



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

10 февраля 2011 года

Дело № А33-19428/2010

Красноярск

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 03 февраля 2011 года.
В полном объеме решение изготовлено 10 февраля 2011 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Е.В. Курбатовой, рассмотрев в судебном заседании дело по иску Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Ачинска (ОГРН 1022401153807, ИНН 2443005530), Красноярский край, г. Ачинск,

к предпринимателю Андроненко Марине Михайловне (ОГРНИП 304244318700054, ИНН 244308331564), Красноярский край, г. Ачинск,

об обязанности освободить и вернуть нежилое помещение,

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне истца:

- Управление Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю, г. Красноярск,

в присутствии:

от истца: отсутствует,

ответчика: предпринимателя Андроненко М.М., по паспорту,

от ответчика: Мигиной А.В. – представителя по доверенности от 26.01.2011, по паспорту,

от третьего лица: Высотиной Н.О. – представителя по доверенности от 25.01.2011 №34, по служебному удостоверению,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Н.В. Краснопеевой,

установил:

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Ачинска обратился в Арбитражный суд Красноярского края с иском к предпринимателю Андроненко Марине Михайловне об обязанности освободить и вернуть нежилое помещение (здание) общей площадью 39,80 кв.м., расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Кравченко, дом 1.

Исковое заявление принято к производству суда. Определением от 12.01.2011 возбуждено производство по делу.

Истец в предварительное судебное заседание не явился, письменно ходатайствовал о проведении заседания в его отсутствие.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ходатайство удовлетворено, заседание проводится в отсутствие истца.

В определении от 12.01.2011 лицам, участвующим в деле, было разъяснено, что при отсутствии возражений, наличии доказательств надлежащего уведомления лиц, участвующих в деле, о времени и месте предварительного судебного заседания и признании дела по итогам проведения предварительного заседания подготовленным, суд, согласно пункту 27 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2006 №65 «О подготовке дела к судебному разбирательству», после проведения

предварительного заседания вправе завершить предварительное судебное заседание и начать рассмотрение дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции при соблюдении требований части 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав в предварительном судебном заседании представленные доказательства, заслушав доводы ответчика, третьего лица, учитывая, что ответчик, третье лицо присутствуют в предварительном судебном заседании, не возражают против продолжения рассмотрения настоящего дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции, истец ходатайствовал о проведении заседания в его отсутствие, коллегиальное рассмотрение дела не требуется, от истца возражений против перехода в судебное заседание не поступило, определение от 12.01.2011 получено истцом заблаговременно, определением суда от 12.01.2011 дело назначено к судебному разбирательству, арбитражный суд пришел к выводу о возможности продолжения рассмотрения данного дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции.

В судебном заседании ответчик искимые требования не признал по основаниям, указанным в отзыве на иск.

Третье лицо требования поддержало по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление.

В письменном отзыве на исковое заявление ответчик просит в удовлетворении исковых требований отказать по следующим основаниям:

- договор аренды был заключен 28 марта 2003 года за номером №855, срок аренды по которому в период времени с 2003 года по декабрь 2008 года продлевался соглашениями об изменении договора аренды;

- 08.12.2008 года по инициативе Администрации города Ачинска договор аренды нежилого помещения от 28.03.2003 №855 был в принудительном порядке формально расторгнут, оформлен акт приема-передачи арендуемого помещения, при этом в действительности никто помещение не освобождал, имущество не вывозил и спорное помещение арендодателю не передавал; тем же днем 08.12.2008 был заключен новый договор аренды за номером №855708, который также продлевался путем заключения дополнительных соглашений, последнее от 9 июня 2010 года является действующим и срок аренды истекает 16 мая 2011 года;

- основанием для предъявления требований об освобождении нежилого помещения являются положения статей 19, 20 Федерального закона «О защите конкуренции», однако частью 4 статьи 53 Федерального закона №135 ФЗ «О защите конкуренции» от 26 июля 2006 года предусмотрено что: «До 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

