



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

21 августа 2014 года

Дело №А79-315/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 14 августа 2014 года.
Полный текст постановления изготовлен 21 августа 2014 года.

Первый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Богуновой Е.А.,
судей Вечканова А.И., Малышкиной Е.Л.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Лызловой Д.Д., рассмотрел в открытом судебном заседании апелляционные жалобы администрации города Чебоксары и открытого акционерного общества «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств» на решение Арбитражного суда Чувашской Республики от 29.05.2014 по делу № А79-315/2014, принятое по иску Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике-Чувашии к Администрации города Чебоксары Чувашской Республики, открытому акционерному обществу «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств», при участии третьих лиц, потребительского кооператива «Ассоциация собственников гаражей и недвижимости», Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, о признании договоров аренды земельных участков недействительными,

в судебном заседании приняли участие представители:

от истца – не явился, извещен;

от администрации города Чебоксары – Краснова М.П. по доверенности от 30.12.2013 (сроком до 31.12.2014);

от открытого акционерного общества «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств» - Степанов С.А. по доверенности от 09.01.2014 (сроком до 31.12.2014);

от третьих лиц - не явились, извещены;

установил:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии (далее - Управление) обратилось в Арбитражный суд Чувашской Республики к администрации города Чебоксары Чувашской Республики (далее - Администрация), открытому акционерному обществу «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств» (далее - Общество), с заявлением о признании недействительными договоров аренды:

-№138/1780-КГ от 11.03.2013 земельного участка с кадастровым номером 21:01:030208:163,

- №65/1841 от 23.12.2013 земельного участка с кадастровым номером 21:01:030309:99,

-№21/1664 от 05.04.2012 земельного участка с кадастровым номером 21:01:020603:92,

-№19/1796-КГ от 23.04.2013 земельного участка с кадастровым номером 21:01:030308:120,

-№48/1690-К от 16.05.2012 земельного участка с кадастровым номером 21:01:030110:58,

-№51/1693-М от 16.05.2012 и дополнительное соглашение от 18.10.2013 к договору аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010806:403,

- №46/1688-М от 16.05.2012 земельных участков с кадастровыми номерами 21:01:010701:801 и 21:01:010701:802,

-№49/1691-М от 16.05.2012 земельного участка с кадастровым номером 21:01:010611:74,

-№53/1695-ЛС от 24.05.2012 и дополнительное соглашение от 24.10.2013 к договору аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:020908:53,

-№50/1692-ЛС от 16.05.2012 и дополнительное соглашение от 24.10.2013 к договору аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:020908:54,

-№47/1689-К от 16.05.2012 и дополнительное соглашение от 01.11.2013 к договору аренды земельных участков с кадастровыми номерами 21:01:030208:168, 21:01:030208:169, 21:01:030208:170, 21:01:030208:171.

Применении последствий недействительности ничтожных сделок - вернуть указанные земельные участки во владение и пользование администрации г. Чебоксары.

Решением от 29.05.2014 Арбитражный суд Чувашской Республики удовлетворены иски в полном объеме.

Не согласившись с принятым по делу решением, администрация города Чебоксары и открытое акционерное общество «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств» обратились в Первый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, в которых просят отменить решение суда на основании статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Открытое акционерное общество «Дирекция по строительству и

эксплуатации гаражных хозяйств» утверждает, что спорные договора исполнялись: вносилась арендная плата, заключались договора со специализированными организациями на вывоз ТБО, рабочими по комплексной уборке осуществлялся сбор мусора, заключались договора на очистку снега механизированным способом, осуществлялся покос травы и вырубка поросли и гнилых, сухостойных деревьев. Таким образом, спорные договора повлекли юридические последствия, в связи с чем не являлись мнимыми сделками.

Заявитель считает, что судом первой инстанции не применена статья 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, подлежащая применению, что в последующем привело к неверным выводам суда.

Апеллянт указал, что антимонопольный орган не доказал нарушение прав или законных интересов, предусмотренных статьей 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в данном споре.

