



## ПЕРВЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

Березина ул., д. 4, г. Владимир, 600017  
<http://1aas.arbitr.ru>, тел/факс: (4922) телефон 44-76-65, факс 44-73-10

### П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

г. Владимир

20 июня 2014 года

Дело № А79-656/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 16 июня 2014 года.  
Постановление изготовлено в полном объеме 20 июня 2014 года.

Первый арбитражный апелляционный суд в составе председательствующего судьи Малышкиной Е.Л., судей Богуновой Е.А., Логиновой О.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Горбатовой М.Ф., без участия представителей сторон, рассмотрел в открытом судебном заседании апелляционную жалобу администрации города Чебоксары Чувашской Республики на решение Арбитражного суда Чувашской Республики от 02.04.2014 по делу № А79-656/2014, принятое судьей Каргиной Н.А., по иску Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии, к администрации города Чебоксары Чувашской Республики, обществу с ограниченной ответственностью «Согласие», при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, - Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Чувашской Республике, о признании договора аренды земельного участка недействительным и применении последствий недействительности сделки,

#### УСТАНОВИЛ:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии (далее - УФАС) обратилось в Арбитражный суд Чувашской Республики с иском заявлением к Администрации города Чебоксары Чувашской Республики, обществу с ограниченной ответственностью «Согласие» (далее – ООО «Согласие») 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.

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.

Решением от 02.04.2014 Арбитражный суд Чувашской Республики исковые требования удовлетворил. Признал недействительным договор аренды земельного участка от 13.03.2012 №54/5242-М, заключенный между Администрацией города Чебоксары Чувашской Республики и ООО «Согласие», с кадастровым номером 21:01:010504:165, площадью 19 481 кв.м, расположенный в г.Чебоксары в районе 30-й автодороги.

Применил последствия недействительности сделки в виде обязанности ООО «Согласие» возвратить по акту приема-передачи Администрации города Чебоксары Чувашской Республики земельный участок с кадастровым номером 21:01:010504:165, площадью 19 481 кв.м., расположенный в г.Чебоксары в районе 30-й автодороги в десятидневный срок со дня вступления решения суда в законную силу.

Не согласившись с принятым судебным актом, администрация города Чебоксары Чувашской Республики обратилась в Первый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда отменить на основании статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с неполным выяснением обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствием выводов, изложенных в решении обстоятельствам дела; нарушением норм материального права.

В обоснование доводов апелляционной жалобы заявитель указывает, что судом учтено, что заключению договора аренды земельного участка предшествовало издание распоряжения администрации города Чебоксары 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 администрации города Чебоксары от 11.03.2012 № 829-р «О предоставлении ООО «Согласие» земельного участка в районе 30-й автодороги». Данные распоряжения не отменены и не признаны незаконными, не оспорены кем-либо в судебном порядке.

Стороны в заседание суда явку полномочных представителей не обеспечили.

В порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд рассматривает жалобу в отсутствие неявившихся сторон, по имеющимся материалам дела.

Законность и обоснованность принятого по делу решения проверены Первым арбитражным апелляционным судом в порядке главы 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Повторно рассмотрев дело, проверив доводы заявителя жалобы, Первый арбитражный апелляционный суд не находит оснований для отмены судебного акта, исходя из следующего.

Как усматривается из материалов настоящего дела, и установлено при рассмотрении дела №А79-12745/2012, 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 Дженерал 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 заявление 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 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.

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"

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 заключенный между 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.

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.

В силу вышеизложенного суд первой инстанции сделал правомерный вывод о том, что ООО «Согласие» обязано возвратить данный земельный

участок арендодателю – Администрации города Чебоксары и удовлетворил исковые требования.

Неправильного применения и толкования норм материального и процессуального права судом не допущено.

Нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену судебного акта по части 4 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при рассмотрении жалобы не установлено.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по государственной пошлине за подачу апелляционной жалобы относятся на заявителя жалобы.

Руководствуясь статьями 176, 258, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Первый арбитражный апелляционный суд

### **П О С Т А Н О В И Л :**

решение Арбитражного суда Чувашской Республики от 02.04.2014 по делу № А79-656/2014 оставить без изменения, апелляционную жалобу администрации города Чебоксары Чувашской Республики - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в двухмесячный срок со дня его принятия в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа через суд первой инстанции, принявший решение.

Председательствующий судья

Е.Л. Малышкина

Судьи

Е.А. Богунова

О.А. Логинова