



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ  
по Республике  
Северная Осетия-Алания**

ул. Шмулевича, 8а, г. Владикавказ, 362019  
тел./факс (8672) 54-52-52  
e-mail: [to15@fas.gov.ru](mailto:to15@fas.gov.ru)

08.10.2021 № 5545

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.



**ФЕДЕРАЛОН  
МОНОПОЛИТЫ НЫХМÆ СЛУЖБÆ**

**УПРАВЛЕНИ  
ЦÆГÆТ ИРЫСТОНЫ**

уынг Шмулевичы, 8а, г. Дзæуджыхъæу, 362019  
тел./факс (8672) 54-52-52  
e-mail: [to15@fas.gov.ru](mailto:to15@fas.gov.ru)

**Заявитель:  
ООО НПО «Сигма»**

362001, г. Владикавказ,  
ул. 5-я Промышленная, д. 4

**Ответчики:**

**Администрация местного  
самоуправления  
г. Владикавказа**

362040, г. Владикавказ,  
пл. Штыба, д. 2

Адрес электронной почты:  
[vladikavkaz@rso-a.ru](mailto:vladikavkaz@rso-a.ru)

**Управление муниципального  
имущества и земельных ресурсов  
г. Владикавказа**

362025, г. Владикавказ,  
ул. Вагутина, д.17

Адрес электронной почты:  
[umizrag-ams@rso-a.ru](mailto:umizrag-ams@rso-a.ru)

**Хубулов Марат Григорьевич**

362031, РСО – Алания, г. Владикавказ,  
пр. Коста, 255, корпус «А», кв. 21

063401

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ****об отложении рассмотрения дела № 04-08/01-09-21****08 октября 2021 года****г. Владикавказ**

Комиссия Северо-Осетинского управления Федеральной антимонопольной службы России по рассмотрению дела № 04-08/01-09-21 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

**председатель Комиссии: Р.Р. Плиев** – руководитель Северо – осетинского УФАС России,

**члены комиссии: М.Э. Бидихова** – начальник отдела контроля органов власти, рекламы и финансовых рынков Северо – Осетинского УФАС России,

**З.В. Татров** – главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти, рекламы и финансовых рынков Северо – Осетинского УФАС России,

**А.И. Дзугцева** – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти, рекламы и финансовых рынков Северо – Осетинского УФАС России,

рассмотрев дело № 04-08/01-09-21 по признакам нарушения Администрацией местного самоуправления г. Владикавказа (далее также – АМС г. Владикавказа), Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Владикавказа (далее также – УМИЗР), Хубуловым Маратом Григорьевичем части 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

с участием представителей сторон:

- от заявителя - ООО НПО «Сигма» - Чабиев О.Г., действующий на основании доверенности от 27.09.2021г. исх. № 27/09-21-001;
- от ответчика - АМС г. Владикавказа – Гагиева Н.В., действующая на основании доверенности от 11.01.2021 № Д-11;
- от ответчика - Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Владикавказа - Галазова И.Ю., действующая на основании доверенности от 08.10.2021 № Д16,
- от Хубулова Марата Григорьевича – Калицова Л.А., действующая на основании нотариально заверенной доверенности от 15.06.2021г. № 15АА0993289,

**УСТАНОВИЛА:**

Участвующий в рассмотрении дела представитель ООО НПО «Сигма» Чабиев О.Г. огласил доводы жалобы, указав, что на основании постановления АМС г. Владикавказа от 07.04.2021 № 240 «О предоставлении в собственность земельного участка для содержания и эксплуатации помещений по производству стройматериалов Хубулову М.Г. по ул. Черноморской» между Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов АМС г. Владикавказа (далее также – УМИЗР) и гр. Хубуловым Маратом Григорьевичем был заключен договор купли-продажи земельного участка № 63/21 (далее – Договор).

В соответствии с указанным Договором в собственность Хубулова М.Г. был передан земельный участок с кадастровым номером 15:09:0011004:167, площадью 3,8318 га (то есть - 38 318 кв. м), расположенный по адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Черноморская, 16 (далее – Земельный участок). При этом площадь земельного участка, переданного в собственность Хубулову М.Г., в 18 раз превышает площадь объектов недвижимости, принадлежащих Хубулову М.Г., то есть - зданий с кадастровыми номерами 15:09:0011004:73, 15:09:0011004:76, 15:09:0011004:85.

ООО НПО «Сигма» является смежным землепользователем по отношению к приобретенному Хубуловым М.Г. земельным участком, объекты недвижимости ООО «НПО «Сигма» располагаются на участке с кадастровым номером 15:09:0011004:72.

