



**ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**  
443070, г. Самара, ул. Аэродромная, 11А, тел. 273-36-45  
[www.11aas.arbitr.ru](http://www.11aas.arbitr.ru), e-mail: [info@11aas.arbitr.ru](mailto:info@11aas.arbitr.ru)

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**апелляционной инстанции по проверке законности и**  
**обоснованности решения арбитражного суда,**  
**не вступившего в законную силу**

19 июля 2018 года  
г. Самара

Дело № А65-8598/2018

Резолютивная часть постановления объявлена 17 июля 2018 года  
Постановление в полном объеме изготовлено 19 июля 2018 года

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Романенко С.Ш.,  
судей Балакиревой Е.М., Пышкиной Н.Ю.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Ильиной Е.П.,  
в отсутствие лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом,  
рассмотрев в открытом судебном заседании 17 июля 2018 года в зале № 6  
апелляционную жалобу Муниципального казенного учреждения "Комитет земельных и  
имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования  
города Казани" на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2018  
года по делу № А65-8598/2018 (судья Савельева А.Г.),  
по иску Муниципального казенного учреждения "Комитет земельных и  
имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования  
города Казани", г.Казань, (ОГРН 1061655000582, ИНН 1655065674),  
к Акционерному обществу "Татэлектромонтаж", г.Казань, (ОГРН 1021603142208,  
ИНН 1657002006),  
о расторжении договора аренды земельного участка №18138 от 17.12.2014г., об  
обязании ответчика освободить и передать истцу по акту приема-передачи земельный  
участок,

**УСТАНОВИЛ:**

Муниципальное казенное учреждение "Комитет земельных и имущественных  
отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани",  
г.Казань; обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском заявлением к  
Акционерному обществу "Татэлектромонтаж", г.Казань о расторжении договора аренды  
земельного участка №18138 от 17.12.2014г., об обязанности ответчика освободить и передать  
истцу по акту приема-передачи земельный участок.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2018 года по делу  
№ А65-8598/2018 в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с принятым судебным актом, Муниципального казенного  
учреждения "Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного  
комитета муниципального образования города Казани" обратилось в Одиннадцатый  
арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой считает принятое  
решение незаконным и необоснованным, просит решение отменить искивые требования  
удовлетворить.

При этом в жалобе заявитель указал, что решение принято по неполно выясненным обстоятельствам, имеющим значение для правильного рассмотрения дела, неполно исследованы доказательства, и, как следствие, выводы, сделанные судом, не соответствуют фактическим обстоятельствам дела.

Сведения о месте и времени судебного заседания были размещены на официальном сайте Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда в сети Интернет по адресу: [www.11aas.arbitr.ru](http://www.11aas.arbitr.ru) и на доске объявлений в здании суда.

В судебное заседание представители лиц, участвующих в деле не явились, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом в соответствии с частью 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, апелляционный суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, извещенных о месте и времени судебного разбирательства.

Проверив законность и обоснованность обжалуемого решения в соответствии со ст. ст. 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, рассмотрев представленные материалы и оценив доводы апелляционной жалобы в совокупности с исследованными доказательствами по делу, Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд установил.

Как следует из материалов дела, постановлением Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани №6486 от 13.11.2014г. ответчику в аренду предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:50:110508:4301 по адресу: г.Казань, НовоСавиновский район, ул.Чистопольская и заключен договор аренды земельного участка №18138 от 17.12.2014г., с разрешенным использованием, целевого назначения земельного участка: для размещения парковки.

Усмотрев в действиях Исполнительного комитета Муниципального образования города Казани признаки нарушения антимонопольного законодательства, УФАС по РТ по признакам нарушения Исполнительным комитетом Муниципального образования города Казани, статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в виде предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:50:110508:4301 без проведения торгов антимонопольным органом 08.09.2017г. было вынесено предупреждение о необходимости прекращения указанного нарушения, путем отмены постановления Исполнительного комитета №6484 от 13.11.2014г., а также расторжения договора аренды земельного участка №18138 от 17.12.2014г.

Во исполнение предупреждения 22.11.2017г. руководителем Исполнительного комитета Муниципального образования города Казани направлено ответчику уведомление о прекращении действия договора аренды с предложением расторгнуть договор.

При этом основанием прекращения действия договоров истец указал именно наличие вышеуказанного предупреждения УФАС по РТ.

Истец полагая, что изложенные обстоятельства являются основанием для расторжения договоров аренды в силу статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации обратился с настоящим иском в суд.

Устанавливая фактические обстоятельства дела на основании полного и всестороннего исследования представленных доказательств, суд первой инстанции со ссылкой на нормы статей 8, 11, 12, 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 71, 4, 65, 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обосновано отказал в иске в силу следующего.

При этом избранный способ защиты в случае удовлетворения требований истца должен непосредственно привести к восстановлению нарушенных или оспариваемых прав. В рассматриваемом деле, истец просит расторгнуть договоры аренды по основаниям лишь выданного соответствующего предупреждения антимонопольного органа.

Вместе с тем, основания и порядок расторжения договоров регулируются Главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации, среди которых такого основания, как

предупреждение антимонопольного органа, не содержится.

Указанное предупреждение, положенное истцом в основание требования о расторжении договоров аренды, не может рассматриваться в качестве основания для расторжения договоров и подлежит судебной оценке при разрешении спора о признании указанных договоров аренды недействительными (ничтожными).

Между публичным образованием в лице комитета и обществом, заключившими договоры аренды земельного участка, возникли обязательственные отношения по поводу владения и пользования земельным участком, регулируемые Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

Само по себе признание антимонопольным органом факта наличия в действиях истца при предоставлении земельного участка признаков нарушения антимонопольного законодательства, не означает автоматического прекращения договорных арендных отношений, основанных на постановлениях органов местного самоуправления, и не порождает безусловную обязанность общества возвратить земельные участки арендодателю.

