



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Приморскому краю**

ул. 1-я Морская, 2, г. Владивосток, 690090
тел. (423) 222-94-95
e-mail: to25@fas.gov.ru

05.05.2026 № 2968/26

На № _____ от _____

Председателю Думы города
Владивостока

А.П. Брику

ул. Суханова, д. 3,
г. Владивосток, 690091
info@dumavlad.ru

РЕШЕНИЕ

г. Владивосток

Дело № 025/01/15-897/2024

Резолютивная часть решения объявлена: 28 апреля 2026 года

Полный текст решения изготовлен: 5 мая 2026 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе: председателя Комиссии Солдатовой Е.В. – заместителя руководителя управления-начальника отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции; членов Комиссии: Мирзаевой К.К. – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти; Кафаровой Г.Ф. – специалиста-эксперта отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции,

рассмотрев дело № 025/01/15-897/2024, возбужденное по признакам нарушения Думой города Владивостока части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее-Закон о защите конкуренции),

в отсутствие представителя ответчика,

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее — Приморское УФАС России) получена жалоба ООО



2026-3042

«Примстроитель-Н» от 17.04.2024 № 157 (от 17.04.2024 вх. № 3719-ЭП/24), указывающая на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях Управления муниципальной собственности г. Владивостока (далее также – УМС г. Владивостока, Управление) по передаче в собственность ООО «СЕРВИС» недвижимого 2024-6235 имущества – нежилого здания с кадастровым номером 25:28:010006:54, площадью 109 кв.м, расположенного в г. Владивостоке, б. Золотой Рог, в/г № 20, стр. 195 и земельного участка с кадастровым номером 25:28:010006:279 общей площадью 322 кв.м в районе ул. Светланская, д. 68 в г. Владивостоке, виды разрешенного использования: хранение автотранспорта, служебные гаражи, магазина.

Приморское УФАС России, рассмотрев жалобу ООО Примстроитель –Н», установило следующее.

11.08.2020 года на официальном сайте torgi.gov.ru УМС г. Владивостока было опубликовано извещение № 070820/0308185/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества по 19 лотам.

Лотом № 12 на торги было выставлено право на заключение договора аренды нежилого здания – гаража (номер по генплану 195) общей площадью 109 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 25:28:010006:54, по адресу: г. Владивосток, б. Золотой Рог, в/г № 20, стр. 195 (далее – Объект), с земельным участком площадью 115 кв.м., кадастровый номер 25:28:010006:61/1, расположенным в районе ул. Светланская, 68 в г. Владивостоке.

На участие в открытом аукционе было подано 8 заявок. По результатам аукциона по лоту № 12 победителем было объявлено ООО «Сервис», с которым 09.10.2020 заключен договор № 02-1103877-001-НАР-9846-00 аренды недвижимого имущества: нежилого здания – гаража (номер по генплану 195) общей площадью 109 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 25:28:010006:54, по адресу: г. Владивосток, б. Золотой Рог, в/г № 20, стр. 195 (далее – Объект) с земельным участком площадью 115 кв.м., кадастровый номер 25:28:010006:61/1, расположенным в районе ул. Светланская, 68 в г. Владивостоке (далее по тексту – Объект).

25.10.2022 ООО «СЕРВИС» обратилось в УМС г. Владивостока с заявлением (вх. № 29347/1у) о возможности реализации преимущественного права на приобретение арендуемого Объекта.

Письмом от 17.11.2022 № 29347/1у/28 УМС г. Владивостока уведомило ООО «СЕРВИС» о наличии у него преимущественного права на приобретение арендуемого Объекта, указав на то, что реализация этого права возможна только после проведения работ по образованию земельного участка, поскольку Объект находится в границах земельного участка с кадастровым номером 25:28:010006:61, на котором расположены иные объекты недвижимого имущества.

