



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА  
(ФАС России)**

**УПРАВЛЕНИЕ  
ПО КАМЧАТСКОМУ КРАЮ**

Ленинградская ул., д. 90,  
Петропавловск-Камчатский, 683003

Тел./факс (4152) 42-58-74  
Эл. почта: to41@fas.gov.ru

16.08.2018 № 2516/01  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Управление архитектуры,  
градостроительства и земельных  
отношений администрации ПКГО

Ул. Советская, 22  
г. Петропавловск-Камчатский,  
683001

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ  
о прекращении действий (бездействия),  
которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю поступило обращение Восканяна М.Ж. по вопросу отказа предоставления в аренду земельного участка, расположенного по адресу г. Петропавловск-камчатский, пр. Победы, 4.

Из обращения Восканяна М.Ж. следует, что Администрацией Петропавловск-Камчатского городского округа издано постановление от 27.09.2017 года № 2414 о предоставлении земельного участка с кадастровым номером: 41:01:0010113:3482 по адресу: г. Петропавловск- Камчатский, пр. Победы, площадью 0,2 га в аренду, сроком до 17.02.2022.

15.09.2017 года Восканян М.Ж. обратился в Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа (далее- Управление) с заявлением о представлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: г. Петропавловск- Камчатский, пр. Победы, 4.

27 сентября 2017 года между администрацией Петропавловск- Камчатского городского округа в лице Управления и Восканяном М.Ж. заключен договор аренды земельного участка №200/17 с кадастровым номером 41:01:0010113:3482 по адресу: г. Петропавловск- Камчатский, пр. Победы, 4.

При геодезических исследованиях, проведенных 24 апреля 2018 года, было установлено, что в границы земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010113:3482 входит тротуар.

Вместе с тем, поскольку тротуар является объектом транспортной инфраструктуры, предназначенным для движения пешеходов, и относится к землям (территориям) общего

пользования, следовательно, не может быть выделен из земель общего пользования и предоставлен в пользование конкретному лицу.

02.04.2019 года Восканян М.Ж. обратился к Главе Петропавловск- Камчатского городского округа с заявлением о повторном рассмотрении обращения от 15.09.2017 года о представлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: г. Петропавловск- Камчатский, пр. Победы, 4.

Письмом от 30.04.2019 №01-08-01/2633/19 за подписью и.о. руководителя Управления С.А. Соколова сообщено, что обращение было рассмотрено по существу и для повторного рассмотрения правовых оснований не имеется.

Согласно пункту 1 статьи 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166 ГК РФ).

В силу пунктов 1 и 2 статьи 168 ГК РФ (в редакции, действующей на момент заключения оспариваемого договора аренды земельного участка) за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность.

Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы.

Как усматривается из положений пунктов 10.1, 11 и 12 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, и статьи 262 ГК РФ под красными линиями понимаются границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов. В число линейных объектов входят также и автомобильные дороги. Тротуары, согласно положению п. 5 статьи 3 Федерального закона РФ от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», относятся к элементам обустройства автомобильных дорог.

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).

Названные объекты, перечень которых не является закрытым, представляют собой территории общего пользования. В их состав входят находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки либо земли, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, обладая правом свободного доступа на них и использования, имеющихся на этих участках и землях объектов в

пределах, допускаемых законом, иными правовыми актами и собственником соответствующего земельного участка.

Согласно пункту 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, относятся к землям общего пользования.

В силу пункта 2 части 3 статьи 25 Федерального закона РФ от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в границах полосы отвода автомобильной дороги, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, запрещается: размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, её строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса.

Из содержания приведённых выше норм права усматривается, что тротуары являются объектами транспортной инфраструктуры, предназначены для движения пешеходов, и относятся к землям (территориям) общего пользования, а потому тротуар не может быть выделен из состава земель (территорий) общего пользования и предоставлен в пользование конкретному лицу.

27 сентября 2017 года между администрацией Петропавловск-Камчатского городского округа в лице Управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа и Восканяном М.Ж. заключен договор аренды № 200/17 земельного участка, по условиям которого арендодатель сдал, а арендатор принял в пользование на 4 года 5 месяцев, по 17 февраля 2022 года, на условиях аренды земельный участок, с кадастровым номером 41:01:0010113:3482 по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, пр. Победы, 4 фактическое использование - для целей, не связанных со строительством (использование земельного участка для установки павильона).

Согласно и. 1.2 договора, границы участка закреплены в натуре и обозначены в кадастровом плане (кадастровом паспорте) земельного участка.

Постановлением администрации ПКГО от 10 апреля 2014 года № 847 утверждена схема расположения указанного земельного участка от 27 марта 2014 года № 69 в соответствии с которой земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010113:3482 по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, пр. Победы, является смежным к земельному участку с видом разрешенного использования: «земельные участки объектов автомобильной инфраструктуры (дороги, улицы, проспекты, шоссе, проезды, переулки, мосты, остановки)», дата постановки земельного участка на государственный кадастровый учет - 28 мая 2012 года.

Установлено, что в результате обмера поворотных точек границ земельного участка с кадастровым номером № 41:01:0010113:3482 находится участок асфальтированного пешеходного тротуара площадью 13 кв.м.

Как усматривается из письма прокурора города Петропавловска-Камчатского от 3 сентября 2018 года № Э/11-2213-2017 в ходе прокурорской проверки установлено, что в границы земельного участка с кадастровым номером № 41:01:0010113:3482 предоставленного Восканяну М.Ж. в аренду входит часть территории общего пользования - тротуар, что противоречит пункту 2 статьи 11.10, пункту 12 статьи 85 Земельного кодекса РФ, пункту 2 части 3 статьи 25 Федерального закона РФ от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Прокуратурой города 3 сентября 2018 года Главе

Петропавловск-Камчатского городского округа внесено представление об устранении нарушений закона, а также причин и условий, им способствующих.

В состав участка, предоставленного по договору аренды № 200/17 Восканяну В.М. в аренду, включена территория общего пользования, которая находится на землях улично-дорожной сети, договор аренды указанного земельного участка является недействительным, как заключенный с нарушением положений Земельного кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации (Апелляционное определение по делу № 33-554/2019).

На основании вышеизложенного антимонопольным органом установлено, что оснований для предоставления Восканяну М.Ж. в аренду земельного участка с меньшей площадью, изменении точек координат и исключении из предоставленного ему в аренду земельного участка территории общего пользования – тротуара отсутствуют.

Часть 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон N 135-ФЗ) устанавливает, что федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

На основании п. п. 5, 7, 17 ст. 4 Закона N 135-ФЗ хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

Конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг

требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения (далее - Предупреждение), и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о конкуренции, Закон № 135-ФЗ) Федеральная антимонопольная служба является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в том числе функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства и предупреждению монополистической деятельности.

На основании части 1 статьи 39.1 Закона № 135-ФЗ в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, занимающему доминирующее положение, предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению его последствий.

На основании части 2 статьи 39.1 Закона № 135-ФЗ Предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона.

Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

В связи с наличием в действиях Управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации ПКГО признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившиеся в отказе принять и рассмотреть заявление Вaskanяна М.Ж. о предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, пр. Победы, 4, руководствуясь статьей 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", предупреждает о необходимости устранения **в срок до 02.09.2019** причин и условий, способствовавших возникновению нарушения антимонопольного законодательства и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения путем принятия заявления Восканяна М.Ж. и рассмотрения вопроса о предоставлении в

аренду земельного участка меньшей площадью по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, пр. Победы, 4.

О выполнении Предупреждения сообщить в УФАС России по Камчатскому краю в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Врио руководителя Управления



И.В. Кодерле