Третье лицо представило письменный отзыв на исковое заявление, указав, что считает заявленное исковое требование требованием о применении последствий недействительности ничтожной сделки - об обязанности ответчика освободить и возвратить полученное по договору аренды муниципальное имущество, основанным на законе и подлежащим удовлетворению ввиду следующих обстоятельств:

- договорные отношения между Комитетом и предпринимателем Андроненко М.М. были предметом рассмотрения Красноярского УФАС России в рамках дела №419-17.1-10,

возбужденного в отношении Комитета по факту предоставления предпринимателю Андроненко М.М. муниципальной преференции (помощи) в виде передачи муниципального имущества по договору аренды и дополнительному соглашению к нему без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов; в рамках рассмотрения Красноярским УФАС России дела №419-17.1-10 было установлено, что договор аренды №432/08 от 19.12.2008, и дополнительное соглашение к нему, продлевающее срок действия договора, заключены с нарушением требований статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»; по результатам рассмотрения дела №419-17.1-10 принято решение о признании Комитета нарушившим статью 15 Федерального закона «О защите конкуренции» в части предоставления ответчику муниципальной преференции (помощи) в виде муниципального имущества без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов;

-Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», вступившим в силу 26.10.2006, был введен институт государственной и муниципальной помощи (пункт 20 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции»), следовательно, после вступления в действие Федерального закона «О защите конкуренции» любое предоставление государственного или муниципального имущества, в том числе в аренду, без согласия антимонопольного органа за исключением случаев, предусмотренных статьей 20 Федерального закона «О защите конкуренции», или без проведения торгов (конкурсов, аукционов) является нарушением порядка предоставления государственной или муниципальной помощи, предусмотренного статьей 20;

-согласно пункту 1 статьи 20 Федерального закона «О защите конкуренции» муниципальная помощь предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за данным согласием КУМИ в антимонопольный орган не обращался; договор в силу требований части 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения; учитывая, что согласно статье 2 Федерального закона «О защите конкуренции» антимонопольное законодательство основывается на Конституции и Гражданском кодексе Российской Федерации, то на момент заключения договора аренды с хозяйствующим субъектом должны были быть соблюдены требования Закона «О защите конкуренции»; договоры аренды, заключенные после вступления в силу Федерального закона «О защите конкуренции» без проведения торгов или без предварительного согласования с антимонопольным органом, являются ничтожными в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку не соответствуют требованиям закона;

-на основании изложенных обстоятельств антимонопольным органом было принято решение о признании Комитета нарушившим статью 15 Федерального закона «О защите конкуренции» и выдано предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.; Комитету надлежало прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в заключении Комитетом с предпринимателем Андроненко М.М. договора аренды муниципального нежилого имущества и дополнительного соглашения к договору аренды без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения процедуры торгов, для этого Комитету следовало совершить действия, направленные на возврат муниципального недвижимого имущества, переданного предпринимателю на основании договора аренды муниципального имущества и дополнительного соглашения к договору аренды;

-данные обстоятельства положены в основание иска, в качестве правового основания требования указаны статьи 166- 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

Согласно выписке из реестра муниципальной собственности от 22.12.2010 №К-04-19-8920 нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Кравченко, дом 1, общей площадью 39,80 кв.м., числится в реестре муниципальной собственности города Ачинска в

Комитете по управлению муниципальным имуществом Администрации города Ачинска под №1.5.2.555 по записи 18.12.1991 и составляет муниципальную казну.

28.03.2003 между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска (комитет, арендодатель) и предпринимателем Андроненко Мариной Михайловной (арендатор) заключен договор аренды №855, по условиям которого арендодатель обязался предоставить арендатору в аренду нежилое помещение (здание) по адресу: г. Ачинск, ул. Кравченко, 1 (1 этаж), общей площадью 39,8 кв.м. для размещения парикмахерской (пункт 1.1. договора от 28.03.2003 №855).

