



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Республике Башкортостан

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, 450008
тел. (347) 273-34-05, факс (347) 272-58-82
e-mail: to02@fas.gov.ru

07.04.2023

№

102/3731/23

На №

от

Решение по делу № 002/01/15-
1230/2022

Заявитель:

450065, г. Уфа, ул. Вологодская, 79

Ответчик:

Министерство земельных и
имущественных отношений Республики
Башкортостан
450008, РБ, г. Уфа, ул. Цюрупы, 13
mzio@bashkortostan.ru

Администрация городского округа
город Уфа Республики Башкортостан
450098, РБ, г. Уфа, Проспект Октября,
д. 120
cityadm@ufacity.info

ООО «Специализированный
застройщик «Зорге Премьер-
Жилстройинвест»

ООО Специализированный застройщик
«Четыре сезона – Жилстройинвест»

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Республике
Башкортостан
450008, г. Уфа, ул. Ленина, д. 70



2023-4098

Управление земельных и
имущественных отношений
Администрации городского округа
город Уфа Республики Башкортостан
450096, РБ, г. Уфа, пр-т. Октября, д. 56/3

Заинтересованные лица:
Прокуратура города Уфы
450077, г. Уфа, ул. Цюрупы, 83/2

РЕШЕНИЕ

по делу № 002/01/15-1230/2022

Резолютивная часть решения оглашена: 04.04.2023 года

В полном объеме решение изготовлено: 07.04.2023 года г. Уфа, ул. Пушкина, д. 95

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

в присутствии лиц, участвующих в деле, посредством видеоконференцсвязи:

Администрация городского округа город Уфа Республики Башкортостан —
(по доверенности),

Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан —] (по доверенности),

ООО «Специализированный застройщик «Зорге Премьер-Жилстройинвест» -
(по доверенности),] (директор),

ООО Специализированный застройщик «Четыре сезона – Жилстройинвест» -
(по доверенности),

рассмотрев материалы дела № 002/01/15-1230/2022, возбужденного в отношении Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (450008, РБ, г. Уфа, ул. Цюрупы,13) и Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450098, РБ, г. Уфа, Проспект Октября, д. 120) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) с учетом Определения об отложении рассмотрения дела № 002/01/15-1230/2022 от 27.01.2023 года, согласно которому в действиях Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ООО «Специализированный застройщик «Зорге Премьер-Жилстройинвест», ООО Специализированный застройщик «Четыре сезона – Жилстройинвест», Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, кадастрового инженера

усматриваются признаки нарушения п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в предоставлении возможности ООО «Специализированный застройщик «Четыре сезона – Жилстройинвест», ООО «Специализированный застройщик «Зорге Премьер – Жилстройинвест» получения земельного участка площадью 496 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Рихарда Зорге, рядом с домом 73 и являющегося частью земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2084, относящегося к государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли),

руководствуясь ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Башкортостанским УФАС России (далее также – Управление, антимонопольный орган) рассмотрены действия Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ООО «Специализированный застройщик «Зорге Премьер-Жилстройинвест» (далее — ООО СЗ «Зорге Премьер - Жилстройинвест»), ООО Специализированный застройщик «Четыре сезона – Жилстройинвест» (далее — ООО СЗ «Четыре сезона - Жилстройинвест»), Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, Управления земельных и

имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, кадастрового инженера ,
содержащие признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренные п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции.

В результате проведенного Управлением анализа на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее - Администрация), Министерству земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (далее — Минземимущество) выданы предупреждения № 002/01/15-984/2020 и № 002/01/15-984/2020 соответственно.

В соответствии с предупреждением № 002/01/15-984/2020 Администрации необходимо прекратить действия, выразившиеся в предоставлении возможности ООО «Специализированный застройщик «Зорге Премьер – Жилстройинвест» получения земельного участка площадью 496 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Рихарда Зорге, рядом с домом 73 и являющегося в настоящее время частью земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2084, в собственность в обход конкурентных процедур, путем возвращения указанного выше земельного участка в казну; расторжения мирового соглашения по делу № А07-10100/21 от 30.03.2022 года; отзыва разрешения на строительство здания на вышеуказанном земельном участке площадью 496 кв.м.

Согласно предупреждению № 002/01/15-983/2020 Минземимуществу необходимо прекратить аналогичные действия путем возвращения такого земельного участка в казну, расторжения мирового соглашения по делу № А07-10100/21 от 30.03.2022 года.

Между тем в установленные Башкортостанским УФАС России сроки вышеуказанные Предупреждения субъектами не исполнены, в связи с чем на основании Приказа № 160 от 06.07.2022 года возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства № 002/01/15-1230/2022 по признакам нарушения Администрацией и Минземимуществом ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, при рассмотрении настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства комиссией установлены признаки нарушения п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции.

Согласно положениям ч. 1.1 ст. 47 Закона о защите конкуренции Комиссия обязана отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае, если в ходе рассмотрения дела в действиях (бездействии) ответчика по делу обнаружены признаки иного нарушения антимонопольного законодательства, чем нарушение, по признакам которого было возбуждено дело.

Часть 1.2 ст. 47 Закона о защите конкуренции предусматривает, что при отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства по основаниям, предусмотренным п. 1 и 2 ч. 1.1 настоящей статьи, в определении должно содержаться в том числе описание выявленных признаков нарушения антимонопольного законодательства, доказательств, фактических и иных обстоятельств, которые свидетельствуют о наличии таких признаков.

Так, Определением от 27.01.2023 года дело подлежало отложению. В качестве Ответчиков по делу были также привлечены ООО «Специализированный застройщик «Зорге Премьер-Жилстройинвест», ООО Специализированный застройщик «Четыре сезона – Жилстройинвест», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, кадастровый инженер

Определением от 27.01.2023 года в связи с заявленным ходатайством в качестве заинтересованного лица к делу привлечена Прокуратура г. Уфы.

Так, комиссией установлено следующее.

Постановлением Главы Администрации г. Уфы от 30.08.1996 года № 2581 «О передаче земельного участка Техническому узлу магистральных связей и телевидения» Техническому узлу магистральных связей и телевидения передается земельный участок площадью 7928,7 кв.м. в аренду на 10 лет.

10.10.1996 года между Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству г. Уфы и Техническим узлом магистральных связей и телевидения заключен договор аренды № 429а, в соответствии с которым арендодатель предоставил, а Общество приняло во владение и пользование на условиях аренды земельный участок площадью 7928,7 кв.м, расположенный по указанному адресу. Договор зарегистрирован в Государственной регистрационной палате в установленном законом порядке 28.03.2002 года (стр. 3 Постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А56-539/2013).

В соответствии с положениями ст. 1 Федерального закона от 02.01.2000 года № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (ред. от 10.01.2000 года) государственный земельный кадастр - систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов; государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в

результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

С момента принятия указанного закона осуществляется регистрация земельных участков с присвоением каждому земельному участку индивидуального кадастрового номера.

В соответствии с положениями ст. 14 вышеуказанного закона установлено, что Единый государственный реестр земель представляет собой документ, который предназначен для проведения государственного кадастрового учета земельных участков. Единый государственный реестр земель содержит сведения о существующих и прекративших существование земельных участках (ч.1). В Едином государственном реестре земель содержатся следующие основные сведения о земельных участках: кадастровые номера; местоположение (адрес); площадь; категория земель и разрешенное использование земельных участков; описание границ земельных участков, их отдельных частей; зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения); экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю; качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель; наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками. (п.2). Моментом возникновения или моментом прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель.

Так, 03.11.2003 года Федеральным государственным учреждением «Земельная кадастровая палата» по Республике Башкортостан по правилам Федерального закона от 02.01.2000 года № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» внесены сведения о вышеуказанном земельном участке (присвоен кадастровый номер 02:55:020115:11) по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, ул. Р. Зорге, д. 73, категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — занимаемый административно-производственными зданиями, площадью 7 928,7 кв.м., на основании представленных для кадастрового учета документов: Постановления Главы Администрации г. Уфы от 30.08.1996 года № 2581 «О передаче земельного участка Техническому узлу магистральных связей и телевидения».

Как следует из представленных документов, кадастровой выпиской от 18.12.2009 года № 02/09/1-538890 на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:11 подтверждается площадь земельного участка, которая составляет 7

827 кв.м.

19.02.2010 года на основании решения Федерального государственного учреждения «Земельная кадастровая палата» по Республике Башкортостан (далее — ФГУ «ЗКП») об исправлении технической ошибки в кадастровых сведениях от 17.02.2010 года № Ф/10-15738 ввиду устранения пересечения границ земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020115:11 и 02:55:020115:30, ФГУ «ЗКП» внесены изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о площади земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11 с «7 827 кв.м.» на «7342 кв.м.» на основании заявления об исправлении технической ошибки в государственном кадастре представленных документов, а именно:

- заявления об исправлении технической ошибки в государственном кадастре недвижимости об объекте недвижимости от 11.02.2010 года № 1/0200/10-4878;

- Постановления Главы Администрации г. Уфы от 24.11.2005 года № 5560 «О предоставлении ООО «Агидель-Гарант» земельного участка, находящегося по адресу: ул. Р. Зорге, 73/2 в Октябрьском районе г. Уфы».

В соответствии с Постановлением № 5560 от 24.11.2005 года ООО «Агидель-Гарант» предоставлен земельный участок площадью 485 кв.м. в аренду. Кроме того, п. 5 указанного Постановления вносятся изменения в подпункт 1.1 п. 1 Постановления Администрации г. Уфы № 2581 от 30.08.1996 года «О передаче земельного участка Техническому узлу магистральных связей и телевидения», находящегося по адресу: Р. Зорге, 73 Октябрьского района г. Уфы, уменьшив площадь земельного участка на 485,00 кв.м.

Пунктом 6 указано Комитету по управлению муниципальной собственностью г. Уфы расторгнуть договор аренды земель города Уфы № 429а от 10.10.1996 года в установленном порядке. Обязать ОАО междугородной и международной электрической связи «Ростелеком» переоформить документы на землепользование (п. 7).

Учитывая вышеприведенные положения, документально установлено, что площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11 с 19.02.2010 года составляет 7 342 кв.м., при этом неопределенность в отношении границ и площади — отсутствует.

Кроме того, впоследствии указанному земельному участку площадью 485 кв.м. присвоен кадастровый номер 02:55:020115:30, что исключает неопределенность в отношении указанной части земли.

В соответствии с положениями ч. 1 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной

собственности.

15.02.2011 года на основании заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости от 19.01.2011 года № 1/0200/11-568, межевого плана, подготовленного МУ «Земельное агентство» городского округа город Уфа Республики Башкортостан, протокола образования земельных участков, согласия на перераспределение границ земельного участка от 14.01.2011 года, схемы расположения участка на кадастровом плане территории, утвержденной заместителем председателя комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 23.12.2010 года, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, были образованы и постановлены на государственный кадастровый учет земельные участки 02:55:020115:72 (площадь 6 322 кв.м.), 02:55:020115:71 (площадь 526 кв.м.), часть земельного участка площадью 494 кв.м. включена в состав земель государственной или муниципальной собственности.

Учитывая вышесказанное, с 15.02.2011 года земельный с кадастровым номером 02:55:020115:11 снят с учета, ввиду образования из него земельных участков площадью 6 322 кв.м. (кадастровый номер 02:55:020115:72), 526 кв.м. (кадастровый номер 02:55:020115:71) и 494 кв.м. (земли общего пользования).