Помимо этого, предупреждение антимонопольного органа о принятии исполкомом мер по прекращению договорных отношений не содержит властных распорядительных указаний, обращенных к ответчику об освобождении участка и его возврате (Определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ № 306-КГ15-10666 от 07.12.2015).

Предупреждение адресовано исполкому, который не ограничен в выборе законного способа урегулирования взаимоотношений с ответчиком.

Орган местного самоуправления вправе использовать как претензионный порядок, так и обратиться в суд с гражданско-правовым требованием о признании договора недействительным и применении последствий его недействительности.

Таким образом, суд первой инстанции правомерно пришел к выводу о том, что истцом избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права в виде требования о расторжении договоров аренды, заключенного с нарушением требований антимонопольного и земельного законодательства, для исполнения предупреждения антимонопольного органа одной из целей которого является обеспечение возврата в муниципальную казну земельного участка. (Указанная позиция суда согласуется с постановлением Арбитражного суда Поволжского округа №Ф06-27328/2015 от 21.09.2015 по делу №А65-31357/2014, постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2016 по делу №А65-8310/2016.)

Доводы истца о наличии существенного изменения обстоятельств, определенного статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, судом первой инстанции правомерно отклонены в силу следующего.

Согласно указанной статье, изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях (пункт 1). Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 настоящей статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны, при наличии одновременно следующих условий:

в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договору и условиям оборота;

исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора; из обычаев делового

оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона (пункт 2).

Гражданский кодекс Российской Федерации исходит из обязательности исполнения сторонами обязательств, принятых на себя по договору.

Возможность расторгнуть договор в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, Гражданский кодекс Российской Федерации связывает со строго определенными случаями, прямо указанными в статье 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу положений статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из условий реализации данного способа расторжения договора необходимо, чтобы изменившиеся обстоятельства существовали на момент заключения сделки, и были для сторон заведомо непредвиденными.

По смыслу пункта 1 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации всякое обстоятельство, чтобы считаться существенным, должно обладать одновременно следующими свойствами: оно изменилось после того, как договор был заключен; стороны договора не содействовали его наступлению; стороны в момент заключения договора не могли разумно предвидеть наступление этих обстоятельств.

Целью данной статьи является общее урегулирование отношений сторон договора, когда существенное изменение обстоятельств приводит к значительно большей обременительности исполнения.

Баланс имущественных интересов сторон может быть нарушен любым изменением обстоятельств. Однако, только их существенное изменение признается основанием для расторжения договора.

Оно считается таковым в силу предписаний части 1 указанной статьи только тогда, когда обстоятельства изменились кардинально, то есть настолько, что если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Учитывая вышеизложенное, суд первой инстанции правомерно пришел к выводу о том, что приведенные истцом в качестве оснований для расторжения договора обстоятельства не соответствуют требованиям статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как не имеется не только совокупности условий, необходимых, в силу 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, для расторжения договора, но и самих изменившихся обстоятельств, поскольку:

в момент заключения договора аренды земельного участка от 28.07.2015г. №18609 такие обстоятельства, как Предупреждение УФАС РТ не существовали, поэтому не могли измениться после заключения договора;

договор аренды является сделкой, исполнение которой без изменения её условий не нарушает соотношение имущественных интересов сторон и не влечет для них такой ущерб, что стороны в значительной степени лишились бы того, на что были вправе рассчитывать при заключении договора;

исполнение договора аренды является для сторон взаимовыгодным, а расторжение договоров аренды повлечет для истца, как арендодателя, значительный ущерб, вследствие необходимости возмещения арендатору расходов, понесенных при исполнении договора (пункт 3 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Указанная позиция суда подтверждается сложившейся практикой (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.01.2015 по делу №А72-2554/2014).

Поскольку судом не установлено оснований для расторжения договора, в удовлетворении иска в части расторжения договора правомерно отказано судом первой инстанции.

Кроме того, в удовлетворении требования о возврате земельного участка также правомерно отказано судом первой инстанции, поскольку договор в настоящее время не является прекращенным.

У суда апелляционной инстанции нет оснований для переоценки выводов суда первой инстанции, признавшего наличие оснований для отказа в иске.

При рассмотрении настоящего дела судом первой инстанции установлена, исследована и оценена вся совокупность обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения спора, имеющимся по делу доказательствам дана надлежащая правовая оценка. Доводы апелляционной жалобы подлежат отклонению как неосновательные по приведенным выше мотивам.

Принимая во внимание изложенное, арбитражный апелляционный суд считает, что обжалуемое решение принято судом первой инстанции обоснованно, в связи с чем основания для удовлетворения апелляционной жалобы отсутствуют.

Доводы, изложенные в апелляционной жалобе, не доказывают нарушения судом первой инстанции норм материального или процессуального права либо несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, всем доводом в решении была дана надлежащая правовая оценка.

Иных доводов в обоснование апелляционной жалобы заявитель не представил, в связи с чем Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд не находит оснований для отмены решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2018 года по делу № А65-8598/2018, апелляционная жалоба удовлетворению не подлежит.

Расходы по оплате госпошлины по апелляционной жалобе в соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отнесению на заявителя жалобы. Однако, заявитель жалобы на основании подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобожден от уплаты госпошлины, в связи с чем госпошлина взысканию в доход федерального бюджета не подлежит.

Руководствуясь статьями 266-271, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2018 года по делу № А65-8598/2018 - оставить без изменения, апелляционную жалобу Муниципального казенного учреждения "Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани" - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Арбитражный суд Поволжского округа.

**Председательствующий**

**С.Ш. Романенко**

**Судьи**

**Е.М. Балакирева**

**Н.Ю. Пышкина**