Письмом от 27.12.2022 № 28/34350-исх УМС г. Владивостока предложило ООО «СЕРВИС» согласовать проект схемы расположения земельного участка по ул. Светланская, 68 в г. Владивостоке в целях раздела земельного участка с кадастровым номером 25:28:010006:61 и расположенного в его границах здания

(гаража). Согласно схеме площадь земельного участка увеличилась со 115 кв.м до 258 кв.м.

Письмом от 26.01.2023 ООО «СЕРВИС» предложило УМС г. Владивостока предусмотреть в схеме сохранение проезда, парковочные места и территорию для размещения контейнера для сбора мусора.

Письмом от 07.02.2023 № 28/3782-исх УМС г. Владивостока направило ООО «СЕРВИС» на согласование откорректированный проект схемы, согласно которому, площадь земельного участка со 115 кв. м увеличилась до 322 кв.м,

Письмом б/н от 07.02.2023 ООО «СЕРВИС» согласовало схему расположения земельного участка, площадь которого стала составлять 322 кв.м.

Распоряжением от 14.02.2023 № 484/28 УМС г. Владивостока утвердило схему расположения земельного участка площадью 322 кв.м., расположенного в районе ул. Светланская, д.68 в г. Владивостоке, в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД 2), где в числе основных видов разрешенного использования земельных участков установлены, в том числе виды: хранение автотранспорта, служебные гаражи, магазины.

В результате раздела земельного участка 25:28:010006:61 был образован земельный участок общей площадью 322 кв.м с кадастровым номером 25:28:010006:279, право муниципальной собственности на который зарегистрировано 16.03.2023 рег. № 25:28:010006:279-25/056/2023-1.

В связи с образованием земельного участка с кадастровым номером 25:28:010006:279 изменения в договор № 02-1103877-001-Н-АР-9846-00 аренды Объекта, заключенный по результатам аукциона, не вносились.

Решением Думы города Владивостока от 28.09.2023 № 241 утверждены условия приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке путем реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, в том числе, нежилого здания с кадастровым номером 25:28:010006:54 площадью 109 кв.м. и земельного участка с кадастровым номером 25:28:010006:279 площадью 322,0 кв.м (пункт 4 Приложения к решению Думы).

На основании решения Думы от 28.09.2023 № 241 17.10.2023 УМС г. Владивостока и ООО «СЕРВИС» заключили между собой договор № 395-ППВ купли-продажи арендуемого муниципального недвижимого имущества с условием о рассрочке (с субъектами малого и среднего предпринимательства), которым в собственность ООО «Сервис» были переданы нежилое здание общей площадью 109 кв.м, количество этажей -1, в том числе подземных - 0, кадастровый номер 25:28:010006:54, по адресу: г. Владивосток, б. Золотой Рог, в/г № 20, стр. 195 с земельным участком площадью 322 кв.м с кадастровым номером 25:28:010006:279 в районе ул. Светланская,68 в г. Владивостоке. Рыночная стоимость недвижимого имущества (здания вместе с земельным участком) по договору согласно его оценке составила 5 312 752, 50 рублей.

Часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) запрещает органам власти

(государственным органам и органам местного самоуправления) и организациям, осуществляющим их функции, совершать действия (бездействие), принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

В силу пункта 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 04.03.2021 № 2 "О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства" состав нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции образуют действия (бездействие), принятие актов указанных органов и организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции либо создают угрозу наступления таких последствий на определенном товарном рынке, в том числе в результате нарушения прав и законных интересов отдельных участников рынка, создания для них конкурентных преимуществ или препятствий в конкуренции на товарных рынках, за исключением случаев, когда имеется норма иного федерального закона, допускающая принятие оспариваемого акта, осуществления действий (бездействия).

Как указано в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 24.06.2015 № 307-КГ15-1408, достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением установленных законом случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Исходя из этого, нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является непроведение торгов в тех случаях, когда их проведение является обязательным в соответствии с законодательством РФ.