Так, указанная информация подтверждается межевым планом от 19.01.2011 года, который подготовлен Муниципальным учреждением «Земельное агентство» городского округа город Уфа Республики Башкортостан на основании заявления ОАО «Ростелеком», в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием двух земельных участков путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, ул. Р. Зорге, д. 73.

Согласно указанному межевому плану образованы ЗУ1 площадью 526 кв.м. и ЗУ2 площадью 6 322 кв.м., а также установлено, что часть земельного участка площадью 494 кв.м. входит в состав земель государственной или муниципальной собственности. К указанному межевому плану также приложено Согласие на перераспределение границ земельного участка, в соответствии с которым ОАО «Ростелеком» дает свое согласие на образование 2-х земельных участков путем перераспределения границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, ул. Р. Зорге, д. 73, предоставленного на праве аренды.

Вышеуказанное подтверждается вступившим в законную силу Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа по делу

№ А56-539/2013 от 14.01.2014 года. Так, согласно указанному судебному акту, в 2011 году в соответствии с протоколом образования земельного участка земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:11 площадью 7 342 кв.м. был разделен на три земельных участка площадью 6 322 кв.м., 526 кв.м. и 494 кв.м. (абз. 14 стр. 2 Постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа по делу № А56-539/2013 от 14.01.2014 года).

Учитывая то обстоятельство, что указанное перераспределение осуществлено на основании заявления ОАО «Ростелеком», а также при совершении указанных действий Общество дает свое согласие на образование 2-х земельных участков путем перераспределения границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11, то неопределенность в отношении границ земельного участка у указанного лица, использующего его, отсутствовала.

В связи с этим доводы Ответчика в лице ООО СЗ «Зорге Премьер — Жилстройинвест» и ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест» относительно использования ОАО «Ростелеком» в том числе земельного участка 494 кв.м. не могут быть приняты во внимание. Документально установлены границы и площадь каждого из вышеуказанных земельных участков, ввиду чего использование бы земельного участка площадью 494 кв.м. в отсутствие разрешающих на то документов не могло бы быть признано законным.

01.06.2011 года Администрацией городского округа Уфа Республики Башкортостан издано Постановление № 3153 «О предоставлении ОАО «Ростелеком» земельного участка, находящегося по ул. Р. Зорге, 73 в Октябрьском районе ГО г. Уфа». Согласно указанному Постановлению Обществу предоставляется земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:72 площадью 6 322 кв.м. в собственность за плату.

10.11.2011 года между Управлением по земельным ресурсам Администрации городского округа Уфа Республики Башкортостан и ОАО междугородной и международной электрической связи «Ростелеком» заключен договор № 1023 о предоставлении земельного участка в собственность за плату. Согласно п. 1.1 Договора передается земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:55:020115:72 (площадь 6 322 кв.м.).

25.11.2011 года составлен акт приема-передачи земельного участка к Договору № 1023 от 10.11.2011 года, в соответствии с которым передается земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:72 (площадь 6 322 кв.м.), претензий у приобретателя не имеется.

Вышеприведенные документы позволяют сделать вывод об осведомленности относительно площади и границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72 как у Администрации, Управления по земельным ресурсам Администрации, так и у самого хозяйствующего субъекта.

Как следует из представленных документов и сведений, вопросов относительно земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:71, его площади и границ не возникало. Вместе с тем, 09.04.2013 года Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан в сведения о виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:71 внесены изменения с «занимаемый административно-производственными зданиями» на «занимаемый контрольно-пропускным пунктом» на основании Постановления Администрации городского округа город Уфа от 06.03.2013 № 406.

По заявлению представителя ОАО «Ростелеком» 26.07.2018 года разработан межевой план в связи с образованием двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72. При подготовке настоящего межевого плана использовались следующие документы: выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 28.12.2011 года № 02-04-01/417/2011-399, выданный Управлением Росреестра; выписка из каталога координат пунктов ГГС от 30.08.2017 года № 501/2017, выданная Управлением Росреестра.

Как следует из указанного межевого плана, координаты земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72 закреплены на местности путем долговременного межевого знака.

Так, в соответствии с п. 14.7 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утв. Росземкадастром от 17.02.2003 года, допускается закрепление границы межевыми знаками в виде естественных или искусственных предметов, обеспечивающих закрепление поворотной точки границы на период проведения работ (временный межевой знак), или в виде искусственного предмета, закрепленного в земле или твердом покрытии и обеспечивающего постоянство местоположения на местности поворотной точки границы объекта землеустройства после проведения землеустройства (долговременный межевой знак).

Учитывая вышесказанное, границы участка закреплены на местности путем установления долговременного межевого знака, что исключает вопрос неопределенности границ земельного участка.

Таким образом, 26.07.2018 года подготовлен межевой план в отношении земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72. В соответствии с межевым планом площадь участка составляет 6 322 кв.м. (1205±12 кв.м. и 5 117 ±25 кв.м.).

Вместе с тем, 07.08.2018 года подготовлен межевой план в связи с уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:15.

Согласно разделу в межевом плане «Заключение кадастрового инженера» «при проведении кадастровых работ по уточнению границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:15, выявлены несоответствия кадастровых сведений содержащихся в государственном кадастре недвижимости с фактическими. А именно сведения о местоположении ранее установленных границ и поворотных точек земельного участка содержащиеся в государственном кадастре недвижимости не соответствуют фактическим. В связи с этим проведены кадастровые работы по определению фактического местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:15 с адресными характеристиками установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Уфа, р-н Октябрьский, ул Рихарда Зорге, д 73а. В ходе проведения геодезической съемки тахеометром инженером-геодезистом была допущена ошибка при перестановке прибора и привязке к предыдущему месту съемки методом обратной засечки. Что привело к ошибке в определении местоположения границ земельного участка. Освоение территории земельного участка было начато в 1950-х годах, одновременно с возведением жилого дома 1954 года постройки, в это же время характерные поворотные точки территории земельного участка на местности были закреплены металлическими опорными столбами, забетонированными на глубину залегания, т.е. граница земельного участка была закреплена на местности долговечными знаками более 15 лет. С момента начала освоения земельного участка его граница существенно не изменялась. Помимо того, объект капитального строительства 1954 года постройки пересекает границы земельного участка, содержащиеся в ЕГРН, что противоречит принципу единства судьбы земельного участка и расположенных на нем ОКС. В качестве документов указанных ч. 10 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» указаны существующие границы земельного участка, закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка. Данными границами является металлический забор на основе столбов из блоков и металлических столбов по всему периметру земельного участка. По результатам проведенных обмеров площадь земельного участка составляет 639, т.е. изменилась в пределах допустимых значений. Кадастровые работы по уточнению местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:15 проведено со смежными земельными участками с КН 02:55:020115:48, 02:55:020115:72, местоположение границ которых уточнены фрагментом, т.к. также имеется реестровая ошибка. В целях приведения в соответствии сведений о местоположении границ земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020115:15, 02:55:020115:48, 02:55:020115:72 предлагаю: внести соответствующие изменения в сведения о вышеуказанных земельных участках.

Информация взята с официального сайта www.to02.rosreestr.ru/ Фактическое значение площади, а также фактическое местоположения всех границ смежных земельных участков станет возможно после проведения процедуры уточнения границ этих участков. Площадь после уточнения фрагментов ЗУ с КН 2:55:020115:48 составляет 14251 кв.м, 02:55:020115:72 - 6327 кв.м.».

Таким образом, 07.08.2018 года в ходе подготовки межевого плана в отношении земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:15, смежного с земельным участком с кадастровым номером 02:55:020115:72, выяснилось несоответствие фактической и формальной площади последнего. А именно, площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72 составляет не 6322 кв.м., а 6327 кв.м., то есть на 5 кв.м. больше.

09.08.2018 года орган регистрации прав внес изменения в сведения о местоположении границ и площади земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72 с «6 322 кв.м.» на «6 327 кв.м.» на основании представленных документов, а именно: заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества от 07.08.2018 года, межевого плана от 07.08.2018 года.

Вместе с тем, такое изменение площади нельзя признать существенным, ввиду того, что погрешность в площади земельного участка уже изначально составляла приблизительно 20 кв.м.

В последующем, как следует из материалов дела, по заявлению ПАО «Ростелеком» путем раздела земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72 образованы земельные участки с кадастровыми номерами 02:55:020115:1636 (площадью 1 205 кв.м.) и 02:55:020115:1637 (площадью 5 122 кв.м.) (поставлены на учет 18.09.2018 года).

Вместе с тем, исходя из имеющихся сведений, данные земельные участки впоследствии переданы ПАО «Ростелеком» в собственность ООО «Комплекс».

Так, 29.04.2019 года между ПАО «Ростелеком» и ООО «Комплекс» заключен договор купли-продажи движимого и недвижимого имущества № 1, в соответствии с которым передавались объекты недвижимого имущества: техническое здание с кадастровым номером 02:55:020115:116, гараж с мастерской с кадастровым номером 02:55:020115:115, склад с кадастровым номером 02:55:020115:114, земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:1637 общей площадью 5 122 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные здания; здание КПП, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 02:55:020115:71, нежилое помещение с кадастровым номером 02:55:020115:2038, нежилое помещение с кадастровым номером 02:55:020115:2037, нежилое помещение с кадастровым номером 02:55:020115:2040, находящиеся на земельном участке с кадастровым номером 02:55:020115:1636, а также доли (218/241 долей) в общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым

номером 02:55:020115:1636.

Цена договора составляет 62 950 000 рублей.

07.05.2019 года составлен акт приема-передачи вышеуказанных объектов.

16.05.2019 года ООО «Комплекс» зарегистрировано право общей долевой собственности (218/241) на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:1636.

16.05.2019 года ООО «Комплекс» зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:1637.

Спустя непродолжительное время с момента регистрации права собственности (8 дней), между ООО «Комплекс» и ООО «Специализированный застройщик «Четыре сезона — Жилстройинвест» заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 24.05.2019 года, в соответствии с которым передавались объекты недвижимого имущества: техническое здание с кадастровым номером 02:55:020115:116, гараж с мастерской с кадастровым номером 02:55:020115:115, склад с кадастровым номером 02:55:020115:114, земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:1637 общей площадью 5 122 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные здания; здание КПП, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 02:55:020115:71.

29.05.2019 года ООО «Специализированный застройщик «Четыре сезона — Жилстройинвест» зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:1637.

17.06.2019 года ООО «Комплекс» зарегистрировано право общей долевой собственности (23/241) на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:1636.

20.06.2019 года между ООО «Комплекс» и ООО «Специализированный застройщик «Четыре сезона — Жилстройинвест» заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № 2, в соответствии с которым передавались объекты недвижимости: нежилое помещение с кадастровым номером 02:55:020115:2038, нежилое помещение с кадастровым номером 02:55:020115:2037, нежилое помещение с кадастровым номером 02:55:020115:2040, находящиеся на земельном участке с кадастровым номером 02:55:020115:1636, а также доли в общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:1636.

02.07.2019 года ООО «Специализированный застройщик «Четыре сезона — Жилстройинвест» зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:1636.

Таким образом, указанное свидетельствует об отсутствии у ООО «Комплекс» намерения использовать приобретенные объекты недвижимости по договору купли-продажи, так как спустя непродолжительный промежуток времени указанные

объекты недвижимости переданы в собственность ООО СЗ «Четыре сезона - Жилстройинвест».

По результатам приобретения вышеприведенных земельных участков, ООО «Специализированный застройщик «Четыре сезона — Жилстройинвест» с ИП заключен договор подряда от 11.07.2019 года № 261 по выполнению работ по подготовке межевого плана по объединению земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637.

