



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

20.02 2023 № 102/1688/23
На № _____ от _____

Заключение об обстоятельствах дела
№ 002/01/15-1230/2022

Заявитель:

450065, г. Уфа, ул. Вологодская,
@gmail.com

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
«_____»
450091, Республика Башкортостан, г.
Уфа, ул. Л
ИНН _____

ООО Специализированный застройщик
«_____»
450091, Республика Башкортостан, г.
Уфа, ул. Ленина
ИНН _____

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



2023-1636

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

450105, Республика Башкортостан, г.
Уфа,
oks2716@yandex.ru

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

**Заключение об обстоятельствах дела
№ 002/01/15-1230/2022**

20 февраля 2023 года

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

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

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 «
», ООО Специализированный застройщик «

–) , 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 ООО «Специализированный застройщик «¹», ООО «Специализированный застройщик «¹» 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, в собственность в обход конкурентных процедур, в присутствии лиц согласно протоколу, руководствуясь ст. 48.1 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 «Сорт-Премьер-Инвестментс» (далее – ООО СЗ «

»), ООО Специализированный застройщик (далее – ООО СЗ «

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.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:11 (площадь 7 342 кв.м) зарегистрирован в соответствующем порядке 03.11.2003 года.

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 согласно сведениям кадастра недвижимости ЕГРН путем

перераспределения земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, образованы земельные участки 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 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. Также указанным межевым планом 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 «
» 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.

15.02.2011 года присвоен кадастровый номер земельному участку 02:55:020115:72 (площадь 6 322 кв.м).

15.02.2011 года присвоен кадастровый номер земельному участку 02:55:020115:71 (площадь 526 кв.м).

Таким образом, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности образованы земельные участки с кадастровыми номерами 02:55:020115:71 (площадь 526 кв.м.) и 02:55:020115:72 (площадь 6 322 кв.м.) и земельный участок, площадью 494 кв.м., относящийся к землям общего пользования.

01.06.2011 года Администрацией городского округа Уфа Республики

Башкортостан издано Постановление № 3153 «О предоставлении ОАО «
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.

Указанное обстоятельство дополнительно подтверждает отсутствие спора, в том числе и у органа местного самоуправления, в отношении площади земельного участка.

10.11.2011 года между Управлением по земельным ресурсам Администрации городского округа Уфа Республики Башкортостан и ОАО междугородной и международной электрической связи «
» 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.).

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.).

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.

Межевой план от 07.08.2018 года подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ и (или) площадей земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:15 и смежных земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020115:48, 02:55:020115:72.

Более того, в соответствии с межевым планом от 26.07.2018 года, подготовленным в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72, точки границ закреплены путем наличия долговременного межевого знака.

Долговременные межевые знаки используются в виде искусственных предметов, закрепленных в земле или твердом покрытии и гарантирующих постоянство местоположения на местности поворотных точек границы после проведения межевания.

Учитывая вышесказанное, в соответствии с межевым планом, подготовленным 07.08.2018 года, установлено, что площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72 составляет 6 327 кв.м.

Таким образом, границы спорного земельного участка (будущего 02:55:020115:2049) были неоднократно определены, вопросов относительно несоответствия у сторон не возникало.

В последующем, как следует из материалов дела, по заявлению ПАО « » 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.).

18.09.2018 года присвоен кадастровый номер земельному участку 02:55:020115:1636 (площадь 1 205 кв.м). Снят с кадастрового учета 09.08.2019 года.

18.09.2018 года присвоен кадастровый номер земельному участку 02:55:020115:1637 (площадь 5 122 кв.м). Снят с кадастрового учета 09.08.2019 года.

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

Так, 29.04.2019 года между ПАО « » и ООО « » 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 « » зарегистрировано право общей долевой собственности (218/241) на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:1636.

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

24.05.2019 года между ООО « » и ООО «Специализированный застройщик « » заключен договор купли-продажи 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.

29.05.2019 года ООО «Специализированный застройщик «¹

» зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:1637.

17.06.2019 года ООО «²» зарегистрировано право общей долевой собственности (23/241) на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:1636.

20.06.2019 года между ООО «³» и ООО «⁴» застройщик «⁵» 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 «⁶

» зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:1636.

Таким образом, указанное свидетельствует об отсутствии у ООО «⁷» намерения использовать приобретенные объекты недвижимости по договору купли-продажи, так как спустя непродолжительный промежуток времени указанные объекты недвижимости переданы в собственность ООО СЗ «⁸

».

11.07.2019 года заключен договор подряда № 261 между ООО «Специализированный застройщик «⁹» и ИП «¹⁰» 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 «¹¹

» начинает процедуру объединения земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637.

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, являвшимся 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 не возникало.

27.09.2019 года заключен договор подряда № 308 между ООО «Специализированный застройщик «_____» и ИП _____ по выполнению работ по подготовке межевого плана по уточнению границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049.

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.

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 по заказу ООО СЗ « _____ ».

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, не закрепленных за конкретными лицами (неразграниченные земли).

