

## РЕШЕНИЕ

### ПО ДЕЛУ №30-67/2016

22.02.2017

г. Махачкала

Резолютивная часть решения оглашена 17.02.2017

В полном объеме решение изготовлено 22.02.2017

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

иссия Дагестанского УФАС России в составе:

#### **Председателя Комиссии:**

андова А.И. - xxx,

#### **Член Комиссии:**

омедова А.М. – xxx;

идова Ш.М. - xxx,

рсмотрев дело №30-67/2016 о нарушении антимонопольного законодательства по  
знакам нарушения администрацией ГО «город Избербаш» (ОГРН 1020502334489 от  
2.2002 г. Избербаш, пр. Ленина, 2) части 1 статьи 15 Федерального закона от  
17.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в издании акта об  
енении вида разрешенного использования земельного участка общей площадью  
2 кв.м., с кадастровым номерам 05:49:000045:97, расположенного по адресу:  
бербаш, ул.Нефтяников 1, в нарушении порядка установленными земельным и  
имонопольным законодательствам,

исутствии представителей:

министрации ГО «город Избербаш» - xxx,

#### **УСТАНОВИЛА:**

основании приказа Дагестанского УФАС России от 01.07.2015г. №223 проведена  
новая выездная проверка в отношении администрации городского округа «город  
ербаш» Республики Дагестан (адрес: РД, г. Избербаш, пр. Ленина, 2, ОГРН  
0502334489 от 24.12.2002г.) на предмет соблюдения требований антимонопольного  
онодательства.

результатам проверки установлено, что в нарушении антимонопольного, земельного и градостроительного законодательства Постановлением от 04.12.2014г. №1140 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, выделенного под строительство института, администрацией городского округа «город Избербаш» xxx изменен вид разрешенного использования земельного участка «под строительство гостиницы».

02.07.2016г. Дагестанским УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135 ФЗ «О защите конкуренции» выдано администрации ГО «город Избербаш» предупреждение о необходимости прекращения указанных действий и отмены вышеуказанного акта в срок до 25 октября 2016г.

Постановлением от 21.10.2016г. №1711 администрация городского округа «город Избербаш» сообщает, что на основании проведенного аукциона, постановлением администрации городского округа «город Избербаш» от 16.09.2004г. за № 983, а также договором №40 от 25.10.2004г. гражданину xxx было передано в частную собственность здание бывшего клуба «Нефтяников» и земельный участок площадью 3092 кв.м., с кадастровым номером 05:49:000045:97, расположенный по адресу: г.Избербаш, ул.Нефтяников 1.

Далее согласно письму администрации городского округа «город Избербаш» от 02.07.2016г. №1711 гражданин xxx обратился с письмом в администрацию городского округа «город Избербаш» с просьбой изменить вид разрешенного использования земельного участка (данное письмо в материалах дела отсутствует) выделенного под строительство института 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 02.12.2014г. был изменен вид разрешенного использования земельного участка выделенного под строительство института площадью 3092 кв.м, по адресу: г.Избербаш, ул.Нефтяников 1 на строительство гостиницы.

В связи с отказом администрации ГО «город Избербаш» исполнить предупреждение о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, приказом Дагестанского УФАС России от «01» ноября 2016г. №197 в отношении администрации городского округа «город Избербаш» возбуждено дело №30-67/2016.

Решением от 25 ноября 2016 года рассмотрение дела №30-67/2016 назначено на 01 января 2017 года.

01 января 2017 года в ходе рассмотрения дела №30-67/2016 Комиссия, изучив материалы дела, установила следующее.

Администрация ГО «город Избербаш» на основании проведенного аукциона, постановлением администрации городского округа «город Избербаш» от 16.09.2004г. № 983, а также договором №40 от 25.10.2004г. гражданину xxx был передан в частную собственность земельный участок площадью 3092 кв.м., с кадастровым номером 05:49:000045:97, расположенный по адресу: г.Избербаш, ул.Нефтяников 1, под строительство института.

Владелец данного земельного участка обратился в администрацию ГО «город Избербаш» с заявлением (данное письмо в материалах дела отсутствует) об изменении вида разрешенного использования, земельного участка площадью 3092 м<sup>2</sup> по

ресу: г. Избербаш, ул.Нефтяников 1, выделенного под строительство института, на условно разрешенное использование земельного участка под строительство гостиницы.