Принимая во внимание вышесказанное, через небольшой промежуток времени (9 дней) после регистрации права собственности ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест» начинает процедуру объединения земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637.

В соответствии с положениями Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее — Закон о кадастровой деятельности) кадастровый инженер вправе принять решение об осуществлении своей кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, если он зарегистрирован в этом качестве в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

В настоящем случае подрядчиком выступала кадастровый инженер в качестве индивидуального предпринимателя.

Частью 1 ст. 36 Закона о кадастровой деятельности предусмотрено, что по договору подряда на выполнение кадастровых работ индивидуальный предприниматель обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика этих работ и передать ему документы, подготовленные в результате выполнения этих работ с учетом требований настоящего Федерального закона, а заказчик этих работ обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В соответствии с ч. 2 ст. 36 Закона о кадастровой деятельности в результате выполнения указанных в ч. 1 настоящей статьи кадастровых работ обеспечивается подготовка документов для представления их в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ.

В соответствии со ст. 37 Закона о кадастровой деятельности результатом кадастровых работ является межевой план, технический план или акт обследования.

Так, межевой план по объединению земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637 подготовлен кадастровым инженером 11.07.2019 года на основании следующих документов: кадастровый план территории от 29.05.2019 года № 99/2019/263998183; Правил

землепользования и застройки от 28.07.2017 года № 12/7; выписка (сведения о ГГС) от 17.09.2018 года; согласие на объединение от 11.07.2019 года; общие сведения от 11.07.2019 года; исходные данные от 11.07.2019 года. В соответствии с межевым планом площадь земельного участка составляет 6 327 кв.м.

08.08.2019 года в соответствии с имеющейся информацией, путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020115:1636 (площадью 1 205 кв.м.) и 02:55:020115:1637 (площадью 5 122 кв.м.) образован земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:2049. Таким образом, указанные два земельных участка объединены в один земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:2049 (площадью 6 327 кв.м.).

В связи с тем, что вновь образованный земельный участок имеет те же границы и координаты, что и земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:72, являвшийся предшественником такого участка, то площадь совпадает и составляет 6 327 кв.м.

При этом обращается внимание на то, что право собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 02:55:020115:1636 (площадью 1 205 кв.м.) и 02:55:020115:1637 (площадью 5 122 кв.м.) приобретено 29.05.2019 года и 02.07.2019 года соответственно. На момент приобретения указанных земельных участков спора относительно их границ, координат и площади у сторон и их предшественников не возникало.

Несмотря на то, что земельные участки были объединены в один с кадастровым номером 02:55:020115:2049, по инициативе ООО «Специализированный застройщик «Четыре сезона — Жилстройинвест» вновь заключен договор подряда № 308 27.09.2019 года между Обществом и ИП по выполнению работ по подготовке межевого плана по уточнению границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049.

Так, 30.09.2019 года кадастровым инженером подготовлен межевой план в связи с уточнением местоположения границы и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 на основании следующих документов: кадастровый план территории № 02/18/1-639385 от 16.05.2018 года; Правила землепользования и застройки № 12/7 от 28.07.2017 года; выписка (сведения о ГГС) № 578/2019 от 16.09.2019 года; ортофотопланы № 1:2000 от 01.03.2002 года; общие сведения от 30.09.2019 года; исходные данные от 30.09.2019 года.

При этом средства измерения (наименование аппаратуры) идентичны используемому при подготовке межевого плана от 11.07.2019 года: GNSS-приемники спутниковые геодезические двухчастотные South Galaxy G6, аппаратура геодезическая спутниковая Javad TRIUMPH-1.

В составе указанного межевого плана имеется Акт согласования местоположения границ земельного участка, в соответствии с которым местоположение границ согласовано директором ООО «Четыре сезона — Жилстройинвест» в индивидуальном порядке (стр. 451 том 1).

В соответствии с Разделом 3 межевого плана указано, что площадь (оценка) расхождения площади земельного участка и площади земельного участка по сведениям ЕГРН составляет 496 кв.м.

Согласно ЕГРН сведения о местоположении границы и площади земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 изменены 02.10.2019 года с «6 327 кв.м.» на «6 823 кв.м.» по решению государственного регистратора прав в связи с уточнением сведений на основании представленных в установленном порядке в орган регистрации прав по результатам кадастровых работ документов, в том числе межевого плана от 30.09.2019 года, подготовленного кадастровым инженером Хайбулаевой О.В. по заказу ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест».

Так, согласно межевому плану площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 при уточнении границ увеличилась на 496 кв.м. из земель, находящихся на момент проведения кадастровых работ в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с положениями ч. 1 ст. 43 Закона о регистрации государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, сведения о котором, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, не соответствуют установленным на основании настоящего Федерального закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков или в содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описании местоположения границ которого выявлена ошибка, указанная в ч. 3 ст. 61 настоящего Федерального закона (далее - уточнение границ земельного участка).

При этом, как было сказано ранее, границы земельного участка 02:55:020115:11, а в последующем земельных участков 02:55:020115:72, 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637, 02:55:020115:2049, в том числе при разделении и объединении земельных участков, были неоднократно определены, что исключает неопределенность в этом вопросе.

Согласно требованиям формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке, утв. Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 года № 921 в случае, если в ходе кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в том числе в связи с исправлением реестровой ошибки в составе межевого плана включается раздел «Заключение

кадастрового инженера», в котором приводится обоснование наличия ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка и обоснование уточненного в связи с исправлением такой ошибки местоположения границ земельного участка.

Так, кадастровым инженером в рамках рассмотрения настоящего дела представлены документы, в том числе межевой план (вх. № 4253-ЭП/23 от 20.03.2023 года). В указанном межевом плане содержится Раздел «Заключение кадастрового инженера», в соответствии с которым установлено следующее: «В ходе проведения кадастровых работ в отношении земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 было выявлено несоответствие кадастровых сведений о местоположении границ и площади вышеуказанного земельного участка сведениям о местоположении таких границ и площади, содержащихся в ЕГРН. Вышеуказанный земельный участок был поставлен на ГКУ 08.08.2019 года на основании межевого плана, подготовленного мною же, путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020115:1636 и 02:55:020115:1637. При объединении указанных земельных участков внешние границы участка не проверялись и не были уточнены. В результате проведенной геодезической съемки было выявлено, что границы уточняемого земельного участка по сведениям ЕГРН не соответствуют фактическим границам. Съемка производилась по границам участка, закрепленным заборами. Фактическая площадь участка составляет 6823 кв.м. Таким образом, было выявлено, что границы земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 были определены неверно, что свидетельствует о наличии ошибки в местоположении границ и площади земельного участка. При уточнении границ земельного участка также использовались цифровые ортофотопланы масштаба 1:2000 изготовленные по залету 2002 года. По данным ортофотопланам границы земельных участков читаются четко, т.е. подтверждается наличие закрепленной на местности границы данных земельных участков на год залета, что подтверждает наличие реестровой ошибки при подготовке межевого плана в 2019 году по объединению участков. Согласование границ земельных участков было проведено в индивидуальном порядке. Разногласия в ходе проведенных работ по уточнению границ земельного участка отсутствуют».

Таким образом, кадастровый инженер указывает на правомерность уточнения границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 ввиду наличия ортофотопланов масштаба 1:2000, изготовленных по залету 2002 года.

В соответствии с ч. 10 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о государственной регистрации недвижимости) при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при

отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Как следует из представленных документов, при подготовке настоящего межевого плана от 30.09.2019 года из перечисленных в законодательстве документов использовались лишь материалы ортофотопланов по залету 2002 года.

Согласно требованиям формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке, утв. Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 года № 921, к текстовой части межевого плана относятся в том числе раздел, предусматривающий общие сведения о кадастровых работах и исходные данные. В раздел «Исходные данные» включаются сведения о документах, на основании которых подготовлен межевой план, а также о документах, использованных при подготовке межевого плана (наименование и реквизиты таких документов). Первыми включаются сведения о документах, содержащих сведения ЕГРН. В отношении использованных при подготовке межевого плана картографических материалов дополнительно к основным реквизитам документов указываются: масштаб соответствующего картографического произведения, дата его создания и дата последнего обновления. В отношении использованных при подготовке межевого плана сведений о геодезической основе для пунктов государственной геодезической сети и пунктов опорной межевой сети указываются наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде.

Таким образом, при подготовке межевого плана необходимо определить перечень используемых документов.

Вместе с тем, в материалы дела сторонами не представлены указанные документы (ортофотопланы по залету 2002 года). Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан в Определении от 21.09.2022 года у Управления Росреестра по РБ запрашивалась следующая информация: ортофотопланы, фотопланы местности, стереотопографические съемки всех следующих земельных участков с кадастровыми номерами: 02:55:020115:11, 02:55:020115:30, 02:55:020115:71, 02:55:020115:72, 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637, 02:55:020115:2049, 02:55:020115:2084; письменное мотивированное обоснование указания при даче ответа от 21.07.2021 года № 21-ОГ-15011/220 следующей формулировки: «При уточнении границ и площади земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 кадастровым

инженером использовались цифровые ортофотопланы масштаба 1:2000, изготовленные по залету 2022 года. Кадастровым инженером сообщается, что по ортофотопланам границы земельного участка читаются четко, то есть подтверждается наличие закрепленных на местности границ земельного участка на год залета, что подтверждает наличие реестровой ошибки при подготовке межевого плана в 2019 году по объединению участков» с учетом того, что земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 в период 2002 года не существовало со ссылкой на нормы права и приложением копий подтверждающих документов.

Во исполнение Определения об отложении Управлением Росреестра по РБ (вх. № 15123/22 от 10.10.2022 года) представлены документы и сведения, в том числе ортофотопланы по залету 2014 и 2016 годов. Вместе с тем, информации и документов относительно ортофотопланов по залету 2002 года не представлено.

При указанных обстоятельствах антимонопольным органом направлен запрос в адрес Филиала ППК «Роскадастр» по Республике Башкортостан, на основании чего получен ответ от 04.04.2023 года (исх. № 23-исх/04355) об отсутствии в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, ортофотопланов на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:11, изготовленных по состоянию на 2002 год.

В том числе, как следует из представленных материалов дела, Управлением Росреестра по РБ письмом от 01.03.2021 года № 21-03932/215 направлены в адрес кадастрового инженера _____ копии цифровых ортофотопланов г. Уфы Республики Башкортостан в масштабе 1:2000, изготовленных ООО «Технология 2000» в 2014 году на кадастровый квартал 02:55:020115, копии цифровых ортофотопланов Уфимского района Республики Башкортостан в масштабе 1:10000, изготовленных ФГУП «МАГП» в 2007 году на кадастровый квартал 02:55:020115.

Указанное дополнительно подтверждает отсутствие ортофотопланов от 2002 года.

Сторонами, в том числе заказчиком межевого плана в лице ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест» и кадастровым инженером _____, в рамках рассмотрения настоящего дела также не представлены указанные документы.

Учитывая вышеуказанные обстоятельства, а так же то, что исполнителем межевого плана по объединению земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637 являлся один и тот же кадастровый инженер — _____, отсутствует информация относительно наличия или отсутствия реестровой ошибки в сведениях земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72, предыдущего для земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637. В межевом плане кадастровым инженером приводится только обоснование местоположения уточненных границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049.

Аналогичный вывод использует Управление Росреестра по РБ в ответе от 10.10.2022 года (вх. № 15123/22), в котором указывается, что «при этом кадастровый инженер в межевом плане от 30.09.2019 года не поясняет о наличии или отсутствии реестровой ошибки в сведениях земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72, предыдущего для земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637».

