



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ-ЧУВАШИИ**

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Чебоксары
02 апреля 2014 года

Дело № А79-656/2014

Резолютивная часть решения объявлена 26 марта 2014 года. Полный текст решения изготовлен 02 апреля 2014 года.

Арбитражный суд в составе: судьи Каргиной Н.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Рыбкиной К.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии, к Администрации города Чебоксары Чувашской Республики, обществу с ограниченной ответственностью "Согласие", о признании договора аренды земельного участка недействительным и применении последствий недействительности сделки, третье лицо- Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Чувашской Республике при участии от истца: Даниловой С.Г. по доверенности от 30.12.2013, от администрации- Красновой М.П. по доверенности от 30.12.2013, установил:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии (далее- заявитель, УФАС) обратилось в Арбитражный суд Чувашской Республики с иском заявлением к Администрации города Чебоксары Чувашской Республики (далее- администрация), обществу с ограниченной ответственностью "Согласие" (далее- общество) о признании недействительным договора аренды земельного участка №54/5243-М от 13.03.2012 и применении последствия недействительности сделки- вернуть земельный участок с кадастровым номером 21:01:010504:165 во владение и пользование администрации г.Чебоксары.

Требования мотивированы тем, что 13.03.2012 года между администрацией и обществом заключен договор №53/5242-М аренды земельного участка 21:01:010504:165, общей площадью 19481 кв.м., расположенного в г.Чебоксары, в

районе 30-ой автодороги, для строительства дилерского центра по продаже и обслуживанию автомобилей.

Решением УФА от 11.09.2012 года №23/05-АМЗ-2012 действия администрации по предоставлению земельного участка с кадастровым номером 21:01:010504:165 признаны нарушающими требования части 1 статьи 15 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции», выразившееся в несоблюдении требований порядка предоставления земельного участка, установленного Земельным кодексом Российской Федерации, которое может привести к ограничению конкуренции. Выдано предписание, согласно которому орган местного самоуправления должен отменить изданные ненормативные правовые акты, на основании которых ООО «Согласие» предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 21:01:010504:165.

Администрация, не согласившись, оспорила его в Арбитражном суде Чувашской Республики, решением которого от 31.05.2013 года решение УФАС от 11.09.2012 признано законным и обоснованным, предписание отменено.

Постановлением апелляционной инстанции от 04.09.2013 года данное решение суда 1 инстанции оставлено без изменения. Следовательно, установлено, что договор от 13.03.2012 года №54/5242 аренды земельного участка заключен с нарушением требований ч.1.ст.15 Закона о защите конкуренции. Просят данный договор признать недействительным и применить последствия недействительности сделки.

В ходе судебного заседания представитель заявителя требование поддержал.

Представитель Администрации требование не признал. Указал, что УФАС не является заинтересованным лицом для предъявления указанного требования.

Представители Общества и третьего лица на рассмотрение дела не явились.

В соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие представителей Общества и третьего лица.

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 № А79-12745/2012 Администрация города Чебоксары Чувашской Республики обратилась в арбитражный суд с заявлением к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике–Чувашии о признании незаконными и отмене решения и предписания от 11.09.2012 по делу № 23/05-АМЗ-2012.

В ходе рассмотрения дела №А79-12745/2012 судами установлено следующее.

На основании жалобы Петровой А.В. на действия администрации, выразившиеся в необоснованном отказе в предоставлении земельного участка площадью 0,25 га в районе 30-й автодороги и ул. Зеленая около недостроенных очистных сооружений под строительство здания мотеля, Управление приказом от 20.03.2012 № 96 возбудило в отношении администрации дело № 23/05-АМЗ-2012 по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения дела Управление установило, что распоряжением администрации от 19.12.2008 № 4532-р муниципальному унитарному предприятию «ГУКС» (далее – МУП «ГУКС») разрешено проектирование зданий и сооружений очистки дождевых стоков в центральной части г. Чебоксары в районе ул. Коммунальная Слобода для муниципальных нужд.

08.11.2011 утверждена схема расположения земельного участка для проектирования и строительства объекта «Сооружение очистки дождевых стоков центральной части г. Чебоксары».