Администрация ГО «город Избербаш» по заявлению собственника земельного участка начала публичные слушания по вопросу получения разрешения на изменение вида разрешенного использования земельного участка на 02.02.2014г., которое было опубликовано в средствах массовой информации, в газете «Наш Избербаш» от 11.02.2014г. №48.

Решением по проведению публичных слушаний составлено заключение от 02.02.2014г., в котором главе администрации ГО «город Избербаш» рекомендовано принять решение об изменении вида разрешенного использования в отношении земельного участка при условии соблюдения требований градостроительного законодательства, технических норм и правил на условно разрешенное использование земельного участка по адресу: г. Избербаш, ул.Нефтяников 1, представленного для строительства института, на условно разрешенное использование земельного участка под строительство гостиницы.

Решением администрации от 04.12.2014г. №1140 гр. xxx изменен вид разрешенного использования земельного участка, расположенного по ул.Нефтяников 1 площадью 3092 м<sup>2</sup>, выделенного под строительство института, на условно разрешенное использование земельного участка, под строительство гостиницы.

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

Согласно пункту 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 50 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действовавших на момент принятия администрацией ГО «город Избербаш» актов об изменении видов разрешенного использования, градостроительным регламентом, исполнение которого обязательно для всех землепользователей, определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства подразделяются (часть 1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации) на основные виды, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования. Последние применимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования, осуществляемых совместно с ними.

Согласно части 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований

ических регламентов.

Согласно пункту 3 статьи 85 ЗК РФ установлено, что градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица имеют право использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Вид разрешенного использования земельного участка является одной из его характеристик как объекта недвижимости. Содержание этого понятия раскрывается в федеральном, градостроительном и кадастровом законодательстве. При кадастровом учете 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 № 3016/11).

Вид разрешенного использования земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется 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 федеральным законодательством на момент вынесения постановлений администрацией «город Избербаш».

Указанная 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 № ВАС-9901/11, от 05.04.2013 № ВАС-3162/13 и от 24.04.2013 № 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 04.12.2014г. №1140) администрации ГО «Избербаш» об изменении вида разрешенного использования земельного участка площадью 3092 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу г. Избербаш, ул. Нефтяников 1 не нарушает признаки нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 120-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно пункту 3 части 1 статьи 15 Закона о конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации

зации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям запрещается установление запретов в виде ограничений в отношении свободного перемещения товаров в Российской Федерации, иных ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров.

в соответствии со ст.48.1 Закона о защите конкуренции, Дагестанским УФАС России в адрес администрации ГО «город «Избербаш» было направлено заключение об отсутствии оснований для возбуждения дела №30-67/2016.

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

Таким образом, исходя из содержания вышеперечисленных норм законодательства Российской Федерации, представленных в материалы дела документов и сведений, рассмотренных по делу №30-67/2016, комиссия пришла 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 об изменении вида разрешенного использования земельного участка площадью 3092 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу город Избербаш, Ибербашевский район в обход процедур торгов, предусмотренных действующим земельным законодательством.

Ссылаясь на статью 23, часть 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 законодательствам.

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 04.12.2014г. №140 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, разрешенного под строительство института, на условно разрешенное использование земельного участка под строительство гостиницы».

Передать материалы дела №30-67/2016 о нарушении антимонопольного

онодательства уполномоченному должностному лицу Управления ФАС России по РД  
решения вопроса о возбуждении в отношении виновных лиц административного  
производства.

**Председатель Комиссии**

**Багандов А.И.**

**Члены Комиссии**

**Саидов Ш.М.**

**Магомедов А.М.**

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

**ПРЕД П И С А Н И Е**

по делу №30-67/2016

«22» февраля 2017г.

г. Махачкала

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

Председателя Комиссии:

Багандова А.И. - xxx,

Членов Комиссии:

Магомедова А.М. – xxx;

Саидова Ш.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 № 30-67/2016 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 3092 кв.м., расположенного по адресу: г.Избербаш, ул.Нефтяников 1, в обход процедуры предусмотренной земельным и антимонопольным законодательством, а именно:

- отменить Постановление администрации ГО «город Избербаш» от 04.12.2014г. №1140 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, выделенного под строительство института, 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:

Саидов Ш.М.

Магомедов 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.*