Согласно подпункту 2.2.7. договора от 28.03.2003 №855 арендатор обязался не позднее, чем за 30 дней, письменно сообщить арендодателю о предстоящем освобождении помещения; передача помещения арендатором производится по акту.

Пунктом 3.1. договора от 28.03.2003 №855 определено, что арендная плата вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным, за год в сумме 22 426 руб. 19 коп., за месяц – 1 868 руб. 85 коп., а также НДС; копии платежных поручений предоставляются арендодателю до 15 числа месяца, следующего за отчетным, для осуществления контроля за своевременностью внесения арендной платы. Размер арендной платы устанавливается и пересматривается сторонами договора в конце каждого календарного года в соответствии с методикой определения арендной платы (пункт 3.2. договора от 28.03.2003 №855). Новая ставка арендной платы вводится в действие с даты соответствующего нормативного акта вне зависимости от поступления письменного извещения от арендодателя (пункт 3.3. договора от 28.03.2003 №855). Арендатор оплачивает коммунальные услуги по отдельным договорам балансодержателя, расчеты оплат за коммунальные услуги подлежат ежегодному переоформлению и в случаях изменения цен на эти услуги постановлением администрации города (пункт 3.4. договора от 28.03.2003 №855).

По правилам пункта 5.5. договора от 28.03.2003 №855 арендатор в случае надлежащего выполнения им принятых по настоящему договору обязательств по окончании действия договора имеет преимущественное право перед другими лицами на продление договора.

Срок аренды установлен пунктом 8.2. договора от 28.03.2003 №855 с 01 апреля 2003 года по 01 октября 2003 года. При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество по акту приема-передачи; если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки (пункт 8.3. договора).

К договору утверждены план 1 этажа с обозначением помещения под парикмахерскую, экспликация арендуемого помещения.

Арендуемое муниципальное имущество (нежилое помещение по адресу: г. Ачинск, ул. Кравченко, 1 (1 этаж), общей площадью 39,8 кв.м.) передано арендодателем, а арендатором принято по акту приема-передачи от 01.04.2003.

Соглашениями об изменении договора аренды от 28.03.2003 №855 срок действия аренды продлялся неоднократно (соглашением от 08.10.2003 – с 01.10.2003 до 27.09.2004, соглашением от 29.09.2004 – с 27.09.2004 до 20.09.2005, соглашением от 07.11.2005 – с 20.09.2005 до 01.09.2006, соглашением от 04.09.2006 с 01.09.2006 до 25.08.2007, соглашением от 21.08.2007 – с 25.08.2007 до 20.08.2008). Соглашениями от 24.03.2003, 14.01.2004, 25.01.2005, 19.12.2005, 24.01.2007, 30.01.2008 пересчитывалась арендная плата.

08.12.2008 Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска, предприниматель Андроненко Марина Михайловна составляют соглашение о расторжении договора аренды от 28.03.2003 №855 с 08.12.2008, акт приема-передачи арендуемых помещений от 08.12.2008.

Этой же датой (08.12.2008) Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска (комитет, арендодатель) и предприниматель Андроненко Марина Михайловна (арендатор) подписывают договор аренды №855/08, по условиям которого арендодатель передает арендатору, а арендатор принимает от арендодателя в аренду нежилое помещение (здание) по адресу: г. Ачинск, ул. Кравченко, 1, общей площадью 39,8 кв.м. для размещения парикмахерской (пункт 1.1. договора). Объект передается по акту приема-

передачи с приложением его технического плана (схемы) и указанием недостатков сданного в аренду имущества (пункт 1.2. договора от 08.12.2008 №855/08).

Пунктом 5.1. договора определено, что арендная плата вносится ежемесячно предоплатой до 1 числа следующего месяца, за год в сумме 44 330 руб. 83 коп., за месяц – 3 694 руб. 24 коп., а также НДС. Арендатор оплачивает коммунальные услуги по отдельным договорам с организацией, осуществляющей обслуживание объекта аренды либо предоставляющей коммунальные услуги (пункт 5.3. договора от 08.12.2008 №855/08).

