



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Владимир
14 мая 2014 года

Дело №А79-3930/2013

Резолютивная часть постановления объявлена 07.05.2014.
Полный текст постановления изготовлен 14.05.2014.

Первый арбитражный апелляционный суд в составе: председательствующего судьи Вечканова А.И., судей Тарасовой Т.И., Наумовой Е.Н., при ведении протокола судебного заседания секретарем Никоновой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы администрации города Чебоксары и общества с ограниченной ответственностью «Прогресс» на решение Арбитражного суда Чувашской Республики от 24.02.2014 по делу № А79-3930/2013,

по иску Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии, г. Чебоксары, к администрации города Чебоксары Чувашской Республики, г. Чебоксары, и обществу с ограниченной ответственностью «Прогресс», г. Чебоксары, (ОГРН 1082130018695, ИНН 2130051754) о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности,

в судебном заседании приняли участие представители:

от истца – не явился, извещен;

от ответчиков: администрация г. Чебоксары ЧР – Краснова М.П. по доверенности от 30.12.2013 (сроком до 31.12.2014);

ООО «Прогресс» – Яковлев Ю.А. по доверенности от 16.01.2014 (сроком на 3 года); Платонов А.А. по доверенности от 10.01.2014 (сроком на 1 год);

от третьего лица - не явился, извещен,

установил:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии (далее – Управление, истец) обратилось в Арбитражный суд Чувашской Республики с иском о признании недействительным заключенного между администрацией города Чебоксары Чувашской Республики (далее – администрация, ответчик) и обществом с ограниченной ответственностью «Прогресс» (далее – ООО «Прогресс»),

ответчик) договора от 07.11.2011 № 276/5106-М аренды земельных участков, относящихся к землям населенных пунктов, с кадастровыми номерами 21:01:010801:169 и 21:01:010801:167 площадью 16 кв.м и 37 кв.м, соответственно, расположенных в г.Чебоксары по ул. Энтузиастов в районе ДК «Салют» для строительства 1-этажного магазина «Сотовая связь», и применения последствий недействительности ничтожной сделки в виде возврата спорного земельного участка во владение и пользование администрации.

К участию в деле в качестве третьего лица судом привлечена индивидуальный предприниматель Просветова Наталия Владимировна, г. Чебоксары, (далее – ИП Просветова Н.В.).

Решением от 24.02.2014 Арбитражный суд Чувашской Республики удовлетворил заявленные иски и обязал ООО «Прогресс» в течение 14 дней с момента вступления в силу решения суда возвратить администрации по акту приема-передачи спорные земельные участки.

ООО «Прогресс», не согласившись с принятым судебным актом, обратилось в Первый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции на основании статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ввиду несоответствия изложенных в нем выводов обстоятельствам дела, нарушения норм материального права.

В апелляционной жалобе заявитель указал на отсутствие у Управления полномочий на обращение в арбитражный суд с настоящими требованиями.

ООО «Прогресс» считает, что договор аренды от 07.11.2011 № 276/5106-М является оспоримой сделкой, в связи с чем полагает, что на момент предъявления настоящего иска истек срок исковой давности, предусмотренный частью 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ООО «Прогресс» не согласно с выводом суда о том, что договор аренды от 07.11.2011 № 276/5106-М нарушает права неопределенного круга лиц в сфере предпринимательской деятельности, поскольку отсутствует доказательство обращения кого-либо в администрацию с заявлением о предоставлении спорных земельных участков.

Администрация также не согласилась с решением суда и обратилась в Первый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции на основании статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ввиду неполного выяснения имеющих значение для дела обстоятельств, нарушения норм материального права.

Администрация считает, что с момента начала ООО «Прогресс» строительства объекта недвижимости на спорном земельном участке администрация не имеет права распоряжаться земельным участком.

По мнению администрации, поскольку Управление не является участником сделки или лицом, чьи права могли быть нарушены сделкой, оно не имело право на оспаривание договора аренды земельного участка.

Представители ответчиков в судебном заседании поддержали доводы апелляционной жалобы.

Управление и ИП Просветова Н.В. в отзывах на апелляционные жалобы просили в их удовлетворении отказать, решение суда – оставить без изменения.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие представителей истца и третьего лица, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, по имеющимся в деле материалам.

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 апелляционной жалобы, Первый арбитражный апелляционный суд приходит к следующим выводам.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом первой инстанции, администрацией ООО «Прогресс» оформлены акты выбора земельного участка от 09.10.2009 №212, от 10.03.2010 №212/1 для размещения магазина «Сотовая связь» в районе ДК «Салют» по ул. Энтузиастов, а также градостроительный план №RU21304000-69 от 10.03.2010.

