



Утвержден Постановлением Президиума
Федерального арбитражного суда Центрального округа от 15 июля 2011 г.
Подготовлен судьей Федерального арбитражного суда Центрального округа С. Г. Егоровой

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ Федерального Арбитражного суда Центрального округа по рассмотрению споров, связанных с нарушением правил проведения торгов по реализации прав аренды земельных участков и участков лесного фонда

1. Предоставление уполномоченным органом по результатам конкурса одного и того же лесного участка в аренду нескольким лицам для использования его в различных целях не противоречит нормам лесного законодательства.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к Министерству природных ресурсов и индивидуальному предпринимателю о признании недействительным договора аренды лесного участка и обязанности Управления Федеральной регистрационной службы исключить запись из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

Решением суда заявленные требования удовлетворены в части.

Постановлением суда апелляционной инстанции, оставленным без изменения судом кассационной инстанции решение суда отменено ввиду следующего.

Согласно ст. ст. 24, 25 Лесного кодекса РФ использование лесов осуществляется с предоставлением или без предоставления лесных участков, с изъятием или без изъятия лесных ресурсов для установленных Лесным кодексом видов использования лесов.

В силу п. 2 ст. 25 Лесного кодекса РФ леса могут использоваться для одной или нескольких целей, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, если иное не установлено настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

В силу ч. 1 ст. 29 Лесного кодекса РФ заготовка древесины представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с рубкой лесных насаждений, их трелевкой, частичной переработкой, хранением и вывозом из леса древесины.

Согласно ч. ч. 1, 3 ст. 41 Лесного кодекса РФ леса могут использоваться для осуществления рекреационной деятельности в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности.

На лесных участках, предоставленных для осуществления рекреационной деятельности, подлежат сохранению природные ландшафты, объекты животного мира, растительного мира, водные объекты.

На основании протокола 2005 года о результатах лесного конкурса между лесхозом и обществом с ограниченной ответственностью заключен договор аренды участков лесного фонда Российской Федерации, расположенных на территории Боровского лесхоза, Тишневского лесничества, Балабановского лесничества, для заготовки древесины по мягколиственному и хвойному хозяйству сроком на 49 лет со дня государственной регистрации данного Договора.

Договор прошел процедуру государственной регистрации в УФРС.

Площадь, границы и перечень лесных участков определены в приложении N 1 к Договору, в которое вошел, в том числе спорные выделы в квартале N 46 на территории Тишневского участкового лесничества.

Во исполнение Федерального закона РФ от 04.12.2006 N 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» (далее - Вводный закон) введен в действие Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200.

В соответствии с нормами Вводного закона между Министерством (арендодатель) и Обществом (арендатор) в 2008 году заключен новый договор аренды вышеуказанного лесного участка для осуществления заготовки древесины.

В то же время в 2008 году между Управлением лесами (арендодателем) и индивидуальным предпринимателем (арендатор) также заключен договор аренды лесного участка спорных выделов в квартале N 46 на территории Тишневского участкового лесничества, для осуществления рекреационной деятельности сроком на 49 лет с даты государственной регистрации.

Согласно п. п. 1, 2 ст. 72 Лесного кодекса РФ по договору аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендодатель предоставляет арендатору лесной участок для одной или нескольких целей, предусмотренных статьей 25 настоящего Кодекса.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2007 N 324 утверждены Правила подготовки и заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее - Правила).

Пунктом 2 Правил определено, что предоставление лесных участков в аренду осуществляется в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации. К договору применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, если иное не установлено Лесным кодексом Российской Федерации.

Пунктом 7 Правил предусмотрено, что договор аренды участка леса должен содержать следующие существенные условия: сведения о лесном участке, срок договора, виды разрешенного использования лесов, расположенных на лесном участке, размер арендной платы, объемы рубок лесных насаждений и изъятия других лесных ресурсов.

Как следует из материалов дела, спорный договор аренды заключен с Предпринимателем на основании протокола от 10.07.2008 N 159 по результатам торгов по продаже права на заключение договора аренды лесного участка для осуществления рекреационной деятельности.

Сведения об аукционе были опубликованы в установленном Лесным кодексом порядке.

