

РЕШЕНИЕ № 41/1-15/15

Резолютивная часть решения оглашена «01» августа 2016 года

В полном объеме решение изготовлено «15» августа 2016 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Комиссия Управления) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Осипова Сергея Владимировича – заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, начальника отдела контроля органов власти и закупок, председатель Комиссии Управления;

Ягольницкой Дарьи Сергеевны – заместителя начальника отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии Управления;

Васянович Юлии Роландиевны – старшего государственного инспектора отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии Управления;

Сучкова Олега Николаевича – старшего государственного инспектора отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии Управления;

рассмотрев дело № 41/1-15/15 по признакам нарушения Администрацией города Вологды (ОГРН 1033500051683, ИНН 3525064930, ОКВЭД 84.11.3 – деятельность органов местного самоуправления по управлению вопросами общего характера, юридический (почтовый) адрес: 160000, г. Вологда, ул. Каменный мост, д. 4, далее – Администрация, Ответчик) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

03.12.2015 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Управление, антимонопольный орган) поступило заявление от 30.11.2015 № 3011/15-3 от индивидуального предпринимателя Роздухова Максима Евгеньевича (ОГРНИП 304352521100085, ИНН 352500101378, ОКВЭД 46.3 – торговля оптовая пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями, 46.4 – торговля оптовая непродовольственными потребительскими товарами, 46.9 – торговля оптовая неспециализированная, 47.1 – торговля розничная в неспециализированных магазинах, 47.2 – торговля розничная пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями в специализированных магазинах, 68.2 – аренда управление собственным или арендованным недвижимым имуществом, адрес: г. Вологда, ул. Зосимовская, д. 91, кв. 72, далее – Заявитель, ИП Роздухов М.Е.) о нарушении со стороны Администрации земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации при предоставлении в аренду земельных участков общего пользования, что в свою очередь нарушает права неопределенного круга лиц и создает

дискриминационные условия для хозяйствующих субъектов, доступ к товарам (работам, услугам) которых будет ограничен в виду отсутствия возможности беспрепятственной парковки транспортных средств рядом с местами осуществления хозяйственной деятельности.

По заявлению ИП Роздухова М.Е. приказом Управления от 14.12.2015 № 527 возбуждено дело за № 41-15,16,17/15 и создана Комиссия Управления по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Основанием для возбуждения и рассмотрения дела № 41-15,16,17/15 являлись также заявление Регионального отделения в Вологодской области Политической партии «Партия народной свободы» (ПАРНАС) и жалоба ООО «Лантер» по признакам нарушения статьей 15, 16 и 17 Закона о защите конкуренции Администрацией, МБУ «Дорремстрой» и ПАО «Ростелеком» (Вологодский филиал ПАО «Ростелеком») в связи с выполнением комплекса работ по организации платного парковочного пространства в пределах улично-дорожной сети города Вологды.

Определением Комиссии Управления от 16.12.2015 дело № 41-15,16,17/15 о нарушении антимонопольного законодательства назначено к рассмотрению.

Определением Комиссии Управления от 09.03.2016 срок рассмотрения дела № 41-15,16,17/15 продлен до 01.09.2016.

Определением Комиссии Управления от 20.06.2016 дело по ходатайству ИП Роздухова М.Е. выделено в отдельное производство.

В соответствии со статьями 44, 47.1 и 48.1 Закона о защите конкуренции, пунктами 3.124., 3.133. и 3.134. Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного приказом Федеральной антимонопольной службы от 25.05.2012 № 339 (далее – Административный регламент), и на основании определения Комиссии Управления от 20.06.2016 по делу 41-15,16,17/15 о выделении дел в отдельное производство приказом Управления от 20.06.2016 № 122 возбуждено дело № 41/1-15/15 по заявлению ИП Роздухова М.Е. и создана Комиссия Управления по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Определением Комиссии Управления от 20.06.2016 дело № 41/1-15/15 о нарушении антимонопольного законодательства назначено к рассмотрению.

Согласно части 1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, дело о нарушении антимонопольного законодательства рассматривается комиссией в срок, не превышающий трех месяцев со дня вынесения определения о назначении дела к рассмотрению. В случаях, связанных с необходимостью получения антимонопольным органом дополнительной информации, а также в случаях, установленных главой 9 Закона о защите конкуренции, указанный срок рассмотрения дела может быть продлен комиссией, но не более чем на шесть месяцев.

Пунктом 2.24. Административного регламента закреплено, что общий срок

рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства составляет девять месяцев и исчисляется со дня вынесения антимонопольным органом определения о назначении дела к рассмотрению.

Пунктом 3.134. Административного регламента установлено, что срок рассмотрения объединенного дела и дела, выделенного в отдельное производство, исчисляется со дня вынесения определения о назначении дела к рассмотрению, возбужденного ранее остальных дел, подлежащих объединению.

С учетом изложенного, дело № 41/1-15/15 по признакам нарушения Администрацией города Вологды части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции подлежит рассмотрению в срок не позднее 15.09.2016.

Из представленных по делу № 41/1-15/15 документов следует:

В заявлении ИП Роздухова М.Е. указано о проведении Администрацией торгов по продаже права аренды следующих семи земельных участков:

- земельного участка, расположенного по адресу: г. Вологда, Советский проспект, вблизи здания № 72, с кадастровым номером 35:24:0202027:895 (извещение № 724/з, ранее № 659/з);

- земельного участка, расположенного по адресу: г. Вологда, Советский проспект, вблизи здания № 72, с кадастровым номером 35:24:0202030:1055 (извещение № 725/з, ранее № 660/з);

- земельного участка, расположенного по адресу: г. Вологда, вблизи пересечения улиц Ленинградская – Псковская, с кадастровым номером 35:24:0402013:5687 (извещение № 726/з, ранее № 663/з);

- земельного участка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. С. Преминаина, с кадастровым номером 35:24:0501009:6591 (извещение № 727/з, ранее № 664/з);

- земельного участка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Ярославская, с кадастровым номером 35:24:0402007:3847 (извещение № 732/з, ранее № 667/з);

- земельного участка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Ярославская, с кадастровым номером 35:24:0402005:2960 (извещение № 733/з, ранее № 668/з);

- земельного участка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Ленинградская, вблизи здания № 100, с кадастровым номером 35:24:0401005:726 (извещение № 666/з, ранее № 611/з).

