



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Р Е Ш Е Н И Е

20 апреля 2011 года

Дело № А33-19425/2010

Красноярск

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 18 апреля 2011 года.
В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2011 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Ермаковой И.И., рассмотрев в судебном заседании

дело по иску Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска (ОГРН 1022401153807, ИНН 2443005530)

к обществу с ограниченной ответственностью «Мир продовольствия» (г.Ачинск) (ОГРН 1052443030738, ИНН 2443026467)

об обязанности освободить и вернуть нежилые помещения,

с участием третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора – Управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю,

в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле,

при ведении протокола судебного заседания секретарём О.В. Медведевой,

установил:

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска обратился в Арбитражный суд Красноярского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Мир продовольствия» об обязанности освободить и вернуть нежилое помещение №105 общей площадью 145,4 кв.м., расположенное по адресу: г.Ачинск, ул.Фрунзе, д.9 и нежилое помещение №86 общей площадью 109,5 кв.м., расположенное по адресу: г.Ачинск, ул.Манкевича, д.16.

Исковое заявление принято к производству суда. Определением от 14.01.2011 возбуждено производство по делу.

Определением от 03.03.2011 судебное разбирательство отложено на 11.04.2011.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещённые о времени и месте судебного разбирательства, в заседание не явились, представителей не направили. От третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, поступили ходатайства о рассмотрении дела в его отсутствие. В соответствии со статьёй 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие лиц, участвующих в деле (их представителей).

В соответствии со статьёй 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании 11.04.2011 был объявлен перерыв до 09 час. 15 мин. 18.04.2011, о чём сделано публичное извещение в сети Интернет на официальном сайте Арбитражного суда Красноярского края <http://krasnoyarsk.arbitr.ru>. После перерыва судебное заседание было продолжено в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле. От истца поступило заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

При рассмотрении дела установлены следующие, имеющие значение для рассмотрения спора, обстоятельства.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 24 ГВ №008939 от 25.09.2003 нежилое помещение торгового назначения (лит.А) с кадастровым номером 24:43:000000:4591:68 общей площадью 109,5 кв.м. по адресу: Красноярский край, г. Ачинск,

ул. Манкевича, д. 16, пом. 68, принадлежит на праве муниципальной собственности муниципальному образованию г. Ачинска в лице администрации города Ачинска.

Между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска (арендодатель) и ООО «Мир продовольствия» (арендатор) заключён договор аренды №1379/09 от 31.12.2008, согласно которому арендодатель передаёт арендатору в аренду нежилое помещение (здание), общей площадью 109,5 кв.м. по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, ул. Манкевича, д. 16, пом. 68, для размещения магазина.

Пунктом 11.1 срок аренды установлен с 01.01.2009 по 30.11.2009.

По акту приёма-передачи арендуемых помещений от 31.12.2008 нежилое помещение (здание), общей площадью 109,5 кв.м. по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, ул. Манкевича, д. 16, пом. 68, передано во временное владение и пользование арендатора.

Дополнительным соглашением от 30.11.2009 к договору аренды срок договора аренды №1379/09 от 31.12.2008 продлён с 01.12.2009 по 25.09.2010.

Согласно решению Управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю от 20.10.2010 по делу №443-17.1-10 действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска в части предоставления ООО «Мир продовольствия» муниципальной помощи в виде передачи муниципального имущества по договору аренды и дополнительному соглашению к нему без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов признаны нарушившими часть 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции». Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска выдано предписание №443-17.1-10 от 20.10.2010 о возврате муниципального недвижимого имущества, переданного ООО «Мир продовольствия» на основании договора аренды муниципального имущества №1379/09 от 31.12.2008 и дополнительного соглашения к нему от 30.11.2009.

В материалы дела представлен договор аренды №1379/08 от 01.07.2008, согласно которому Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска ООО «Мир продовольствия» передано в аренду нежилое помещение (здание), общей площадью 109,5 кв.м. по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, ул. Манкевича, д. 16, пом. 68. Соглашением от 31.12.2008 о расторжении договора аренды №1379/08 от 01.07.2008 указанный договор аренды расторгнут. По акту приёма-передачи арендуемых помещений от 31.12.2008 нежилое помещение (здание), общей площадью 109,5 кв.м. по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, ул. Манкевича, д. 16, пом. 68., возвращено арендодателю.