Материалами дела подтверждено, что ранее данный лесной участок для целей рекреационной деятельности не представлялся.

При таких обстоятельствах в рассматриваемом случае порядок предоставления лесного участка не нарушен, форма и содержание оспариваемого договора соблюдены. Доказательств обратного истцом суду не представлено.

Таким образом, Общество и Предприниматель одновременно осуществляют предусмотренные договорами разные виды деятельности в квартале 4б, выделы 5, 6, 7, 2б.

Пунктом 9 Правил установлено, что размер арендной платы по договору определяется в соответствии со статьей 73 Лесного кодекса Российской Федерации.

В силу п. п. 2, 3 ст. 73 Лесного кодекса РФ при использовании лесного участка с изъятием лесных ресурсов минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки платы за единицу объема лесных ресурсов и объема изъятия лесных ресурсов на арендуемом лесном участке.

Аналогичные нормы установлены и в разделе II договора аренды лесного участка, заключенного с ООО, из которого следует, что размер арендной платы напрямую не зависит от площади участка, а рассчитывается исходя из объема изъятия лесных ресурсов.

При использовании лесного участка без изъятия лесных ресурсов минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки платы за единицу площади лесного участка и площади арендуемого лесного участка.

Пунктом 7 договора аренды лесного участка, предоставленного предпринимателю для рекреационной деятельности, предусмотрено, что размер арендной платы подлежит изменению пропорционально изменению ставок платы за единицу площади лесного участка, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Из указанного следует, что в данном случае владение обоими арендаторами одним и тем же лесным участком не ущемляет права последних по отношению друг к другу, поскольку ими используются различные полезные свойства предоставленного в аренду лесного участка.

Материалами дела не подтверждено, что рекреационная деятельность Предпринимателя ущемляет права Общества на вырубку.

Таким образом, действия Управления лесами по выставлению на аукцион права на заключение договора аренды для целей осуществления на спорном лесном участке рекреационной деятельности были регламентированы Правилами подготовки и заключения договоров аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 28.05.2007 N 324 (в редакции от 17.11.2007), нормы которых определяют порядок заключения договора аренды по результатам аукциона и не содержат прямого запрета передачи в аренду одного и того же лесного участка разным арендаторам для разных видов лесопользования.

Поскольку, исходя из принципов гражданского права «все, что не запрещено законом - разрешено», пределы осуществления прав установлены лишь нормами ст. 10 ГК РФ, при этом ни нормы Лесного кодекса Российской Федерации от 04.12.2006, ни нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, ни положения иных нормативных актов не содержат императивного запрета на предоставление участков лесного фонда нескольким арендаторам для разных целей использования, то для оспаривания заключенного договора аренды лесного участка ООО должно было доказать, что оспариваемый договор препятствует Обществу в реализации его прав и ущемляет его законом установленные интересы.

В этой связи суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к выводу, что истцом не представлено дока-

зательств нарушения его прав оспариваемым договором и оснований для удовлетворения исковых требований Общества не имеется.

Более того, диспозиция статьи 168 ГК РФ определяет, что сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В силу требований п. п. 8, 22 Правил условия договора аренды лесного участка должны содержать сведения об обменении, ограничении использования лесного участка.

При заключении договора арендодатель обязан предупредить арендатора о правах третьих лиц на предоставляемый в аренду лесной участок. Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

При таких обстоятельствах нормы Лесного законодательства устанавливают иные последствия несоблюдения порядка заключения договора аренды лесного участка.

Суд кассационной инстанции считает также необходимым отметить следующее.

Исходя из системного толкования норм ст. ст. 24, 25, 72, 74, 78, 79 Лесного кодекса РФ, Приказа МПР РФ от 04.10.2007 N 258 «Об утверждении Порядка приведения договоров аренды участков лесного фонда и договоров безвозмездного пользования участками лесного фонда в соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации» и «Правил подготовки и заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2007 N 324, лесной участок может быть предоставлен для одной или нескольких целей использования лесов посредством заключения договора по результатам проведения аукциона (исключения установлены лишь для случаев, перечисленных в ч. 3 ст. 74 ЛК РФ и п. 4 Правил), при этом цель использования лесов является существенным условием для договоров данного вида.