Общество обращает внимание на нарушение истцом срока исковой давности на обращение с иском в суд о признании сделки недействительной, предусмотренной пунктом 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Одним из оснований для отмены судебного акта, заявитель считает нарушение судом первой инстанции, допущенное в мотивировочной части судебного акта, где указывается на возвращение сторон в первоначальное положение, при этом вопрос возмещения открытому акционерному обществу «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств» сумм арендной платы, уплаченной по спорным договорам, расходов, связанных с исполнением обязательств, понесенных обществом убытков, не разрешен.

Представитель открытого акционерного общества «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств» в судебном заседании поддержал доводы апелляционной жалобы.

Доводы заявителя второй апелляционной жалобы сводятся к следующему.

Как считает администрация города Чебоксары, судом первой инстанции не дана оценка тому обстоятельству, что послужившие основанием для заключения оспариваемых договоров ненормативные акты органа местного самоуправления, связанные с представлением земельного участка открытого акционерного общества «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств», для размещения стоянок металлических гаражей, в установленном порядке не отменены и недействительными не признаны.

Администрация солидарно с первым заявителем приходит к выводу о нарушении срока исковой давности.

Также Администрация указала, что Арбитражным судом Чувашской Республики необоснованно не был принят довод об отсутствии полномочий истца на обращение в суд с иском о признании недействительными сделок и применении последствий недействительности сделок. Второй апеллянт также приходит к выводу, что при обращении в суд истец должен был доказать,

каким образом были нарушены или оспорены его права и интересы.

Представитель Администрации в судебном заседании поддержал доводы апелляционной жалобы.

В отзыве на апелляционные жалобы, представленном до начала судебного заседания, Управление Федеральной антимонопольной службы просит оставить решение без изменения, а жалобу – без удовлетворения.

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, суд апелляционной инстанции не находит оснований для отмены обжалуемого судебного акта.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, в администрацию города Чебоксары Чувашской Республики поступили заявления от открытого акционерного общества «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств» от 21.01.2011 и от 24.01.2011 о рассмотрении в упрощенном порядке вопроса оформления земельных участков для эксплуатации, содержания, благоустройства территории, занятой металлическими гаражами.

Заявления касались следующих стоянок металлических гаражей (СМГ): «Никитина», «Привосточный», «Волна», «Плюс», «Пятино», «Тракторостроитель», «Звездный», «Цивильская», «7-я линия», «Короленко», «Короленко-2», «Мечел», «Кукшумская», «Кукшумская-5», «Кукшумская-6», «Центр», «Маршак», «Искра», «Жиклер», «Энтузиаст», «РТИ», «Чайка», «Волга».

Открытое акционерное общество «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств» 11.05.2011 обратилось в администрацию города Чебоксары с заявлением о публикации в газете «Чебоксарские новости» объявления о предполагаемом предоставлении земельных участков для размещения СМГ «Никитина», «Привосточный», «Волна», «Плюс», «Пятино», «Тракторостроитель», «Звездный», «Цивильская», «7-я линия», «Короленко-2», «Мечел», «Кукшумская», «Кукшумская-5», «Кукшумская-6», «Центр», «Маршак», «Искра», «Жиклер», «Энтузиаст», «РТИ».

В газете «Чебоксарские новости» от 21.05.2011 № 53 администрация города Чебоксары опубликовала объявление о предполагаемом предоставлении открытому акционерному обществу «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств», перечисленных в заявлении от 11.05.2011 земельных участков.

В администрацию города Чебоксары 07.10.2011 поступило заявление инициативной группы владельцев металлических гаражей, в котором указано, что 29.08.2011 на территории СМГ «Кукшумская» состоялось общее собрание владельцев металлических гаражей и принято решение о создании потребительского кооператива «Ассоциация собственников гаражей и недвижимости» для самостоятельного, без посредников, содержания стоянок металлических гаражей на территории города Чебоксары; идет оформление

земельных участков на местах расположения СМГ «Никитина», «Привосточный», «Плюс», «Пятино», «Тракторостроитель», «Звездный», «Цивильская», «7-я линия», «Короленко-2», «Мечел», «Кукшумская», «Кукшумская-5», «Кукшумская-6», «Центр», «Маршак», «Искра», «Жиклер», «Энтузиаст», «РТИ», «Чайка», «Волга», при этом все земельные участки оформляет одна организация – открытое акционерное общество «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств».