В частности, Заявитель указывает, что 20.11.2015 Администрацией были проведены торги по продаже права аренды на земельный участок с кадастровым номером 35:24:0401005:726, расположенный по адресу: г. Вологда, ул. Ленинградская, вблизи здания № 100, и просит принять меры по недопущению подписания договора аренды земельного участка и совершения в отношении договора регистрационных действий, а также принять меры по недопущению проведения торгов по продаже права аренды иных земельных участков общего

пользования, указанных в заявлении ИП Роздухова М.Е.

Рассматриваемые земельные участки, как указано в заявлении ИП Роздухова М.Е., представляют собой благоустроенные площадки с асфальтобетонным покрытием, разметкой и осветительным оборудованием, которая используется неограниченным кругом лиц, в том числе инвалидами, для парковки принадлежащих им транспортных средств и обладают признаками территорий общего пользования. К заявлению ИП Роздухова М.Е. приложены схемы, на которых наглядно указано месторасположение земельных участков с указанием их границ, улиц, домов, дорог и красных линий.

ИП Роздухов М.Е. считает, что предоставление земельных участков общего пользования в нарушение требований земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации приводит к нарушению части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В своих доводах Заявитель ссылается на пункты 11 и 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункт 18 части 8 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ, вступившего в силу с 01.03.2015).

В заявлении ИП Роздухов М.Е. ссылается на то, что с целью недопущения нарушений требований законодательства с его стороны была доведена информация до Администрации, которая не согласилась с этими доводами, сославшись на переходные положения, предусмотренные частью 3 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ (ред. от 08.03.2015) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», и на то, что земельные участки не отвечают признакам территорий общего пользования.

ИП Роздухов М.Е. не согласился с позицией Администрации, считая, что ни переходные положения, ни статья прежней редакции Земельного кодекса Российской Федерации не предусматривают каких-либо правил, которые бы исключали применение пункта 18 части 8 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации. Земельные участки относятся к территориям общего пользования в силу пункта 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также вследствие фактического использования этих территорий в общих интересах.

Заявитель указывает на то, что и в период действия прежней редакции Земельного кодекса Российской Федерации правоприменительная практика судов различных инстанций исключала возможность предоставления земельных участков общего пользования в аренду. Вне зависимости от значения переходных положений Администрация не вправе была принимать решение о предоставлении земельных участков в аренду.

ИП Роздухов обращает внимание на то, что в границах указанных им земельных участков проходят красные линии и в силу пункта 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации данные земельные участки относятся к земельным участкам общего пользования. Территории земельных участков, выходящие за пределы красных линий (не обозначенные красными линиями), относятся к территориям общего пользования в связи их фактическим использованием в

общих интересах, что подтверждается правоприменительной практикой.

В ходе рассмотрения дела из прокуратуры города Вологды письмом от 11.02.2016

№ 18в-2-2016 поступила информация о том, что Комиссией по выбору земельных участков при Администрации 10.10.2013 принято решение о формировании и предоставлении в аренду для размещения временного объекта – автостоянки наземного открытого типа по ул. Предтеченской. Постановлением Администрации от 12.05.2014 № 3308 утверждена схема расположения земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202016:612 по ул. Предтеченская в г. Вологде.

В дальнейшем на основании постановления Администрации от 23.04.2015 № 2965 Департаментом имущественных отношений Администрации города Вологды назначены торги по продаже права на заключение договора аренды указанного земельного участка, по результатам которых с ООО «БКД-компани» заключен договор аренды.

Земельный участок с кадастровым номером 35:24:0202016:612 по ул. Предтеченская в г. Вологде, предложенный для предоставления в аренду через торги, частично находится в границах красных линий по ул. Козленской г. Вологды, то есть относится к землям общего пользования.

Письмом от 04.03.2016 № 230ж-2016 из прокуратуры города Вологды поступила информация о предоставлении Администрацией в аренду земельного участка с кадастровыми номерами 35:24:0202020:265 и 35:24:0202020:266 по ул. Герцена, д. 20, находящихся в границах красных линий ул. Герцена.

Прокуратура предоставила материалы прокурорской проверки по земельным участкам с кадастровыми номерами 35:24:0202016:612, 35:24:0202020:265 и 35:24:0202020:266 для рассмотрения и приобщения к материалам ранее возбужденного в отношении Администрации дела о нарушении антимонопольного законодательства.

В письменных пояснениях заместитель Главы города Вологды, начальник Департамента имущественных отношений Администрации города Вологды Скородумов Е.А. (письма от 20.01.2016 № 7-0-11/427 и от 27.06.2016 № 7-0-11/2782/7951) сообщил, что решения о формировании и предоставлении земельных участков вблизи торговых центров, занятых гостевыми парковками, приняты по поручению Главы города Вологды в целях пополнения бюджета Комиссией по выбору земельных участков при Администрации.

Формирование земельных участков осуществлялось Департаментом градостроительства и инфраструктуры Администрации города Вологды в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до вступления в законную силу Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ) для целей не связанных со строительством.

В соответствии с Порядком распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Город Вологда», утвержденным постановлением Администрации от 13.09.2012 № 5313, Администрацией было принято решение о проведении торгов по продаже права аренды земельных участков.

В целях постановки на государственный кадастровый учет земельных участков было принято постановление Администрации от 12.05.2014 № 3308 «Об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровых планах территорий».

После постановки в 2014 году на государственный кадастровый учет земельных участков с кадастровыми номерами 35:24:0202027:895, 35:24:0202030:1055, 35:24:0402013:5687, 35:24:0501009:6591, 35:24:0402007:3847, 35:24:0402005:2960, 35:24:0401005:726 Администрацией города Вологды были приняты решения о проведении торгов по продаже права аренды указанных земельных участков.

До 01.03.2015 предоставление земельных участков на территории муниципального образования «Город Вологда» осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в редакции, действовавшей до вступления в законную силу Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», и Порядком распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Город Вологда», утвержденным постановлением Администрации от 13.09.2012 № 5313.

Статьей 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлены переходные положения. Так, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ, в случае, если принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, размещено или опубликовано извещение о проведении торгов, опубликовано сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства, опубликовано сообщение о наличии предлагаемых для передачи в аренду и находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории в целях его предоставления для целей, не связанных со строительством и (или) эксплуатацией зданий, сооружений.

Из указанного выше Администрация пришла к выводу о том, что завершение процедуры предоставления земельных участков должно осуществляться в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ). Данный вывод Администрация основывает с учетом информации Минэкономразвития России «Ответы на часто задаваемые вопросы по реализации положений Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ответ на вопрос № 40, информация опубликована на сайте <http://economy.gov.ru>).