Срок аренды установлен пунктом 11.1. договора от 08.12.2008 №855/08 с 08.12.2008 по 07.11.2009. Окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору.

Договор, заключенный на срок менее 1 календарного года, вступает в силу со дня передачи объекта аренды по акту (пункт 11.3. от 08.12.2008 №855/08).

08.12.2008 к договору от 08.12.2008 №855/08 сторонами оформлен акт приема-передачи арендуемых помещений.

Соглашениями от 26.11.2009, от 09.06.2010 срок аренды по договору от 08.12.2008 №855/08 продлевался с 08.11.2009 до 16.06.2010, с 16.06.2010 по 16.05.2011 соответственно. Соглашением от 31.12.2008 пересмотрен размер арендной платы по договору от 08.12.2008 №855/08.

Решением Управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю от 27.10.2010 по делу №419-17.1-10 Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска признан нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части предоставления предпринимателю Андроненко М.М. муниципальной помощи в виде передачи муниципального имущества по договору аренды от 08.12.2008 №855/08 и дополнительному соглашению к нему без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов. Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска выдано предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, согласно которому КУМИ администрации г. Ачинска надлежит совершить действия, направленные на возврат муниципального имущества, переданного предпринимателю Андроненко М.М. по договору аренды от 08.12.2008 №855/08 и дополнительному соглашению от 26.11.2009 к договору аренды от 08.12.2008 №855/08 в казну города Ачинска.

Предписанием от 27.10.2010 №419-17.1-10 о прекращении нарушения антимонопольного законодательства от 22.06.2010 Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска предписано прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении с предпринимателем Андроненко М.М. договора аренды муниципального имущества от 08.12.2008 №855/08 и дополнительного соглашения от 26.11.2009 к договору аренды от 08.12.2008 №855/08, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов.

Согласно пункту 2 резолютивной части предписания Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска надлежит в срок до 15.12.2010 совершить действия, направленные на возврат муниципального недвижимого имущества.

В уведомлениях от 07.07.2010 №К04-19-4596, от 08.11.2010 №К-04-19-7859 истец, указав, что договор от 08.12.2008 №855/08 заключен с нарушением требований Федерального закона «О защите конкуренции», является ничтожной сделкой, потребовал сдать помещение по акту приема-передачи.

17.06.2010 предприниматель Андроненко Марина Михайловна обратилась в Администрацию г. Ачинска с заявлением о предоставлении преимущественного права на приобретение недвижимого имущества (нежилого помещения по адресу: г. Ачинск, ул. Кравченко, 1, общей площадью 39,8 кв.м.) (вх. №01-31-1605).

В письме от 07.07.2010 №К-04-19-4597 Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска в предоставлении преимущественного права на приобретение арендуемого имущества отказал, пояснив, что договор аренды от 08.12.2008 №855/08 заключен с нарушением требований Федерального закона от 26.06.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», является ничтожной сделкой.

В доказательство надлежащего исполнения обязательств по внесению арендной платы по договору от 01.04.2003 №855 ответчиком представлен акт сверки расчетов за период с 01.06.2009 по 11.06.2010.

Ссылаясь на несоответствие договора аренды от 08.12.2008 №855/08, дополнительного соглашения от 26.11.2009 к договору аренды от 08.12.2008 №855/08 обязательным для сторон правилам, установленным Федеральным законом «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ (части 1 статьи 19, части 1 статьи 20, пункту 7 статьи 15), действовавшими в момент их заключения, что влечет ничтожность сделок в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, истец просит применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав индивидуального предпринимателя Андроненко Марину Михайловну освободить и вернуть Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска нежилое помещение по адресу: г. Ачинск, ул. Кравченко, 1, общей площадью 39,8 кв.м.

Исследовав представленные доказательства, оценив доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со статьей 123 Конституции Российской Федерации, статьями 7, 8, 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равенства сторон.

В силу статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий (пункт 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц. В том числе, гражданские права и обязанности могут возникать из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Согласно статье 307 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованием закона (статья 309 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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

Исходя из содержания пункта 1 статьи 166, пункта 1 статьи 167, статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна независимо от признания ее таковой судом.