Таким образом, площадь земельного участка увеличена за счет земель общего пользования.

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.

Кроме того, 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, в межевом плане от 30.09.2019 года отсутствует такой раздел. Таким образом, кадастровым инженером не обосновано наличие ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка и обоснование уточненного в связи с исправлением такой ошибки местоположения границ земельного участка.

При этом, исходя из письменных пояснений Управления Росреестра по РБ (вх. № 15123/22 от 10.10.2022 года), кадастровый инженер признает допущенную ранее реестровую ошибку при подготовке межевого плана, на основании которого уточняемый земельный участок был ранее поставлен на кадастровый учет. Так, из доводов кадастрового инженера следует, что земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:2049 был образован по результатам проведенных ранее кадастровых работ путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020115:1636, 02:55:020115:1637. При объединении указанных земельных участков внешние границы участка кадастровым инженером не проверялись и не были уточнены.

При этом из вышеприведенных письменных пояснений также следует, что 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. В межевом плане кадастровым инженером приводится только обоснование местоположения уточненных границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049.

Таким образом, дополнительно подтверждается отсутствие факта 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.

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 общего пользования,

которые согласно межевому плану от 19.01.2011 года перешли в состав земель государственной или муниципальной собственности, то есть их судьба была определена и они никак не могли снова стать частью земельного участка, в том числе при такой процедуре как уточнение границ.

Кроме того, позиция относительно неправомерности увеличения площади земельного за счет земель общего пользования площадью 496 кв.м. подтверждается Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа по делу № А56-539/2013 от 14.01.2014 года. Так, в соответствии с указанным выше судебным актом подтверждается, что площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11 составляет 7 342 кв.м., который впоследствии (в 2011 году) разделен на три участка площадью 6 322 кв.м., 526 кв.м., 494 кв.м.

Кроме того, 25.11.2019 года Администрацией городского округа город Уфа принято Постановление № 1845 «Об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка», в соответствии с которым земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:2049 площадью 6 327 кв.м.

Таким образом, самой Администрацией подтверждается площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 — 6 327 кв.м.

В соответствии ч. 10 ст. 22 Закона о 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.

Таким образом, указанная норма предусматривает, 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 «

» 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, навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации), а также функции в сфере геодезии и картографии, наименований географических объектов, по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю (надзору) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, 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 осуществляет регистрацию земельного участка 02:55:020115:2049 после увеличения площади за счет земель общего пользования (неразграниченные земли).

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 обязан был осуществить проверку правомерности такого увеличения на основании ранее представленных документов в отношении ранее учтенных земельных участков.

Кроме того, согласно ч. 1 ст. 39 Закона о кадастровой деятельности местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи (далее - заинтересованные лица), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись

соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно ч. 3 ст. 39 Закона о кадастре согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Учитывая положения 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), в случае если смежные земельные участки находятся в муниципальной собственности или в государственной собственности до ее разграничения и такие земельные участки не предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, а также гражданам или юридическим лицам (за исключением муниципальных учреждений, казенных предприятий) в постоянное (бессрочное) пользование либо в аренду на срок более чем 5 лет, согласование местоположения границ таких земельных участков осуществляется с органом местного самоуправления.

Согласно п. 2 ст. 3.3 Закона 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.

В соответствии с 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).

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

согласование 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.

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 «_____».

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 следует из представленных документов, акт согласования местоположения границ земельного участка не содержит информации о согласовании местоположения границ земельного участка со стороны органа местного самоуправления.

Учитывая вышесказанное, кадастровым инженером по заявлению ООО СЗ «_____», 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 в акте согласования местоположения границ земельного участка отсутствует согласование со стороны органа местного самоуправления, а также 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.

Таким образом, 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 было 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 «_____» 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 «_____» 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 «_____» (далее — СРО АКИ «_____»).

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

В связи с чем, вывод СПО А КИ « _____ » 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 четко 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.

Кроме того, как было указано выше, в межевом плане, подготовленном 30.09.2019 года, отсутствует раздел «Заключение кадастрового инженера», обосновывающий наличие ошибки, а также 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 02:55:020115:16.36, 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 общего пользования.

Учитывая вышесказанное, указанные действия сторон привели к неправомерному получению ООО СЗ «¹ _____ » земельного участка площадью 496 кв.м., являющегося землями общего пользования

(неразграниченные земли), в обход конкурентных процедур. При этом, Администрацией, УЗИО Администрации не предприняты меры по возврату незаконно полученного участка.

26.03.2020 года между ООО «Специализированный застройщик «
» 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 «
» являлось собственником земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2084, в сентябре 2020 года данный земельный участок был передан в качестве оплаты взноса в уставный капитал в собственность ООО СЗ «
». В настоящее время пользование и освоение земельного участка осуществляет ООО «
».

Управлением установлено, что учредителем ООО СЗ «
» с 17.06.2014 года является _____, директором в период с 17.06.2014 года по 19.02.2021 года является _____

Директором ООО СЗ «
» в период с 17.08.2020 года по 26.02.2021 года являлся _____

В настоящее время директором ООО СЗ «
» и ООО СЗ «
» 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 площадью 496 кв.м.

