**АРБИТРАЖНЫЙ СУД**

**ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ-ЧУВАШИИ**

**Именем Российской Федерации**

**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Чебоксары

Дело № А79-3931/2013

03 февраля 2014 года

Резолютивная часть решения объявлена 27.01.2014.

Полный текст решения изготовлен 03.02.2014.

Арбитражный суд в составе: судьи Юрусовой Н.В.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Черновой Н.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии, 428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, Московский пр., д.2, ОГРН 1022101286657, ИНН 2128017971,

к Администрации города Чебоксары Чувашской Республики, 428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. К. Маркса, д.36, ОГРН 1022101150037, ИНН 2126003194,

индивидуальному предпринимателю Киборовой Наталье Валерьевне, 428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ИНН 212900753066,

третьи лица:

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике,

Просветова Наталья Владимировна,

о признании договора недействительным и применении последствий недействительности сделки,

при участии:

от истца – Бубеновой Т.А. по доверенности от 31.12.2013 №01-46/9468,

ответчика Киборовой Н.В., его представителя Солдатовой И.П. по доверенности от 23.01.2014,

от третьих лиц: Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике – Иголкиной Н.В. по доверенности от 23.05.2013 №61/28-36; Просветовой Натальи Владимировны – Просветовой Т.Н. по доверенности от 22.08.2013,

установил:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии обратилось в суд с иском к Администрации города Чебоксары Чувашской Республики, индивидуальному предпринимателю Киборовой Наталье Валерьевне о признании договора аренды земельного участка от 16.12.2010 № 366/4799-М недействительным и применении последствий недействительности сделки в виде возврата земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:160 во владение и пользование администрации города Чебоксары Чувашской Республики.

Исковые требования мотивированы тем, что решением Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии от 17.10.2012 по делу №123/05-АМЗ-2012 действия администрации города Чебоксары по предоставлению земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:160 признаны нарушающими требования части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции).

Определением суда от 03.06.2013 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике (т.1 л.д.1-2).

Определением суда от 01.08.2013 производство по делу приостановлено до рассмотрения Федеральным арбитражным судом Волго-Вятского округа кассационной жалобы на судебные акты по делу №А79-13189/2012 (т.1 л.д.82-84).

Определением суда от 11.10.2013 производство по делу возобновлено (т.1 л.д.125-126).

Определением суда от 23.10.2013 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Просветова Наталья Владимировна (т.1 л.д.135-136).

В судебном заседании представитель истца исковые требования поддержал в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Ответчик - Администрация города Чебоксары Чувашской Республики, надлежаще извещенная о времени и месте судебного заседания, явку полномочного представителя в суд не обеспечила, представила ходатайство от 27.01.2014 о рассмотрении дела без участия своего представителя.

Ответчик - Киборова Наталья Валерьевна и его представитель в удовлетворении исковых требований просили отказать по основаниям, изложенным в отзыве. Указали на то, что истец не является стороной по сделке и, следовательно, не обладает полномочиями на обращение в суд с настоящим иском. Также указали на то, что истец не представил доказательства нарушения действующего законодательства. Считают, что отсутствуют основания для признания договора недействительным, поскольку приведение сторон в первоначальное положение с возвращением полученного по сделке невозможно.

Представитель третьего лица - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике исковые требования поддержал в полном объеме, указав на то, что земельный участок Киборовой Н.В. предоставлен с нарушением действующего законодательства, поддержал доводы, изложенные в отзыве.

Представитель третьего лица - Просветовой Натальи Владимировны считает исковые требования подлежащими удовлетворению по основаниям, изложенным в отзыве.

В соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие ответчика - Администрации города Чебоксары Чувашской Республики.

Выслушав лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, изучив материалы дела, суд установил следующее.

В силу статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом, имеют преюдициальное значение при рассмотрении спора с участием тех же лиц.

В рамках дела № А79-13189/2012 Администрация города Чебоксары Чувашской Республики обратилась в суд с заявлением о признании недействительными решения и предписания Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии от 17.10.2012 по делу № 123/05-АМЗ-2012.

Решением Арбитражного суда Чувашской Республики от 06.03.2013 по делу №А79-13189/2012 в удовлетворении заявления Администрации города Чебоксары отказано. Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2013 решение Арбитражного суда Чувашской Республики-Чувашии от 06.03.2013 по делу № А79-13189/2012 отменено в части отказа Администрации города Чебоксары в удовлетворении требования о признании незаконными пункта 2 решения и предписания Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике-Чувашии от 17.10.2012 по делу № 123/05-АМЗ-2012: суд признал незаконными пункт 2 решения и предписание Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике-Чувашии от 17.10.2012 по делу № 123/05-АМЗ-2012 как не соответствующие Федеральному закону № 135-ФЗ "О защите конкуренции"; в остальной части решение Арбитражного суда Чувашской Республики-Чувашии от 06.03.2013 по делу № А79-13189/2012 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 04.09.2013 решение Арбитражного суда Чувашской Республики от 06.03.2013 и постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2013 по делу №А79-13189/2012 оставил без изменения.