Таким образом, сделать вывод о факте нарушения установления границ земельных участков, являющихся предшественниками земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049, а именно 02:55:020115:72, 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637, исходя из представленных документов, не представляется возможным.

Кроме того, подтверждающими фактами того, что площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 не могла быть увеличена на 496 кв.м. через процедуру уточнения границ, являются вышеприведенные обстоятельства, в том числе межевой план от 19.01.2011 года, в соответствии с которым четко определено, что после перераспределения земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11 указанные земли не являются ни частью земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72, ни 02:55:020115:71, так как включаются в состав земель государственной или муниципальной собственности.

При этом, вопреки имеющимся документам, кадастровым инженером совершены действия по уточнению границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 за счет именно этих земель государственной или муниципальной собственности, несмотря на то что они никак не могли снова стать частью земельного участка, в том числе при такой процедуре как уточнение границ.

Согласно ст. 15 ЗК РФ (ред. от 02.08.2019 года) граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Статьей 16 ЗК РФ (ред. от 02.08.2019 года) предусмотрено, что разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и федеральными законами.

Так, в соответствии со ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон о

введении в действие ЗК РФ) предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

Согласно п. 4 ст. 3.3 Закона о введении в действие ЗК РФ исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, также являются органами, уполномоченными на заключение в отношении таких земельных участков договора мены, соглашения об установлении сервитута, соглашения о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на принятие решений о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и на выдачу разрешения на использование земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Положением об Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утв. Решением Совета городского округа г. Уфа РБ от 26.12.2006 года № 20/21 (в ред. от 29.12.2018 года) (далее — Положение) Администрация городского округа город Уфа Республики Башкортостан (сокращенное наименование - Администрация ГО г. Уфа РБ, далее по тексту - именуемая Администрация) - исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, наделенный согласно Уставу городского округа город Уфа Республики Башкортостан полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Республики Башкортостан, и не входящий в систему органов государственной власти.

Согласно п. 2.4 Положения к полномочиям Администрации в области сельского хозяйства, использования земли и природных ресурсов, охраны природы относится в том числе предоставление земельных участков в установленном законодательством порядке в собственность, аренду и иные виды землепользования, изымает земельные участки; осуществление муниципального земельного контроля на территории городского округа.

Согласно Положению об Управлении земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утв. Решением Совета городского округа г. Уфа РБ от 22.04.2015 года № 44/14 (ред. от 30.05.2018 года) Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее — УЗИО Администрации) является функциональным органом местного

самоуправления, уполномоченным на осуществление деятельности Администрации по осуществлению прав владения, пользования и распоряжения имуществом, земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в пределах полномочий, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан, Уставом городского округа город Уфа Республики Башкортостан, решениями Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан, постановлениями Администрации и распоряжениями Администрации, иными правовыми актами, а также настоящим Положением.

Согласно положениям п. 1.3 Положения УЗИО Администрации входит в структуру Администрации, подчиняется заместителю главы Администрации, на которого, в соответствии с постановлением Администрации, возложены указанные полномочия.

Целью деятельности УЗИО Администрации является исполнение функций Администрации по решению вопросов местного значения в сфере регулирования земельных и имущественных отношений на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан (п. 2.1).

Основными задачами Управления являются: осуществление прав Администрации по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, имуществом; разработка проектов муниципальных правовых актов по вопросам управления и распоряжения земельными участками государственная собственность на которые не разграничена; представление интересов Администрации в правоотношениях, возникающих при управлении и распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена; осуществление муниципального земельного контроля (п. 2.2).

Согласно п. 3.1 Положения УЗИО Администрации, в соответствии с возложенными на него задачами по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена: предоставляет земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование (п. 3.1.1), принимает решение о согласовании местоположения границ земельных участков или об отказе в таком согласовании (п. 3.1.8).

В полномочия Администрации и УЗИО Администрации входило в том числе осуществление муниципального земельного контроля на территории городского округа (п. 2.4 и п. 2.2 соответственно).

В соответствии с ч. 1 ст. 72 ЗК РФ (в ред. от 02.08.2019 года) под муниципальным земельным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

Кроме того, Положением об УЗИО Администрации п. 3.3.2 предусмотрено, что данное лицо обеспечивает от имени Администрации защиту имущественных прав и интересов в отношении муниципального имущества, земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Отмечая, что в настоящем случае к земельному участку 02:55:020115:2049 путем уточнения местоположения границ присоединены неразграниченные земли, которые находятся в ведении Администрации и УЗИО Администрации, со стороны указанных органов должен был осуществляться контроль и недопущение незаконного использования земель государственной или муниципальной собственности.

Об осведомленности органа местного самоуправления относительно площади земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 свидетельствует Постановление Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 1845 от 25.11.2019 года «Об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка», в соответствии с которым площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 составляет 6 327 кв.м.

При этом УЗИО Администрации владеет, пользуется, распоряжается земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. Так, в качестве полномочий по осуществлению действий с такими земельными участками указывается их предоставление в различные виды пользования, а также согласование местоположения границ таких земельных участков.

Соответственно, в полномочия УЗИО Администрации, как лица, имеющего право владения, пользования, распоряжения землями, государственная собственность на которые не разграничена, входит в том числе согласование местоположения границ.

Согласно ч. 1 ст. 40 Закона о кадастре результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана. Иной порядок оформления и включения в межевой план результата согласования местоположения границ при проведении кадастровых работ Законом о кадастре не предусмотрен.

Таким образом, независимо от того, сформированы ли земли, относящиеся к неразграниченной государственной и муниципальной собственности, как земельные участки с определенными границами или без таковых, органы местного самоуправления осуществляют распорядительные действия в отношении таких земель, в том числе действия, связанные с согласованием границ.

Кроме того, Постановлением Администрации городского округа г. Уфа РБ от 28.06.2019 года № 946 утвержден Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Согласование границ земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан, и земельных участков, расположенных на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан, государственная собственность на которые не разграничена» в городском округе город Уфа Республики Башкортостан».

Так, Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Согласование границ земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан, и земельных участков, расположенных на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан, государственная собственность на которые не разграничена» (далее — Административный регламент) в городском округе город Уфа Республики Башкортостан (далее - муниципальная услуга) разработан в целях повышения качества и доступности предоставления муниципальной услуги, определяет стандарт, сроки и последовательность действий (административных процедур) при осуществлении полномочий по согласованию границ земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан, и земельных участков, расположенных на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе город Уфа Республики Башкортостан.

В соответствии со ст. 2 указанного Регламента муниципальная услуга предоставляется Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан в лице Управления земельных и имущественных отношений г. Уфы (далее — УЗИО г. Уфы).

При предоставлении муниципальной услуги УЗИО г. Уфы взаимодействует с:

- Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (далее - Управление Росреестра по РБ);
- Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Башкортостан.

В соответствии со ст. 2.5 Регламента результатом предоставления муниципальной услуги является: согласование границ земельного участка путем подписания акта согласования местоположения границы земельного участка в составе межевого плана, который заверяется печатью; мотивированный отказ в согласовании границ земельного участка.

Таким образом, имеются нормативно-правовые акты, регламентирующие процедуру согласования границ земельных участков, расположенных на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан, государственная собственность на которые не разграничена.

Необходимость применения указанного данного Регламента в настоящем случае подтверждается письменными пояснениями Администрации (вх. № 20088/22 от 28.12.2022 года, вх. № 4394-ЭП/23 от 21.03.2023 года), в соответствии с которыми указывается на то, что обращений от Общества в установленной форме о согласовании и уточнении границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 в Администрацию и УЗИО не поступало.

Учитывая в совокупности нормы Положения об УЗИО, Административного регламента, такое согласование границ местоположения земельного участка в настоящем случае являлось одним из этапов осуществления процедуры уточнения границ земельного участка.

В соответствии с ч. 1 ст. 40 Закона о кадастровой деятельности акт согласования местоположения границ результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана. Акт согласования местоположения границ на бумажном носителе оформляется в одном (единственном) экземпляре.

Согласно ч. 2 ст. 40 Закона о кадастровой деятельности местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного ч. 3 настоящей статьи случая.

При этом 30.09.2019 года составлен межевой план, подготовленный в результате кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 по заявлению ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест».

Из действующего законодательства следует, что кадастровый инженер осуществляет подготовку межевого плана, который является документом об образовании земельного участка, именно в межевом плане содержатся сведения о проведении необходимого согласования.

Как было указано выше, в составе межевого плана от 30.09.2019 года имеется Акт согласования местоположения границ земельного участка, в соответствии с которым местоположение границ согласовано директором ООО «Четыре сезона — Жилстройинвест» в индивидуальном порядке (стр. 451 том 1).

Как следует из представленных документов, акт согласования местоположения границ земельного участка не содержит информации о согласовании местоположения границ земельного участка со стороны органа местного самоуправления. Кроме того, вышеприведенными письменными пояснениями указывается на отсутствие поступивших заявлений в адрес УЗИО для осуществления такой процедуры как согласование и уточнение границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049.

По мнению антимонопольного органа, ввиду взаимодействия УЗИО Администрации, а равно Администрации, с Управлением Росреестра по РБ при осуществлении вышеуказанной процедуры в соответствии с Административным регламентом, Управление Росреестра по Республике Башкортостан в рамках своих полномочий имело возможность уведомить о соответствующем присоединении земельного участка площадью 496 кв.м., находящегося в государственной или муниципальной собственности, как УЗИО Администрации, так и саму Администрацию, а также указать на отсутствие предусмотренного согласования со стороны указанных лиц.

Кроме того, положения вышеупомянутой ч. 10 ст. 22 Закона о регистрации недвижимости предусматривают, что первоначально местоположение границ земельного участка определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.

В настоящем случае, учитывая, что земельные участки с кадастровыми номерами 02:55:020115:11, 02:55:020115:72, 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637, 02:55:020115:2049 неоднократно изменялись и образовывались, то границы определены в составленных при совершении таких действий документах, что исключает в последующем возможность увеличения площади земельного участка путем уточнения границ.

Учитывая вышесказанное, на момент обращения ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест» в Управление Росреестра по Республике Башкортостан с

заявлением об исправлении ошибки в сведениях ЕГРН в части изменения площади и описания местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049, сведения о местоположении его границ, содержащиеся в ЕГРН соответствовали установленным законодательством требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Кроме того, в силу ст. 1 Закона о государственном кадастре недвижимости государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально – определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных данным Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

В соответствии с ч. 1 ст. 5 Закона о государственном кадастре недвижимости каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (далее - кадастровый номер). Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

Согласно ст. 7 Закона о государственном кадастре недвижимости в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости, в том числе об описании местоположения границ земельного участка, площади земельного участка.

Часть 7 ст. 38 Закона о государственном кадастровом учете предусматривает, что местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ. Местоположение отдельных частей границ земельного участка также может устанавливаться в порядке, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в государственном кадастре недвижимости, и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов.

В соответствии с ч. 4 ст. 6 Закона о государственном кадастре недвижимости при ведении государственного кадастра недвижимости применяется единая государственная система координат, установленная Правительством Российской

Федерации для использования при осуществлении геодезических и картографических работ.

Как следует из п. 1, 4, 5, 6 ст. 38 Закона о государственном кадастре недвижимости межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и, указаны сведения об образуемых земельных участках или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым или измененным земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, сведения об использованной при подготовке межевого плана геодезической основе кадастра, а также в установленном ч. 1 ст. 39 настоящего Федерального закона случае сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ (далее - акт согласования местоположения границ).

