

РЕШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону

Резолютивная часть решения оглашена «15» октября 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «29» октября 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: Коренченко К. А. - заместитель руководителя -
начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: Ратникова О.С. – главный специалист-эксперт
отдела контроля органов власти;

Нефедова В.Н. – специалист 2 разряда
отдела контроля органов власти;

Дорофеева Е.С. – специалист 3 разряда
отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 1446/04 по признакам нарушения Администрацией Ольгинского сельского поселения Аксайского района (346702, Ростовская обл., Аксайский р-н, ст. Ольгинская, ул. Ленина, д. 154; далее – Администрация поселения) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

в присутствии представителя Администрации поселения – ...,

в присутствии представителей ДНП «Княгинино поместье» -,

У С Т А Н О В И Л А:

09.06.2015 г. (вх. № 9029) из Прокуратуры Ростовской области, 22.06.2015 г. (вх. № 9767) из Прокуратуры Аксайского района Ростовской области поступило заявление председателя ДНП «Княгинино поместье» В. на действия Администрации поселения, выразившиеся в препятствовании в реализации проекта планировки и застройки ДНП «Княгинино поместье».

Из заявления и представленных документов следует, что Администрация поселения отказывает В. во внесении изменений в Правила землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения путем перевода земельных участков из территориальной зоны СХ-1 в зону СХ-3, предусматривающую строительство садовых и дачных домов. При этом, иным хозяйствующим субъектам отказано не было, территориальная зона СХ-1 изменена на зону СХ-3 и на земельных участках в настоящее время осуществляется строительство садовых и дачных домов.

Отказ Администрации поселения во внесении изменений в Правила землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения препятствует ДНП «Княгинино поместье» осуществлять деятельность по строительству дачных и садовых домов.

Указанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения настоящего дела.

Определением Ростовского УФАС России от 21.08.2015 г. рассмотрение настоящего дела назначено на 15.10.2015 г.

Согласно ответу Администрации поселения (вх. № 15809 от 30.09.2015 г.) для реализации возможности размещения ДНП «Княгинино поместье» гр. В. необходимо было в соответствии со ст. 33 Градостроительного кодекса РФ подать предложение об изменении границы территориальной зоны СХ-3 с приложением документов и обоснования перевода. С таким предложением гр. В. обратился только 22.07.2015 г., обоснование изменения границ территориальной зоны СХ-3 предоставлено 22.09.2015 г. В настоящее время назначена комиссия по рассмотрению предложения гр. В.

Комиссия, изучив материалы настоящего дела, выслушав доводы сторон, приходит к следующим выводам:

На основании протокола общего собрания учредителей ДНП «Княгинино поместье» от 14.05.2014 г. № 1 В., А. и С. приняли решение о создании ДНП «Княгинино поместье», об утверждении Устава партнерства; председателем ДНП «Княгинино поместье» избран В.

Согласно Устава ДНП «Княгинино поместье» партнерство создано для реализации прав его членов на владение, пользование и распоряжение дачными земельными участками, для обустройства и рационального использования этих земельных участков, организации самостоятельной застройки членами партнерства жилыми домами и иными строениями в соответствии с Правилами землепользования и

застройки.

Председателю ДНП «Княгинино поместье» В. на праве собственности принадлежат земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600015:2886, 61:02:0600015:2890, 61:02:0600015:2888, расположенные в Аксайском районе в границах плана земель ТОО КСП «Пригородное» поле № 8 (далее – спорные земельные участки).

26.06.2014 г., 04.07.2014 г., 31.10.2014 г. представители ДНП «Княгинино поместье» по доверенности обратились в Администрацию поселения по вопросу согласования разработки проекта организации, планировки и застройки ДНП «Княгинино поместье» на спорных земельных участках.

Письмами от 01.07.2014 г. (исх. № 1295), от 29.07.2014 г. (исх. № 1528), от 17.11.2014 г. (исх. № 2468) Администрация поселения отказала в согласовании проекта организации, планировки и застройки ДНП «Княгинино поместье». Отказы мотивированы тем, что спорные земельные участки в соответствии с Правилами землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения находятся в зоне сельскохозяйственного использования СХ-1, в пределах которой градостроительный регламент не устанавливается.

Так, в силу п. 8 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Согласно п. 9 ст. 1 ГрК РФ градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

При этом, согласно ч. 6 ст. 36 ГрК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Указанные положения ГрК РФ нашли свое отражение в Правилах землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, утвержденных Решением Собрания депутатов Ольгинского сельского поселения от 15.12.2009 г. № 45 (далее – ПЗЗ поселения).

В соответствии с ПЗЗ поселения в состав зоны сельскохозяйственного использования СХ-1 включены пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.). В ПЗЗ поселения также указано, что применительно к территориям в пределах данной зоны СХ-1 градостроительный регламент не устанавливается.

Следовательно, поскольку спорные земельные участки входят в состав зоны сельскохозяйственного использования СХ-1, для которой градостроительный регламент не устанавливается, такие земельные участки не могут быть

использованы для строительства объектов капитального строения.

В этой связи, Комиссия полагает, что вышеуказанные письма Администрации поселения, содержащие отказ в согласовании разработки проекта планировки и застройки ДНП «Княгинино поместье» не противоречат требованиям законодательства РФ, в этой связи, не могут препятствовать в осуществлении деятельности ДНП «Княгинино поместье».