В заявлении инициативная группа владельцев гаражей указала на недопустимость передачи земельных участков одному лицу без проведения аукциона и сообщила, что вновь созданный потребительский кооператив «Ассоциация собственников гаражей и недвижимости» намеревается принять участие в аукционах на право заключения договоров аренды по вышеперечисленным и другим земельным участкам, расположенным на территории города Чебоксары и просила выставить земельные участки на торги.

Потребительский кооператив «Ассоциация собственников гаражей и недвижимости» 31.10.2011 обратился в администрацию города Чебоксары с заявлением о предоставлении в порядке статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации перечисленных земельных участков в аренду для содержания и обслуживания СМГ. Потребительский кооператив «Ассоциация собственников гаражей и недвижимости» указал на незаконность предоставления земельных участков одной организации без торгов и просил считать заявление, как заявку на участие в торгах по перечисленным и другим земельным участкам, на которых расположены металлические гаражи.

Потребительский кооператив «Ассоциация собственников гаражей и недвижимости» 09.12.2011 вновь обратился в администрацию города Чебоксары с заявлением, в котором просил в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации утвердить и выдать ему схемы расположения испрашиваемых земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте, а также дать ответ на вопрос о принятии решения о проведении конкурса (конкурсов) в отношении данных земельных участков.

В письме от 30.12.2011 №6638/5345 администрация города Чебоксары сообщила потребителю кооперативу «Ассоциация собственников гаражей и недвижимости», что на земельных участках, занятых СМГ «Волга» и «Чайка», по улице Афанасьева предусмотрено размещение жилых домов; на земельный участок по улице Ленинского Комсомола (СМГ «Звездный», «Тракторостроитель») объявлен аукцион на право заключения договора о развитии застроенной территории площадью 19,25 гектара, поэтому металлические гаражи на перечисленных СМГ подлежат сносу.

Администрация города Чебоксары указала потребителю кооперативу «Ассоциация собственников гаражей и недвижимости» на необходимость определения мест расположения гаражей для изучения возможности выставления на аукцион остальных земельных участков в целях заключения договоров аренды, в связи с чем заявителю необходимо

выполнить схему расположения СМГ на плане города в масштабе 1:500. После изучения вопроса о возможности формирования земельных участков с целью выставления на аукцион будет подготовлен и передан в Горкомимущество необходимый пакет исходно-разрешительной документации для проведения конкурса на право заключения договоров аренды. Сведения о выставляемых на торги (конкурсы, аукционы) земельных участках и результаты их проведения публикуются в виде сообщений в газете «Чебоксарские новости» и на сайте Администрации.

Администрация города Чебоксары также указала, что при желании потребительский кооператив «Ассоциация собственников гаражей и недвижимости» может принять участие в торгах после публикации сообщений об их проведении в средствах массовой информации, а также в формировании пакета исходно-разрешительной документации для выставления на аукцион.

С января 2012 года Администрацией изданы распоряжения о предоставлении Обществу земельных участков для размещения СМГ: от 23.01.2012 №127-р (СМГ «Тракторостроитель»), от 13.02.2012 №446-р (СМГ «7-я линия»), от 13.02.2012 №447-р (СМГ «Волна»), от 20.02.2012 №627-р (СМГ «Волна»), от 01.03.2012 №773-р (СМГ «Мечел»), от 14.03.2012 №881-р (СМГ «Привосточный»), от 19.04.2012 №1341-р (СМГ «Привосточный»), от 19.04.2012 №1342-р (СМГ «Кукшумский – б»), от 19.04.2012 №1343-р (СМГ «Цивильская»), от 19.04.2012 №1344-р (СМГ «РТИ»), от 19.04.2012 №1345-р (СМГ «Энтузиаст»), от 20.04.2012 №1400-р (СМГ «РТИ»), от 10.05.2012 №1512-р (СМГ «Кукшумская»), от 16.05.2012 №1615 (СМГ «Пятино»), от 18.05.2012 №1645-р (СМГ «Искра»).

