

ПРЕДОСТЕРЕЖЕНИЕ О НЕДОПУСТИМОСТИ СОВЕРШЕНИЯ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ МОГУТ ПРИВЕСТИ К НАРУШЕНИЮ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

В Чувашское УФАС России поступило обращение ООО «Топэко» относительно незаконных действий со стороны должностных лиц администрации г. Чебоксары Чувашской Республики по представлению в суд мирового соглашения (вх. Управления № 4982-ЭП/20 от 20.05.2020).

По результатам рассмотрения установлено следующее. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) регулирует отношения по использованию и охране земель в РФ как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

В соответствии с ч. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Согласно ч. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов (ч. 15 ст. 39.8 ЗК РФ).

Аукцион на право заключения договора аренды проводится по инициативе уполномоченного органа или по заявлению заинтересованного гражданина либо юридического лица (заявителя) п. 1 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п.п. 8 п. 8 ст. 39.11 Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершённого строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен п. 3 ст. 39.36 настоящего Кодекса и размещение, которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешённым использованием.

В соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25).

Согласно пункту 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Как известно, Решением Арбитражного суда Чувашской Республики от 05 декабря 2019 года по делу А79-1349/2018 иск администрации города Чебоксары удовлетворен частично, на ООО «Феникс» возложена обязанность снести временную блочную автоматическую автомобильную заправочную станцию, находящуюся на земельном участке с кадастровым номером 21:01:020301:3265 общей площадью 650 кв.м, расположенном по Президентскому бульвару г. Чебоксары; на «...» возложена обязанность возвратить Администрации города Чебоксары ЧР земельный участок с кадастровым номером 21:01:020301:3265.

Данный спор возник ввиду незаконного занятия «...», ООО «Феникс» земельного участка с кадастровым номером 21:01:020301:3265 и размещении на данном земельном участке АЗС Чебнефть.

Ранее, 27.11.2014 между администрацией города Чебоксары и ИП Петровым А.Ю. был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:020301:210, часть земельного участка №1 общей площадью 490 кв.м, для размещения и эксплуатации временной блочной автоматической автомобильной заправочной станции, расположенный в городе Чебоксары по Президентскому бульвару сроком действия с 25.11.2014 по 25.11.2017.

Между тем, с момента истечения срока действия договора прошло более 2,5 лет, земельный участок также претерпел изменения в результате которых изменилась его площадь, вид разрешенного использования и был поставлен на кадастровый учет совершенно другой участок с кадастровым номером 21:01:020301:3265, который ни «...», ни ООО «Феникс» когда-либо не предоставлялся.

Законность размещения АЗС на данном земельном участке также была предметом рассмотрения по делу А79-5702/2018, по результатам рассмотрения которого суды трех инстанций пришли к обоснованному выводу об отсутствии оснований для признания права собственности на данный объект за ООО «Феникс».

Не согласившись с решением Арбитражного суда Чувашской Республики от 05 декабря 2019 года по делу А79-1349/2018, ООО «Феникс» обратилось с апелляционной жалобой в Первый арбитражный апелляционный суд.

08.05.2020 г. в Первый арбитражный апелляционный суд поступило заявление об утверждении мирового соглашения.

Согласно условиям мирового соглашения стороны договорились о том, что администрация г.Чебоксары отказывается от исковых требований и обязуется опубликовать извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:020301:3265, а ООО «Феникс» обязуется произвести демонтаж АЗС и освободить земельный участок в течении 35 календарных дней с момента опубликования извещения. При этом, основанием для выдачи исполнительного листа в отношении ООО «Феникс» в случае отказа от добровольного исполнения мирового соглашения является лишь протокол подведения итогов аукциона.

Иными словами, согласно условиям мирового соглашения «...» и ООО «Феникс» наделяются правом свободного использования земельного участка с кадастровым номером 21:01:020301:3265 и АЗС, расположенной на указанном земельном участке, в течении минимум 7 месяцев. При этом, данными лицами будет осуществляться пользование земельным участком, который не был предоставлен в соответствии с законом, с соблюдением конкурсных процедур, а также пользование незаконно размещенной АЗС.

Мировое соглашение подписано со стороны администрации города Чебоксары, ООО «Феникс», а также «...»

Положение мирового соглашения направлены в нарушение пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ, согласно которой договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

На сегодняшний день оснований для подписания мирового соглашения с подобными условиями не имеется.

Одной из основных функций территориального органа ФАС России согласно Положению о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденному приказом ФАС России от 26.01.2011 № 30, является контроль за соблюдением антимонопольного законодательства.

Антимонопольное законодательство определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции.

В целях обеспечения конкуренции Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) установлены следующие запреты:

-запрет на злоупотребление доминирующим положением (статья 10 Закона о

защите конкуренции);

-запрет на ограничивающие конкуренцию соглашения и согласованные действия (статьи 11, 11.1 и 16 Закона о защите конкуренции);

-запрет на недобросовестную конкуренцию (статья 14 Закона о защите конкуренции);

-запрет на ограничивающие конкуренцию акты и (или) действия (бездействие) органов государственной власти Российской Федерации (статья 15 Закона о защите конкуренции).

По своей природе мировое соглашение содержит элементы гражданско-правовой сделки, поскольку представляет собой волеизъявление сторон, направленное на изменение, прекращение гражданских прав и обязанностей. Заключенное сторонами спора мировое соглашение влечет правовые последствия с момента утверждения его судом (Определение Высшего Арбитражного суда РФ от 26 сентября 2012 года № ВАС-9597/12).

На сегодняшний день мировое соглашение судом не утверждено. Суд по делу А79-1349/2018 назначен на 09.06.2020.

Частью 1 статьи 25.7 Закона о защите конкуренции установлено, что в целях предупреждения нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган направляет должностному лицу хозяйствующего субъекта, федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственного внебюджетного фонда предостережение в письменной форме о недопустимости совершения действий, которые могут привести к нарушению антимонопольного законодательства (далее - предостережение).

Согласно части 2.1 статьи 25.7 Закона о защите конкуренции основанием для направления предостережения должностному лицу федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственного внебюджетного фонда является информация о планируемых таким должностным лицом действиях (бездействии), способных привести к нарушению антимонопольного законодательства, если при этом отсутствуют основания для возбуждения и рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

В связи с публичными действиями подписания мирового соглашения, по условиям которого «...» и ООО «Феникс» наделяются правом свободного использования земельного участка с кадастровым номером 21:01:020301:3265 и АЗС, расположенной на указанном земельном участке, в течении минимум 7 месяцев (при этом, данными лицами будет осуществляться пользование земельным участком, который не был предоставлен в соответствии с законом, с соблюдением конкурсных процедур, а также пользование незаконно размещенной АЗС), Чувашское УФАС России на основании статьи 25.7 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предостерегает от совершения подобных действий впредь, так как такое поведение может привести к нарушению части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

«...»