Таким образом, результатом проведения работ по межеванию является составление межевого плана.

Между тем сам по себе межевой план земельного участка, без принятия соответствующим органом решения о постановке земельного участка на кадастровый учет, не порождает каких-либо правовых последствий.

В соответствии со ст. 3 Закона о государственном кадастре недвижимости государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами (далее - орган регистрации прав).

В соответствии с Приказом Росреестра от 23.01.2017 года № П/0027 утверждено Положение (далее - Положение), согласно которому территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии является Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (далее — Управление Росреестра по РБ), осуществляющее функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по государственному земельному надзору, государственному надзору за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров на территории Республики Башкортостан.

Так, ч. 7 Положения предусмотрено, что Управление Росреестра по РБ реализует следующие полномочия в установленной сфере деятельности, в том числе осуществляет: государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в нем; ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства; федеральный государственный надзор в области землеустройства; государственный мониторинг земель в Российской Федерации (за исключением земель сельскохозяйственного назначения); государственный земельный надзор; проведение государственной экспертизы землеустроительной документации; информационное взаимодействие с кадастровыми инженерами в электронной форме через единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) или официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" с использованием единой системы идентификации и аутентификации; прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов; выдачу документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо после отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо после прекращения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав; присвоение объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации записям о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, об ограничении права или обременении объекта недвижимости.

В соответствии с положениями Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О землеустройстве» (далее — Закон о землеустройстве) землеустройство - мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства. Объектами землеустройства являются территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, а также части таких территорий, а землеустроительная документация представляет собой документы, полученные в результате проведения землеустройства.

Согласно положениям ст. 22 Закона о землеустройстве землеустроительное дело включает в себя землеустроительную документацию в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся такого объекта материалы.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 Закона о регистрации недвижимости сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются. В случае изменения сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, ранее внесенные сведения сохраняются.

В соответствии с ч. 4 ст. 8 Закона о регистрации недвижимости в кадастр недвижимости вносятся основные сведения об объекте недвижимости, в том числе вид объекта недвижимости, кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения, площадь.

Согласно ст. 13 Закона о регистрации недвижимости внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется органом регистрации прав, в том числе в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при внесении основных сведений об объекте недвижимости и сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации.

Положения ст. 21 Закона о регистрации недвижимости предусматривают перечень документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Так, к таким документам относится в том числе межевой план.

Учитывая вышеприведенные положения, Управление Росреестра по РБ располагает сведениями и документами о ранее образованных земельных участках, что позволяет сделать вывод о том, что указанное лицо имело доступ к информации о земельных участках с кадастровыми номерами 02:55:020115:11, 02:55:020115:72, 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637, 02:55:020115:2049. При этом, располагая информацией о вышеуказанных земельных участках, Управление Росреестра вносит сведения о земельном участке 02:55:020115:2049 после увеличения площади за счет

земель государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли).

Кроме того, как следует из представленных документов, сторонами в письменных пояснениях указано, что уточнение границ осуществлялось ввиду наличия реестровой ошибки.

Так, в соответствии с ч. 3 ст. 61 Закона о регистрации недвижимости воспроизведенная в ЕГРН, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом (далее - реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Частью 4 ст. 61 Закона о регистрации недвижимости предусмотрено, что в случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, такое исправление производится только по решению суда. В суд с заявлением об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав.

В настоящем случае, как было указано выше, путем уточнения границ земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:2049 увеличен за счет земель государственной или муниципальной собственности (неразграниченная собственность) на 496 кв.м.

В соответствии положениями ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации недвижимости осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами; представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны; имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в

представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости).

В соответствии с Административным регламентом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 года № 278 (далее — Регламент), основанием для начала административной процедуры является поступление государственному регистратору прав представленных заявителем документов, в том числе в виде электронных документов, электронных образов документов, созданных в соответствии с ч. 13 ст. 18 Закона о регистрации (п. 213).

Пункт 215 Регламента устанавливает, что правовая экспертиза документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, осуществляется на предмет наличия или отсутствия установленных Законом о регистрации оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В соответствии с п. 216 Регламента при правовой экспертизе документов, проверке законности сделки устанавливаются в том числе соответствие документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, требованиям законодательства; соответствие сведений об объекте недвижимости, содержащихся в представленных документах и ЕГРН; отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества; наличие или отсутствие иных оснований для приостановления или отказа в предоставлении государственной услуги (статьи 26, 27 Закона о регистрации).

Так, п. 217 Регламента устанавливает, что правовая экспертиза проводится в том числе в отношении документов, представленных для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, внесения изменений в записи ЕГРН, в том числе в целях исправления технической ошибки, выдачи закладной, регистрации законного владельца закладной, погашения регистрационной записи об ипотеке.

Положения п. 219 Регламента предусматривают, что государственный регистратор при проведении правовой экспертизы представленных документов на предмет их подлинности или достоверности содержащихся в них сведений обязан в том числе удостовериться в том, что в реестровом деле, открытом как на объект недвижимости, права на который заявлены на государственную регистрацию, так и

на иной объект недвижимости, отсутствуют документы, содержащие сведения (данные), аналогичные (идентичные) имеющимся в представленных для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документах сведениям (данным), но не соответствующие им (когда такие сведения либо являются неизменными, либо их изменение, осуществляемое в установленном законодательством Российской Федерации порядке, должно подтверждаться документами).

Положения п. 220 государственный регистратор прав проверяет наличие в ЕГРН записей (сведений) о характеристиках объекта недвижимости, содержащихся в кадастре недвижимости; о зарегистрированных правах, сделках, ограничениях прав, обременениях объекта недвижимости, содержащихся в реестре прав; о ранее представленных, в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия, документах (наличие правопритязаний), о заявленных в судебном порядке правах требования.

Таким образом, учитывая вышеприведенные положения орган регистрации прав в настоящем случае в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами обязан был осуществить проверку правомерности такого увеличения на основании ранее представленных документов в отношении ранее учтенных земельных участков.

Учитывая вышесказанное, ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест», кадастровым инженером Управлением Росреестра по РБ осуществлены действия по внесению изменений в сведения ЕГРН о площади земельного участка в результате процедуры по уточнению границ земельного участка 02:55:020115:2049, несмотря на то, что имелись ранее учтенные земельные участки с кадастровыми номерами 02:55:020115:11, 02:55:020115:72, 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637 являющиеся предшественниками земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049, границы, координаты и площадь которых были установлены в законном порядке.

Как было указано выше, границы земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72, являющегося предшественником земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049, были установлены в 2011 году и правовых оснований для увеличения его площади в связи с уточнением местоположения его границ не имелось.

Внесение в единый государственный реестр недвижимости сведений о площади земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72 в момент его первичного государственного кадастрового учета 15.02.2011 года соответствовало правоустанавливающим документам и исключало возможность существования реестровой ошибки по состоянию до 02.10.2019 года.

Как установлено ранее, 02.10.2019 года согласно информации в ЕГРН

сведения о местоположении границ и площади земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 изменены с «6 327 кв.м.» на «6 823 кв.м.» по решению государственного регистратора прав в связи с уточнением сведений на основании представленных в установленном порядке в орган регистрации прав по результатам кадастровых работ документов, а именно: на основании заявления представителя ООО «СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест» о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости; межевого плана от 30.09.2019 года, подготовленного кадастровым инженером

Как следует из информации, размещенной на сайте <https://ski-pk.ru/sro/members/a8810e89-3c50-4c05-9b5b-ad0900971a42>, в отношении кадастрового инженера , подготовившей межевой план по земельному участку с кадастровым номером 02:55:020115:2049, поступила жалоба от Управления Росреестра по Республике Башкортостан. По результатам рассмотрения указанной жалобы, саморегулируемой организацией «Ассоциация кадастровых инженеров «Содружество» установлено следующее.

01.06.2021 года составлен Протокол заседания отдела контроля профессиональной деятельности № В-04-2021ф, на основании Акта внеплановой проверки по инициативе саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров «Содружество» (далее — СРО АКИ «Содружество»).

Указанным документом установлено, что «в рамках проверки установлено, что земельный участок 02:55:020115:2049 был образован в результате неоднократных преобразований, что подтверждают материалы проверки, а именно выписки из ФГИС ЕГРН и ГКН о земельных участках с кадастровыми номерами 02:55:020115:2049, 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637, 02:55:020115:72. В результате раздела земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11 (площадь 7 342 кв.м.) были образованы земельные участки 02:55:020115:72 (площадь 6 323 кв.м.) и 02:55:020115:71 (площадь 526 кв.м.). Однако, если суммировать площадь образованных земельных участков не соответствует площади исходного земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11 ($7\ 342 - 6\ 848 = 494$ кв.м.). Для обоснования реестровой ошибки необходимо исследовать документы на основании которых были образованы земельные участки 02:55:020115:11, 02:55:020115:72. Материалы проверки не содержат данных документов. На основании материалов проверки, полученных в ходе осуществления контрольных мероприятий, нет достаточных оснований и подтверждающих документов для того, чтобы сделать вывод о том, что в межевой план внесены ошибочные сведения, в том числе в определении местоположения земельного участка».

Таким образом, в рамках такой проверки не были исследованы документы и факты, на основании которых были образованы земельные участки с кадастровыми

номера 02:55:020115:11, 02:55:020115:72. В самом акте отражено, что материалы не содержат данных документов.

В связи с чем, вывод СРО А КИ «Содружество» о том, что «в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11 (площадь 7 342 кв.м.) были образованы земельные участки 02:55:020115:72 (площадь 6 323 кв.м.) и 02:55:020115:71 (площадь 526 кв.м.). Однако, если суммировать площадь образованных земельных участков не соответствует площади исходного земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11 ($7\ 342 - 6\ 848 = 494$ кв.м.)», является несоответствующим действительности, так как имеется межевой план от 19.01.2011 года, в соответствии с которым установлено, что земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:11 разделен на 3 земельных участка, а именно — 02:55:020115:72 (6 323 кв.м.), 02:55:020115:71 (526 кв.м.), 494 кв.м. земли государственной или муниципальной собственности.

В случае, если бы при проведении проверки СРО А КИ «Содружество» воспользовалось межевым планом от 19.01.2011 года и соответствующими документами, неясность и неопределенность в отношении земельного участка площадью 494 кв.м. — отпала. Учитывая вышесказанное, отметить правомерность выводов СРО А КИ «Содружество» не представляется возможным, в связи с тем, что материалами дела подтверждается обратное.

Кроме того, как было указано выше, кадастровый инженер также в межевом плане от 30.09.2019 года не поясняет о наличии или отсутствии реестровой ошибки в сведениях земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72, предыдущего для земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020115:16.36, 02:55:020115:1637.

Таким образом, в настоящем случае сторонами при осуществлении процедуры уточнения границ не доказано наличие несоответствия границ земельного участка с кадастровыми номерами 02:55:020115:72, 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637, являющихся предшественником земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049, в связи с чем имело место неправомерное увеличение земельного участка за счет земель государственной или муниципальной собственности.

Действия ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест», Управления Росреестра по РБ, кадастрового инженера _____ привели к возможности получения Обществом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без соблюдения соответствующего порядка.

Обращаясь к действующему на момент совершения рассматриваемых действий законодательству, установлено следующее.