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.

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 « - - - - - » 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 « - - - - - »; 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 «¹ - - - - - »; 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 « - - - - - » в распоряжение Администрации земельного участка площадью 496 кв.м, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа,

ул. Рихарда Зорге, рядом с домом 73.

Таким образом, установлено, что Администрация выразила несогласие с тем, что земельный участок площадью 496 кв.м., являющийся землями общего пользования, перешел в собственность ООО «_____». В заявлении четко указаны основания несоответствия указанных действий закону.

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, 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.

Учитывая бездействие Администрации по возврату незаконно полученного Обществом земельного участка на протяжении полутора лет, а в последующем отказе от заявленных требований в Арбитражном суде Республики Башкортостан, такое поведение предоставило возможность ООО СЗ «1

Жилстройинвест», а в последующем ООО СЗ « » незаконно использовать земельный участок площадью 496 кв.м., в том числе осуществлять строительство на данном земельном участке.

Кроме того, 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 « », 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.

В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов (ст. 39.3 ЗК РФ).

В настоящем случае мировое соглашение подписано как Администрацией ГО г. Уфа, так и сторонами в лице ООО СЗ « », Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан.

Учитывая вышесказанное, стороны в нарушение земельного законодательства, без проведения конкурентных процедур передают право собственности на земельный участок площадью 496 кв.м., являющийся землями общего пользования, в связи с уточнением границ, ООО СЗ « ».

Определением 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 настоящее время 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. Кроме того, 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.

Вышеприведенные обстоятельства указывают на то, что по настоящее время бездействие органов власти приводит к тому, что Общество осуществляет незаконное пользование земельным участком площадью 496 кв.м., а также осуществляет строительство многоэтажного жилого дома.

Таким образом, бездействия Минземимущества РБ и Администрации по возврату незаконно полученного Обществом земельного участка площадью 496 кв.м. привели к тому, что Общество, минуя конкурентные процедуры, предусмотренные ЗК РФ, получило в собственность земельный участок площадью

496 кв.м., относящийся к землям государственной или муниципальной собственности, на котором в настоящее время осуществляется строительство многоэтажного многоквартирного дома.

Учитывая вышесказанное, бездействие Администрации городского округа город Уфа Республики (так как в период проведения уточнения границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 полномочия по представлению земельных участков принадлежали Администрации) и Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (так как в соответствии принятым Законом Республики Башкортостан от 02.11.2020 года № 319-з полномочия по распоряжению земельными участками, собственность на которые неразграничена, перешли к Минземимуществу РБ) привело к тому, что земельный участок площадью 496 кв.м., являющийся государственной или муниципальной собственностью (неразграниченные земли) перешел в собственность ООО «
» без проведения конкурентных процедур, предусмотренных земельным законодательством.

В настоящее время подтвержденным является тот факт, что в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11 образовано два земельных участка с кадастровыми номерами 02:55:020115:72 (площадь 6 323 кв.м.) и 02:55:020115:71 (площадь 526 кв.м.) и земельный участок площадью 494 кв.м., находящийся в государственной или муниципальной собственности. Вышеуказанное подтверждается вступившим в законную силу Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа по делу № А56-539/2013 от 14.01.2014 года.

Таким образом, с учетом вышесказанного ранее, определено, что площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72, который впоследствии разделен на два земельных участка с кадастровыми номерами 02:55:020115:1636 и 02:55:020115:1637, и позже вновь объединен в один земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:2049, составляет 6 327 кв.м.

Также установлено, что земельный участок, за счет которого произошло уточнение границ, в результате чего площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 увеличилась на 496 кв.м., является самостоятельным земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности, и никогда не был частью земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72.

Учитывая вышеприведенные фактические обстоятельства, Администрацией, УЗИО Администрации, ООО СЗ «
», ООО СЗ «
», Управлением Росреестра по Республике Башкортостан, кадастровым инженером
совершены действия, направленные на незаконное получение и использование ООО СЗ «

» и ООО СЗ «Ч _____» земельного участка площадью 496 кв.м.

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 « _____», ООО Специализированный застройщик «¹ _____», 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 _____ признаки нарушения п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции.

Описанное выше поведение ответчиков и последовательные взаимосвязанные действия (бездействия) каждого из ответчиков привели или могут привести к реализации антиконкурентного соглашения, запрет на который предусмотрен п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции, целью которого являлось предоставление 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 « _____», а впоследствии ООО СЗ « _____» в обход конкурентных процедур.

Указанные действия (бездействия) содержат признаки нарушения п. 4 ст. 16 Закона о защите 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.

Согласно ч. 4 ст. 48.1 Закона о защите конкуренции копия заключения об обстоятельствах дела направляется лицам, участвующим в деле, в течение пяти рабочих дней со дня вынесения определения об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

В соответствии с ч. 5 ст. 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по

нему на заседании комиссии.