

## РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ №30-66/2016

«31» марта 2017 года

г. Махачкала

Комиссия Дагестанского УФАС России по рассмотрению дела №30-66/2016 о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденного по признакам нарушения администрации ГО «город Избербаш» (ОГРН 1020502334489 от 24.12.2002 г. Избербаш, пр. Ленина, 2) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-«О защите конкуренции», выразившегося в издании акта об изменении вида разрешенного использования общей площадью 450 кв.м., с кадастровым номером 09:000039:2908, расположенного по адресу: г.Избербаш, ул.Шейдаева, 51, южнее базы «Прибой» в районе СЧС, в обход процедуры предусмотренной земельным и антимонопольным законодательствам, в составе:

**Председатель Комиссии:** Багаңдов А.И. – ххх;

**Члены Комиссии:**

- Халилов Р.А. – ххх;

Исмаилов Ш.М. - ххх;

Абамалудинов А.М. – ххх;

в присутствии представителя:

Администрации ГО «город Избербаш» - ххх

в присутствии:

<

### УСТАНОВИЛА:

на основании приказа Дагестанского УФАС России от 01.07.2015г. №223 проведена новая выездная проверка в отношении администрации городского округа «город Избербаш» Республики Дагестан (адрес: РД, г. Избербаш, пр. Ленина, 2, ОГРН 1020502334489 от 24.12.2002г.) на предмет соблюдения требований антимонопольного законодательства.

в результате проверки установлено, что в нарушении антимонопольного, земельного и градостроительного законодательства Постановлением от 11.08.2014г. №765 Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, выделенного под строительство индивидуального жилого дома, администрацией городского округа «город Избербаш» ххх был изменен вид разрешенного использования земельного участка «под строительство гостиницы».

0.2016г. Дагестанским УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона

06.07.2006г. №135 ФЗ «О защите конкуренции» выдано администрации ГО «город Ибербаш» предупреждение о необходимости прекращения указанных действий в связи с отменой вышеуказанного акта в срок до 25 октября 2016г.

Постановлением от 19.10.2016г. №1690 администрация городского округа «город Ибербаш» сообщает, что земельный участок, расположенный по адресу: г.Ибербаш, Шейдаева, 51, южнее турбазы «Прибой» в районе СЧС, был изначально передан в частную собственность для строительства жилого дома согласно постановлению администрации городского округа «город Ибербаш» от 06.11.2009г. №1658, в котором зарегистрировано право собственности на данный земельный участок.

Согласно письму администрации городского округа «город Ибербаш» от 06.10.2016г. №1690 гражданин ххх обратился с письмом в администрацию городского округа «город Ибербаш» с просьбой изменить вид разрешенного использования земельного участка (данное письмо в материалах дела отсутствует) выделенного для строительства жилого дома на строительство гостиницы, в связи с чем были проведены личные слушания по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка. На основании заключения комиссии по проведению личных слушаний от 05.08.2014г. был изменен вид разрешенного использования земельного участка выделенного для строительства жилого дома на строительство гостиницы общей площадью 450 кв.м., с кадастровым номером 05:49:000039:2908, расположенного по адресу: г.Ибербаш, ул.Шейдаева, 51, южнее турбазы «Прибой» в районе СЧС.

В связи с отказом администрации ГО «город Ибербаш» исполнить предупреждение о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, приказом Дагестанского УФАС России от «01» ноября 2016г. №196 в отношении администрации городского округа «город Ибербаш» возбуждено дело №30-66/2016.

С постановлением от 17 января 2017 года рассмотрение дела №30-66/2016 назначено на 26 января 2017 года.

26 января 2017 года в ходе рассмотрения дела №30-66/2016 Комиссия, изучив материалы дела, установила следующее.

Администрация ГО «город Ибербаш» постановлением от 06.11.2009г. за № 1658, гражданину ххх был передан в частную собственность земельный участок площадью кв.м., расположенный по адресу: г.Ибербаш, ул.Шейдаева, 51, южнее турбазы «Прибой» в районе СЧС, для строительства жилого дома.

