

Исх. АЯ-06/8158 от 27.06.2022 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 представленных документов были установлены следующие обстоятельства.

Между МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» (Сторона-1) и <...>, <...> (Сторона-2) заключено соглашение от 19.01.2021 г. №2733 о перераспределении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности (далее – Соглашение).

Согласно Соглашению, Сторона-1 распоряжается земельным участком площадью 1148 кв.м., расположенным по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Галеева, кадастровый квартал 16:50:050140; категория земель – земли населенных пунктов.

Стороне-2 принадлежит на праве долевой собственности (Маркизов Р.В. – ½ доли, Володина В.Ш. – ½ доли) земельный участок с кадастровым номером 16:50:050140:61 площадью 997 кв.м, расположенный по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Галеева, д. 32Б; категория земель – земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: эксплуатация индивидуального жилья.

Стороны достигли соглашения о перераспределении границ вышеуказанных земельных участков.

Перераспределение земельных участков осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утверждённым постановлением Исполнительного комитета города Казани от 12.10.2020 №2939.

В результате перераспределения вышеуказанных земельных участков образован земельный участок с кадастровым номером 16:50:050140:2544 площадью 2145 кв.м, расположенный по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Галеева; категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация индивидуального жилья, на который возникает право собственности у Стороны-2.

Согласно пункту 7 соглашения №2733 от 19.01.2021 площадь, на которую увеличился земельный участок, принадлежащий Стороне-2 на праве собственности, составляет 1148 кв.м.

12 октября 2020 года Исполнительный комитет на основании заявления граждан <...> и <...> о перераспределении земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка по ул. Галеева Советского района, находящегося в частной собственности, принял постановление №2939 «Об утверждении проекта межевания территории по улице Галеева Советского района», согласно пункту 1.1 которого утверждён проект межевания территории по ул. Галеева Советского района согласно приложению к настоящему постановлению.

Графически образуемый земельный участок выглядит следующим образом (графическое изображение из проекта межевания):

Рисунок №1

Заключение соглашения №2733 от 19.01.2021 между Комитетом и <...> и <...> имеет признаки нарушения антимонопольного законодательства.

В адрес Татарстанского УФАС России из МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений муниципального образования города Казани» поступило возражение. Согласно представленному возражению земельный участок с кадастровым номером 16:50:050140:61 (997 кв.м.) находившегося в собственности заявителя возможно было перераспределить с участком не разграниченной государственной собственностью (1147 кв.м.). К запрашиваемому участку отсутствовал доступ с территории общего пользования. Часть участка расположена на склоне. Учитывая отсутствие доступа и частичного расположения на склоне участок реализовать с аукциона невозможно. Запрашиваемый участок расположен в санитарно-защитной зоне железной дороги (ОСН.02.01-97), в который возможно размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередач и связи. Участок прилегает к жилой застройке при размещении любых из вышеперечисленных объектов имеется своя санитарно-защитная зона, в которую будут попадать жилые дома.

Согласно Градостроительному уставу города Казани образуемый земельный участок, в том числе площадь, на которую увеличился земельный участок, принадлежащий <...>, <...>, находится в зоне Ж4- зона многоэтажной жилой застройки в 3-10 этажей.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков (Ж4) и объектов капитального строительства:

- гаражи;
- паркинги;
- места парковки легковых автомобилей;
- аптечные учреждения (встроенные, пристроенные);
- ограждения с соблюдением требований статьи 29.2 настоящих правил;
- объекты благоустройства;
- объекты наружной рекламы и информации на зданиях;
- озелененные территории.

Условно разрешенные виды использования земельных участков (Ж4) и объектов капитального строительства:

- многоквартирные жилые дома в 11-20 этажей, в том числе с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки (отделения банков), иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, направленные на удовлетворение потребностей жителей данной территории, офисы, объекты делового назначения;
- многоквартирные жилые дома выше 20 этажей, в том числе с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки (отделения банков),

иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, направленные на удовлетворение потребностей жителей данной территории, офисы, объекты делового назначения;

- торговые объекты общей площадью более 1000 кв. м: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), торговые центры;

- объекты общественного питания общей площадью более 300 кв. м;

- объекты бытового обслуживания в отдельно стоящем здании;

- объекты культуры и искусства: учреждения клубного типа (дома и дворцы культуры, клубы, социально-культурные и другие специализированные и многофункциональные комплексы и объединения);

- объекты здравоохранения: больницы (районные, специализированные), госпитали;

- объекты пожарной охраны;

- подразделения полиции;

- объекты, связанные с обслуживанием жилищного фонда;

- ремонтно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы;

- культовые объекты;

- многоэтажные гаражи на отдельном земельном участке;

- паркинги на отдельном земельном участке;

- объекты благоустройства на отдельном земельном участке: площадки для мусорных контейнеров габаритного мусора;

- открытые автостоянки на отдельных земельных участках;

- объекты гостиничного сервиса (гостиницы);

- объекты для осуществления государственной власти и управления, местного самоуправления.

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров	Единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		Многоквартирные дома в 3-5 этажей	Многоквартирные дома в 6-10 этажей
1	2	3	4
Предельные размеры земельных участков			
Минимальный размер	кв. м	1200	1800
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов			

капитального строительства в пределах земельных участков			
Максимальный процент застройки участка	%	50	30
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	8	12
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	10	20
Максимальная высота строений	м	21	35

Графическое изображение земельного участка с кадастровым номером 16:50:050140:2544:

Рисунок №2

Таким образом, площадь, на которую увеличивается земельный участок, принадлежащий <...> и <...>, представляет самостоятельное значение.

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 не имеют вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, что усматривается из графического изображения.

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 <...> и <...> заключили соглашение от 19.01.2021 №2733 в отсутствие правовых на то оснований. Фактически земельный участок площадью 1148 кв.м. перешёл в собственность <...> и <...> без проведения торгов в отсутствие правовых на то оснований. Утверждение Исполнительным комитетом постановления №2939 от 12 октября 2020 года «Об утверждении проекта межевания территории по ул. Галеева Советского района» явилось основанием для фактического предоставления в собственность <...> и <...> земельного участка площадью 1148 кв.м. 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 (бездействия), 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.

Таким образом, действия МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» имеют признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части перераспределения земельного участка площадью 1148 кв.м., расположенным по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Галеева, кадастровый квартал 16:50:050140 в результате заключения соглашения 19.01.2021 г. №2733 в отсутствие правовых оснований.

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 19.01.2021 г. №2733 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 площадью 1148 кв.м., расположенным по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Галеева, кадастровый квартал 16:50:050140 в муниципальную казну, которые были перераспределены в результате заключения соглашения от 19.01.2021 г. №2733.

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)