ООО НПО «Сигма» заинтересовано в расширении своей территории и в случае проведения конкурентных процедур в отношении земельного участка с кадастровым номером 15:09:0011004:167, не занятой объектами Хубулова М.Г., оно имело бы возможность приобрести дополнительный участок.

Представитель заявителя также указал на судебную практику, указывающую на необходимость обоснования собственником недвижимого имущества предоставления ему в собственность земельного участка в испрашиваемой площади.

Таким образом, по мнению заявителя, предоставление в собственность Хубулову М.Г. земельного участка в заявленном размере необоснованно, нарушает нормы земельного законодательства и законодательства о защите конкуренции.

Представитель Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Владикавказа Галазова И.Ю. с нарушением УМИЗР требований статьи 16 Закона о защите конкуренции не согласилась, указав, что земельный участок с кадастровым номером 15:09:0011004:167 предоставлен

Хубулову М.Г. на основании статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой, если иное не установлено настоящей статьёй или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

На момент обращения в АМС г. Владикавказа Хубулов М.Г., согласно сведениям, предоставленным Управлением Росреестра по РСО – Алания, являлся единственным правообладателем (собственником) объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 15:09:0011004:73, 15:09:0011004:76, 15:09:0011004:85, привязанных к земельному участку с кадастровым номером 15:09:0011004:167.

Статьёй 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов. Обращение Хубулова М.Г. не попадает ни под один из пунктов статьи 39.16 ЗК РФ.

Представитель УМИЗР также указала, что земельный участок с кадастровым номером 15:09:0011004:167 общей площадью 3,3818 га, расположенный по улице Черноморской, 16 в г. Владикавказе, предоставленный Хубулову М.Г. в собственность для содержания и эксплуатации помещений по производству стройматериалов, относится к градостроительной зоне КП-1 (зона производственно – коммунального назначения).

Со ссылкой на статью 33 Правил землепользования и застройки г. Владикавказа, утверждённых решением Собрании представителей г. Владикавказа от 16.03.2012 № 32/11, представитель УМИЗР указала, что предельные размеры земельных участков и предельные параметры застройки земельного участка объектами капитального строительства для зоны КП-1 не установлены.

Однако Комиссией установлено, что решением Собрании представителей г. Владикавказа от 26.06.2020 № 11/28 «О признании утратившими силу отдельных решений Собрании представителей г. Владикавказа» указанный документ отменен.

На вопрос Комиссии о причине первоначального отказа АМС г. Владикавказа в лице УМИЗР Хубулову М.Г. в предоставлении указанного участка в собственность (письмо УМИЗР от 20.02.2021г. № 1002-407 на заявление Хубулова М.Г. от 12.02.2021г. вх. № 1002) со ссылкой на то, что площадь испрашиваемого земельного участка значительно превышает

площадь объектов капитального строительства, расположенных на нем, представитель УМИЗР объяснила первоначальный отказ Хубулову М.Г. технической ошибкой УМИЗР.

На рассмотрение дела № 04-08/01-09-21 УМИЗР представило письменные пояснения от 08.10.2021г. (исх. № 27/1081п-2745, 27/1058п2746, 7927п-2474), копии выписок из ЕГРН в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 15:09:0011004:73, 15:09:0011004:76, 15:09:0011004:85, копию выписки из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 15:09:0011004:167, копию постановления АМС г. Владикавказа от 07.04.2021г. № 24, копию договора купли – продажи № 63/21 от 12.04.2021г., заключенного между УМИЗР и Хубуловым М.Г.

На вопрос Комиссии о том, предоставлялся ли ранее (до передачи Хубулову М.Г. на праве собственности вышеуказанным Договором) земельный участок с кадастровым номером 15:09:0011004:167 Хубулову М.Г., либо иным лицам на праве аренды, либо ином праве, представитель УМИЗР указала, что участок ранее не предоставлялся ни Хубулову М.Г., ни иным лицам на праве аренды либо ином праве.

Представитель АМС г. Владикавказа Гагиева Н.В., участвующая в рассмотрении дела, не согласившись с нарушениями АМС г. Владикавказа требований статьи 16 закона о защите конкуренции, предоставила письменные пояснения от 08.10.2021г. б/н, содержащие доводы, аналогичные доводам Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Владикавказа.

Представитель Хубулова М.Г. Калицова Л.А., действующая на основании доверенности, с нарушением Хубуловым М.Г. требований статьи 16 Закона о защите конкуренции не согласилась, представила письменные возражения по делу № 04-08/01-09-21, сославшись на положения пункта 1 статьи 39.20 ЗК РФ, подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ, подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, положения статьи 39.16 ЗК РФ, указав, что в статье 39.16 ЗК РФ отсутствует такое основание для отказа в предоставлении земельного участка в собственность, как несоответствие площади испрашиваемого участка площади участка, необходимой для эксплуатации расположенного на нем объекта.

