



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

24 марта 2011 года

Дело № А33-19045/2010

Красноярск

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 23 марта 2011 года.

В полном объёме решение изготовлено 24 марта 2011 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Ермаковой И.И., рассмотрев в судебном заседании исковое заявление Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г.Ачинска (ОГРН 21941534, ИНН 2443005530)

к индивидуальному предпринимателю Минаковой Татьяне Вениаминовне (ОГРНИП 304244329200035; ИНН 244300580801 ),

при участии в деле третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю

об освобождении и возврате нежилого помещения,

в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле,

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

**установил:**

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г.Ачинска обратился в Арбитражный суд Красноярского края с иском к индивидуальному предпринимателю Минаковой Татьяне Вениаминовне об освобождении и возврате нежилого помещения общей площадью 22,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Ачинск, ул. Дружбы народов, 9.

Исковое заявление принято к производству суда. Определением от 28.01.2011 возбуждено производство по делу, в порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю.

Определением от 24.02.2011 дело назначено к судебному разбирательству на 23.03.2011.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещённые о времени и месте судебного разбирательства, в заседание не явились, представителей не направили. От истца поступило ходатайство 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).

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

Согласно Выписке из реестра муниципальной собственности №К-04-19-8930 от 22.12.2010 нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Дружбы Народов, д. 9, общей площадью 22,9 кв.м, числится в реестре муниципальной собственности города Ачинска в Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации г.Ачинска под №1.5.2.1185 по записи от 28.05.1998 и составляет муниципальную казну.

Между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем Минаковой Татьяной Вениаминовной (арендатор) заключён договор аренды №1314/08 от 19.12.2008, согласно которому арендодатель передаёт арендатору в аренду нежилое помещение (здание),

расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Дружбы народов, дом 9, общей площадью 22,9 кв.м. в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию с целью размещения юридической консультации 12,10 кв.м., бюро знакомств 10,80 кв.м.

Пунктом 11.1 срок аренды установлен с 19.12.2008 по 18.11.2009.

По акту приёма-передачи арендуемых помещений от 19.12.2008 нежилое помещение (здание), расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Дружбы народов, дом 9, общей площадью 22,9 кв.м. передано во временное владение и пользование арендатора.

Дополнительным соглашением от 17.11.2009 к договору аренды №1314/08 от 19.12.2008 срок договора аренды продлён с 19.11.2009 по 19.10.2010.

Согласно решению Управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю от 20.10.2010 по делу №438-17.1-10 действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска в части предоставления индивидуальному предпринимателю Минаковой Т.В. 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 №438-17.1-10 от 20.10.2010 о возврате муниципального недвижимого имущества, переданного индивидуальному предпринимателю Минаковой Т.В. на основании договора аренды муниципального имущества №1314/08 от 19.12.2008 и дополнительного соглашения к нему от 17.11.2009.

В материалы дела представлен договор аренды №1314 от 01.06.2007, согласно которому Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска индивидуальному предпринимателю Минаковой Т.В. передано в аренду нежилое помещение (здание), расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Дружбы народов, дом 9, общей площадью 10,8 кв.м. для размещения юридической консультации. Дополнительным соглашением от 18.10.2007 к договору аренды №1314 от 01.06.2007 увеличена арендуемая площадь на 12,1 кв.м. Соглашением от 19.12.2008 о расторжении договора аренды №1314 от 01.06.2007 указанный договор аренды расторгнут. По акту приёма-передачи арендуемых помещений от 19.12.2008 нежилое помещение (здание), расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Дружбы народов, дом 9, общей площадью 22,9 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 №1314/08 от 19.12.2008 является ничтожной сделкой, истец обратился в суд с требованием применить последствия недействительности ничтожной сделки - обязать ответчика освободить и возвратить нежилое помещение (здание), расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Дружбы народов, дом 9, общей площадью 22,9 кв.м.

Третье лицо представило письменный отзыв на иск, считает иск подлежащим удовлетворению на основании следующего:

- в рамках рассмотрения Красноярским УФАС России дела №438-17.1-10 было установлено, что договор аренды между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г.Ачинска и ИП Минаковой Т.В. №1314/08 и дополнительные соглашения к нему, продлевающие срок действия договора, 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».

Договор аренды №1314/08 от 19.12.2008 заключён после вступления в силу статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», согласно которой заключение данного договора должно было производиться по результатам торгов или с согласия антимонопольного органа.

Пунктом 11.1 договора аренды №1314/08 от 19.12.2008 срок аренды установлен с 19.12.2008 по 18.11.2009. Дополнительным соглашением от 17.11.2009 к договору аренды №1314/08 от 19.12.2008 срок договора аренды продлён с 19.11.2009 по 19.10.2010.

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 дополнительного соглашения к действующему договору аренды, предусматривающего новый срок исполнения обязательства, между сторонами возникло новое обязательство, дополнительное соглашение от 17.11.2009 должно быть заключено 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 №438-17.1-10 действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска в части предоставления индивидуальному предпринимателю Минаковой Т.В. 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 №438-17.1-10 от 20.10.2010 о возврате муниципального недвижимого имущества, переданного индивидуальному предпринимателю Минаковой Т.В. на основании договора аренды муниципального имущества №1314/08 от 19.12.2008 и дополнительного соглашения к нему от 17.11.2009.

Доказательства заключения договора №1314/08 от 19.12.2008 о предоставлении муниципального имущества в виде муниципальной помощи и дополнительного соглашения от 17.11.2009, которым срок договора аренды №1314/08 от 19.12.2008 продлён до 19.10.2010, с согласия антимонопольного органа или по результатам проведения торгов отсутствуют.

Таким образом, договор аренды №1314/08 от 19.12.2008 и дополнительное соглашение от 17.11.2009 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.

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 ответчиком принято от истца по акту приёма-передачи арендуемых помещений от 19.12.2008 нежилое помещение (здание), расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Дружбы народов, дом 9, общей площадью 22,9 кв.м.

Поскольку договор аренды №1314/08 от 19.12.2008 недействителен, требования истца о применении последствий недействительности данного договора - обязанности ответчика освободить и возвратить нежилое помещение (здание), расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Дружбы народов, дом 9, общей площадью 22,9 кв.м. подлежат удовлетворению на основании статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, иск следует удовлетворить.

В результате исполнения ничтожной сделки ответчик фактически пользовался предоставленным ему помещением 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 предоставлял 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 №1314 от 01.06.2007 по соглашению сторон расторгнут 19.12.2008, по акту приема-передачи от 19.12.2008 имущество возвращено ответчиком истцу, что свидетельствует о прекращении данного договора аренды в силу статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

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

#### **РЕШИЛ:**

Иск удовлетворить.

Обязать индивидуального предпринимателя Минакову Татьяну Вениаминовну (ОГРНИП 304244329200035; ИНН 244300580801) освободить и возвратить Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска (ОГРН 21941534, ИНН 2443005530) нежилое помещение, общей площадью 22,9 кв.м, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, ул. Дружбы народов, 9.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Минаковой Татьяны Вениаминовны (ОГРНИП 304244329200035; ИНН 244300580801) в доход федерального бюджета 4 000 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.