30.03.2012 администрацией принято распоряжение № 1121-р «О резервировании земель под размещение зданий и сооружений очистки дождевых стоков в центральной части города Чебоксары в районе улицы Коммунальная Слобода», в соответствии с которым земельный участок в центральной части города Чебоксары с кадастровым номером 21:01:010504:65 площадью 77 430 кв.м зарезервирован под размещение зданий и сооружений очистки дождевых стоков.

В пределах данного участка находится земельный участок с кадастровым номером 21:01:010504:165 площадью 19 481 кв.м.

Антимонопольным органом также установлено, что на земельный участок в районе 30-й автодороги были поданы заявки ООО «Автофорум» для размещения дилерского центра по продаже и обслуживанию автомобилей Джeneral Моторс (от 23.05.2011), ООО «Топэко» для размещения автозаправочного комплекса со станцией техобслуживания автомобилей (от 05.12.2011), ООО «Согласие» для размещения дилерского центра по продаже и обслуживанию автомобилей (от 08.12.2011).

На заявление ООО «Согласие» 09.12.2011 был оформлен акт выбора земельного участка.

13.12.2011 в газете «Хыпар» № 240 опубликована информация о предполагаемом предоставлении указанного земельного участка ООО «Согласие».

В этот же день в администрацию обратилась индивидуальный предприниматель Петрова А.В. с заявлением о предоставлении ей земельного участка площадью 0,25 га в районе 30-й автодороги и ул. Зеленая около недостроенных очистных сооружений для размещения здания мотеля.

При этом на обращения ООО «АВТОФОРУМ» от 23.05.2011, ООО «Топэко» от 05.12.2011 и Петровой А.В. от 13.12.2011 о предоставлении земельного участка в районе 30-й автодороги были подготовлены ответы о разрешении МУП «ГУКС» на данном земельном участке проектирования зданий и сооружений очистки дождевых стоков в центральной части г. Чебоксары с указанием на то, что заявленный земельный участок накладывается на земельный участок под размещение зданий и сооружений очистки дождевых стоков в центральной части г. Чебоксары в районе ул. Коммунальная Слобода.

На повторное обращение ООО «АВТОФОРУМ» от 31.08.2011 о предоставлении земельного участка в районе 30-й автодороги под размещение дилерского центра по продаже и обслуживанию автомобилей Управлением архитектуры и градостроительства подготовлен ответ от 22.09.2011 № 4044/3748 о необходимости представления предпроектного предложения по размещению объекта.

Распоряжением администрации от 30.12.2011 № 3743-р утвержден акт выбора земельного участка под заявленные ООО «Согласие» цели - для размещения дилерского центра по продаже и обслуживанию автомобилей, а

распоряжением администрации от 11.03.2012 № 829-р земельный участок с кадастровым номером 21:01:010504:165 площадью 19481 кв.м предоставлен ООО «Согласие» в аренду сроком до 05.09.2013.

13.03.2012 между администрацией и ООО «Согласие» заключен договор аренды № 54/5242-М земельного участка с кадастровым номером 21:01:010504:165 площадью 19481 кв.м со сроком действия до 05.09.2013.

Данный договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

По результатам рассмотрения дела № 23/05-АМЗ-2012 Управление 11.09.2012 приняло решение, которым признало в действиях администрации нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Предписанием от 11.09.2012 администрации предписано прекратить нарушение антимонопольного законодательства путем отмены: распоряжения администрации от 30.12.2011 № 3743-р «Об утверждении акта выбора земельного участка под размещение дилерского центра по продаже и обслуживанию автомобилей в районе 30-й автодороги»; распоряжения от 11.03.2012 № 829-р «О предоставлении ООО «Согласие» земельного участка в районе 30-й автодороги», о чем в срок до 12.11.2012 проинформировать Управление.