Указала, что согласно части 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального

образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Представитель Хубулова М.Г. в обоснование своей позиции также сослалась на положения, изложенные в абзаце 10 пункта 25 обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020) (утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22.07.2020, далее - Обзор), согласно которому исключительный характер права на приватизацию земельного участка означает, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого этим зданием, строением, сооружением. Приватизация одним лицом земельного участка в той его части, которая необходима для использования этого участка другим лицом, являющимся собственником расположенного на нем объекта недвижимого имущества, нарушает исключительное право последнего на приватизацию данного земельного участка.

Вместе с тем, в абзаце 11 Обзора указано следующее: следовательно, исключительность закрепленного в ст. 36 ЗК РФ права на приватизацию земельного участка собственником здания, строения, сооружения, на нем расположенного, означает также, что такой собственник вправе приватизировать исключительно земельный участок, занятый этим объектом и необходимый для его использования.

В обоснование своей позиции представитель Хубулова М.Г. Калицова Л.А. сослалась также на письмо Минэкономразвития России от 25.06.2015 №Д23и-2954, указав, что размеры образуемых земельных участков определяются в соответствии с правилами землепользования и застройки и документами по планировке территории. Что касается застроенных земельных участков, которые в существующих границах значительно превосходят площадь застройки расположенных на них зданий, то исходя из грамматического толкования положений Земельного кодекса Российской Федерации (подпункт 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации) у правообладателя такого земельного участка имеется право выкупа всего земельного участка. Какой-либо обязанности разделить земельный участок на застроенную и пустующую его части действующим законодательством Российской Федерации не установлено.

Представитель Хубулова М.Г. пояснила, что фактически земельный участок используется в целях содержания и эксплуатации расположенных на нем помещений по производству стройматериалов, что соответствует виду

его разрешенного использования, указанному в выписке из ЕГРН. Указала, что производство стройматериалов является непростым и трудоемким процессом, требующим немалого пространства, так как необходимо обеспечить следующие производственные потребности: подъезд к месту выгрузки сырья, необходимого для производственного процесса, подъезд к месту выгрузки готовой продукции для дальнейшей реализации, складирование (размещение) сырья, складирование готовой продукции, размещение (стоянка, обслуживание) транспортных средств и спецтехники, посредством которых осуществляется доставка и выгрузка сырья и стройматериалов, и т.д.

Представитель Хубулова М.Г. также сослалась на письмо ФАС России от 11.01.2016 № ИА/90/16 «О применении законодательства Российской Федерации, регулирующего земельные отношения», в заключительном абзаце которого указано, что ранее предусмотренное статьей 36 ЗК РФ преимущественное право владельца земельного участка в действующей редакции ЗК РФ закреплено в пункте 2 статей 39.3, 39.6 ЗК РФ, в качестве случаев, когда земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется без проведения аукциона.

Представитель Хубулова М.Г. указала, что в случае повторного отказа АМС г. Владикавказ в лице УМИЗР в предоставлении участка с кадастровым номером 15:09:0011004:167 Хубулову М.Г. на основании части 1 статьи 39.20 ЗК РФ в собственность, Хубулов М.Г. обжаловал бы отказ в судебном порядке.

С целью исследования доказательств, представленных лицами, участвующими в деле, а также в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, Комиссия

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

**1.** Назначить дело № 04-08/01-09-21 к рассмотрению на **26 октября 2021 года в 15 часов 00 мин.** по адресу: г. Владикавказ, ул. Шмулевича, д. 8 «А», Северо – Осетинское УФАС России, кабинет №4.

**2.** Направить в Филиал ФГБУ «Земельная кадастровая палата» по РСО – Алания запрос о предоставлении сведений из Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 15:09:0011004:72.

**2.** Ответчикам и заявителю обеспечить явку представителей на рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства №04-08/01-09-21, которое состоится **26 октября 2021 года в 15 часов 00 мин.** по

адресу: РСО – Алания, г. Владикавказ, ул. Шмулевича, д. 8 «А», Северо – Осетинское УФАС России, кабинет № 4, с надлежащим образом оформленными полномочиями на участие в рассмотрении дела (доверенностями). Ответчику Хубулову М.Г., представителям сторон по делу при себе иметь документы, удостоверяющие личность.

**Председатель Комиссии**

**Члены комиссии:**

The image shows four handwritten signatures in blue ink, arranged vertically. The first signature is the most prominent and appears to be 'P. P. Pliyev'. The second signature is smaller and less legible. The third signature is also smaller and less legible. The fourth signature is the largest and most legible, appearing to be 'A. I. Dzuceva'.

**Р.Р. Плиев**

**М.Э. Бидихова**

**З.В. Татров**

**А.И. Дзуцева**