Подписанные сторонами договора от 28.03.2003 №855, от 08.12.2008 №855/08 является договорами аренды, отношения по которым регламентированы главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 608 Гражданского кодекса Российской Федерации право сдачи в аренду имущества принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

В качестве правового обоснования иска истец ссылается на пункт 7 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ, согласно которому запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 настоящего Федерального закона (без предварительного согласия антимонопольного органа и без проведения торгов).

Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» вступил в силу 26.10.2006.

Пункт 20 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» определяет государственные или муниципальные преференции как предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот.

По смыслу названного Закона предоставление государственной или муниципальной помощи не должно вести к устранению или недопущению конкуренции на соответствующем товарном рынке (статья 1).

Государственная помощь в соответствии с полномочиями органов государственной власти может предоставляться в целях, указанных в части 1 статьи 19 Федерального закона «О защите конкуренции».

Согласно пункту 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции (в редакции, действующей на момент подписания договора аренды от 08.12.2008 №855/08) государственная или муниципальная помощь может предоставляться в целях:

- 1) обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях;
- 2) проведения фундаментальных научных исследований;
- 3) защиты окружающей среды;
- 4) развития культуры и сохранения культурного наследия;
- 5) производства сельскохозяйственной продукции;
- 6) поддержки субъектов малого предпринимательства, осуществляющих приоритетные виды деятельности;
- 7) социального обслуживания населения;
- 8) социальной поддержки безработных граждан и содействия занятости населения.

Государственная или муниципальная помощь предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа (части 1, 2 статьи 20 Федерального закона «О защите конкуренции»).

Таким образом, исходя из содержания названных норм Закона, передача муниципального имущества в пользование хозяйствующим субъектам, может рассматриваться как государственная помощь в понимании пункта 20 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» при наличии целей, указанных в части 1 статьи 19 Федерального закона «О защите конкуренции» (то есть целей, для реализации которых может предоставляться государственная или муниципальная помощь) и отсутствия преимущества, которое обеспечивает отдельным хозяйствующим субъектам по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке.

При отсутствии перечисленных признаков подлежит применению статья 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», введенная Федеральным законом от 30.06.2008 №108-ФЗ. В соответствии с указанной статьей (в редакции, действующей на момент подписания договора аренды от 08.12.2008 №855/08) 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 перечисленных в статье случаев.

Соответственно, при рассмотрении договора аренды от 08.12.2008 №855/08 с дополнительным соглашением от 26.11.2009 обособленно (в отрыве) от прочих правоотношения сторон, данный договор противоречит изложенным выше положениям Федерального закона «О защите конкуренции».

Вместе с тем, судом установлено, что 28.03.2003 между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска, выступающим в качестве арендодателя, и предпринимателем Андроненко Мариной Михайловной, являющейся арендатором, был заключен договор аренды №855, по условиям которого арендодатель обязался предоставить арендатору в аренду нежилое помещение (здание) по адресу: г. Ачинск, ул. Кравченко, 1 (1 этаж), общей площадью 39,8кв.м. для размещения парикмахерской.

Договор от 28.03.2003 №855 заключен на срок менее года.

Пунктом 1 статьи 655 Гражданского кодекса Российской Федерации разъяснено, что обязательство по передаче недвижимого имущества в аренду считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Исполнение договора от 28.03.2003 №855 началось 01.04.2003, когда арендуемое муниципальное имущество (нежилое помещение по адресу: г. Ачинск, ул. Кравченко, 1 (1 этаж), общей площадью 39,8кв.м.) арендодателем было передано, а арендатором принято по акту приема-передачи.

О фактическом исполнении данного договора сторонами также свидетельствуют представленные в материалы дела иные документы (соглашения об изменении договора аренды №855, соглашение от 15.12.2005 №127 об определении помещений общего пользования, уведомление от 14.06.2006 №2712 о приведении в порядок прилегающей территории, акт сверки за период с 01.06.2009 по 11.06.2010).

