



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

<http://www.tatarstan.arbitr.ru>

тел. (843) 533-50-00

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Казань

Дело №А65-8598/2018

Дата принятия решения – 25 апреля 2018 года

Дата объявления резолютивной части – 25 апреля 2018 года.

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Савельевой А.Г.,

при ведении аудиопотоколирования и составлении протокола судебного заседания помощником судьи Г.И.Мубарякзановой,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Муниципального казенного учреждения "Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани", г.Казань, (ОГРН 1061655000582, ИНН 1655065674) Акционерному обществу "Татэлектромонтаж", г.Казань, (ОГРН 1021603142208, ИНН 1657002006) о расторжении договора аренды земельного участка №18138 от 17.12.2014г., об обязанности ответчика освободить и передать истцу по акту приема-передачи земельный участок,

с участием:

от истца – Ахмадеева Н.Н., доверенность от 11.09.2017г.,

от ответчика – Хайруллина К.Р., доверенность от 11.05.2017г.,

УСТАНОВИЛ:

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

В судебном заседании 25.04.2018г. ответчик представил отзыв, полагает, что основания для расторжения договора отсутствуют. Также ответчик указал, что представленное истцом предупреждение не является актом, обязывающим совершить определенные действия, это не предписание, выносимое антимонопольным органом.

Истец указал, что он полагает данное обстоятельство существенным изменением обстоятельств.

Истец требования поддержал.

С согласия сторон в порядке части 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд завершил предварительное судебное заседание и продолжил рассмотрение спора по существу.

Исследовав представленные документы, заслушав представителя ответчика, суд пришёл к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований в силу следующего.

Из материалов дела следует, что 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, Ново-Савиновский 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 договора. 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.

Согласно части 1 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основании своих требований и возражений.

В силу статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации основополагающим принципом гражданского законодательства является принцип обеспечения восстановления нарушенных прав.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Согласно статье 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

На основании статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае нарушения либо оспаривания права лица, возникшего из указанных оснований, это лицо вправе обратиться в суд за защитой нарушенного или оспоренного права с использованием способов защиты, предусмотренных статьей 12 ГК РФ.

Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации способами, а также иными способами, предусмотренными законом. 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 приходит 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 отклоняются в силу следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

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 договора 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, 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 суд отказывает.

В удовлетворении требования о возврате земельного участка суд также отказывает, поскольку договор в настоящее время не является прекращенным.

Госпошлина по иску в порядке статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отнесению на истца, однако последний освобождён от её уплаты в силу закона.

Руководствуясь статьями 110, 112, 167 – 169 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый Арбитражный апелляционный суд в месячный срок.

Судья

А.Г. Савельева