Таким образом, из совокупности изложенного следует, что действия органов власти по передаче хозяйствующему субъекту в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности без торгов в тех случаях, когда их проведение является обязательным, содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Как следует из заявления и других материалов, Дума приняла спорное решение в части утверждения условий приватизации арендуемого нежилого здания с кадастровым номером 25:28:010006:54 площадью 109 кв.м. и земельного участка с кадастровым номером 25:28:010006:279 площадью 322,0 кв.м в порядке реализации преимущественного права субъектом малого предпринимательства, руководствуясь Законом № 159-ФЗ и Законом № 178-ФЗ.

Отношения по реализации субъектами малого и среднего

предпринимательства преимущественного права приобретения арендуемого имущества регулируются Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ (ред. от 06.04.2024) "Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее-Закон № 159-ФЗ).

Статьей 3 Закона № 159-ФЗ предусмотрено, что субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

При этом согласно пункту 1 статьи 3 Закона № 159-ФЗ такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что арендуемое недвижимое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, и на день подачи заявления оно находится в их временном владении и пользовании или временном пользовании непрерывно в течение одного года и более в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона.

Из данной нормы следует, что преимущественное право приобретения в собственность, то есть без торгов, может быть реализовано только в отношении того государственного или муниципального имущества, которое находилось у субъекта малого и среднего предпринимательства в аренде (во владении и (или) пользовании).

В отношении имущества, не находившегося в аренде у субъекта предпринимательства, не может быть реализовано преимущественное право приобретения в собственность, такое имущество может быть приобретено в собственность только по результатам торгов, проведенных по правилам, установленным Земельным кодексом РФ.

Из материалов следует, что постановлением главы города Владивостока от 23.08.2024 № 2125 в Думу города Владивостока внесен проект решения Думы

города Владивостока «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке путем реализации субъектам малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества», согласно которому предлагалось утвердить условия приватизации, в том числе нежилого здания, общей площадью 109,0 кв.м, а также земельного участка общей площадью 322 кв.м, участка с кадастровым номером 25:28:010006:27, путем преимущественного права выкупа по рыночной стоимости в размере 5 312 752, 50 руб.

Порядок принятия Думой решений установлен статьей 40 Регламента, утвержденного решением Думы г. Владивостока от 17.12.2008 № 210 "Об утверждении Регламента Думы города Владивостока" (далее – Регламент).

В силу подпункта «а» пункта 3 статьи 40 Регламента, при разработке проекта НПА субъектом правотворческой инициативы (администрацией) должно соблюдаться требование о соответствии проекта федеральным законам и законам Приморского края.

Пунктами 5 и 6 статьи 40 Регламента установлено, что копия проекта НПА и прилагаемые к нему документы направляются в комитеты Думы, правовой отдел Думы, прокуратуру города Владивостока, администрацию города Владивостока для дачи заключения.

Если представленный проект не соответствует требованиям пунктов 1 - 3 настоящей статьи, такой проект возвращается председателем Думы инициатору без рассмотрения для выполнения указанных требований.

Исходя из смысла и содержания приведенных положений, Дума города Владивостока обязана была проверить проект НПА, разработанный и внесенный администрацией, на соответствие федеральным законам и законам Приморского края.

Материалами установлено, что решением от 28.09.2023 № 241 Дума города Владивостока утвердила условия приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке путем реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение имущества, в том числе нежилого здания с кадастровым номером 25:28:010006:54 площадью 109 кв.м. и земельного участка с кадастровым номером 25:28:010006:279 площадью 322,0 кв.м. Между тем, у ООО «Сервис» в аренде по договору № 02-1103877-001-НАР-9846-00 от 09.10.2020 находился земельный участок общей площадью 115 кв.м, а не 322 кв.м.

Таким образом, решение Думы от 28.09.2023 № 241 в части утверждения условий приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке путем реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права, то есть без торгов, на приобретение нежилого здания с кадастровым номером 25:28:010006:54 площадью 109 кв.м. и земельного участка с кадастровым номером 25:28:010006:279 площадью 322,0 кв.м принято в нарушение пункта 1 статьи 3 Закона № 159-ФЗ и требованиям Регламента.