Распоряжением администрации от 12.04.2010 №1172-р «Об утверждении актов выбора, градостроительного плана и схемы расположения земельного участка на кадастровом плане под размещение 1-этажного магазина «Сотовая связь» в районе ДК «Салют» по ул. Энтузиастов» утверждены акты выбора земельного участка от 09.10.2009 №212, от 10.03.2010 №212/1, градостроительный план земельного участка №RU21304000-69 от 10.03.2010 и схема расположения земельного участка в районе ДК «Салют» по ул. Энтузиастов от 10.03.2010 под размещение 1-этажного магазина «Сотовая связь»; ООО «Прогресс» разрешено в течение двух лет осуществить строительство 1-этажного магазина «Сотовая связь» в районе ДК «Салют» по ул. Энтузиастов.

Администрацией в газете «Чебоксарские новости» 22.07.2010 произведена публикация сообщения о предполагаемом предоставлении земельных участков по улице Энтузиастов в районе ДК «Салют» под размещение магазина на основании заявления ООО «Прогресс».

Распоряжением администрации от 20.06.2011 №1551-р утверждена схема расположения земельных участков на кадастровом плане под размещение 1-этажного магазина «Сотовая связь» в районе ДК «Салют» по ул.Энтузиастов от 09.02.2011.

29.07.2011 ООО «Прогресс» обратилось в администрацию с заявлением о предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 21:01:010801:167 и 21:01:010801:169 площадью 37 кв.м и 16 кв.м, расположенных в районе ДК «Салют» по ул. Энтузиастов, для строительства 1-этажного магазина «Сотовая связь».

Распоряжением администрации от 28.10.2011 №2843-р ООО «Прогресс» для строительства 1-этажного магазина «Сотовая связь» предоставлены в аренду сроком до 06.09.2014 земельные участки с кадастровыми номерами 21:01:010801:169 площадью 16 кв.м и 21:01:010801:167 площадью 37 кв.м, расположенные в г. Чебоксары по ул. Энтузиастов в районе ДК «Салют».

07.11.2011 администрация и ООО «Прогресс» заключили договор №276/5106-М аренды вышеуказанных земельных участков, который 22.11.2011 зарегистрирован в установленном законом порядке.

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 №126/05-АМЗ-2012 о нарушении антимонопольного законодательства.

По результатам рассмотрения дела комиссия Управление 17.10.2012 приняла решение №126/05-АМЗ-2012, которым признало действия администрации нарушающими часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»; администрации выдано предписание об устранении выявленного нарушения путем отмены изданных ненормативных правовых актов, в соответствии с которыми ООО «Прогресс» предоставлены в аренду земельные участки.

Администрация обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании указанных решения и предписания недействительными.

Решением Арбитражного суда Чувашской Республики от 10.06.2013 по делу №А79-13187/2012, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 09.09.2013, заявление администрации удовлетворено частично: пункт 2 решения Управления от 17.10.2012 по делу № 126/05-АМЗ-2012 и предписание Управления от 17.10.2012 по делу №126/05-АМЗ-2012 признаны недействительными как несоответствующие Федеральному закону от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом суды исходили из следующего.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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, определен в статьях 30 и 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 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 и с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Один из вариантов предоставления земельных участков для строительства предусматривает проведение работ по их формированию с предварительным согласованием мест размещения объектов (подпункт 2 пункта 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации).

В указанном случае согласно пункту 5 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации процедура предоставления земельного участка состоит из следующих этапов: выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета; принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 настоящего Кодекса.

Пунктом 2 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что выбор испрашиваемого земельного участка обеспечивается органом местного самоуправления на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

При этом в силу пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления обязан информировать население в возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора (пункт 5 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации).

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в соответствии с пунктом 6 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Данное решение согласно пунктам 1, 2 статьи 32 Земельного кодекса Российской Федерации служит основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

На завершающей стадии уполномоченными органами принимается решение о предоставлении земельного участка для строительства, в соответствии с которым, в том числе заключается договор аренды (пункт 7 статьи 31 и пункт 2 статьи 32 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 14.09.2010 № 4224/10, после определения участка (ков), подходящих для строительства того объекта, в отношении которого заинтересованным лицом подано заявление, пункт 3 статьи 31 Кодекса обязывает органы местного самоуправления городских и сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

По смыслу данного положения оно призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1 Кодекса).