С февраля 2012 года Администрация и Общество заключили договоры аренды земельных участков: от 10.02.2012 №9/1652-КГ (СМГ «Тракторостроитель»), от 05.04.2012 №25/1667-КГ (СМГ «Волна»), №23-1665-КГ (СМГ «Волна»), №22/1664-КГ (СМГ «Привосточный»), №21/1664-КГ (СМГ «Мечел»). Договор аренды в отношении земельного участка, на котором расположена СМГ «Маршак», заключен 13.10.2008.

На основании обращения потребительского кооператива «Ассоциация собственников гаражей и недвижимости» по факту непроведения администрацией города Чебоксары аукционов на право аренды земельных участков Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике приказом от 11.04.2012 №135 возбудило в отношении администрации города Чебоксары дело №37/05-АМЗ-2012 о нарушении антимонопольного законодательства.

По результатам рассмотрения дела Управление приняло решение от 20.06.2016, которым признало Администрацию нарушившей пункты 2 и 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Администрации города Чебоксары выдано предписание от 20.06.2012 об отмене 16 распоряжений о предоставлении земельных участков в аренду открытому акционерному обществу «Дирекция по строительству и

эксплуатации гаражных хозяйств» и проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков под размещение 20 временных СМГ.

Посчитав, что решение и предписание Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике противоречат действующему законодательству и нарушают их права и законные интересы, администрация города Чебоксары и открытое акционерное общество «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств» обратились в арбитражный суд.

Решением Арбитражного суда Чувашской Республики от 22.11.2012 по делу №А79-8864/2012 в удовлетворении заявления администрации города Чебоксары Чувашской Республики и открытого акционерного общества «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств» отказано.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 30.04.2013 решение Арбитражного суда Чувашской Республики-Чувашии от 22.11.2012 по делу №А79-8864/2012 отменено в части отказа администрации города Чебоксары в удовлетворении требования о признании недействительным предписания Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике-Чувашии от 20.06.2012 по делу № 37/05-АМЗ-2012. В остальной части решение оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 27.08.2013 решение Арбитражного суда Чувашской Республики от 22.11.2013 в обжалуемой части и постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 30.04.2013 по делу №А79-8864/2012 оставил без изменения.

Со ссылкой на судебные акты по делу № А79-8864/2012 истец обратился в суд с иском о признании недействительными вышеуказанных договоров аренды земельных участков и применении последствия недействительности сделок в виде возврата земельных участков во владение и пользование администрации г. Чебоксары.

Суд первой инстанции, при принятии судебного акта, руководствовался положениями статьи 12, пунктом 1 статьи 166, статьи 167, статьи 168, пунктом 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 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 и удовлетворил исковые требования Управления.

Первый арбитражный апелляционный суд соглашается с позицией суда первой инстанции.

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).

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ "О защите конкуренции" предусмотрено, что 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).

В частности запрещаются необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, а также предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 настоящего Федерального закона (пункты 1, 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ "О защите конкуренции").

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 №А79-8864/2012 судами установлено, что потребительский кооператив «Ассоциация собственников гаражей и недвижимости» дважды (31.10.2011 и 09.12.2011) обращался в Администрацию с заявлениями о предоставлении в аренду земельных участков для обслуживания СМГ и с просьбой выставить эти земельные участки на аукцион. До создания Кооператива с аналогичным заявлением 07.10.2011 обращалась инициативная группа граждан – владельцев металлических гаражей. При этом Кооператив указал на необходимость проведения аукциона в связи с тем, что Общество претендовало на те же земельные участки.