Без торгов могло быть реализовано на основании Закона № 159-ФЗ

преимущественное право приобретения в собственность только земельного участка площадью 115 кв.м с находящимся на нем зданием общей площадью 109 кв.м, арендованных по договору № 02-1103877-001-Н-АР-9846-00 от 09.10.2020, что должна была учесть Дума при принятии спорного решения. Земельный участок (часть участка), не находящийся в аренде, мог быть передан в собственность только конкурентным способом (по результатам аукциона) по правилам Земельного кодекса.

При указанных обстоятельствах принятие Думой решения от 28.09.2023 № 241 в части утверждения условия приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке путем реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение нежилого здания с кадастровым номером 25:28:010006:54 площадью 109 кв.м. и земельного участка с кадастровым номером 25:28:010006:279 площадью 322,0 кв.м содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Установление признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции при принятии Думой решения от 28.09.2023 № 241 в указанной части явилось основанием в соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции для выдачи Думе предупреждения от 02.07.2024 исх. № 4826/24 о необходимости в срок до 16 августа 2024 года прекращения действия, содержащего признаки нарушения антимонопольного законодательства путем внесения изменений в решение от 28.09.2023 № 241 «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке путем реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества».

В связи с невыполнением предупреждения в установленный срок Приморское УФАС России в соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции приказом № 29 от 26.08.2024 возбудило дело № 025/01/15-897/2024 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Определением от 25.09.2024 комиссия приостановила рассмотрение дела № 025/01/15-897/2024 до рассмотрения арбитражными судами дела № А51-16160/2024.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 11 ноября 2025 года заключенный между УМС г. Владивостока и ООО «Сервис» договор № 395-ППВ от 17.10.2023 купли-продажи арендуемого муниципального имущества признан недействительным (ничтожным), применены последствия недействительности сделки в виде возложения на ООО «Сервис» обязанности возвратить в муниципальную собственность недвижимое имущество, полученное по спорному договору, а именно: нежилое здание общей площадью 109 кв.м (количество этажей - 1, в том числе подземных - 0) с кадастровым номером 25:28:010006:54, расположенное по адресу: г.Владивосток, б.Золотой Рог, в/г № 20, стр.195, и земельный участок площадью 322 кв.м с кадастровым номером 25:28:010006:279 в районе ул. Светланская, д.68 в г. Владивостоке.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 25 февраля 2026 года решение Арбитражного суда Приморского края от 11.11.2025 по делу №А51- 16160/2024 оставлено без изменения.

В связи с разрешением арбитражными судами спора по делу № А51-16160/2024, определением от 23.03.2026 Комиссия возобновила рассмотрение дела.

По результатам исследования состояния конкуренции на рынке недвижимого имущества, находящегося в собственности или в ведении города Владивостока было установлено:

- временной интервал определен с 28.09.2023 по 17.10.2023 (с момента принятия Думой города Владивостока решения от 28.09.2023 № 241 до заключения договора купли-продажи № 395-ППВ);

- продуктовые границы товарного рынка определены как рынок недвижимого имущества, находящегося в собственности или в ведении города Владивостока;

- географические границы товарного рынка определены как границы территории города Владивостока.

Перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства Комиссия приняла заключение об обстоятельствах дела, копия которого была направлена лицам, участвующим в деле. До окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения участники дела не представили пояснения, возражения, доказательства, не привели доводы в письменном виде в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела.

Из совокупности установленных данных следует вывод о наличии в действиях Думы города Владивостока нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившихся в принятии (утверждении) решения от 28.09.2023 № 241 «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке путем реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества», что привело к предоставлению земельного участка общей площадью 322 кв. м. с кадастровым номером 25:28:010006:279 (распоряжение УМС от 14.02.2023 № 484/28) в собственность ООО «СЕРВИС» в связи с преимущественным правом выкупа арендуемого по договору аренды от 09.10.2020 № 02-1103877- 001-Н-АР-9846-00 арендуемого имущества при условии, что договор аренды был заключен по итогам проведения открытого аукциона (извещение № 070820/03081185/1, лот № 12), согласно которому площадь земельного участка составляла 115,0 кв.м, что повлекло за собой изменение характеристики земельного участка в части существенного увеличения его площади, в результате чего были нарушены права и законные интересы потенциальных претендентов на аренду данного земельного участка, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции при предоставлении земельных

участков, необходимых для ведения предпринимательской деятельности в границах г. Владивостока.