Согласно Выписке из реестра муниципальной собственности №К-04-19-8923 от 22.12.2010 нежилое помещение 105, расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Фрунзе, д. 9, общей площадью 145,4 кв.м. числится в реестре муниципальной собственности города Ачинска в Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска под №1.5.2.1403 по записи от 14.07.2004 и составляет муниципальную казну.

Между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска (арендодатель) и ООО «Мир продовольствия» (арендатор) заключён договор аренды №1376/09 от 31.12.2008, согласно которому арендодатель передаёт арендатору в аренду нежилое помещение (здание) 105, расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Фрунзе, д. 9, общей площадью 145,4 кв.м. для размещения магазина.

Пунктом 11.1 срок аренды установлен с 01.01.2009 по 30.11.2009.

По акту приёма-передачи арендуемых помещений от 31.12.2008 нежилое помещение (здание) 105, расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Фрунзе, д. 9, общей площадью 145,4 кв.м. для размещения магазина передано во временное владение и пользование арендатора.

Дополнительным соглашением от 30.11.2009 к договору аренды срок договора аренды №1376/09 от 31.12.2008 продлён с 01.12.2009 по 25.09.2010.

Согласно решению Управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю от 20.10.2010 по делу №441-17.1-10 действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска в части предоставления ООО

«Мир продовольствия» муниципальной помощи в виде передачи муниципального имущества по договору аренды и дополнительному соглашению к нему без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов признаны нарушившими часть 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции». Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска выдано предписание №441-17.1-10 от 20.10.2010 о возврате муниципального недвижимого имущества, переданного ООО «Мир продовольствия» на основании договора аренды муниципального имущества №1376/09 от 31.12.2008 и дополнительного соглашения к нему от 30.11.2009.

В материалы дела представлен договор аренды №1376 от 16.01.2008, согласно которому Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска ООО «Мир продовольствия» передано в аренду нежилое помещение (здание) 105, расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Фрунзе, д. 9, общей площадью 145,4 кв.м. Соглашением от 16.07.2008 о расторжении договора аренды №1376 от 16.01.2008 указанный договор аренды расторгнут. По акту приёма-передачи арендуемых помещений от 16.07.2008 нежилое помещение (здание) 105, расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Фрунзе, д. 9, общей площадью 145,4 кв.м., возвращено арендодателю.

Ссылаясь на то, что в нарушение Федерального закона «О защите конкуренции» действия по передаче имущества в аренду ответчику не были согласованы с антимонопольным органом, договор аренды №1379/09 от 31.12.2008 является ничтожной сделкой, истец обратился в суд с требованием применить последствия недействительности ничтожной сделки - обязать ответчика освободить и возвратить нежилое помещение №86 общей площадью 109,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Манкевича, д. 16.

Полагая, что договор аренды №1376/09 от 31.12.2008 является ничтожной сделкой, истец просит применить последствия недействительности ничтожной сделки - обязать ответчика освободить и возвратить нежилое помещение №105 общей площадью 145,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Фрунзе, д. 9.

Третье лицо представило письменный отзыв на иск, считает иск обоснованным, ссылаясь на следующее:

- в рамках рассмотрения Красноярским УФАС России дел №443-17.1-10 и №441-17.1-10 было установлено, что договоры аренды между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска и ООО «Мир продовольствия» №1379/09 от 31.12.2008 и №1376/09 от 31.12.2008 и дополнительные соглашения к ним, продлевающие срок действия договоров, заключены с нарушением требований статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», без согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов;

- договоры аренды, заключённые после вступления в силу Федерального закона «О защите конкуренции» и до вступления в силу изменений, установленных законом №195-ФЗ, без проведения торгов или без предварительного согласования с антимонопольным органом, являются ничтожными.

Ответчик письменного отзыва не представил, иск не оспорил.