Суды пришли к выводу, что при наличии двух заявок Администрация обязана была провести торги по предоставлению земельных участков в аренду.

Действия Администрации по предоставлению Обществу спорных земельных участков под содержание и эксплуатацию СМГ признаны судами незаконной муниципальной преференцией.

Суды пришли к выводу о том, что указанные действия Администрации города Чебоксары нарушают пункты 2 и 7 части 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 рассматриваемых земельных участков.

При таких обстоятельствах заключенные Администрацией города Чебоксары с ОАО «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств» договоры аренды спорных земельных участков в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации являются недействительными, поскольку заключены 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 земельных участков по спорным договорам ответчику, равно как и факт нахождения их у последнего подтвержден материалами дела и сторонами не оспаривается.

В силу вышеизложенного суд первой инстанции сделал правомерный вывод о том, что ОАО «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств» обязано возвратить земельные участки арендодателю - Администрации города Чебоксары и удовлетворил иски требования.

Ссылка заявителей жалобы на отсутствие у Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике полномочий и прав на обращение в суд с подобным иском отклоняется как противоречащая подпункту «б» пункта 6 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ "О защите конкуренции". В силу указанной нормы антимонопольный орган имеет право обращаться в арбитражный суд с исками о признании недействительными полностью или частично договоров, не соответствующих антимонопольному законодательству.

Аргументы апеллянтов о нарушении истцом срока исковой давности на обращение с иском в суд о признании сделки недействительной, предусмотренного пунктом 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, не принимаются.

Как следует из материалов дела, истец обращался с требованиями о признании недействительной ничтожной сделки по основаниям предусмотренным статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктами 1, 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ "О защите конкуренции").

Согласно пункту 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

Учитывая изложенное, оснований для вывода о нарушении истцом срока исковой давности не имеется.

Довод ОАО «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств» о том, что суд первой инстанции, применения нормы о реституции, не разрешил вопрос о возмещении Обществу сумм арендной платы, уплаченной по спорным договорам, а также расходов, связанных с исполнением обязательств, понесенных обществом, отклоняется.

Суд установил и сторонами не оспаривается, что ОАО «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств» приняло спорные земельные участки в аренду и пользовалось им. Общим последствием недействительности сделки является приведение сторон в первоначальное положение (возврат полученного по сделке). Применительно к арендодателю полученное выражается в арендной плате. Однако согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Поскольку арендатор фактически пользовался имуществом, в связи с этим он обязан возместить другой стороне в денежной форме стоимость этого пользования.

Расходы, понесенные заявителем помимо арендной платы, относятся к убыткам, поэтому не могут быть возмещены в порядке применения последствий недействительности сделки.

Ссылка Администрации на то, что послужившие основанием для заключения оспариваемых договоров ненормативные акты органа местного самоуправления в установленном порядке не отменены и недействительными не признаны не принимается во внимание судом апелляционной инстанции. Поскольку факт нарушения предусмотренного законом порядка предоставления земельных участков, одним из этапов которого является принятие органом местного самоуправления соответствующего решения, доказан, оспаривание в судебном порядке ненормативного акта о предоставлении земельных участков не является обязательным для целей признания сделки, не соответствующей закону, недействительной.

Обстоятельства дела судом первой инстанции исследованы полно, объективно и всесторонне, им дана надлежащая правовая оценка в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Оснований для отмены обжалуемого решения и удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

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

Нарушений норм процессуального права, являющихся согласно части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловным основанием для отмены судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по государственной пошлине относятся на заявителя апелляционной жалобы.

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 29.05.2014 по делу №А79-315/2014 оставить без изменения, апелляционные жалобы администрации города Чебоксары и открытого акционерного общества «Дирекция по строительству и эксплуатации гаражных хозяйств» - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

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

Председательствующий судья

Е.А. Богунова

Судьи

А.И. Вечканов

Е.Л. Малышкина