В соответствии с положениями ст. 39.1 ЗК РФ (ред. от 02.08.2019 года) (далее приводятся положения закона, действующего в указанной редакции) земельные

участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании: 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование; 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату; 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду; 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Положения ст. 39.2 ЗК РФ указывают на то, что предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

Как было указано ранее, к полномочиям Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан относится в том числе предоставление земельных участков в установленном законодательством порядке в собственность, аренду и иные виды землепользования, а также изъятие земельных участков. К полномочиям УЗИО Администрации, являющегося структурным подразделением Администрации, относится осуществление прав Администрации по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена; разработка проектов муниципальных правовых актов по вопросам управления и распоряжения земельными участками государственная собственность на которые не разграничена; представление интересов Администрации в правоотношениях, возникающих при управлении и распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена; осуществление муниципального земельного контроля.

Положения ст. 39.1-39.17 ЗК РФ предусматривают возможность предоставления земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Положениями ст. 39.33-39.36 ЗК РФ предусматриваются случаи и основания для использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута.

Согласно представленным материалам часть спорного земельного участка площадью 496 кв.м. располагается в границах красных линий.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории; территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется

неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Как следует из имеющегося в материалах дела градостроительного плана земельного участка, и подтверждается письменными пояснениями сторон, представленными в рамках рассмотрения настоящего дела, часть спорного земельного участка располагается в границах красных линий и является землями общего пользования.

Вместе с тем, в соответствии с положениями п. 18 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

При этом реализация земельного участка в форме проведения аукциона является не единственной формой и видом предоставления земельного участка. Например, возможны случаи предоставления земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности при осуществлении предпринимательской деятельности, в том числе при размещении нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов (ст. 39.33-39.36 ЗК РФ).

Невозможность реализации в форме аукциона такого земельного участка посредством торгов не исключает его реализацию или использование в принципе. Нахождение части спорного земельного участка в границах красных линий указывает лишь на определенные ограничения его в обороте. При этом, как установлено ранее, например, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, имеющие своей целью извлечение прибыли путем размещения нестационарных торговых объектов и осуществления продажи из таких торговых точек, также могли иметь возможность использовать спорный земельный участок. Земельным законодательством предусмотрены и иные случаи такого использования.

При этом такое незаконное изъятие земельного участка площадью 496 кв.м. из гражданского оборота привело к невозможности использования такого земельного участка другими субъектами, в том числе для осуществления предпринимательской деятельности.

Указанные действия привели к устранению с рынка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, хозяйствующих субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность, в связи с чем имело место ограничение, устранение конкуренции.

Пунктом 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции установлен запрет на соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного

самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Учитывая вышесказанное, между сторонами в лице Администрации, УЗИО Администрации, ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест», Управлением Росреестра по РБ, кадастровым инженером заключено антиконкурентное соглашение, имеющее целью предоставление Обществу земельного участка площадью 496 кв.м., находящегося в государственной или муниципальной собственности, и не являющегося ранее частью земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049.

Несмотря на вышеуказанные обстоятельства, 26.03.2020 года между ООО «Специализированный застройщик «Четыре сезона — Жилстройинвест» и физическими лицами заключены договоры купли-продажи долей земельного участка 02:55:020115:15 и долей в праве общей собственности на жилой дом, размещенный на этом земельном участке.

23.06.2020 года путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020115:15 и 02:55:020115:2049 образован земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:2084.

Как следует из материалов дела, ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест» являлось собственником земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2084, 29.09.2020 года данный земельный участок был передан в качестве оплаты взноса в уставный капитал в собственность ООО СЗ «Зорге Премьер — Жилстройинвест», о чем свидетельствует акт передачи имущества в уставный капитал ООО «СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест».

Согласно указанному акту ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест» , являющийся учредителем ООО «Зорге Премьер — Жилстройинвест», владеющий 99,99% долей уставного капитала ООО «Зорге Премьер — Жилстройинвест» номинальной стоимостью 429 957 000 рублей, в лице директора I , с одной стороны, и ООО «Зорге Премьер — Жилстройинвест» в лице директора передают в качестве оплаты взноса в уставный капитал следующий объект недвижимого имущества: земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», площадь 7462 кв.м., кадастровый номер 02:55:020115:2084.

Рыночная стоимость земельного участка составляет 135 000 000 (сто тридцать пять миллионов) рублей.

В соответствии с выпиской из ЕГРН, право собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:2084 оформлено 14.10.2020 года.

Так, Управлением установлено, что учредителем ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест» с 17.06.2014 года является _____, директором в период с 17.06.2014 года по 19.02.2021 года является _____

Директором ООО СЗ «Зорге Премьер — Жилстройинвест» в период с 17.08.2020 года по 26.02.2021 года являлся _____

В настоящее время (на момент вынесения данного решения о нарушении антимонопольного законодательства) директором ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест» и ООО СЗ «Зорге Премьер — Жилстройинвест» является _____

Указанные связи между лицами, совмещение функций директора в одних и тех же организациях, свидетельствует об осведомленности лиц о совершении действий относительно незаконного получения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, площадью 496 кв.м.

В настоящее время пользование и освоение земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2084 осуществляет ООО СЗ «Зорге Премьер — Жилстройинвест».

С учетом того, что ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест» и ООО СЗ «Зорге Премьер — Жилстройинвест» имеют непосредственную связь между собой, в том числе ввиду одного директора в период совершения рассматриваемых действий, что оправданно и обоснованно указывает на осведомленность относительно увеличения площади земельного участка за счет земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, площадью 496 кв.м., а также того, что ООО СЗ «Зорге Премьер — Жилстройинвест» при получении такого земельного участка продолжает осуществлять им пользование, свидетельствует о продолжении и участии данного Общества в реализации антиконкурентного соглашения.

Из материалов дела следует, что 09.10.2019 года между ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест» и ООО «Архитектурное бюро «Перспектив» заключен договор подряда № 104 на выполнение проектных работ и авторского надзора за строительством.

По итогам указанных работ, 06.10.2020 года ООО СЗ «Зорге премьер — Жилстройинвест» подало заявление на выдачу разрешения на строительство.

При этом необходимо отметить, что на момент подачи ООО СЗ «Зорге премьер — Жилстройинвест» заявления, право собственности на земельный участок принадлежало ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест».

14.10.2020 года Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа (далее — Отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений) отказано в выдаче разрешения на строительство в связи с тем, что не представлен комплект документов, предусмотренный ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ (далее — ГрК РФ), а именно — правоустанавливающие документы на земельный участок; градостроительный план земельного участка; результаты инженерных изысканий и следующие материалы, содержащиеся в утвержденной в соответствии с ч. 15 ст. 48 ГрК проектной документации: пояснительная записка, схема планировочной организации земельного участка, разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства (в случае подготовки проектной документации применительно к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда), проект организации строительства объекта капитального строительства (включая проект организации работ по сносу объектов капитального строительства).

19.11.2020 года ООО «СЗ «Зорге премьер — Жилстройинвест» подало заявление на выдачу разрешения на строительство.

25.11.2020 года Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений отказано в выдаче разрешения на строительство в связи с тем, что не представлен комплект документов, предусмотренный ч. 7 ст. 51 ГрК РФ, а именно: результаты инженерных изысканий (отчет об инженерно-геодезических изысканиях) и следующие материалы, содержащиеся в утвержденной в соответствии с ч. 15 ст. 48 ГрК проектной документации: пояснительная записка, схема планировочной организации земельного участка, разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства (в случае подготовки проектной документации применительно к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда), проект организации строительства объекта капитального строительства (включая проект организации работ по сносу объектов капитального строительства).

15.12.2020 года ООО «СЗ «Зорге премьер — Жилстройинвест» подало заявление на выдачу разрешения на строительство.

16.12.2020 года заключено дополнительное соглашение по договору подряда на осуществление проектных работ № 104 от 09.10.2020 года, в соответствии с которым сторона ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест» заменена на ООО СЗ «Зорге премьер — Жилстройинвест».

18.12.2020 года Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений отказано в выдаче разрешения на строительство в связи с тем, что не представлен комплект документов, предусмотренный ч. 7 ст. 51 ГрК РФ, а именно: представленная проектная документация не утверждена застройщиком, что противоречит требованиям ч. 15 ст. 48 ГрК РФ. Кроме того, следующие разделы проектной документации: пояснительная записка, схема планировочной организации земельного участка, мероприятия по обеспечению доступа инвалидов — не подписаны представителем проектной организации ООО АБ «Перспектив» и главным инженером проекта. Соответственно, указанные документы являются отсутствующими.

12.01.2021 года ООО «СЗ «Зорге премьер — Жилстройинвест» подало заявление на выдачу разрешения на строительство.

19.01.2021 года Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений отказано в выдаче разрешения на строительство в связи с тем, что при рассмотрении комплекта документов установлено несоответствие проектной документации требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории.

20.01.2021 года ООО «СЗ «Зорге премьер — Жилстройинвест» подало заявление на выдачу разрешения на строительство.

27.01.2021 года Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений отказано в выдаче разрешения на строительство в связи с тем, что не представлены утвержденные в соответствии с ч. 15 ст. 48 ГрК РФ разделы проектной документации, а также установлено несоответствие проектной документации требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания. Кроме того, следующие разделы проектной документации: пояснительная записка, схема планировочной организации земельного участка, мероприятия по обеспечению доступа инвалидов — не подписаны представителем проектной организации ООО АБ «Перспектив» и главным инженером проекта. Соответственно, указанные документы являются отсутствующими.

30.01.2021 года ООО «СЗ «Зорге премьер — Жилстройинвест» подало заявление на выдачу разрешения на строительство.

05.02.2021 года Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений отказано в выдаче разрешения на строительство в связи с тем, что при рассмотрении комплекта документов установлено несоответствие проектной документации

требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории.

17.02.2021 года ООО «СЗ «Зорге премьер — Жилстройинвест» подало заявление на выдачу разрешения на строительство.

20.02.2021 года Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений отказано в выдаче разрешения на строительство в связи с тем, что не устранены ранее указанные замечания.

Как следует из представленных документов, 18.04.2022 года ООО «СЗ «Зорге премьер — Жилстройинвест» подало заявление на выдачу разрешения на строительство.

22.04.2022 года Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений выдано разрешение на строительство № 02-RU03308000-1331Ж-2022.

При этом необходимо указать, что в соответствии с выпиской из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049, установлены ограничения права на объект недвижимости. Так, вид ограничения прав на земельный участок, предусмотренный ст. 56, 56.1 ЗК РФ, Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», предусматривает запрет в охранных зонах любых действий, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, в том числе возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства; размещать детские и спортивные площадки и т. д. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

Так, в соответствии с положениями п. 1 ч. 2 ст. 56 ЗК РФ в зонах с особыми условиями использования территорий могут устанавливаться ограничения использования земельных участков.

В соответствии с п. 18 Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 года, на производство всех видов работ, связанных со вскрытием грунта в охранной зоне линии связи или линии радиодификации на принадлежащем юридическому или физическому лицу земельном участке, заказчиком (застройщиком) должно быть получено письменное согласие от предприятия, в ведении которого находится эта линия связи или линия радиодификации.

Аналогичные требования установлены Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

В соответствии с ч. 1 ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В соответствии с ч. 11 ст. 51 ГрК РФ Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство: 1) проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство; 2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями,

установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции; 3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Вместе с тем, исходя из представленных документов, 20.07.2021 года получено согласование со стороны ООО НПФ «Волга-Мет-Пром», 20.04.2022 года со стороны ООО «Башкирэнего».

Учитывая вышесказанное, несмотря на отсутствие указанных согласований со стороны сетевых организаций, Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан выдано разрешение на строительство многоэтажного жилого дома в границах охранных зон.