В ходе рассмотрения дела №А79-13189/2012 судами установлены следующие обстоятельства: жители юго-западного района города Чебоксары обратились в антимонопольный орган с заявлением о признании незаконными действий Администрации по предоставлению земельных участков для строительства в районе Дома культуры "Салют" по улице Энтузиастов в городе Чебоксары.

В целях проверки поступившей информации антимонопольный орган возбудил дело № 123/05-АМЗ-2012 о нарушении антимонопольного законодательства.

В ходе проверки Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике-Чувашии установило, что индивидуальный предприниматель Киборова Н.В. обратилась в орган местного самоуправления с заявлением от 06.07.2009 о выделении земельного участка по улице Энтузиастов (ДК "Салют") в городе Чебоксары для проектирования и строительства торгового павильона.

Администрация города Чебоксары подготовила акт от 24.07.2009 № 127 выбора земельного участка площадью 53 квадратных метров под размещение магазина по улице Энтузиастов в районе ДК "Салют".

Распоряжением от 23.12.2009 № 5324-р Администрация города Чебоксары утвердила акт выбора земельного участка № 127, градостроительный план и схему расположения земельного участка, предоставляемого под размещение магазина, разрешив Киборовой Н.В. проектирование магазина – павильона.

Земельный участок площадью 53 квадратных метра с разрешенным видом использования – "под размещение магазина" 21.05.2010 поставлен на кадастровый учет с присвоением номера 21:01:010801:160.

Предприниматель Киборова Н.В. обратилась в Администрацию города Чебоксары с заявлением от 08.07.2010 о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:160 по указанному адресу для строительства торгового павильона.

Администрация города Чебоксары в газете "Чебоксарские новости" 22.07.2010 разместила сообщение о предполагаемом предоставлении земельного участка по улице Энтузиастов в районе ДК "Салют" под размещение магазина на основании заявления индивидуального предпринимателя Киборовой Н.В.

Распоряжением от 01.11.2010 № 3430-р Администрация города Чебоксары предоставила предпринимателю Киборовой Н.В. земельный участок площадью 53 квадратных метра с кадастровым номером 21:01:010801:160 в аренду сроком до 27.09.2013.

Администрация города Чебоксары и предприниматель Киборова Н.В. заключили договор от 16.12.2010 №366/4799-М аренды обозначенного земельного участка, который зарегистрирован 01.03.2011 в установленном законом порядке.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии приняла решение от 17.10.2012 № 123/05-АМЗ-2012 о признании действий Администрации города Чебоксары нарушающими часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции"; Администрации выдано предписание Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии об устранении выявленного нарушения путем отмены изданных ненормативных правовых актов, в соответствии с которыми предпринимателю предоставлен в аренду земельный участок.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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). Перечень нарушений приведен в пунктах 1 – 7 данной нормы и не является закрытым.

Порядок предоставления земельных участков для строительства гражданам и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 30 и 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

Предоставление земельных участков с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется на основании соответствующего обращения в уполномоченный орган заинтересованного лица.

В процессе осуществления процедуры выбора земельного участка в целях его предоставления для строительства органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка (пункт 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 1 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации каждый гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства объекта нежилого назначения, имеют право обратиться с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта в соответствующий орган местного самоуправления, который обязан обеспечить такой выбор.

По смыслу пункта 3 названной статьи об обязательном публичном информировании населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка для строительства объекта нежилого назначения с предварительным согласованием места его размещения заинтересованное лицо не лишено возможности подать заявление о предоставлении ему земельного участка и при наличии иных претендентов на этот участок.

Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок. На этой стадии населением могут быть заявлены возражения относительно размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию. Исходя из системного толкования предусмотренных статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации стадий и условий выбора земельного участка под строительство, акт о выборе земельного участка может быть оформлен конкретному лицу только после предусмотренного законом публичного информирования населения.

Поскольку участок можно предоставить только одному из претендентов, это лицо необходимо определить, что невозможно сделать по правилам выбора земельного участка, предусмотренным статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации, и в рамках процедуры предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Следовательно, в такой ситуации право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации. Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу. Изложенный правовой подход сформулирован в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 № 4224/10.

В рамках дела № А79-13189/2012 судами установлено, что информация о предоставлении земельного участка по улице Энтузиастов под размещение магазина (торгового павильона) была опубликована органом местного самоуправления 22.07.2010 в газете "Чебоксарские новости" после утверждения акта выбора земельного участка и постановки земельного участка на кадастровый учет, что является нарушением требований земельного законодательства по срокам информирования населения и по содержанию.

Формирование земельного участка и постановка его на кадастровый учет до информирования населения о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства автоматически влечет за собой выставление земельного участка на торги, однако Администрация города Чебоксары продолжила процедуру предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта.

Суды пришли к выводу о том, что указанные действия Администрации города Чебоксары нарушают часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и приводят к устранению и (или) ограничению конкуренции или ограничению прав других лиц на приобретение вещного права в отношении рассматриваемого земельного участка.