Исследовав представленные доказательства, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

Согласно статье 153 Гражданского кодекса Российской Федерации сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

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

В соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не

устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (опубликован в «Российской газете» 02.07.2008) Федеральный закон «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006 дополнен статьей 17.1 следующего содержания:

«1. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, если указанные права на это имущество предоставляются на основании:

1) актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации;

2) решения суда, вступившего в законную силу;

3) федерального закона, устанавливающего иной порядок распоряжения этим имуществом.

2. Указанный в части 1 настоящей статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах.

4. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса устанавливаются Правительством Российской Федерации.»

Статья 53 данного закона дополнена частью 3 следующего содержания: До установления предусмотренного частью 4 статьи 17.1 настоящего Федерального закона порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 настоящего Федерального закона, конкурсы на право заключения таких договоров проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», а аукционы на право заключения таких договоров проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Договоры аренды №1376/09 от 31.12.2008 и №1379/09 от 31.12.2008 заключены после вступления в силу статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», согласно которой заключение данных договоров должно было производиться по результатам торгов или с согласия антимонопольного органа.

Пунктом 11.1 договора аренды №1376/09 от 31.12.2008 срок аренды установлен с 01.01.2009 по 30.11.2009. Дополнительным соглашением от 30.11.2009 к договору аренды №1376/09 от 31.12.2008 срок договора аренды продлен с 01.12.2009 по 25.09.2010.

Согласно пункту 11.1 договора аренды №1379/09 от 31.12.2008 срок аренды установлен с 01.01.2009 по 30.11.2009. Дополнительным соглашением от 30.11.2009 к договору аренды №1379/09 от 31.12.2008 срок договора аренды продлен с 01.12.2009 по 25.09.2010.

Согласно статье 425 Гражданского кодекса Российской Федерации договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору. Договор, в котором отсутствует такое условие, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.

На основании части 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Пунктами 31, 32 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» договор аренды, заключенный в соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации на новый срок, является новым договором аренды, при этом, стороны не связаны условиями ранее действовавшего договора.

Таким образом, в результате заключения дополнительных соглашений к действующим договорам аренды, предусматривающим новый срок исполнения обязательства, между сторонами возникло новое обязательство, дополнительные соглашения от 30.11.2009 должны быть заключены также как и договор аренды с соблюдением правил, предусмотренных Федеральным законом «О защите конкуренции».

Согласно решению Управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю от 20.10.2010 по делу №443-17.1-10 действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска в части предоставления ООО «Мир продовольствия» муниципальной помощи в виде передачи муниципального имущества по договору аренды и дополнительному соглашению к нему без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов признаны нарушившими часть 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции». Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска выдано предписание №443-17.1-10 от 20.10.2010 о возврате муниципального недвижимого имущества, переданного ООО «Мир продовольствия» на основании договора аренды муниципального имущества №1379/09 от 31.12.2008 и дополнительного соглашения к нему от 30.11.2009.

В соответствии с решением Управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю от 20.10.2010 по делу №441-17.1-10 действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска в части предоставления ООО «Мир продовольствия» муниципальной помощи в виде передачи муниципального имущества по договору аренды и дополнительному соглашению к нему без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов признаны нарушившими часть 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции». Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска выдано предписание №441-17.1-10 от 20.10.2010 о возврате муниципального недвижимого имущества, переданного ООО «Мир продовольствия» на основании договора аренды муниципального имущества №1376/09 от 31.12.2008 и дополнительного соглашения к нему от 30.11.2009.

Доказательства заключения договора №1376/09 от 31.12.2008 о предоставлении муниципального имущества в виде муниципальной помощи и дополнительного соглашения к нему от 30.11.2009, которым срок договора аренды №1376/09 от 31.12.2008 продлён до 25.09.2010, с согласия антимонопольного органа или по результатам проведения торгов отсутствуют.

Таким образом, договор аренды №1376/09 от 31.12.2008 и дополнительное соглашение от 30.11.2009 заключены без получения согласия антимонопольного органа и без проведения торгов, с нарушением статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с чем являются недействительными (ничтожными) согласно статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, договор аренды №1379/09 от 31.12.2008 о предоставлении муниципального имущества в виде муниципальной помощи и дополнительное соглашение от 30.11.2009, которым срок договора аренды №1379/09 от 31.12.2008 продлён до 25.09.2010, заключены без согласия антимонопольного органа и без проведения торгов.

