтверждающие передачу в собственность <.....> дополнительного земельного участка, находящегося на землях муниципального образования г.Казани по адресу: г.Казань, Кировский район, ул.Кольцова;

6.2. письменные пояснения относительно фактов, изложенных в настоящем Определении.

7. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» <.....> не позднее 21 сентября 2020 года необходимо представить в адрес Татарстанского УФАС России следующую информацию:

7.1. письменные пояснения относительно фактов, изложенных в настоящем Определении.

В случае, если вышеуказанные пункты не реализованы, указать мотивированную причину, в том числе со ссылкой на действующее законодательство.

Обращаем Ваше внимание, что за непредставление или несвоевременное представление сведений, либо предоставление заведомо недостоверных сведений в антимонопольный орган физические, должностные или юридические лица несут административную ответственность, предусмотренную статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В случае обеспечения явки на заседание Комиссии представителям необходимо иметь при себе надлежащим образом оформленную доверенность, а лицам, имеющим право на представление интересов без доверенности, необходимо иметь документ, подтверждающий полномочие представлять юридическое лицо без доверенности.

Разъясняю, что согласно статье 43 Закона о защите конкуренции, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства, имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, задавать вопросы другим лицам, участвующим в деле, заявлять ходатайства, давать пояснения в письменной или устной форме комиссии, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, знакомиться с ходатайствами других лиц, участвующих в деле.

Председатель Комиссии

<.....>