Таким образом, Администрация полагает, что предоставление земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

Федерации в редакции, действовавшей до вступления в законную силу Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ, но не позднее 01.01.2018 в случае если до дня вступления в силу Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ органом местного самоуправления утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории в целях его предоставления для целей, не связанных со строительством и (или) с эксплуатацией зданий, сооружений.

После вступления в силу Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ Администрацией была продолжена ранее начатая процедура предоставления в аренду земельных участков.

Письмами Администрации от 20.06.2016 № б/н и от 27.06.2016 № б/н Администрация ссылается на пункт 21 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, который раскрывает понятие парковка (парковочное место).

Предоставление земельных участков осуществлялось Администрацией в рамках статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции до 01.03.2015) в аренду для размещения гостевых парковок.

Земельный кодекс Российской Федерации (в редакции до 01.03.2015) не содержал запрета на предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, в аренду из земель общего пользования.

Предоставление в аренду спорных земельных участков, образованных в границах территорий общего пользования, для организации парковки не может воспрепятствовать реализации неограниченным кругом лиц права на использование данной территории, поскольку вид разрешенного использования данных земельных участков предусматривает иное. Какие-либо ограничения для доступа посетителей, пользующихся личным транспортом, не создается.

В соответствии со статьей 48.1. Закона о защите конкуренции 01.07.2016 Комиссией Управления принято заключение об обстоятельствах дела № 41/1-15/15, согласно которому Администрация признается нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Письмом от 07.07.2016 № 564 Администрация не согласилась с выводами Комиссии Управления, а также указала на не доказанность принадлежности земельных участков к землям общего пользования, создания условий для препятствования в осуществлении деятельности и дискриминационных условий в отношении хозяйствующих субъектов, владеющих торговыми центрами.

Письмом от 14.07.2016 № 3478/16-7 ИП Роздухов М.Е. с заключением Комиссии Управления согласился. Дополнительно указал, что факт проведения Администрацией торгов в соответствии с порядком, предусмотренным новой редакцией Земельного кодекса Российской Федерации (вступившей в силу с 01.03.2015), подтверждается самой Администрацией, так как в постановлении Администрации от 20.08.2015 № 6275 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0401005:726 по ул. Ленинградской, вблизи здания № 100» Департаменту имущественных отношений Администрации города Вологды предписано провести торги в соответствии со статьей 39.11 новой редакции Земельного кодекса Российской Федерации.

Аналогичные постановления были вынесены и в отношении других участков. Кроме того, в извещениях о проведении торгов указан порядок их проведения, который соответствует новой редакции Земельного кодекса Российской Федерации (статья 39.12.).

Письмом от 14.07.2016 № 3479/16-7 ИП Роздухов М.Е. с доводами Администрации на заключение от 01.07.2016 об обстоятельствах дела № 41/1-15/15 не согласился и указал, что спорные земельные участки расположены вблизи различных торговых центров.

Комиссия Управления, рассмотрев письменные доказательства, заслушав лиц, участвующих в рассмотрении дела, установила:

Постановлением Администрации от 12.05.2014 № 3308 «Об утверждении схем расположения земельных участков на кадастровых планах территорий» утверждены схемы расположения 30 земельных участков, в том числе земельных участков, расположенных по адресам: г. Вологда, Советский проспект, вблизи здания № 72, с кадастровым номером 35:24:0202027:895; г. Вологда, Советский проспект, вблизи здания № 72, с кадастровым номером 35:24:0202030:1055; г. Вологда, вблизи пересечения улиц Ленинградская – Псковская, с кадастровым номером 35:24:0402013:5687; г. Вологда, ул. С. Преминаина, с кадастровым номером 35:24:0501009:6591; г. Вологда, ул. Ярославская, с кадастровым номером 35:24:0402007:3847; г. Вологда, ул. Ярославская, с кадастровым номером 35:24:0402005:2960; г. Вологда, ул. Ленинградская, вблизи здания № 100, с кадастровым номером 35:24:0401005:726; г. Вологда, ул. Герцена, д. 20, с кадастровыми номерами 35:24:0202020:265 и 35:24:0202020:266.

Постановление Администрации от 12.05.2014 № 3308 «Об утверждении схем расположения земельных участков на кадастровых планах территорий» издано по результатам рассмотрения служебной записки от 25.11.2013 № 7-0-13/12741 в Департамента имущественных отношений Администрации города Вологды (далее – Департамент) о формировании земельных участков, занятых гостевыми парковками у торговых центров и предложения Комиссии по выбору земельных участков при Администрации города Вологды от 05.12.2013.

В указанной служебной записке Департамента отмечено, что вопрос оформления прав на земельные участки у торговых центров для парковок автотранспорта должен рассматриваться с учетом Правил землепользования и застройки города Вологды, проекта планировки территории. Департаментом сделана выборка 19 земельных участков, находящихся в границах территории торговых центров.

Решением Комиссии по выбору земельных участков при Администрации города Вологды (протокол от 05.12.2013 № 439) согласован вопрос о возможности формирования земельных участков для размещения автостоянок наземного открытого типа вблизи торговых центров по 19 адресам.

По земельным участкам, расположенным по адресам: г. Вологда, Советский проспект, вблизи здания № 72, с кадастровым номером 35:24:0202027:895; г. Вологда, Советский проспект, вблизи здания № 72, с кадастровым номером 35:24:0202030:1055; г. Вологда, вблизи пересечения улиц Ленинградская – Псковская, с кадастровым номером 35:24:0402013:5687; г. Вологда, ул. С. Преминаина, с кадастровым номером 35:24:0501009:6591; г. Вологда, ул.

Ярославская, с кадастровым номером 35:24:0402007:3847; г. Вологда, ул. Ярославская, с кадастровым номером 35:24:0402005:2960; г. Вологда, ул. Ленинградская, вблизи здания № 100, с кадастровым номером 35:24:0401005:726; г. Вологда, ул. Предтеченская, с кадастровым номером 35:24:0202016:612; г. Вологда, ул. Герцена, д. 20, с кадастровыми номерами 35:24:0202020:265 и 35:24:0202020:266 Администрацией в Комиссию Управления представлены кадастровые выписки.

Согласно представленным кадастровым выпискам указанные земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов с разрешенным использованием: автостоянки наземные открытого типа.

По земельным участкам с кадастровыми номерами 35:24:0402013:5687, 35:24:0501009:6591, 35:24:0402007:3847, 35:24:0402005:2960, 35:24:0401005:726, 35:24:0202020:265 и 35:24:0202020:266 в особых отметках кадастровых выписках указано: «Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) земли общего пользования».