Поскольку договор аренды №1379/09 от 31.12.2008 и дополнительное соглашение от 30.11.2009 заключены без получения согласия антимонопольного органа и без проведения торгов, с нарушением статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», они являются недействительными (ничтожными) согласно статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Во исполнение ничтожной сделки - договора №1379/09 от 31.12.2008 ответчиком принято от истца по акту приёма-передачи арендуемых помещений от 31.12.2008 нежилое помещение (здание), общей площадью 109,5 кв.м. по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, ул. Манкевича, д. 16, пом. 68.

Поскольку договор аренды №1379/09 от 31.12.2008 недействителен, требования истца о применении последствий недействительности данного договора - обязанности ответчика освободить и возвратить нежилое помещение (здание), общей площадью 109,5 кв.м. по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, ул. Манкевича, д. 16, пом. 68, подлежат удовлетворению на основании статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По акту приёма-передачи арендуемых помещений от 31.12.2008 ответчику передано нежилое помещение (здание) 105, расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Фрунзе, д. 9, общей площадью 145,4 кв.м., на основании договора №1376/09 от 31.12.2008.

Учитывая, что договор аренды №1376/09 от 31.12.2008 является недействительным, требования истца о применении последствий недействительности данного договора - обязанности ответчика освободить и возвратить нежилое помещение (здание) 105, расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Фрунзе, д. 9, общей площадью 145,4 кв.м., являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

В результате исполнения ничтожных сделок ответчик фактически пользовался предоставленными ему помещениями и в силу статьи 167 Гражданского кодекса обязан возместить другой стороне в денежной форме стоимость этого пользования.

Арендная плата является формой оплаты собственнику за право пользования переданным в аренду имуществом.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в пункте 7 Информационного письма № 49 от 11.01.2000 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении» разъяснил, что денежные средства, уплаченные за пользование имуществом, предоставленным по недействительному договору, могут считаться неосновательно полученными лишь в части, превышающей размер причитающегося собственнику имущества возмещения.

Ответчик не представил доказательства того, что внесенный им размер арендной платы превышал обычные ставки, уплачиваемые за аренду аналогичных помещений в данной местности.

Представленный в материалы дела ранее заключенный между сторонами договор аренды №1379/08 от 01.07.2008, согласно которому Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска ООО «Мир продовольствия»

передано в аренду нежилое помещение (здание), общей площадью 109,5 кв.м. по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, ул. Манкевича, д. 16, пом. 68, по соглашению сторон расторгнут 31.12.2008, по акту приёма-передачи арендуемых помещений от 31.12.2008 арендованное помещение возвращено арендодателю.

В материалы дела представлен договор аренды №1376 от 16.01.2008, согласно которому Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска ООО «Мир продовольствия» передано в аренду нежилое помещение (здание) 105, расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Фрунзе, д. 9, общей площадью 145,4 кв.м. Соглашением от 16.07.2008 о расторжении договора аренды №1376 от 16.01.2008 указанный договор аренды расторгнут. По акту приёма-передачи арендуемых помещений от 16.07.2008 арендованное помещение возвращено арендодателю.

Согласно части 3 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

Таким образом, ранее заключённые сторонами договоры аренды №1376 от 16.01.2008, №1379/08 от 01.07.2008, считаются расторгнутыми, соответственно, с 16.07.2008 и с 31.12.2008. Арендные отношения прекратились с момента расторжения договоров.

Государственная пошлина по иску подлежит взысканию с ответчика согласно правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 167 – 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Мир продовольствия» (ОГРН 1052443030738, ИНН 2443026467) освободить и вернуть Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска (ОГРН 1022401153807, ИНН 2443005530) нежилое помещение № 105 общей площадью 145,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Ачинск, ул.Фрунзе, д.9 и нежилое помещение № 86 общей площадью 109,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Манкевича, д.16.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Мир продовольствия» (ОГРН 1052443030738, ИНН 2443026467) в доход федерального бюджета 8 000 руб. государственной пошлины.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что настоящее решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия путём подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд.

Апелляционная жалоба на настоящее решение подаётся через Арбитражный суд Красноярского края.

Судья

Ермакова И.И.