Собственник данного земельного участка обратился в администрацию ГО «город Ибербаш» с заявлением (данное письмо в материалах дела отсутствует) об изменении вида разрешенного использования земельного участка площадью 450 кв.м. по адресу: г.Ибербаш, ул.Шейдаева, 51, южнее турбазы «Прибой» в районе СЧС, выделенного для строительства жилого дома, на условно разрешенное использование земельного участка под строительство гостиницы.

Администрация ГО «город Ибербаш» по заявлению собственника земельного участка начала публичные слушания по вопросу получения разрешения на изменение вида разрешенного использования земельного участка на 05.08.2014г., которое было

бликовано в средствах массовой информации, в газете «Наш Избербаш» от 17.2014г. №31.

иссией по проведению публичных слушаний составлено заключение от 05.08.2014г. №29, которым главе администрации ГО «город Избербаш» рекомендовано принять решение об изменении вида разрешенного использования в отношении земельного участка при условии соблюдения требований градостроительного законодательства, оительных норм и правил на условно разрешенное использование земельного участка по адресу: г.Избербаш, ул.Шейдаева, 51, южнее турбазы «Прибой» в районе С, представленного для строительства жилого дома, на условно разрешенное ользование земельного участка под строительство гостиницы.

тановлением администрации от 11.08.2014г. №765 гр. xxx изменен вид разрешенного ользования земельного участка, расположенного по адресу: г.г.Избербаш, Шейдаева, 51, южнее турбазы «Прибой» в районе СЧС, мерою 450 м<sup>2</sup>, выделенного строительства жилого дома, на условно разрешенное использование земельного участка, под строительство гостиницы.

асно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ, (в редакции от 29.12.2014г.) - (далее ( РФ), земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их надлежности к той или иной категории и разрешенного использования в тветствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения зрого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных ьеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных ированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных ьешений и процедур согласования.

лу пункта 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи радостроительного кодекса Российской Федерации, действовавших на момент есения администрацией ГО «город Избербаш» актов об изменении видов ьрешенного использования, градостроительным регламентом, исполнение которого ьзательно для всех землепользователей, определяется правовой режим земельных стков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, ользуется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов итального строительства. Виды разрешенного использования земельных участков и ьектов капитального строительства подразделяются (часть 1 статьи 37 ьдостроительного кодекса Российской Федерации) на основные виды, условно ьрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования. Последние ьустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно ьрешенным видам использования, осуществляемых совместно с ними.

лу части 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации ьменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов итального строительства на другой вид такого использования осуществляется в тветствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований ических регламентов.

ктом 3 статьи 85 ЗК РФ установлено, что градостроительные регламенты ьзательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, ьлепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков ависимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица

ут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным достроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

разрешенного использования земельного участка является одной из его характеристик как объекта недвижимости. Содержание этого понятия раскрывается в земельном, градостроительном и кадастровом законодательстве. При кадастровом виде земельного участка вид его разрешенного использования определяется исходя из совокупности всех предъявляемых требований, являясь единственным и единообразно понимаемым для всех возможных правоотношений (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 г. № 3016/11).

особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируются в статье 30.1 ЗК РФ. В силу пункта 2 статьи 30.1 ЗК РФ продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса. При решении вопроса о возможном изменении вида разрешенного использования земельного участка собственник связан установленным порядком предоставления земельных участков для тех или иных нужд.

Изменение вида разрешенного использования указанного земельного участка и последующее предоставление этих земельных участков для целей строительства по существу направлено на обход процедур торгов, предусмотренных действующим земельным законодательством на момент вынесения постановлений администрацией «город Избербаш».

данная позиция и приведенный правовой подход соответствует сложившейся арбитражной практике (постановление ФАС Поволжского округа от 23.10.2013 по делу № 65-13803/2012, определения коллегии Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.08.2011 г. [N ВАС-9901/11](#), от 05.04.2013 г. [N ВАС-3162/13](#) и от 24.04.2013 г. [N ВАС-1756/13](#)).