По земельному участку, расположенному по адресу: г. Вологда, вблизи пересечения улиц Ленинградская – Псковская, с кадастровым номером 35:24:0402013:5687, Администрацией представлены фрагмент карты градостроительного зонирования, фрагмент графического материала генерального плана города Вологды и карта с обозначением красных линий, установленных проектом планировки территории Южного жилого района города Вологды.

На карте с обозначением красных линий указано, что земельный участок с кадастровым номером 35:24:0402013:5687 находится в границах красных линий, из фрагмента графического материала генерального плана города Вологды видно, что земельный участок находится в границах магистральной улицы общегородского значения.

По земельному участку, расположенному по адресу: г. Вологда, ул. С. Преминаина, с кадастровым номером 35:24:0501009:6591 представлены фрагмент карты градостроительного зонирования, фрагмент графического материала генерального плана города Вологды и карта с обозначением красных линий, установленных проектом планировки территории Южного жилого района города Вологды.

На карте с обозначением красных линий указано, что земельный участок с кадастровым номером 35:24:0501009:6591 находится в границах красных линий, из фрагмента графического материала генерального плана города Вологды видно, что земельный участок находится в границах магистральной улицы общегородского значения и зеленых насаждений общего пользования.

По земельному участку, расположенному по адресу: г. Вологда, ул. Ярославская, с кадастровым номером 35:24:0402007:3847 представлены фрагмент карты градостроительного зонирования, фрагмент графического материала генерального плана города Вологды и карта с обозначением красных линий, установленных проектом планировки территории Южного жилого района города Вологды.

На карте с обозначением красных линий указано, что земельный участок с кадастровым номером 35:24:0402007:3847 находится в границах красных линий, из фрагмента графического материала генерального плана города Вологды видно, что земельный участок находится в границах магистральной улицы общегородского значения.

По земельному участку, расположенному по адресу: г. Вологда, ул. Ярославская, с кадастровым номером 35:24:0402005:2960 представлены фрагмент карты градостроительного зонирования, фрагмент графического материала генерального плана города Вологды и карта с обозначением красных линий, установленных проектом планировки территории Южного жилого района города Вологды.

На карте с обозначением красных линий указано, что земельный участок с кадастровым номером 35:24:0402005:2960 находится в границах красных линий, из фрагмента графического материала генерального плана города Вологды видно, что земельный участок находится в границах магистральной улицы общегородского значения.

По земельному участку, расположенному по адресу: г. Вологда,
ул. Ленинградская, вблизи здания № 100, с кадастровым номером 35:24:0401005:726 представлены фрагмент карты градостроительного зонирования, фрагмент графического материала генерального плана города Вологды и карта с обозначением красных линий, установленных проектом планировки территории Южного жилого района города Вологды.

На карте с обозначением красных линий указано, что земельный участок с кадастровым номером 35:24:0401005:726 находится в границах красных линий, из фрагмента графического материала генерального плана города Вологды видно, что земельный участок находится в границах магистральной улицы общегородского значения.

По земельному участку, расположенному по адресу: г. Вологда,
ул. Предтеченская, с кадастровым номером 35:24:0202016:612 представлены фрагмент карты градостроительного зонирования и фрагмент графического материала генерального плана города Вологды. Карта с обозначением красных линий не представлена.

Из фрагмента графического материала генерального плана города Вологды видно, что земельный участок с кадастровым номером 35:24:0202016:612 находится в границах магистральной улицы общегородского значения.

В материалах дела имеется письмо Департамента градостроительства и инфраструктуры от 10.02.2016 № 13-0-4/1672/1415 с приложением схемы красных линий участков улиц с нанесением границ земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202016:612, из которой следует, что земельный участок частично находится в границах красных линий ул. Козленской. Данный материал представлен прокуратурой города Вологды.

По земельным участкам, расположенным по адресу: г. Вологда, ул. Герцена, д. 20, с кадастровыми номерами 35:24:0202020:265 и 35:24:0202020:266 представлены фрагмент карты градостроительного зонирования и фрагмент графического

материала генерального плана города Вологды. Карта с обозначением красных линий не представлена.

Из фрагмента графического материала генерального плана города Вологды видно, что земельные участки с кадастровыми номерами 35:24:0202020:265 и 35:24:0202020:266 находятся в границах магистральной улицы общегородского значения. Как указано выше по земельным участкам с кадастровыми номерами 35:24:0202020:265 и 35:24:0202020:266 в особых отметках кадастровых выписках указано: «Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) земли общего пользования».

По земельному участку, расположенному по адресу: г. Вологда, Советский проспект, вблизи здания № 72, с кадастровым номером 35:24:0202027:895 представлены фрагмент карты градостроительного зонирования и фрагмент графического материала генерального плана города Вологды. Карта с обозначением красных линий не представлена.

Из фрагмента графического материала генерального плана города Вологды видно, что земельный участок с кадастровым номером 35:24:0202027:895 находится в границах магистральной улицы общегородского значения и зеленых насаждений общего пользования.

В материалах дела имеется **снимок (скриншот) проекта планировки территории центрального района с экрана официального сайта Администрации, представленный письмом Заявителя от 27.07.2016 № 5058/16-7, из которого следует, что земельный участок находится в границах красных линий.**

По земельному участку, расположенному по адресу: г. Вологда, Советский проспект, вблизи здания № 72, с кадастровым номером 35:24:0202030:1055 представлены фрагмент карты градостроительного зонирования и фрагмент графического материала генерального плана города Вологды. Карта с обозначением красных линий не представлена.

Из фрагмента графического материала генерального плана города Вологды видно, что земельный участок с кадастровым номером 35:24:0202030:1055 находится в границах магистральной улицы общегородского значения и зеленых насаждений общего пользования.

В материалах дела имеется **снимок (скриншот) проекта планировки территории центрального района с экрана официального сайта Администрации, представленный письмом Заявителя от 27.07.2016 № 5058/16-7, из которого следует, что земельный участок находится в границах красных линий.**

По земельным участкам с кадастровыми номерами 35:24:0202027:895 35:24:0202030:1055 схемы земельных участков с обозначением красных линий были приложены к заявлению ИП Роздухова М.Е., которые были предоставлены отделом аренды муниципального имущества Департамента, что подтверждается **снимком (скриншот) электронного письма (приложение к письму ИП Роздухова М.Е. от 27.07.2016 № 5058/16-7).**

Из указанных схем также следует, что земельные участки с кадастровыми номерами 35:24:0202027:895 и 35:24:0202030:1055 находятся в границах красных линий.

В статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации даны понятия, согласно которым под красными линиями понимаются линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (пункт 11); по территориям территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) (пункт 12).

Градостроительный [кодекс](#) Российской Федерации отдельно выделяет такие объекты, как территории общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц. Определяя земельные участки общего пользования, законодатель в статье 262 Гражданского кодекса Российской Федерации указал, что граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находится на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка.

Рассматриваемые земельные участки представляют собой благоустроенные площадки с асфальтобетонным покрытием, расположенные в границах магистральных улиц общегородского значения, и которыми пользуется неограниченный круг лиц. Данный факт Администрацией не оспаривается.

Материалами дела подтверждено, что земельные участки находятся в границах красных линий, магистральных улиц общегородского значения и зеленых насаждений общего пользования, что свидетельствует об отнесении их к территориям общего пользования.

Комиссией Управления рассмотрены документы по проведению аукционов на право заключения договоров аренды указанных земельных участков.

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6290 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0402013:5687» организованы торги в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (категория земель – земли населенных пунктов), государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 35:24:0402013:5687, с местоположением – Вологодская область, г. Вологда, вблизи пересечения улиц Ленинградская – Псковская, площадью 949 кв. м., с видом разрешенного пользования «автостоянки наземные открытого типа».

Указанным постановлением признано утратившим силу постановление Администрации от 20.10.2014 № 7846 «О продаже права на заключение договора

аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0402013:5687».

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6290 Департаменту поручено организовать и провести торги в форме открытого аукциона в соответствии со статьями 39.11. и 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании постановления Администрации от 20.08.2015 № 6290 Администрацией в лице Департамента проведены аукционы по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещения №№ 608/з, 663/з, 726/з), которые признаны несостоявшимися.

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6290 допускается проведение повторных аукционов (пункт 3.3.).

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6286 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0501009:6591» организованы торги в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (категория земель – земли населенных пунктов), государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 35:24:0501009:6591, с местоположением – Вологодская область, г. Вологда, ул. Сергея Преминина, площадью 1777 кв. м., с видом разрешенного пользования «автостоянки наземные открытого типа».

Указанным постановлением признано утратившим силу постановление Администрации от 20.10.2014 № 7839 «О продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0501009:6591 по ул. Сергея Преминина».

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6286 Департаменту поручено организовать и провести торги в форме открытого аукциона в соответствии со статьями 39.11. и 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании постановления Администрации от 20.08.2015 № 6286 Администрацией в лице Департамента проведены аукционы по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещения №№ 609/з, 664/з, 727/з), которые признаны несостоявшимися.

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6286 допускается проведение повторных аукционов (пункт 3.3.).

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6308 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 35:24:0402007:3847, 35:24:0402005:2960 по ул. Ярославской» организованы торги в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (категория земель – земли населенных пунктов), государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровыми номерами 35:24:0402007:3847 и 35:24:0402005:2960, с местоположением – Вологодская область, г. Вологда, ул. Ярославская, площадью 385 кв. м. и 373 кв. м., с видом разрешенного пользования «автостоянки наземные открытого типа».

Указанным постановлением признано утратившим силу постановление Администрации от 07.11.2014 № 8511 «О продаже права на заключение договора

аренды земельных участков с кадастровыми номерами 35:24:0402007:3847 и 35:24:0402005:2960 по ул. Ярославской».

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6308 Департаменту поручено организовать и провести торги в форме открытого аукциона в соответствии со статьями 39.11. и 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании постановления Администрации от 20.08.2015 № 6308 Администрацией в лице Департамента проведены аукционы по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (извещения №№ 612/з, 613/з, 667/з, 668/з, 732/з, 733/з), которые признаны несостоявшимися.

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6308 допускается проведение повторных аукционов (пункт 4.3.).

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6287 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202027:895 по Советскому проспекту, вблизи здания № 72» организованы торги в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (категория земель – земли населенных пунктов), государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 35:24:0202027:895, с местоположением – Вологодская область, г. Вологда, Советский проспект, вблизи здания № 72, площадью 410 кв. м., с видом разрешенного пользования «автостоянки наземные открытого типа».

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6287 Департаменту поручено организовать и провести торги в форме открытого аукциона в соответствии со статьями 39.11. и 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании постановления Администрации от 20.08.2015 № 6287 Администрацией в лице Департамента проведены аукционы по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещения №№ 604/з, 659/з, 724/з), которые признаны несостоявшимися.

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6287 допускается проведение повторных аукционов (пункт 2.3.).

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6289 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202030:1055 по Советскому проспекту, вблизи здания № 72» организованы торги в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (категория земель – земли населенных пунктов), государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 35:24:0202030:1055, с местоположением – Вологодская область, г. Вологда, Советский проспект, вблизи здания № 72, площадью 367 кв. м., с видом разрешенного пользования «автостоянки наземные открытого типа».

Указанным постановлением признано утратившим силу постановление Администрации от 23.12.2014 № 10311 «О продаже права на заключение договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 35:24:0202027:895 и 35:24:0202030:1055 по Советскому проспекту, вблизи здания № 72».

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6289 Департаменту поручено

организовать и провести торги в форме открытого аукциона в соответствии со статьями 39.11. и 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании постановления Администрации от 20.08.2015 № 6289 Администрацией в лице Департамента проведены аукционы по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещения №№ 605/з, 660/з, 725/з), которые признаны несостоявшимися.

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6289 допускается проведение повторных аукционов (пункт 3.3.).

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6291 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202020:265 по ул. Герцена, вблизи дома № 20» организованы торги в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (категория земель – земли населенных пунктов), государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 35:24:0202020:265, с местоположением – Вологодская область, г. Вологда, ул. Герцена, вблизи дома № 20, площадью 1014 кв. м., с видом разрешенного пользования «автостоянки наземные открытого типа».

Указанным постановлением признано утратившим силу постановление Администрации от 07.11.2014 № 8510 «О продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202020:265 по ул. Герцена, вблизи дома № 20».

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6291 Департаменту поручено организовать и провести торги в форме открытого аукциона в соответствии со статьями 39.11. и 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании постановления Администрации от 20.08.2015 № 6291 Администрацией в лице Департамента проведены аукционы по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещения №№ 607/з, 662/з).

По результатам аукциона № 662/з победителем аукциона признан участник № 1 – ООО «Универсалторг плюс», с которым 07.12.2015 заключен договор аренды земельного участка № 24-899ГС со сроком аренды 5 лет.