Решением Арбитражного суда Чувашской Республики от 31.05.2013 по делу №А79-12745/2012 в удовлетворении заявления Администрации города Чебоксары Чувашской Республики удовлетворено частично. Предписание Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии от 11.09.2012 по делу № 23/05-АМЗ-2012 признано недействительным. Предписание отменено ввиду наличия за ООО «Согласие» зарегистрированного права аренды земельного участка. Администрация не вправе отменять в порядке самоконтроля ненормативные правовые акты, на основании которых произведена государственная регистрация права. Рассмотрение данных вопросов должно осуществляться судом.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 04.09.2013 решение Арбитражного суда Чувашской Республики-Чувашии от 31.05.2013 по делу № А79-12745/2012 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 16.12.2013 решение Арбитражного суда Чувашской Республики от 31.05.2013 и постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 04.09.2013 по делу №А79-12745/2012 оставил без изменения.

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, 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).

Закрепленный данной нормой запрет распространяется прежде всего на акты и действия органов власти в сфере публично-правовых отношений в целях

предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Согласно пункту 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: без предварительного согласования мест размещения объектов; с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В случае, если на предоставление одного и того же земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта претендуют несколько лиц, право на заключение договора аренды такого земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (статья 31 Земельного кодекса Российской Федерации).

В рамках дела № А79-12745/2012 судами установлено, что до ООО «Согласие», которому был предоставлен земельный участок, с заявлениями о предоставлении земельного участка для строительства в районе 30-й автодороги обращались ООО «АВТОФОРУМ», ООО «Топэко», Петрова А.В., и всем указанным лицам Администрация ответила, что на испрашиваемом земельном участке разрешено проектирование зданий и сооружений очистки дождевых стоков в центральной части города Чебоксары.

При этом предоставленный ООО «Согласие» земельный участок также входит в состав участка, на котором разрешено проектирование зданий и сооружений очистки дождевых стоков в центральной части города Чебоксары и который впоследствии, после возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства, распоряжением Администрации от 30.03.2012 № 1121-р был зарезервирован под размещение зданий и сооружений очистки дождевых стоков.

При таких обстоятельствах суды пришли к выводу о том, что Администрация, отказав нескольким претендентам на земельный участок в районе 30-й автодороги, и предоставив земельный участок ООО «Согласие», поставило данное юридическое лицо в преимущественное положение по сравнению с другими претендентами на земельный участок, что не может не влиять на конкуренцию.

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.

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 № А79-12745/2012 истец обратился в суд с иском о признании недействительным договора аренды земельного участка №54/5243-М от 13.03.2012 и применении последствия недействительности сделки в виде возврата земельного участка с кадастровым номером 21:01:010504:165 во владение и пользование администрации г.Чебоксары.

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 № 54/5243-М от 13.03.2012, Администрацией города Чебоксары и ООО «Согласие» 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 21:01:010504:165 по спорному договору ответчику – ООО «Согласие», равно как и факт его нахождения у последнего подтвержден материалами дела и сторонами не оспаривается.

Ответчик - ООО «Согласие» обязан возвратить данный земельный участок арендодателю – Администрации города Чебоксары.

Суд не принимает довод Администрации 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.

Обеспечительные меры, наложенные определением Арбитражного суда Чувашской Республики от 05.02.2014 года, в виде запрета обществу с ограниченной ответственностью «Согласие» осуществлять действия по строительству объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 21:01:010504:165, отменить после фактического исполнения решения суда.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Признать недействительным договор аренды земельного участка от 13.03.2012 года №54/5242-М, заключенный между Администрацией города Чебоксары Чувашской Республики и обществом с ограниченной ответственностью «Согласие», с кадастровым номером 21:01:010504:165, общей площадью 19481 кв.м., расположенный в г.Чебоксары в районе 30-й автодороги.

Применить последствия недействительности сделки в виде обязанности общества с ограниченной ответственностью «Согласие» возвратить по акту приема-передачи Администрации города Чебоксары Чувашской Республики земельный участок с кадастровым номером 21:01:010504:165, общей площадью 19481 кв.м., расположенный в г.Чебоксары в районе 30-й автодороги в десятидневный срок со дня вступления решения суда в законную силу.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Согласие» в доход федерального бюджета 2000 руб. (две тысячи рублей 00 копеек) государственной пошлины.

Обеспечительные меры, наложенные определением Арбитражного суда Чувашской Республики от 05.02.2014 года, в виде запрета обществу с ограниченной ответственностью «Согласие» осуществлять действия по строительству объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 21:01:010504:165, отменить.

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 срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления его в законную силу, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Н.А. Каргина