Кроме того, суд апелляционной инстанции в рамках дела № А79-13189/2012 указал на то, что с момента заключения (регистрации) договора аренды от 16.10.2010 № 366/4799-М публично-правовые отношения по предоставлению земельного участка между органом местного самоуправления и хозяйствующим субъектом прекращены и возникли иные (обязательственные) правоотношения по владению и пользованию обозначенным земельным участком, которые основаны на самостоятельной гражданско-правовой сделке.

При наличии зарегистрированного за Киборовой Н.В. права аренды земельного участка Администрация города Чебоксары не вправе отменять в порядке самоконтроля ненормативные правовые акты, на основании которых произведена государственная регистрация права, поскольку эти действия выходят за рамки компетенции органа местного самоуправления. Рассмотрение указанных вопросов должно осуществляться исключительно судом.

Принимая во внимание вышеизложенное, суд апелляционной инстанции по делу № А79-13189/2012 пришел к выводу о том, что у антимонопольного органа отсутствовали основания для принятия пункта 2 решения о выдаче предписания и для выдачи самого предписания. При этом суд указал, что полномочия антимонопольного органа предусмотрены в статье 23 Закона о защите конкуренции, и они не ограничиваются только выдачей предписания.

В силу пункта 6 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган вправе обращаться в арбитражный суд с исками, заявлениями о нарушении антимонопольного законодательства, в том числе о признании недействительными полностью или частично договоров, не соответствующих антимонопольному законодательству.

Со ссылкой на судебные акты по делу № А79-13189/2012 истец обратился в суд с иском о признании договора аренды земельного участка от 16.12.2010 № 366/4799-М, заключенного между Администрацией города Чебоксары и индивидуальным предпринимателем Киборовой Н.В. недействительным и применении последствий недействительности сделки в виде возврата земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:160 во владение и пользование Администрации города Чебоксары Чувашской Республики.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными законом, в том числе путем признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки.

Из пункта 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации Постановления и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" Гражданский кодекс Российской Федерации не исключает возможность предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица.

В силу пункта 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка может быть недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С учетом вышеизложенного суд пришел к выводу о том, что договор аренды земельного участка от 16.12.2010 № 366/4799-М, заключенный между Администрацией города Чебоксары и индивидуальным предпринимателем Киборовой Н.В., в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации является недействительным, поскольку заключен с нарушением процедуры, установленной Земельным кодексом Российской Федерации, что привело к созданию условий для ограничения либо устранения конкуренции.

Пунктами 1, 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Таким образом, последствием недействительности договора является возвращение сторон в первоначальное положение, существовавшее до момента заключения данного договора.

Факт передачи земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:160 по спорному договору ответчику - индивидуальному предпринимателю Киборовой Н.В., равно как и факт его нахождения у последней подтвержден материалами дела и сторонами не оспаривается. Ответчик - индивидуальный предприниматель Киборова Н.В. обязана возвратить данный земельный участок арендодателю – Администрации города Чебоксары.

То обстоятельство, что на арендованном земельном участке индивидуальным предпринимателем Киборовой Н.В. возведен объект недвижимости, не имеет правового значения для настоящего дела, так как возведение объекта на арендуемом земельном участке не является последствием заключения договора аренды в смысле пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку не представляет собой результат исполнения договора аренды, приобретением по договору.

В результате исполнения ничтожной сделки ответчик – ИП Киборова Н.В. фактически пользовалась предоставленным ей в рамках договора аренды от 16.12.2010 № 366/4799-М земельным участком, и с учетом платности пользования земли, уплаченные денежные средства (арендная плата) возврату не подлежат.

Также суд не принимает довод ответчика – ИП Киборовой Н.В. об отсутствии полномочий истца на обращение в суд с настоящим иском ввиду следующего.

В силу подпункта б, пункта 6 части 1 статьи 23 ФЗ "О защите конкуренции", антимонопольный орган обращается в арбитражный суд с исками о признании недействительными полностью или частично, договоров, не соответствующих антимонопольному законодательству.

Таким образом, Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии является лицом, правомочным подавать в суд иски, связанные с нарушением в сфере антимонопольного законодательства и отвечает критериям заинтересованного лица в силу пункта 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственную пошлину за рассмотрение искового заявления и заявления об обеспечении иска суд относит на ответчиков поровну; в силу статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации ответчик – Администрация города Чебоксары освобождена от уплаты государственной пошлины.

Руководствуясь статьями 167 – 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

иск удовлетворить.

Признать недействительным договор аренды земельного участка от 16.12.2010 №366/4799-М, заключенный Администрацией города Чебоксары Чувашской Республики и индивидуальным предпринимателем Киборовой Натальей Валерьевной.

Обязать индивидуального предпринимателя Киборову Наталью Валерьевну возвратить Администрации города Чебоксары земельный участок с кадастровым номером 21:01:010801:160 площадью 53 кв.м по акту приема – передачи в семидневный срок с момента вступления судебного решения в законную силу.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Киборовой Натальи Валерьевны в доход федерального бюджета 3000 руб. государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Чувашской Республики в течение месяца с момента его принятия.

В таком же порядке решение может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа в течение двух месяцев с момента вступления его в законную силу, если решение было обжаловано в апелляционном порядке либо апелляционная инстанция отказала в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья                                                                                                      Н.В. Юрусова