Договор от 07.12.2015 № 24-899ГС был зарегистрирован в органах Росреестра.

Соглашением от 28.04.2016 договор аренды земельного участка от 07.12.2015 № 24-899ГС по соглашению сторон расторгнут.

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6288 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202020:266 по ул. Герцена, вблизи дома № 20» организованы торги в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (категория земель – земли населенных пунктов), государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 35:24:0202020:266, с местоположением – Вологодская область, г. Вологда, ул. Герцена, вблизи дома № 20, площадью 381 кв. м., с видом разрешенного пользования «автостоянки наземные открытого типа».

Указанным постановлением признано утратившим силу постановление Администрации от 07.11.2014 № 8509 «О продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202020:266 по ул. Герцена, вблизи дома № 20».

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6288 Департаменту поручено организовать и провести торги в форме открытого аукциона в соответствии со статьями 39.11. и 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании постановления Администрации от 20.08.2015 № 6288 Администрацией в лице Департамента проведены аукционы по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещения №№ 606/з, 661/з).

По результатам аукциона № 661/з победителем аукциона признан участник № 1 – ООО «Универсалторг плюс», с которым 07.12.2015 заключен договор аренды земельного участка № 24-900ГС со сроком аренды 5 лет.

Договор от 07.12.2015 № 24-900ГС был зарегистрирован в органах Росреестра.

Соглашением от 28.04.2016 договор аренды земельного участка от 07.12.2015 № 24-900ГС по соглашению сторон расторгнут.

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6275 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0401005:726 по ул. Ленинградской, вблизи здания № 100» организованы торги в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (категория земель – земли населенных пунктов), государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 35:24:0401005:726, с местоположением – Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, вблизи здания № 100, площадью 2535 кв. м., с видом разрешенного пользования «автостоянки наземные открытого типа».

Указанным постановлением признано утратившим силу постановление Администрации от 07.11.2014 № 8506 «О продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0401005:726 по ул. Ленинградской, вблизи здания № 100».

Постановлением Администрации от 20.08.2015 № 6275 Департаменту поручено организовать и провести торги в форме открытого аукциона в соответствии со статьями 39.11. и 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании постановления Администрации от 20.08.2015 № 6275 Администрацией в лице Департамента проведены аукционы по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещения №№ 611/з, 666/з).

По результатам аукциона № 666/з победителем аукциона признан участник № 1 – ООО «БКД-компани», с которым 07.12.2015 заключен договор аренды земельного участка № 24-911ГС со сроком аренды 5 лет.

В ходе рассмотрения дела от ООО «БКД-компани» никаких письменных пояснений не поступало. Лицами, участвующими в рассмотрении дела, пояснено, что договор аренды земельного участка от 07.12.2015 № 24-911ГС в органах Росреестра не зарегистрирован. Отметка о государственной регистрации на договоре

отсутствует.

Постановлением Администрации от 23.04.2015 № 2965 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202016:612 по ул. Предтеченской» организованы торги в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (категория земель – земли населенных пунктов), государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 35:24:0202016:612, с местоположением – Вологодская область, г. Вологда, ул. Предтеченская, площадью 1338 кв. м., с видом разрешенного пользования «автостоянки наземные открытого типа».

Постановлением Администрации от 23.04.2015 № 2965 Департаменту поручено организовать и провести торги в форме открытого аукциона в соответствии со статьями 39.11. и 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании постановления Администрации от 23.04.2015 № 2965 Администрацией в лице Департамента проведены аукционы по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещения №№ 554/з, 569/з, 581/з, 623/з), которые признаны несостоявшимися.

По результатам аукциона (извещение 679/з) победителем признано ООО «БКД-компани», с которым 04.12.2015 заключен договор аренды земельного участка № 24-915ГС со сроком аренды 5 лет.

В ходе рассмотрения дела от ООО «БКД-компани» никаких письменных пояснений не поступало. Лицами, участвующими в рассмотрении дела, пояснено, что договор аренды земельного участка от 04.12.2015 № 24-915ГС в органах Росреестра не зарегистрирован. Отметка о государственной регистрации на договоре отсутствует.

Земельный участок по адресу: г. Вологда, ул. Предтеченская, с кадастровым номером 35:24:0202016:612, площадью 1338 кв. м. в постановлении Администрации от 12.05.2014 № 3308 «Об утверждении схем расположения земельных участков на кадастровых планах территорий» не указан.

Из вышеуказанного следует, что решения Администрации о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 35:24:0202027:895, 35:24:0202030:1055, 35:24:0402013:5687, 35:24:0501009:6591, 35:24:0402007:3847, 35:24:0402005:2960, 35:24:0401005:726, 35:24:0202020:265 и 35:24:0202020:266 приняты 20.08.2015 в виде постановлений Администрации.

Администрация приняла постановления от 20.08.2015 № 6275, 6286-6291, 6308 и от 23.04.2015 № 2965, руководствуясь статьями 39.11. и 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации.

Принятые в 2014 году Администрацией решения о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков отменены. Постановления от 20.10.2014 №№ 7839 и 7846, от 07.11.2014 №№ 8506, 8509, 8510 и 8511, от 23.12.2014 № 10311 Администрация приняла руководствуясь статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статьей 1 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в

Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации.

Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ принят в целях совершенствования порядка предоставления земельных участков и устранения проблемных вопросов, возникающих в области земельных отношений. Усовершенствован порядок образования и предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, делая его максимально прозрачным и понятным, обеспечив равный доступ к земельным ресурсам для всех заинтересованных лиц.

[Статьями 39.11, 39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков. В частности, пунктом 18 части 8 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

[Статьей 34](#) Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ установлен ряд переходных положений. Частью 3 данной статьи установлено, что в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона органом государственной власти или органом местного самоуправления утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории в целях его предоставления для целей, не связанных со строительством и (или) с эксплуатацией зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется в соответствии со [статьей 34](#) Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), но не позднее 1 января 2018 года.

Норма статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) устанавливает общие положения, регулирующие порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.

Комиссия Управления соглашается с позицией ИП Роздухова М.Е., согласно которой в период действия прежней редакции Земельного кодекса Российской Федерации и правоприменительная практика судов различных инстанций исключала возможность предоставления земельных участков общего пользования в аренду. Вне зависимости от значения переходных положений Администрация не вправе была принимать решение о предоставлении земельных участков в аренду.

