



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

31.01.2023 № 002/01/15-1230/2022

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Определение об отложении  
рассмотрения дела № 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](mailto:cityadm@ufacity.info)

ООО «Специализированный застройщик  
« \_\_\_\_\_ »  
450091, Республика Башкортостан, г. Уфа,

ИНН \_\_\_\_\_

ООО Специализированный застройщик  
«1 \_\_\_\_\_ »  
450091, Республика Башкортостан, г. Уфа,

ИНН \_\_\_\_\_

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

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



2023-923

**Заинтересованные лица:**

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

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

об отложении рассмотрения дела № 002/01/15-1230/2022

о нарушении антимонопольного законодательства

27 января 2023 года

г. Уфа, ул. Пушкина, д. 95

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

**при участии посредством проведения видео-конференц-связи:** согласно протоколу

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), выразившихся в предоставлении возможности ООО «Специализированный застройщик «  
» 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, в собственность в обход конкурентных процедур,

## УСТАНОВИЛА:

Определением об отложении рассмотрения дела № 002/01/15-1230/2022 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 27.12.2022 года рассмотрение дела в отношении Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан и Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан назначено на 27.01.2023 года на 15 часов 00 минут посредством проведения видео-конференц-связи по адресу г. Уфа, ул. Пушкина, д. 95.

Перед началом заседания комиссии от Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ООО «Специализированный застройщик «  
», ООО «Специализированный застройщик «  
» поступили письменные пояснения, запрашиваемые в Определении об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства от 27.12.2022 года.

От Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в установленные сроки письменные пояснения не поступили.

На заседании комиссии сторонами озвучена позиция по делу.

От Прокуратуры города Уфы поступило ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве заинтересованного лица.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 42 Закона о защите конкуренции лицами, участвующим в деле, признаются заинтересованные лица - лица, чьи права и законные интересы затрагиваются в связи с рассмотрением дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Пунктом 3 ч. 1 ст. 47 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что Комиссия вправе отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства для привлечения к участию в деле лиц, содействующих рассмотрению дела, других лиц, участие которых в деле, по мнению комиссии, необходимо.

Комиссией Башкортостанского УФАС России принято решение заявленное ходатайство удовлетворить, привлечь к участию в деле в качестве заинтересованного лица Прокуратуру города Уфы.

Кроме того, комиссией Башкортостанского УФАС России установлено следующее.

Согласно сведениям кадастра недвижимости ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:11 преобразовался путем перераспределения.

При этом, как следует из информации, размещенной в ЕГРН, кадастровый номер земельному участку 02:55:020115:11 (площадь 7 342 кв.м) присвоен



03.11.2003 года. Данный земельный участок снят с кадастрового учета 29.12.2011 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.

По сведениям кадастра недвижимости ЕГРН 15.02.2011 года 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 «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 согласно протоколу 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.

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.

Так, 15.02.2011 года присвоен кадастровый номер земельному участку 02:55:020115:72 (площадь 6 327 кв.м). Снят с кадастрового учета 29.08.2018 года.

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

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.

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 в соответствии с подготовленным межевым планом площадь участка 1205±12 кв.м. и 5 117 ±25 кв.м., что составляет 6 322 кв.м. 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.

Как следует из материалов дела, 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.) по заявлению ПАО «Ростелеком».

Так, 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 «Ростелеком» в собственность ООО «Комплекс».

Как следует из информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, 19.09.2018 года ПАО «Ростелеком» зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:1636.

16.05.2019 года ПАО « » зарегистрировано право общей долевой собственности (23/241).

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

11.07.2019 года заключен договор подряда № 261 между ООО «Специализированный застройщик «  
» и ИП  
» по выполнению работ по подготовке межевого плана по объединению 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.).

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.

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 «\_\_\_\_\_».

В соответствии с положениями Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 года № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» и Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «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.

При этом, 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.

Факт внесения 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.

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 «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 А КИ «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 факты и документы, 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.



При этом 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 496 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, 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.

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.

Также, как следует из ответа Росреестра от 10.10.2022 года (вх. № 15123/22), согласно межевому плану площадь земельного участка при уточнении 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 02.10.2019 года изменена по результатам кадастровых работ за счет земель общего пользования, а не за счет какого либо уточненного в ЕГРН земельного участка.

Башкортостанским УФАС России установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами 02:55:020115:1636 (площадью 1 205 кв.м.) и 02:55:020115:1637 (площадью 5 122 кв.м.) были образованы и поставлены на государственный кадастровый учет 18.09.2018 года на основании заявления по

постановке на государственный кадастровый учет и межевого плана, путем раздела земельного участка с кадастровым номером номерами 02:55:020115:72 (площадью 6 327 кв.м.). В свою очередь земельный участок с кадастровым номером 02:55:020115:72 (площадью 6 327 кв.м.) был поставлен на государственный кадастровый учет 15.02.2011 года путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:11 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. 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 и 02:55:020115:1637.

Таким образом, дополнительно подтверждается отсутствие спора по границам земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:72, который и является предшественником земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049, что исключает последующую возможность уточнения границ и за счет этого увеличения площади земельного участка.