Соответственно, ООО реализовав свое право на перезаключение договора аренды в установленных целях использования лесного участка - для заготовки древесины, приобрести в пользование лесной участок (часть участка) для другой цели могло лишь на общих основаниях, то есть с определением условий договора аренды по результатам аукциона, и могло участвовать в аукционе по продаже права на заключение договора аренды спорного лесного участка для осуществления рекреационной деятельности.

(A23-881/09Г-17-88; A23-2555/09Г-17-142)

2. Заключение договоров аренды лесного участка, за исключением случаев, предусмотренных ст. ст. 43 – 45 Лесного кодекса РФ, осуществляется исключительно посредством проведения торгов (на конкурсной основе). При этом начальная цена за единицу аукциона формируется на основе минимальных ставок арендной платы, а конечная - по результатам торгов.

Определение размера арендной платы при приведении договоров аренды, заключенных по результатам лесного конкурса до вступления в действие положений Лесного кодекса РФ 2007 года, в соответствие с указанным кодексом, на основании методики расчета арендной платы, определенной ранее заключенным договором, не противоречит требованиям лесного законодательства.

Ссылаясь на то, что размер арендной платы за лесной участок должен определяться в соответствии с требованиями статьи 73 Лесного кодекса РФ, по минимальным ставкам арендной платы, установленным для федерального бюджета, а размер арендной платы, установленный в приложении к договору аренды, заключенному в целях приведения ранее заключенного договора аренды леса, в соответствие с требованиями Лесного кодекса Российской Федерации (2007 г.), в части превышения минимальных ставок арендной платы, установленных на федеральном уровне, и подлежащей зачислению в бюджет области является незаконным, общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказано.

Оставляя указанное решение суда без изменения, суд кассационной инстанции исходил из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 73 Лесного кодекса РФ размер арендной платы определяется на основе минимального размера арендной платы, устанавливаемого в соответствии с частями 2, 3 и 4 настоящей статьи.

При использовании лесного участка с изъятием лесных ресурсов минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки платы за единицу объема лесных ресурсов и объема изъятия лесных ресурсов на арендуемом лесном участке (ч. 2).

При использовании лесного участка без изъятия лесных ресурсов минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки платы за единицу площади лесного участка и площади арендуемого лесного участка (ч. 3).

Для аренды лесного участка, находящегося в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, ставки платы за единицу объема лесных ресурсов и ставки платы за единицу площади лесного участка устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (ч. 4).

Частью 2 статьи 71 Лесного кодекса РФ определено, что предоставление гражданам, юридическим лицам в аренду лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом.

Нормами ч. 1 ст. 74 Лесного кодекса РФ предусмотрено, что договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам аукциона по продаже права на заключение такого договора.

Аналогичные положения содержались и в статье 34 Лесного кодекса РФ (1997 года), предусматривающей, что участки лесного фонда предоставляются в аренду по результатам лесных конкурсов.

Пунктом 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» также установлено, что 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 этих договоров.

Согласно части 1 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации в открытом аукционе может участвовать любое лицо.

Частью 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что целью проведения торгов в форме аукциона является получение наиболее высокой цены за продаваемую вещь.

В пункте 4 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.12.2005 N 101 также разъяснено, что извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены).

Таким образом, как ранее действовавшее законодательство, так и нормы закона, действующие в настоящее время, реализуют принцип состязательности при предоставлении хозяйствующим субъектам прав на государственное имущество.

Соответственно, исходя из системного толкования вышеизложенных норм применительно к рассматриваемому спору, установление размера арендной платы исходя из минимальных ставок арендной платы, предусмотренных на федеральном уровне, справедливо лишь при заключении договоров, заключаемых минуя процедуру торгов, в ряде случаев, предусмотренных Лесным кодексом РФ (ст. ст. 43 - 45).

Во всех иных случаях заключение договоров аренды лесного участка осуществляется исключительно посредством проведения торгов (на конкурсной основе). При этом начальная цена за единицу аукциона формируется на основе минимальных ставок арендной платы, а конечная - по результатам торгов.