Кроме того, из дословного контекста ответа на вопрос № 40 информации Минэкономразвития России «Ответы на часто задаваемые вопросы по реализации положений Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», на который ссылается Администрация, следует, что в случае если уполномоченным органом до 01.03.2015 не принято соответствующее

решение либо не опубликовано сообщение о приеме заявлений или о наличии предлагаемых для передачи в аренду земельных участков, не размещено уведомление о проведении торгов, предоставление такого земельного участка осуществляется в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 23.06.2014 № 171-ФЗ.

Как отмечено выше, Администрация отменила решения о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, принятые до 01.03.2015. Все проведенные аукционы были признаны не состоявшимися.

По решениям о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, принятым после 01.03.2015, Администрация установила порядок проведения данных аукционов в соответствии со статьями [39.11](#) и [39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что решения Администрации о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, относящихся к территориям общего пользования, и их результаты противоречат требованиям земельного и градостроительного законодательства.

Основной целью Закона о защите конкуренции является защита неопределенного круга лица от проявлений монополистической деятельности, недобросовестной конкуренции, а также недопущения, ограничения, устранения конкуренции государственными органами власти и органами местного самоуправления.

Статья 15 Закона о защите конкуренции устанавливает запрет для субъектов, обладающих властными полномочиями, на принятие актов и (или) осуществление действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Порядок применения статьи 15 Закона о защите конкуренции разъясняется в пункте 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», в соответствии с которым требования, заявленные по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, подлежат удовлетворению при наличии совокупности следующих условий: антимонопольным органом доказано, что акты, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и соответствующим субъектом, обладающим властными полномочиями, не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая такому субъекту принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие).

Для привлечения к ответственности по статье 15 Закона о защите конкуренции необязательно, чтобы соответствующие действия повлекли негативные последствия для конкуренции, достаточно лишь подтверждения антимонопольным органом возможности наступления таких последствий.

Статья 15 Закона о защите конкуренции применяется к случаям издания нормативно-правовых актов, предоставляющих отдельным участникам рынка преимущества либо создающих барьеры; нарушения сроков выдачи каких-либо

разрешительных документов; совершения нарушений при передаче прав на государственное или муниципальное имущество при установлении тарифов на регулируемые виды деятельности, нарушений, связанных с государственными закупками и т.д.

В частности, пунктом 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещается создание дискриминационных условий.

Под дискриминационными условиями в соответствии с Законом о защите конкуренции понимаются условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект (субъекты) поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом (субъектами). Соответственно, данный пункт применяется в тех случаях, когда какие-либо акты или действия субъектов, обладающих властными полномочиями, свидетельствуют о различном подходе к участникам одного и того же рынка.

Для признания субъекта, наделенного властными полномочиями, нарушившим статью 15 Закона о защите конкуренции необходимо установить, что его акты и (или) действия (бездействия) приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, а также, что эти акты и (или) действия (бездействия) не разрешены другими федеральными законами.

Комиссия Управления с учетом представленных материалов пришла к выводу о том, что факт создания Администрацией препятствий в осуществлении предпринимательской деятельности и дискриминационных условий подтверждается следующим.

В городе Вологде перед многими зданиями торговых центров и супермаркетов земельные участки под парковки не сформированы и в аренду не предоставлены, например, перед супермаркетом «Магнит» по адресам: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 71 и ул. Новгородская, д. 22, перед супермаркетом «Аллея» по адресам: г. Вологда, ул. Герцена, д. 72, ул. Северная, д. 3, ул. Ярославская, д. 18, ул. Новгородская, д. 2-А, ул. Зосимовская, д. 91, перед супермаркетом «Пятерочка», по адресу: г. Вологда, ул. Новгородская, д. 2-А перед торговыми центрами «Леон» по адресу: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 144, «Альмо» по адресу: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 44, «Кардинал» по адресу: г. Вологда, ул. Кирова, д. 57. Указанные обстоятельства подтверждаются сведениями из публичной кадастровой карты, опубликованной на сайте Росреестра.

Земельные участки по указанным адресам в постановление Администрации от 12.05.2014 № 3308 «Об утверждении схем расположения земельных участков на кадастровых планах территорий» не включены.

Комиссия Управления соглашается с позицией Заявителя, изложенной в письме от 27.07.2016 № 5058/16-7, о том, что формируя земельные участки, занятые парковками, и предоставляя их в аренду перед одними супермаркетами, и не совершая аналогичных действий в отношении парковок перед другими продовольственными магазинами Администрация создала дискриминационные условия в осуществлении предпринимательской деятельности для отдельных участников рынка продуктового ритейла города Вологды, в частности для сетей супермаркетов «Макси» и «Золотой ключик», и предоставила преференции для

сетей супермаркетов конкурентов - торговых сетей «Аллея», «Магнит», «Пятерочка», поскольку любой потребитель выбирая между супермаркетом с платной и бесплатной парковкой, в большинстве случаев предпочтет последний.

Особые условия ведения хозяйственной деятельности были созданы для сети супермаркетов «Аллея», что подтверждается следующими обстоятельствами дела.

Исходя из сведений из публичной кадастровой карты перед пятью супермаркетами «Аллея» земельные участки под парковки сформированы не были.

В постановление Администрации от 12.05.2014 № 3308 «Об утверждении схем расположения земельных участков на кадастровых планах территорий» парковки перед данными супермаркетами включены не были.

В указанном постановлении указана парковка только перед одним супермаркетом «Аллея» (по адресу: г. Вологда, ул. Ленинградская, 146), но торги в отношении земельного участка с кадастровым номером 35:24:0401014:4301, занятого данной парковкой, были отменены без указания причин (протокол об отмене аукциона №321/з от 09.12.2014) и в последствии не проводились. В то же время, торги в отношении иных земельных участков, сформированных на основании постановления Администрации от 12.05.2014 № 3308 «Об утверждении схем расположения земельных участков на кадастровых планах территорий», никогда не отменялись и в случае признания аукциона несостоявшимся назначались вновь.

Указанные факты свидетельствуют о направленности воли публичного органа (Администрации) на создание преимуществ для торговой сети «Аллея» по сравнению с другими торговыми сетями.

Также дискриминационные условия были созданы для отдельных участников рынка коммерческой недвижимости. Формируя земельные участки, занятые парковками, и предоставляя их в аренду перед одними торговыми центрами, и не совершая аналогичных действий в отношении парковок перед другими торговыми центрами, Администрация создала дискриминационные условия для отдельных участников рынка коммерческой недвижимости города Вологды, в частности для владельцев торговых центров «Форум», «Золотой ключик», и предоставила преференции для владельцев других торговых центров, в частности торговых центров «Леон», «Кардинал» и «Альмо».