Статьей 453 Гражданского кодекса Российской Федерации определены последствия изменения или расторжения договора, на основании указанной статьи при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде, при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. 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.

Как следует из материалов дела, 08.12.2008 Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска, предприниматель Андроненко Марина Михайловна составляют соглашение о расторжении договора аренды от 28.03.2003 №855 с 08.12.2008, акт приема-передачи арендуемых помещений от 08.12.2008.

Подписав 08.12.2008 соглашение о расторжении договора аренды от 28.03.2003 №855 и акт возврата помещения к нему, Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска (комитет, арендодатель) и предприниматель Андроненко Марина Михайловна (арендатор) той же датой подписывают договор аренды №855/08 на аналогичных условиях в отношении того же объекта аренды.

В соответствии с пунктом 2 статьи 655 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное имущество должно быть возвращено арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

Из материалов дела видно, что фактическая передача (возвращение) объекта от предпринимателя Андроненко Марины Михайловны Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска не состоялась, поскольку

права и обязанности, вытекающие из договора аренды от 28.03.2003 №855, стороны продолжали осуществлять.

Стороны не имели целью заключения соглашения о расторжении договора аренды от 28.03.2003 №855 и договора от 08.12.2008 №855/08 реальное (фактическое) прекращение или изменение правоотношений, возникших из договора аренды от 28.03.2003 №855.

Исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами (пункт 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации), пунктом 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации признается мнимой сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия. Мнимая сделка ничтожна.

Названная норма права подлежит применению в том случае, если стороны, участвующие в сделке, не имеют намерений ее исполнять или требовать ее исполнения.

При совершении действий в виде мнимой сделки отсутствует главный признак сделки - ее направленность на создание, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Субъекты, совершившие ее, не желают и не имеют в виду наступление последствий, свойственных ее содержанию. Мнимая сделка не отвечает признакам сделки, установленным статьей 153 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае совершения мнимой сделки воля сторон заведомо не направлена на создание каких бы то ни было гражданско-правовых последствий.

В обоснование реальности сделки истцу согласно статье 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации необходимо доказать, что при ее совершении подлинная воля сторон была направлена на создание тех правовых последствий, которые наступают при совершении данной сделки.

Исследовав представленные сторонами доказательства в порядке части 1 статьи 64, статей 71, 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд установил, что на момент подписания соглашения о расторжении договора аренды от 28.03.2003 №855 и договора от 08.12.2008 №855/08 имущество (нежилое помещение по адресу: г. Ачинск, ул. Кравченко, 1 (1 этаж), общей площадью 39,8 кв.м.) фактически из владения ответчика не выбывало, одновременно с подписанием соглашения о расторжении договора аренды от 28.03.2003 №855 и акта возврата имущества из аренды стороны подписали договор аренды от 08.12.2008 №855/08 и акт передачи имущества в аренду на прежних условиях в отношении того же имущества.

Одновременное заключение соглашения о досрочном расторжении договора аренды от 28.03.2003 №855 (без возврата арендованного имущества) и нового договора аренды от 08.12.2008 №855/08 на это же имущество, тождественного первому договору аренды, может свидетельствовать о мнимости сделок, совершенных сторонами 08.12.2008.

Исходя из этого, суд приходит к выводу о том, что действия предпринимателя Андроненко Марины Михайловны и Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска не соответствуют понятиям разумности и добросовестности, предусмотренным статьей 10 Гражданского кодекса Российской Федерации. Заключая в один день соглашение о расторжении договора аренды от 28.03.2003 №855 и договор от 08.12.2008 №855/08, стороны не имели намерения создать правовые последствия указанных сделок по статье 453 Гражданского кодекса Российской Федерации, состоящие в прекращении или изменении существующих в рамках договора от 28.03.2003 №855 арендных правоотношений.