27.01.2015 г. председатель ДНП «Княгинино поместье» В. обратился в Администрацию поселения по вопросу внесения изменений в ПЗЗ поселения с целью изменения вида разрешенного использования спорных земельных участков из зоны СХ-1 в зону СХ-3.

Администрация поселения направила обращение В. в Комиссию по внесению изменений в ПЗЗ поселения.

Письмом Администрации поселения от 06.04.2015 г. (исх. № 63.27/885) В. было разъяснено, что для земель сельскохозяйственного использования виды разрешенного использования земельных участков не устанавливаются, вследствие этого они не могут быть изменены; запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства; изменение вида разрешенного использования для земель сельскохозяйственного использования возможно только после перевода этих земель в другую категорию.

Действительно, в силу ч. 6 ст. 36 ГрК РФ поскольку для земель сельскохозяйственного использования СХ-1, в состав которой входят спорные земельные участки, градостроительный регламент не устанавливается, то и не устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков, в этой связи, они не могут быть изменены.

Следовательно, письмо Администрации поселения от 06.04.2015 г. (исх. № 63.27/885) не противоречит требованиям законодательства РФ, в этой связи, не может препятствовать в осуществлении деятельности ДНП «Княгинино поместье».

Кроме того, письмом Администрации поселения от 06.04.2015 г. (исх. № 63.27/885.1) В. разъяснено, что для реализации возможности размещения ДНП «Княгинино поместье» необходимо в соответствии со ст. 33 ГрК РФ подать предложение об изменении границы территориальной зоны СХ-3 с приложением документов и обоснования перевода.

Так, согласно ПЗЗ поселения градостроительный регламент зоны садоводства и дачного хозяйства СХ-3 предусматривает строительство садовых и дачных домов, а также ведение дачного хозяйства.

Статьей 33 ГрК РФ установлен порядок внесения изменений в ПЗЗ.

[Частью 2 ст. 33](#) ГрК РФ установлены основания для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в ПЗЗ.

В качестве таких оснований установлены:

- несоответствие правил документам территориального планирования (генеральному плану городского округа) в результате внесения в такие документы изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

В соответствии с [ч. 3 ст. 33](#) ГрК РФ предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются в комиссию. При этом физические или юридические лица могут направлять такие предложения только в инициативном порядке либо в случае, если земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения и направляет это заключение главе местной администрации.

Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в ПЗЗ или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям (ч. 5 ст. 33 ГрК РФ).

Однако, обращения представителей ДНП «Княгинино поместье», поданные в Администрацию поселения в период с 26.06.2014 г. по 22.07.2015 г., не содержали предложения об изменении границы территориальной зоны садоводства и дачного хозяйства СХ-3.

Предложение об изменении границы территориальной зоны садоводства и дачного хозяйства СХ-3 в отношении спорных земельных участков, которое в соответствии с ч. 2 ст. 33 ГрК РФ служит основанием для внесения изменений в ПЗЗ поселения, было подано председателем ДНП «Княгинино поместье» В. в Администрацию поселения только 22.07.2015 г.

22.09.2015 г. председатель ДНП «Княгинино поместье» В. представил в Администрацию поселения обоснование перевода спорных земельных участков из зоны СХ-1 в зону СХ-3.

В настоящее время предложение председателя ДНП «Княгинино поместье» В. об изменении границы территориальной зоны СХ-3 в отношении спорных земельных участков находится на рассмотрении Комиссии по внесению изменений в ПЗЗ поселения.

Согласно доводу председателя ДНП «Княгинино поместье» В., Администрация поселения ограничивает конкуренцию на рынке строительства, поскольку ему отказывает во внесении изменений в ПЗЗ поселения, а иным лицам (конкурентам) удовлетворяет идентичные обращения и переводит земельные участки из зоны СХ-1 в зону СХ-3.

Однако, ООО «Степняк», гр. Б., гр. Л., ИП Ф. изначально обратились в

Администрацию поселения с обращениями об изменении границы территориальной зоны СХ-3, которые в соответствии с ч. 2 ст. 33 ГрК РФ служат основанием для внесения изменений в ПЗЗ поселения. В этой связи, их заявления были рассмотрены Комиссией по внесению изменения в ПЗЗ поселения и на основании распоряжения Главы Ольгинского сельского поселения в ПЗЗ поселения внесены соответствующие изменения.

В тоже время, как было указано выше, представители ДНП «Княгинино поместье» в период с 26.06.2014 г. по 22.07.2015 г. не обращались в Администрацию поселения с предложением об изменении границы территориальной зоны СХ-3 в отношении спорных земельных участков. Такое предложение поступило в Администрацию поселения только 22.07.2015 г. В настоящее время данное обращение находится на рассмотрении Комиссии по внесению изменений в ПЗЗ поселения.

Исходя из изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в оспариваемых действиях Администрации поселения нарушения ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой органам местного самоуправления запрещается осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев осуществления таких действия (бездействия).

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

рассмотрение дела № 1446/04, возбужденного по признакам нарушения Администрацией Ольгинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Председатель Комиссии:

К.А. Коренченко

Члены Комиссии:

О.С. Ратникова

В.Н. Нефедова

Е.С. Дорофеева

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