О вышеуказанных выявленных нарушениях также свидетельствует представление Прокуратуры г. Уфы, выданное в адрес и.о. начальника отдела Попковой А.В.

Как было указано ранее, 06.10.2020 года ООО СЗ «Зорге премьер — Жилстройинвест» подало заявление на выдачу разрешения на строительство, а 14.10.2020 года Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа (далее — Отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений) отказано в выдаче разрешения на строительство.

В соответствии с Положением об Отделе градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утв. Постановлением главы Администрации городского округа г. Уфа РБ от 31.01.2006 N 158 (ред. от 30.10.2017) Отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа в своей деятельности непосредственно подчиняется главе Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан и курирующему вопросы строительства заместителю главы Администрации и осуществляет контроль за соблюдением участниками строительства обязательных требований градостроительного законодательства РФ и РБ, государственных норм и стандартов в строительстве с целью защиты прав и интересов инвесторов, товарного строительного рынка, от недоброкачественных работ, продукции и услуг, обеспечения безопасности зданий, строений и сооружений в процессе их строительства.

Согласно п. 6.1 Положения непосредственный контроль над деятельностью Отдела осуществляет Администрация городского округа город Уфа в лице заместителя главы Администрации, курирующего вопросы строительства.

Необходимо указать, что в соответствии с ч. 7 ст. 51 ГрК РФ (в ред. 31.07.2020 года) в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство. К соответствующему заявлению прилагаются в том числе правоустанавливающие документы на земельный участок. Общий перечень таких документов на недвижимость приведен в ч. 2 ст. 14 Закона о регистрации недвижимости.

Таким образом, при подаче заявления о выдаче разрешения на строительство Обществом непосредственно были приложены правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором планировалось строительство.

Учитывая вышесказанное, документально подтверждается осведомленность Администрации в отношении совершенных Обществом действий по увеличению земельного участка за счет земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности с момента подачи ООО СЗ «Зорге премьер — Жилстройинвест» заявления о выдаче разрешения на строительство.

При этом, исходя из представленных материалов, несмотря на такую осведомленность и обязанность в соответствии с действующими на спорный момент нормативными актами обеспечивать контроль в отношении земельных участков, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена, Администрацией, в том числе и УЗИО Администрации, не было предпринято соответствующих мер, направленных на возврат такого земельного участка до 21.04.2021 года.

Как следует из материалов дела, 21.04.2021 года (спустя 1,5 года с момента присоединения земельного участка площадью 496 кв.м.) Администрация обратилась с заявлением в Арбитражный суд Республики Башкортостан с требованием к ООО Специализированный застройщик «Зорге Премьер-Жилстройинвест» о признании недействительными результатов межевания земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2084, расположенного по адресу: месторасположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Рихарда Зорге, на основании межевого плана от 15.04.2020 года, подготовленного кадастровым инженером _____ по заказу ООО Специализированный застройщик «Четыре сезона – Жилстройинвест»; о признании недействительными результатов межевания земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Рихарда Зорге, рядом с домом 73, на основании межевого плана от 30.09.2019, подготовленного кадастровым инженером _____ по заказу ООО Специализированный застройщик «Четыре сезона – Жилстройинвест»; об исключении из

государственного кадастра недвижимости сведений о координатах поворотных точек земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2084; о восстановлении нарушенного права путем истребования из незаконного владения ООО СЗ «Зорге Премьер-Жилстройинвест» в распоряжение Администрации земельного участка площадью 496 кв.м, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Рихарда Зорге, рядом с домом 73.

В соответствии с положениями ч. 1 ст. 264 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством. Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником (ч. 2).

Согласно ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Права, предусмотренные статьями 301 - 304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника (ст. 305 ГК РФ).

Кроме того, принимая во внимание вышеприведенные нормы Положения об Администрации и Положения об УЗИО Администрации о том, что к их полномочиям относятся вопросы по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, права органа местного самоуправления затронуты неправомерным увеличением земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 за счет земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, площадью 496 кв.м., в связи с чем Администрация обратилась с вышеуказанными требованиями в судебном порядке.

При этом до вынесения окончательного судебного акта Администрацией заявлено ходатайство об отказе от иска по делу № А07-10100/2021. В мотивировочной части указанного ходатайства указано в том числе о том, что в соответствии с принятием Закона Республики Башкортостан от 02.11.2020 года № 319-з «О внесении изменений в ст. 10.1 Закона Республики Башкортостан «О местном самоуправлении в Республике Башкортостан» права и законные интересы Администрации не нарушаются.

В качестве отказа указано отсутствие полномочий с 01.01.2021 года по владению, пользованию, распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые неразграничена перешли к Минземимуществу РБ, при

этом в качестве самостоятельного основания не указано отсутствие нарушений при присоединении земельного участка путем уточнения границ. Кроме того, указывается на правовую позицию Прокуратуры Республики Башкортостан. Между тем, как следует из позиции Прокуратуры Республики Башкортостан, озвученной в рамках судебных заседаний по делу № А07-10100/2021, такая отсылка к ненормативным актам данного органа не может являться основанием отказа от иска. Указанные действия Прокуратуры Республики Башкортостан не оспорены в судебном порядке, в связи с чем не могут являться преюдицией для совершаемых в последующем действий.

Вместе с тем, в материалах дела имеется мировое соглашение по делу № А07-10100/2021 от 31.03.2022 года, в соответствии с которым Администрация ГО г. Уфа отказывается от исковых требований к ООО СЗ «Зорге Премьер-Жилстройинвест», а последний в свою очередь принимает на себя обязательство осуществить оплату денежных средств в адрес третьего лица – Минземимущества РБ в размере 5 035 000 руб., определенных на основании Отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка от 31.03.2022 года № 016Р-22.

Указанные действия являются попыткой скрыть незаконное получение ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест», а впоследствии ООО СЗ «Зорге Премьер — Жилстройинвест», земельного участка площадью 496 кв.м., находящегося в государственной или муниципальной собственности.

При этом, в Определении Арбитражного суда Республики Башкортостан от 18.05.2022 года по делу А07-10100/2021 указано, что истец и ответчик пояснили, что просят не утверждать ранее представленное мировое соглашение, в связи с чем, судом заявление об утверждении мирового соглашения не рассматривалось.

Факт попытки заключения мирового соглашения с указанными условиями косвенно свидетельствует об осведомленности сторон о незаконности получения Обществом такого земельного участка (площадью 496 кв.м.).

В настоящем случае Минземимущество РБ также является лицом, содействующем попытке утвердить мировое соглашение.

При этом необходимо обратить внимание на то, что мировое соглашение подписано всеми сторонами (Администрацией, Минземимуществом РБ, ООО СЗ «Зорге Премьер – Жилстройинвест»).

Так, в соответствии с п. 1.1 Положения о Министерстве земельных и имущественных отношениях Республики Башкортостан, утвержденного Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 31.01.2014 № 35, Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан является республиканским органом исполнительной власти, осуществляющим в пределах своей компетенции права собственника земельных ресурсов и государственного имущества Республики Башкортостан, функции в области

землеустройства.

Таким образом, деятельность по осуществлению прав по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в силу изменений, внесенных в положения ст. 10.1 Закона Республики Башкортостан «О местном самоуправлении в Республике Башкортостан», в настоящее время возложены на Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан.

В соответствии с п. 3.8 Постановления Правительства РБ от 31.01.2014 N 35 «Об утверждении Положения о Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан» Минземимущество РБ осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности Республики Башкортостан, в пределах полномочий, предоставленных Правительством Республики Башкортостан. Осуществляет предоставление земельных участков, которые находятся в государственной собственности Республики Башкортостан или государственная собственность на которые не разграничена.

Учитывая вышесказанное, полномочия по распоряжению земельными участками, собственность на которые неразграничена, с 2021 года перешли к Министерству земельных и имущественных отношений.

Таким образом, полномочия по распоряжению земельными участками, собственность на которые неразграничена, утрачены Администрацией и в настоящее время такой контроль и распоряжение осуществляется Минземимуществом РБ.

Осведомленность Минземимущества РБ об увеличении площади земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 на 496 кв.м. за счет земель, собственность на которые не разграничена, свидетельствует в том числе вышеуказанная попытка заключения мирового соглашения. При этом, как указывалось выше, антимонопольным органом выданы предупреждения об устранении нарушений антимонопольного законодательства путем возврата земельного участка площадью 496 кв.м.

Кроме того, из материалов судебного дела № А07-10100/2021 следует, что Администрацией заявлялось ходатайство о процессуальном правопреемстве в лице Минземимущества РБ. При этом, с указанным ходатайством Минземимущество РБ не согласилось, несмотря на то, что полномочия по распоряжению земельными участками, собственность на которые не разграничена, относятся к данному органу.

Бездействие со стороны Администрации и Минземимущества РБ приводит к тому, что в настоящее время ООО СЗ «Зорге Премьер — Жилстройинвест» осуществляет незаконное пользование земельным участком площадью 496 кв.м., а также осуществляет на нем строительство многоэтажного жилого дома.

Как было указано на заседании комиссии по рассмотрению дела о нарушении

антимонопольного законодательства от 04.04.2023 года, Минземимущество РБ указывает на то, что в Арбитражный суд Республики Башкортостан в дело № А07-10100/2021 им подано заявление о вступлении в процесс в качестве соистца.

При этом до настоящего времени сторонами не предпринято никаких мер, направленных на возврат в первоначальное положение, что приводит к предоставлению ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест», ООО СЗ «Зорге Премьер — Жилстройинвест» благоприятных условий в связи с использованием незаконно полученного земельного участка.

Учитывая вышеприведенные фактические обстоятельства, Администрацией, УЗИО Администрации, Минземимуществом РБ, ООО СЗ «Зорге Премьер - Жилстройинвест», ООО СЗ «Четыре сезона - Жилстройинвест», Управлением Росреестра по Республике Башкортостан, кадастровым инженером Хайбулаевой О.В. совершены действия, направленные на незаконное предоставление ООО СЗ «Зорге Премьер - Жилстройинвест» и ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест» земельного участка площадью 496 кв.м., являющегося государственной или муниципальной собственностью, что в дальнейшем позволило Обществам реализовывать строительство многоэтажного жилого комплекса, в том числе на спорном земельном участке.

В соответствии с п. 1 ст. 22 Закона о защите конкуренции на антимонопольный орган возложены функции по обеспечению государственного контроля за соблюдением требований антимонопольного законодательства.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331, ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, выполняющим функции, в том числе по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, и осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы.

Согласно ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, к полномочиям антимонопольного органа относится, в том числе, возбуждение и рассмотрение дел о нарушениях антимонопольного законодательства.

В силу ст. 1 Закона о защите конкуренции целями регулирования этого Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно ст. 3 Закона о защите конкуренции федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические

лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В силу п. 7 ст. 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общих условиях обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно п. 17 ст. 4 Закона о защите конкуренции под признаками ограничения конкуренции понимается сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Частью 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции установлен запрет на соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из

товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 9 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016, факт наличия антиконкурентного соглашения не ставится в зависимость от его заключения в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством, включая требования к форме и содержанию сделок, и может быть доказан в том числе с использованием совокупности иных доказательств, в частности фактического поведения хозяйствующих субъектов.