Кроме того, как было указано выше земельный участок, площадью 496 кв.м. является землями государственной или муниципальной собственности, не закрепленных за конкретными лицами (неразграниченные земли).

В соответствии с положениями ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «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 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», 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 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.

По смыслу закона 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 в переходный период до разграничения государственной и муниципальной собственности осуществляют распорядительные действия в отношении таких земель, в том числе действия, связанные с образованием земельных участков, согласованием границ. Соответственно, в таких случаях границы подлежат согласованию с органами местного самоуправления.

При этом, как следует из материалов дела, кадастровый инженер О.В. осуществила действия по составлению межевого плана от 30.09.2019 года, минуя процедуру согласования границ земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 со смежным земельным участком площадью 496 кв.м., являющимся государственной или муниципальной собственностью (неразграниченные земли), находящегося в распоряжении местного органа самоуправления.

Как уже было сказано выше, кадастровым инженером О.В. подготовлен межевой план в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границы и (или) площадь земельного участка с



кадастровым номером 02:55:020115:2049. Путем уточнения местоположения границ земельного участка площадь увеличилась на 496 кв.м.

В соответствии с положениями ст. 20 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о государственной регистрации недвижимости) и Приказа Росреестра от 10.12.2021 N П/0581 информационное взаимодействие кадастрового инженера с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН (далее - орган регистрации прав), осуществляется в электронной форме через официальный сайт органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - электронный сервис "Личный кабинет кадастрового инженера") с использованием федеральной государственной информационной системы "Единая система идентификации и аутентификации в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме" (далее - единая система идентификации и аутентификации).

Также в соответствии с положениями ст. 20 Закона о государственной регистрации недвижимости орган регистрации прав уведомляет кадастрового инженера посредством использования электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» об осуществлении на основании подготовленных кадастровым инженером документов одного из следующих действий:

1) приостановление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо государственного кадастрового учета, если решение о таком приостановлении принято органом регистрации прав по результатам рассмотрения документов, подготовленных кадастровым инженером, в том числе в связи с созданием или реконструкцией объекта недвижимости, на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос" в порядке, предусмотренном статьей 19 настоящего Федерального закона;

2) выявление ошибки, указанной в ч. 3 ст. 61 настоящего Федерального закона, содержащейся в подготовленных кадастровым инженером межевом плане,

техническом плане, акте обследования или карте-плане территории, воспроизведенной в Едином государственном реестре недвижимости.

Таким образом, орган регистрации прав в лице Управления Росреестра по Республике Башкортостан осуществляет проверку документов, подготовленных кадастровым инженером.

При этом, несмотря на установленную действующим законодательством обязанность осуществлять проверку документов, представляемых кадастровыми инженерами, Управление Росреестра по Республике Башкортостан осуществило действия по регистрации земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 после уточнения границ, в том числе в отсутствие акта согласования со стороны органа местного самоуправления, так как земельный участок, за счет которого произошло увеличение относится к землям государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли).

Как следует из материалов дела, 21.04.2021 года (спустя полгода с момента присоединения земельного участка площадью 496 кв.м.) Администрация обратилась с заявлением в Арбитражный суд Республики Башкортостан ООО Специализированный застройщик «*СЗ «Солнечный берег»*» 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 *О.В.* по заказу ООО Специализированный застройщик «*СЗ «Солнечный берег»*»; 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 *О.В.* по заказу ООО Специализированный застройщик «*СЗ «Солнечный берег»*»; 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 «*Солнечный берег*» в распоряжение Администрации земельного участка площадью 496 кв.м, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Рихарда Зорге, рядом с домом 73.

Судебному делу присвоен номер № А07-10100/2021.

Управлением также установлено, что в рамках судебного разбирательства сторонами в лице Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Министерства земельных и имущественных отношений Республики

Башкортостан, ООО Специализированный застройщик . . . . .  
было заявлено ходатайство об утверждении мирового соглашения, 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 настоящем случае указанное мировое соглашение подписано как Администрацией городского округа г. Уфа, так и сторонами в лице ООО СЗ « . . . . . », Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан.

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 заявления об утверждении мирового соглашения также не рассматривается.

Между тем согласно вышеуказанному Определению Администрация подала заявление об отказе от заявленных требований к Обществу.

Таким образом, установлено, что Администрация выразила несогласие с тем, что земельный участок площадью 496 кв.м., являющийся землями общего пользования, перешел в собственность ООО «Четыре сезона — Жилстройинвест» незаконно и без проведения торгов. В заявлении четко указаны основания несоответствия указанных действий закону.

Между тем действия по возврату незаконно полученного Обществом земельного участка так и не были предприняты.

Ввиду того, что реализация земельного участка площадью 496 кв.м., являющегося государственной или муниципальной собственностью (неразграниченная собственность) произошла без проведения конкурентных процедур, иные участники рынка недвижимости лишены права претендовать на получение указанного выше земельного участка. Следовательно, действия вышеуказанных лиц могли привести или приводят к ограничению, устранению и (или) недопущению конкуренции на рынке недвижимости.