Поскольку предоставление земельных участков для строительства производится с учетом особенностей, предусмотренных статьей 30.1 ЗК РФ, которые в данном случае соблюдены, изданный акт (Постановление от 11.08.2014г. №450) администрации ГО «Избербаш» об изменении вида разрешенного использования земельного участка 450 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: г.Избербаш, ул.Шейдаева, 51, южнее базы «Прибой» в районе СЧС образует признаки нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона от 26 июля 2006 года N135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно пункту 3 части 1 статьи 15 Закона о конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям запрещается установление запретов и введение ограничений в отношении свободного перемещения товаров в Российской Федерации, иных ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров.

ответствии со ст.48.1 Закона о защите конкуренции, Дагестанским УФАС России в адрес администрации ГО «город «Избербаш» было направлено заключение об отсутствии нарушений дела №30-66/2016.

Администрация ГО «город «Избербаш» возражение на данное заключение не представила.

На основании изложенного, исходя из содержания вышеперечисленных норм законодательства Российской Федерации, представленных в материалы дела документов и сведений, рассмотрев по рассмотрению дела №30-66/2016 пришло к выводу о наличии в действиях администрации ГО «город Избербаш» нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в издании акта постановление от 11.08.2014г. №450) об изменении вида разрешенного использования земельного участка площадью 450 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: г.Избербаш, Шейдаева, 51, южнее турбазы «Прибой» в районе СЧС в обход процедур торгов, предусмотренных действующим земельным законодательством.

Ссылаясь на статью 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

Признать администрацию ГО «город Избербаш» (ОГРН 1020502334489 от 24.12.2002 г. Избербаш, пр. Ленина, 2) нарушившим ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в издании акта об изменении вида разрешенного использования земельного участка, в нарушении порядка установленных земельным и антимонопольным законодательством.

Выдать администрации ГО «город Избербаш» (ОГРН 1020502334489 от 24.12.2002 г. Избербаш, пр. Ленина, 2) предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства следующего содержания:

Администрации ГО «город Избербаш» в четырнадцатидневный срок с даты вступления настоящего предписания осуществить следующие действия:

отменить Постановление администрации ГО «город Избербаш» от 11.08.2014г. №450 об изменении вида разрешенного использования земельного участка, выделенного для строительства индивидуального жилого дома, на условно разрешенное использование земельного участка под строительство гостиницы».

Передать материалы дела №30-66/2016 о нарушении антимонопольного законодательства уполномоченному должностному лицу Управления ФАС России по РД для решения вопроса о возбуждении в отношении виновных лиц административного производства.

Председатель Комиссии

Багандов А.И.

ны Комиссии:

Халилов Р.А.

Саидов Ш.М.

Джамалудинов А.М.

ешение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в  
рбитражный суд.

## ПРЕДПИСАНИЕ

по делу №30-66/2016

«31» марта 2017г.

г. Махачкала

Комиссия Дагестанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении  
антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: Багаңдов А.И. – xxx;

Члены Комиссии:

- Халилов Р.А. – xxx;

- Саидов Ш.М. - xxx;

- Джамалудинов А.М. – xxx;

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50  
Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», на  
основании Решения от 20.02.2017г. по делу № 30-66/2016 о нарушении  
администрацией ГО «город Избербаш» (ОГРН 1020502334489 от 24.12.2002 г.  
Избербаш, пр. Ленина, 2) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О  
защите конкуренции»,

## ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации ГО «город Избербаш» (ОГРН 1020502334489 от 24.12.2002 г. Избербаш, пр. Ленина, 2) в течение 14 рабочих дней со дня получения настоящего Предписания прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в издании акта об изменении вида разрешенного использования земельного участка площадью 450 кв.м., с кадастровым номером 05:49:000039:2908, расположенного по адресу: г.Избербаш, ул.Шейдаева, 51, южнее турбазы «Прибой» в районе СЧС, в обход процедуры предусмотренной земельным и антимонопольным законодательством, а именно:

- отменить Постановление администрации ГО «город Избербаш» от 11.08.2014г. №450 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, выделенного под строительство индивидуального жилого дома, на условно разрешенное использование земельного участка под строительство гостиницы».

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Багандов А.И.

Члены Комиссии:

Халилов Р.А.

Саидов Ш.М.

Джамалудинов А.М.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

*Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа [статьей 19.5](#) Кодекса Российской Федерации об*

*административных правонарушениях установлена административная ответственность.*

*Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.*