В соответствии с правоприменительной и судебной практикой факт заключения антиконкурентного соглашения может быть установлен как на основании прямых доказательств, так и совокупности косвенных доказательств, в том числе включая фактическое поведение хозяйствующих субъектов. При доказывании антиконкурентных соглашений необходимо оценивать всю «полноту сбора доказательств, их «весомость» в совокупности» (Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.08.2017 Ф10-2426/2017 по делу № А64-4040/2016). Действующим законодательством не определено и не может быть определено, какие доказательства подтверждают факт заключения антиконкурентного соглашения, а также не установлены и не могут быть установлены требования к форме подтверждающих документов (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.08.2019 № Ф06-48455/2019 по делу № А06-3333/2018). Достаточность доказательств в каждом случае определяется на основании оценки всей совокупности фактов, в том числе, исходя из общего положения дел на товарном рынке, которое предопределяет предсказуемость такого поведения как групповой модели, позволяющей за счет ее использования извлекать неконкурентные преимущества (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.11.2017 № Ф04-4375/2017 по делу № А70-388/2017).

В соответствии с Разъяснением Президиума ФАС России №3 «Доказывание недопустимых соглашений (в том числе картелей) и согласованных действий на товарных рынках, в том числе на торгах» факт заключения антиконкурентного соглашения может быть доказан как на основании прямых доказательств, так и совокупности косвенных доказательств. Достигнутые договоренности (соглашения), согласованные действия запрещаются антимонопольным законодательством, если целью и (или) результатом соглашений и согласованных действий является недопущение (устранение, ограничение) соперничества хозяйствующих субъектов на товарных рынках (ч. 2 ст. 1, п. 7 и 18 ст. 4 Закона).

Таким образом, наличие соглашения может быть установлено исходя из того,

что орган государственной власти и хозяйствующий субъект намеренно следовали общему плану поведения (преследовали единую противоправную цель), позволяющему извлечь выгоду из недопущения (ограничения, устранения) конкуренции на товарном рынке.

В настоящем случае совокупность действий, совершенных Администрацией, УЗИО Администрации, Минземимуществом РБ, ООО СЗ «Зорге Премьер - Жилстройинвест», ООО СЗ «Четыре сезона - Жилстройинвест», Управлением Росреестра по Республике Башкортостан, кадастровым инженером Хайбулаевой О.В., свидетельствует о заключении и реализации антиконкурентного соглашения, направленного присвоение земельного участка площадью 496 кв.м., находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях строительства многоэтажного жилого дома, минуя определенный действующим законодательством порядок. При этом рынок строительства жилых и нежилых зданий является конкурентным, о чем свидетельствует в том числе проведенный анализ состояния конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

20.02.2023 года комиссией Башкортостанского УФАС России принято заключение об обстоятельствах дела № 002/01/15-1230/2022.

В порядке ч. 5 ст. 48.1 Закона о защите конкуренции от Администрации, ООО СЗ «Зорге Премьер — Жилстройинвест», кадастрового инженера Хайбулаевой О.В. поступили возражения на заключение об обстоятельствах дела.

В качестве доводов, приведенных в возражениях на заключение об обстоятельствах дела Администрация указывает следующее. Администрация не принимала участие в процедуре уточнения границ и площади земельного участка его собственником. Спорная часть земельного участка находилась (и находится) в собственности ООО СЗ «Зорге Премьер — Жилстройинвест». Застройщику указанный земельный участок государственными или муниципальными органами («из казны») не выделялся. Дополнительно Администрация указывает на то, что п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ установлены случаи, при наличии которых земельный участок в государственной или муниципальной собственности не может быть предметом аукциона, если является землей общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования. В соответствии с имеющимися материалами дела документами спорная часть расположена в границах земель общего пользования. Действующее законодательство также не предусматривает участие органов муниципального образования при уточнении

границ земель земельного участка его собственником. Следовательно, ответственность за действия собственника земельного участка по уточнению границ и площади в порядке установленной законом процедуры, не может быть возложена на Администрацию. Порядок согласования местоположения границ земельных участков на территории городского округа г. Уфа был установлен разделом 2 административного регламента, утв. Постановлением Администрации № 946 от 28.06.2019 года. Обращений от ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест» в установленной форме о согласовании и уточнении границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 в Администрацию и УЗИО не поступало. Действия, предусмотренные Законом о государственной регистрации недвижимости, направленные на уточнение границ земельного участка не приводят к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Также органом, осуществившим государственную регистрацию изменения границ и увеличение площади земельного участка, является Управление Росреестра по РБ.

В отношении данных доводов антимонопольным органом указывается следующее. В настоящем случае Администрации вменяется участие в антиконкурентном соглашении, так как орган местного самоуправления осведомлен об установленной площади земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049, а также о площади земельных участков, являющихся его предшественниками: 02:55:020115:11, 02:55:020115:72, 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637. Как указывалось в мотивировочной части решения, Администрацией (25.11.2019 года) дан ответ Обществу по поводу изменения вида разрешенного использования земельного участка, в котором отражена его площадь (6 327 кв.м.), а также в Отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации поступило заявление ООО СЗ «Зорге Премьер - Жилстройинвест» о выдаче разрешения на строительство, в соответствии с которым были дополнительно приложены правоустанавливающие документы на земельный участок. Следовательно, учитывая такую осведомленность в отношении настоящей площади земельного участка, а также осведомленность о совершении незаконных действий со стороны ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест», ООО СЗ «Зорге Премьер — Жилстройинвест» Администрация имела возможность предпринять соответствующие меры, что в настоящем случае сделано не было, следовательно, косвенно указывает на одобрение совершаемых Обществом незаконных действий. Действия Администрации по обращению с иском в Арбитражный суд Республики Башкортостан (дело № А07-10100/2021), а в последующем отказе от такого искового заявления, в том числе действия, направленные на заключение мирового соглашения, в соответствии с которым земельный участок площадью 496 кв.м. «выкупался» Обществом, а деньги передавались Минземимуществому РБ, дополнительно подтверждают неправомерность получения такого земельного

участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также указывают на бездействие органа в виде молчаливого согласия относительно незаконного присвоения Обществом государственных или муниципальных земель в отсутствие установленной законом порядка.

Кроме того, дополнительно подтверждается, что в полномочия Администрации и УЗИО входило обеспечение контроля за оборотом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Вместе с тем бездействие Администрации и УЗИО Администрации привело к возможности незаконного получения ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест» земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Антимонопольный орган соглашается с доводами Администрации относительно невозможности проведения аукциона по продаже спорного земельного участка, но при этом такой способ передачи земельного участка не является единственно возможным. Описываемый в настоящем решении возможный порядок предоставления земельного участка строится на иных выводах.

Таким образом, доводы, приведенные Администрацией, не могут быть признаны состоятельными.

В соответствии с доводами, изложенными ООО СЗ «Зорге Премьер — Жилстройинвест» в возражениях на заключение об обстоятельствах дела, площадь спорного земельного участка площадью 496 кв.м. меньше установленного минимального размера земельного участка, то в соответствии с Решением Совета городского округа город Уфа от 22.08.2008 года № 7/4 (ред. от 26.06.2019 года) такая земля не могла быть отдельным участком и выставлена на торги. В рассматриваемой ситуации спорная часть земельного участка 100 кв.м. расположена в границах красных линий, его конфигурация, протяженный характер не позволяют его использовать как отдельный участок для какого-либо вида застройки. Обществом, аналогично доводам Администрации, указывается ссылка на п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ. Обществом указывается на ошибочность выводов комиссии об отсутствии в составе межевого плана от 30.09.2019 года раздела «Заключение кадастрового инженера». Доводы Общества также сводятся к неправомерности требования согласования границ земельного участка при его уточнении, а также использования Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Согласование границ земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа город Уфа, и земельных участков, расположенных на территории городского округа город Уфа, государственная собственность на которые не разграничена», утв. Постановлением Администрации от 28.06.2019 года № 946.

Приведенные Обществом доводы опровергаются изложенных выше в настоящем решении обстоятельствах и фактах. Антимонопольным органом указано,

исследования состояния конкуренции на рынке приобщены к материалам настоящего дела.

По результатам проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке установлено следующее.

1. Временной интервал исследования определен периодом с 03.11.2003 года по настоящее время.

2. Продуктовыми границами товарного рынка является выполнение работ по строительству жилых и нежилых зданий.

3. Географическими границами товарного рынка является территория Республики Башкортостан.

Дополнительно антимонопольным органом в рамках рассмотрения настоящего дела направлен запрос в Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Башкортостан (далее – Башкортостанстат).

Согласно письму, представленному указанным органом, на территории Республики Башкортостан деятельность в соответствии с ОКВЭД 41.20 осуществляют 4 734 хозяйствующих субъекта.

На территории городского округа город Уфа деятельность в соответствии с ОКВЭД 41.20 осуществляют 3 040 хозяйствующих субъекта.

Таким образом, анализ состояния конкуренции на товарном рынке позволяет сделать вывод о том, что рынок выполнения работ по строительству жилых и нежилых зданий является конкурентным.

Антимонопольным органом также проведен анализ состояния конкуренции на рынке предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

По результатам проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке установлено следующее.

1. Временной интервал исследования определен периодом с 03.11.2003 года по настоящее время.

2. Продуктовыми границами товарного рынка является предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

3. Географическими границами товарного рынка является территория городского округа г. Уфа Республики Башкортостан.

Возможность приобретения товара в виде земельного участка имеется у всех заинтересованных субъектов, осуществляющих (желающих осуществлять) деятельность с использованием рассматриваемого имущества, в связи с чем, рынок земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является конкурентным среди его приобретателей.

На основании изложенного, Комиссия Башкортостанского УФАС России квалифицирует в действиях Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ООО «Специализированный застройщик «Зорге Премьер-Жилстройинвест», ООО Специализированный застройщик «Четыре сезона – Жилстройинвест», Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, кадастрового инженера нарушение п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции.

Следует отметить, что Указом Президента РФ от 13.05.2017 № 208 «О Стратегии экономической безопасности Российской Федерации на период до 2030 года» антиконкурентные соглашения признаны одной из угроз экономической безопасности государства.

Описанное выше поведение ответчиков и последовательные взаимосвязанные действия (бездействия) каждого из ответчиков направлены на достижение и реализацию антиконкурентного соглашения, запрет на который предусмотрен п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции, целью которого являлось предоставление возможности в получении земельного участка площадью 496 кв.м., относящегося к государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли), расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Рихарда Зорге, рядом с домом 73 и являющегося в настоящее время частью земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2084, в собственность ООО СЗ «Четыре сезона — Жилстройинвест», а впоследствии ООО СЗ «Зорге Премьер — Жилстройинвест».

Данные действия надлежит квалифицировать как нарушающие п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции.

Оснований для прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства в соответствии с положениями ст. 48 Закона о защите конкуренции Комиссией не установлено. Действия Комиссии совершены в пределах полномочий, определенных действующим законодательством.

В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции Комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства, в том числе вопрос о направлении материалов в правоохранительные органы, об обращении в суд, о направлении предложений и рекомендаций в государственные органы или органы местного самоуправления.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, Комиссия принимает решение о выдаче обязательного для исполнения предписание об устранении нарушений.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1 – 4 ст. 41, ст. 48, ч. 1, 2 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Башкортостанского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (450008, РБ, г. Уфа, ул. Цюрупы,13) и Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450098, г. Уфа, Проспект Октября,д. 120), ООО «Специализированный застройщик «Зорге Премьер-Жилстройинвест» , ООО Специализированный застройщик «Четыре сезона – Жилстройинвест» , Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (450008, г. Уфа, ул. Ленина, д. 70), Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450096, г. Уфа, пр-т. Октября, д. 56/3), кадастрового инженера

нарушение п. 4 ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Основания для прекращения рассмотрения дела, указанные в ст. 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», не установлены.

3. Выдать предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

4. Передать материалы дела должностному лицу Башкортостанского УФАС России для принятия мер административного реагирования.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.