Отсутствие публичных процедур в данном случае не соответствует принципу эффективности использования бюджетных средств, предполагающему, что при составлении и исполнении бюджетов участники бюджетного процесса в рамках установленных им бюджетных полномочий должны исходить из необходимости достижения заданных результатов с использованием наименьшего объема средств (экономности) и (или) достижения наилучшего результата с использованием



определенного бюджетом объема средств (результативности) (статья 34 Бюджетного кодекса РФ).

Кроме того, 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.

В настоящее время принят Закон 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», согласно которому с 2021 года полномочия по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, передаются от органов местного самоуправления органам государственной власти Республики Башкортостан – Министерству земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан.

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», 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.

Вместе с тем, по настоящее время Минземимуществом РБ не предприняты меры по возврату незаконно полученного Обществом земельного участка площадью 496 кв.м. Кроме того, со стороны, в том числе Минземимущества РБ, осуществлялась попытка незаконного «закрепления» передачи Обществу земельного

участка путем подписания мирового соглашения в рамках судебного дела № А07-10100/2021.

Согласно п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции запрещаются 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.

Совокупность указанных выше действий Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, Управления Росреестра по Республике Башкортостан, кадастрового инженера О.В., ООО СЗ «  
», ООО СЗ «<sup>1</sup>

» дает основание предполагать, что между ними заключено антиконкурентное соглашение, результатом которого явилось предоставление Обществу земельного участка, в том числе для жилищного строительства без проведения торгов.

Указанные обстоятельства, по мнению Управления, свидетельствуют о наличии неправомερных действий указанных выше лиц, направленных на устранение конкуренции и представления преимущества единственному хозяйствующему субъекту. Данными действиями фактически устраняется конкуренция, нивелируется деятельность органов государственной власти в сфере осуществления закупок, устраняется гласность и прозрачность осуществления закупок.

На основании вышеизложенного, рассмотрев материалы дела, Комиссия Башкортостанского УФАС России приняла решение об отложении рассмотрения данного дела поскольку исходя из установленных фактов в действиях Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, Управления Росреестра по Республике Башкортостан, кадастрового инженера О.В., ООО СЗ  
«  
», ООО СЗ «<sup>1</sup>

» по

делу № 002/01/15-1230/2022 обнаружены признаки нарушения п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с п. 1 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.

На основании изложенного и в соответствии с ч. 4 ст. 45 и ч. 1-3 ст. 47 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

### ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Отложить рассмотрение дела № 002/01/15-1230/2022 на **08.02.2023** года в **11:00 часов** по адресу: г. Уфа, ул. Пушкина, 95.

2. Привлечь к участию в деле в качестве Ответчиков Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Управление Росреестра по Республике Башкортостан, кадастрового инженера **О.В., ООО СЗ «**  
**», ООО СЗ «** **».**

3. Привлечь к участию в деле в качестве заинтересованного лица Прокуратуру г. Уфы.

4. Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан представить **в срок до 07.02.2023** года следующую информацию:

4.1. Письменное мотивированное обоснование каждого отказа в выдаче разрешения на строительство ООО Специализированный застройщик «Зорге **»** (указать какие именно документы не были приложены, а также каким требованиям проекта планировки и проекта межевания территории не соответствовал комплект документов) с приложением копий подтверждающих документов (в том числе представить выписки заявлений с АИС «Реестр сведений» от 12.01.2021 года, от 15.12.2020 года в полном объеме со всеми страницами);

4.2. Письменное мотивированное обоснование выдачи разрешения на строительство от 28.06.2022 года № 02-RU-03308000-1331Ж-2022 взамен разрешению на строительство от 22.04.2022 года № 02-RU-03308000-1331Ж-2022 (указать какие изменения внесены и причины выдачи такого разрешения);

4.3. Копия акта прокурорского реагирования, на основании которого Администрацией принято решение о выдаче разрешения на строительство ООО Специализированный застройщик « **»**;



5. Кадастровому инженеру **О.В.** представить в срок до **07.02.2023** года следующую информацию:

5.1. Письменное мотивированное обоснование подготовки межевого плана в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границы и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 в отсутствие согласования со стороны органа местного самоуправления, так как земельный участок площадью 496 кв.м., за счет которого произошло увеличение относится к землям государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли).

6. Управлению Росреестра по Республике Башкортостан представить в срок до **07.02.2023** года следующую информацию:

6.1. Письменное мотивированное обоснование регистрации земельного участка с кадастровым номером 02:55:020115:2049 в отсутствие согласования со стороны органа местного самоуправления, так как земельный участок площадью 496 кв.м., за счет которого произошло увеличение относится к землям государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли).

Уведомляем Вас о том, что заседание состоится в дистанционном режиме. Дистанционное проведение проверки обеспечивается путем проведения видеоконференцсвязи по ссылке: <https://fas1.tconf.rt.ru/c/6883576467>.

Полномочия представителей сторон должны быть подтверждены соответствующими документами.

Письменные пояснения, заявления, ходатайства, иные документы необходимо заблаговременно направить по адресу электронной почты: [to02@fas.gov.ru](mailto:to02@fas.gov.ru).

В случае неявки лиц, участвующих в деле, дело может быть рассмотрено в отсутствие указанных лиц.