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 против 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 такого публичного информирования.

В рамках дела №А79-13187/2012 судами установлено, что информация о предоставлении земельных участков по улице Энтузиастов под размещение магазина "Сотовая связь" 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 продолжила процедуру предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта.

С учетом изложенного, суды пришли к выводу о том, что указанные действия администрации нарушают часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» и приводят к устранению и (или) ограничению конкуренции или ограничению прав других лиц на приобретение вещного права в отношении рассматриваемых земельных участков.

Ссылаясь на установленные судебными актами по делу №А79-13187/2012 обстоятельства, а также на то, что заключенный ответчиками договор аренды от 07.11.2011 №276/5106-М не соответствует требованиям закона, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

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 и постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 №6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» следует, что Гражданский кодекс Российской Федерации не исключает возможности 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).

Договор аренды земельного участка от 07.11.2011 №276/5106-М, заключенный с нарушением требований земельного законодательства, подлежит признанию судом недействительным в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку ведет к созданию условий для ограничения либо устранения конкуренции, нарушает права неопределенного круга лиц в сфере предпринимательской деятельности, в том числе ИП Просветовой Н.В. как одного из претендентов.

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 его заключения.

Факт передачи земельных участков с кадастровыми номерами 21:01:010801:169 и 21:01:010801:167 по оспариваемому договору ООО «Прогресс», равно как и факт его нахождения во владении ответчика, подтверждается материалами дела и сторонами не оспаривается.

То обстоятельство, что на арендованном земельном участке ООО «Прогресс» 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 ООО «Прогресс» фактически пользовалось предоставленными ему в рамках договора аренды от 07.11.2011 №276/5106-М земельными участками, в связи с чем с учетом принципа платности использования земли, уплаченные денежные средства (арендная плата) возврату не подлежат.

Доводы ООО «Прогресс» о том, что договор аренды от 07.11.2011 №276/5106-М является оспоримой сделкой, соответственно, истцом пропущен срок исковой давности, правомерно отклонен судом первой инстанции, поскольку данный договор заключен с нарушением процедуры, установленной Земельным кодексом Российской Федерации, следовательно, в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации является ничтожной сделкой.

Срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной составляет три года.

С исковым заявлением Управление обратилось в суд 24.05.2013.

Довод заявителей апелляционных жалоб об отсутствии у Управления полномочий истца на обращение в суд с настоящим иском судом апелляционной инстанции во внимание не принимается по следующим основаниям.

В силу пункта 6 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «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.

В пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 №30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» в редакции постановления от 14.10.2010 №52 разъяснено, что Законно о защите конкуренции формулирует требования для хозяйствующих субъектов при их вступлении в гражданско-правовые отношения с другими участниками гражданского оборота. Поэтому требования антимонопольного законодательства применяются к гражданско-правовым отношениям.

Антимонопольный орган вправе обращаться в арбитражный суд с заявлениями о признании недействительными полностью или частично противоречащих антимонопольному законодательству, в том числе создающих необоснованные препятствия для осуществления предпринимательской деятельности, ненормативных актов органов местного самоуправления, а также и исками о признании недействительными полностью или частично договоров, не соответствующих антимонопольному законодательству (подпункты а, б пункта 6 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции).

Таким образом, Управление является лицом, правомочным подавать в суд иски, связанные с нарушениями в сфере антимонопольного законодательства, и отвечает критериям заинтересованного лица применительно к пункту 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного, арбитражный суд вынес законное решение.

Обжалуемый судебный акт соответствует нормам материального права, изложенные в нем выводы - установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

Доводы заявителя жалобы рассмотрены судом апелляционной инстанции и отклоняются в связи с вышеизложенным.

Нарушений норм процессуального права, предусмотренных частью 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

при разрешении спора судом первой инстанции не допущено.

На основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение апелляционной жалобы относятся на заявителя.

Руководствуясь статьями 176, 258, 268, 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 24.02.2014 по делу № А79-3930/2013 оставить без изменения, апелляционные жалобы администрации города Чебоксары и общества с ограниченной ответственностью «Прогресс» - без удовлетворения.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Прогресс» из федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину в размере 2 000 руб. по платежному поручению от 28.03.2014 № 120.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в кассационную инстанцию Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа в двухмесячный срок со дня его принятия.

Председательствующий судья

А.И. Вечканов

Судьи

Т.И. Тарасова

Е.Н. Наумова