Комиссия не усматривает оснований для прекращения рассмотрения дела, предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции.

Комиссия считает необходимым в целях устранения нарушения антимонопольного законодательства, восстановления прав и законных интересов хозяйствующих субъектов на рынке недвижимого имущества, находящегося в собственности или в ведении города Владивостока, выдать Думе города Владивостока обязательное для исполнения предписание.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в действиях Думы города Владивостока, выразившихся в принятии (утверждении) решения от 28.09.2023 № 241 «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества в городе Владивостоке путем реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества», что привело к предоставлению земельного участка общей площадью 322 кв. м. с кадастровым номером 25:28:010006:279 (распоряжение УМС от 14.02.2023 № 484/28) в собственность ООО «СЕРВИС» в связи с преимущественным правом выкупа арендуемого по договору аренды от 09.10.2020 № 02-1103877- 001-Н-АР-9846-00 арендуемого имущества при условии, что договор аренды был заключен по итогам проведения открытого аукциона (извещение № 070820/03081185/1, лот № 12), согласно которому площадь земельного участка составляла 115,0 кв.м, что повлекло за собой изменение характеристики земельного участка в части существенного увеличения его площади, в результате чего были нарушены права и законные интересы потенциальных претендентов на аренду данного земельного участка, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции при предоставлении земельных участков, необходимых для ведения предпринимательской деятельности в границах г. Владивостока.

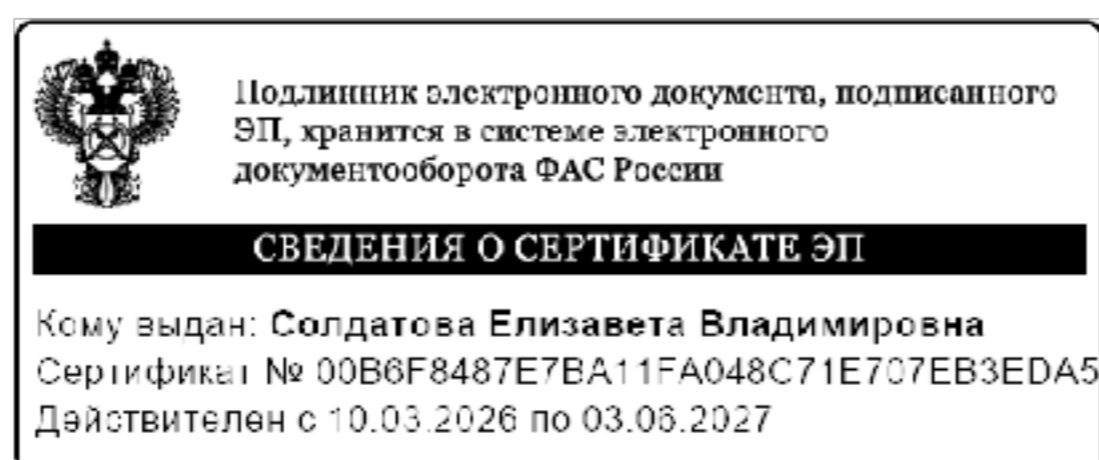
2. Оснований для прекращения рассмотрения дела, предусмотренных статьей 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», не имеется.

3. Выдать Думе города Владивостока предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

4. Передать материалы должностному лицу Приморского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Председатель Комиссии

Е.В. Солдатова



Члены Комиссии

К.К. Мирзаева

Г.Ф. Кафарова

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) в арбитражный суд.