При таких обстоятельствах и в соответствии с положениями пункта 1 статьи 167, пункта 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации суд признает соглашение о расторжении договора аренды от 28.03.2003 №855 и договор от 08.12.2008 №855/08 ничтожными сделками, не порождающими правовых последствий.

Ввиду мнимости соглашения о расторжении договора аренды от 28.03.2003 №855 и договора от 08.12.2008 №855/08 ответчик занимает спорное помещение на основании договора аренды от 28.03.2003 №855.

Срок действия аренды продлялся неоднократно соглашениями об изменении договора аренды от 28.03.2003 №855 (соглашением от 08.10.2003 – с 01.10.2003 до 27.09.2004,

соглашением от 29.09.2004 – с 27.09.2004 до 20.09.2005, соглашением от 07.11.2005 – с 20.09.2005 до 01.09.2006, соглашением от 04.09.2006 с 01.09.2006 до 25.08.2007, соглашением от 21.08.2007 – с 25.08.2007 до 20.08.2008).

В силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

Судом установлено, что договор от 28.03.2003 №855 продлен последним соглашением на срок до 20.08.2008, однако после его окончания индивидуальный предприниматель Андроненко М.М. продолжала занимать спорное помещение, Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска имущество истребовано не было, возражений от арендодателя не поступало, то есть действие данного договора продлено на неопределенный срок. Пункт 8.3. договора от 28.03.2003 №855 в данном случае предусматривает право арендодателя требовать внесения арендной платы за все время фактического пользования, что предполагает продление отношений сторон. Внесение арендной платы (продолжение исполнения арендных обязательств) удостоверено подписанным сторонами актом сверки.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в пунктах 10, 11 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 59 от 16.02.2001 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» разъяснил, что при продлении договора аренды здания, заключенного на срок менее одного года, на такой же срок после окончания первоначального срока аренды отношения сторон регулируются новым договором аренды, который не подлежит государственной регистрации в силу пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По правилам части 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Федеральный закон «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26.07.2006 дополнен статьей 17.1 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 от 17.07.2009 №164-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым был введен пункт 7 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции», официально опубликован в «Российской газете» 23.07.2009, вступил в силу по истечении тридцати дней после дня его официального опубликования, то есть с 23.08.2009.

Договор аренды №855 заключен 28.03.2003, последнее дополнительное соглашение к нему подписано (заключено) 21.08.2007, на данную дату статья 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (в редакции ФЗ №108-ФЗ от 30.06.2008) не вступила в законную силу, следовательно, заключение дополнительного соглашения к договору от 21.08.2007 не должно было производиться по результатам конкурса или аукциона.

Кроме того, в обоснование возражений по иску ответчик ссылается на часть 4 статьи 53 Федерального закона «О защите конкуренции», согласно которой до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме

общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

Исходя из данных обстоятельств, а также недействительности соглашения о расторжении договора аренды от 28.03.2003 №855 и договора от 08.12.2008 №855/08, суд приходит к выводу о том, что правоотношения сторон сложились (существуют) на основании договора аренды от 28.03.2003 №855, срок действия которого продлен на неопределенный срок, несоответствие сделок – договора от 28.03.2003 №855, дополнительных соглашений к нему (в том числе соглашения от 21.08.2007) требованиям закона не установлено, заявляемые истцом доводы оценены судом, иных обстоятельств истец не указывает.

Следовательно, у суда отсутствуют правовые основания для применения последствий недействительности (ничтожности) договора аренды от 08.12.2008 №855/08, дополнительного соглашения от 26.11.2009 к договору аренды от 08.12.2008 №855/08 в виде освобождения и возврата помещения (требования о применении последствий недействительности ничтожной сделки не могут быть удовлетворены), в иске следует отказать.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. Вместе с тем, поскольку истцом является орган местного самоуправления, освобожденный от уплаты государственной пошлины при обращении в арбитражные суды на основании подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации, с истца в доход федерального бюджета государственная пошлина взысканию не подлежит.

Руководствуясь статьями 65, 156, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

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

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

Судья

Е.В. Курбатова