ИП Роздухов М.Е. занимается деятельностью по сдаче в аренду нежилых помещений и розничной торговлей. Он, будучи собственником помещений торгового центра «Форум» (г. Вологда, Ленинградская, 100), сдает большую их часть в аренду, а на первом этаже ведет розничную торговлю под вывеской «Супермаркет «Макси».

Предоставление земельного участка с кадастровым номером 35:24:0401005:726, расположенного перед торговым центром «Форум» в аренду, безусловно, снижает как привлекательность коммерческой недвижимости в данном торговом центре, так и супермаркета «Макси», ввиду отсутствия бесплатной парковки перед зданием (одного из значимых конкурентных преимуществ), по сравнению с другими торговыми центрами и супермаркетами города Вологды, в частности супермаркетами «Аллея», «Магнит», торговыми центрами «Леон», «Кардинал» и

«Альмо», расположенными по ул. Ленинградской, парковки перед которыми в аренду не предоставлены.

Предоставление земельных участков с кадастровыми номерами 35:24:0402007:3847, 35:24:0402005:2960, расположенных по адресу: г. Вологда, ул. Ярославская, находящихся вблизи Торгового центра и супермаркета «Золотой ключик» (ул. Ленинградская, 85) в аренду, также снизит привлекательность коммерческой недвижимости в данном торговом центре и супермаркета «Золотой ключик» по сравнению с другими торговыми центрами и супермаркетами города Вологды, в частности супермаркетами «Аллея», «Магнит», торговыми центрами «Леон», «Кардинал» и «Альмо», расположенными по ул. Ленинградской, парковки перед которыми в аренду не предоставлены.

Аналогичная ситуация сложится и применительно к другим объектам, парковки перед которыми будут предоставлены в аренду. Как следствие, будет ограничена конкуренция на рынке коммерческой недвижимости и розничной торговли продовольственными товарами города Вологды.

Таким образом, Администрация при не соблюдении требований пунктов 11 и 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункта 18 части 8 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации путем издания постановлений от 20.08.2015 № 6275, 6286-6291, 6308 и от 23.04.2015 № 2965 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 35:24:0202027:895, 35:24:0202030:1055, 35:24:0402013:5687, 35:24:0501009:6591, 35:24:0402007:3847, 35:24:0402005:2960, 35:24:0401005:726, 35:24:0202016:612, 35:24:0202020:265 и 35:24:0202020:266, заключения по результатам проведения аукционов договоров аренды земельных участков от 07.12.2015 № 24-899ГС и № 24-900ГС с ООО «Универсалторг плюс», от 04.12.2015 № 24-915ГС и от 07.12.2015 № 24-911ГС с ООО «БКД-компани» допустила нарушения прав неопределенного круга лиц и создала дискриминационные условия для хозяйствующих субъектов, доступ к товарам (работам, услугам) которых будет ограничен в виду отсутствия возможности беспрепятственной парковки транспортных средств рядом с местами осуществления хозяйственной деятельности.

Порядок применения статьи 15 Закона о защите конкуренции при доказывании нарушения антимонопольного законодательства соблюден: акты и действия Администрации могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции; федеральным законодательством запрещено субъектам, обладающим властными полномочиями, проводить аукционы, если земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Руководствуясь [статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 43, статьей 48, частью 1 статьи 49](#) Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию города Вологды (ОГРН 1033500051683, ИНН 3525064930,

юридический (почтовый) адрес: 160000, г. Вологда, ул. Каменный мост, д. 4) нарушившей пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации города Вологды предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции, в том числе:

2.1. отменить (признать утратившими силу) постановления Администрации города Вологды от 20.08.2015 № 6290 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0402013:5687», от 20.08.2015 № 6286 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0501009:6591», от 20.08.2015 № 6308 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 35:24:0402007:3847, 35:24:0402005:2960 по ул. Ярославской», от 20.08.2015 № 6287 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202027:895 по Советскому проспекту, вблизи здания № 72», от 20.08.2015 № 6289 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202030:1055 по Советскому проспекту, вблизи здания № 72».

2.2. отменить протоколы о результатах аукционов и аннулировать аукционы по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, проводимых на основании постановлений Администрации города Вологды от 20.08.2015 № 6291 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202020:265 по ул. Герцена, вблизи дома № 20», от 20.08.2015 № 6288 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202020:266 по ул. Герцена, вблизи дома № 20», от 20.08.2015 № 6275 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0401005:726 по ул. Ленинградской, вблизи здания № 100», от 23.04.2015 № 2965 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202016:612 по ул. Предтеченской».

2.3. принять меры по расторжению договоров о предоставлении в аренду земельных участков от 04.12.2015 № 24-915ГС и от 07.12.2015 № 24-911ГС, заключенные с ООО «БКД-компани», и по возврату земельных участков с кадастровым номером 35:24:0401005:726 по ул. Ленинградской, вблизи здания № 100 и с кадастровым номером 35:24:0202016:612 по ул. Предтеченской.

2.4. обязать не проводить торги (прекратить проведение торгов) в отношении земельных участков, относящихся к землям общего пользования, в том числе земельных участков, расположенных по адресам: г. Вологда, Советский проспект, вблизи здания № 72, с кадастровым номером 35:24:0202027:895; г. Вологда, Советский проспект, вблизи здания № 72, с кадастровым номером 35:24:0202030:1055; г. Вологда, вблизи пересечения улиц Ленинградская – Псковская, с кадастровым номером 35:24:0402013:5687; г. Вологда, ул. С. Преминаина, с кадастровым номером 35:24:0501009:6591; г. Вологда, ул. Ярославская, с кадастровым номером 35:24:0402007:3847; г. Вологда, ул. Ярославская, с кадастровым номером 35:24:0402005:2960; г. Вологда, ул.

Ленинградская, вблизи здания № 100, с кадастровым номером 35:24:0401005:726; г. Вологда, ул. Предтеченская, с кадастровым номером 35:24:0202016:612; г. Вологда, ул. Герцена, д. 20, с кадастровыми номерами 35:24:0202020:265 и 35:24:0202020:266.

3. Передать материалы дела № 41/1-15/15 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области для возбуждения дела об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством РФ об административных правонарушениях.

В соответствии со [статьей 52](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии
Члены Комиссии:

отсутствует

С.В. Осипов
Д.С. Ягольницкая
Ю.Р. Васянович
О.Н. Сучков