Материалами дела подтверждено, что 30.10.2003 на основании протокола о результатах лесного конкурса от 14.10.2003 между ФГУ Жуковский лесхоз Главного Управления природных ресурсов (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью (арендатор) заключен договор аренды лесного участка.

Размер арендной платы, сложившийся по результатам торгов, составил 1 190 852 руб. за всю расчетную лесосеку арендованного участка лесного фонда, с учетом осуществленного отпуска лесосечного фонда за 10 месяцев 2003 года, из которых 1 095 000,2 руб. уплачивались в федеральный бюджет (по минимальным ставкам), а образовавшееся в результате аукциона превышение в 876 000,2 руб. - в бюджет субъекта федерации.

Соответственно, по итогам лесного конкурса превышение размера арендной платы над минимальными ставками, установленными на федеральном уровне, составило 1,8 раза.

Срок действия указанного договора составлял 10 лет со дня государственной регистрации учреждением юстиции прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

До истечения указанного срока в действие вступил новый Лесной кодекс Российской Федерации.

В силу положений Федерального закона от 04.12.2006 N 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» договоры аренды и договоры безвозмездного пользования участками лесного фонда должны быть до 01.01.2009 приведены в соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации путем их переоформления в договоры аренды лесных участков.

Порядок приведения договоров аренды и договоров безвозмездного пользования участками лесного фонда в соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации утвержден приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 04.10.2007 N 258 (далее - Порядок).

В соответствии с пунктами 10 и 11 Порядка при приведении договоров аренды участков лесного фонда в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации не допускается одностороннее изменение ранее установленных объемов лесопользования, а также размера арендной платы.

При переоформлении данных договоров на договоры аренды лесных участков размер арендной платы определяется согласно статье 73 Лесного кодекса, ставками платы за единицу объема лесных ресурсов и ставками платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.05.2007 N 310.

Во исполнение указанных правовых актов в порядке переоформления договора аренды от 30.10.2003 между Управлением лесами Брянской области (арендодателем) и Обществом (арендатором) заключен новый договор аренды от 25.11.2008 N 1 части лесного участка Троснянского участкового лесничества ГУ «Жуковское лесничество» (в бывшего границах части Ржаницкого лесничества).

Приложением N 4 к договору общая годовая арендная плата определена в 2 267 113,89 руб., в том числе в федеральный бюджет - 1 259 507,72 руб. и в областной бюджет 1 007 606,17 руб.

При этом, как следует из расчета арендной платы, направленного истцу 08.02.2008 исх. N 43, ее размер исчислен исходя из установленных Постановлением Правительства РФ от 22.05.2007 N 310 «О ставках платы за единицу объема лесных ресурсов и ставках платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности» минимальных ставок, с применением коэффициента установленного Федеральным законом от 24.07.2007 N 198-ФЗ, и скорректированным на коэффициент 1,8, отражающим превышение арендной платы по отношению к минимальным ставкам.

Данный повышающий коэффициент определен по результатам лесного конкурса N 5 от 14.10.2003, победителем которого был признан заявитель жалобы по тому критерию, что им была предложена наивысшая цена аренды, превышающая минимальную арендную плату в 1,8 раза, и с которым был заключен договор аренды от 30.10.2003 именно на определенных конкурсом условиях.

Таким образом, методика расчета арендной платы, установленная в договоре аренды 2003 года сохранилась и при расчете арендной платы по договору аренды 2008 года, что не противоречит действующему лесному законодательству.

(дело №А09-803/2010; №А09-805/2010)

3. Признание недействительным договора аренды лесного участка, заключенного по результатам лесного конкурса, состоявшегося до вступления в действие положений Лесного кодекса РФ 2007 года, влечет недействительность договора, заключенного во исполнение положений лесного законодательства о приведении ранее заключенных договоров в соответствие с Лесным кодексом 2007 года.

Открытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью, Управлению лесного хозяйства о признании недействительным договора аренды лесного участка для осуществления рекреационной деятельности.

Решением суда, оставленным без изменения апелляционной инстанции заявленное требование удовлетворено.

Оставляя без изменения принятые по делу судебные акты, суд кассационной инстанции исходил из следующего.

Признавая открытый лесной конкурс по продаже права аренды участка лесного фонда, проведенный в 2004 году, недействительным, арбитражный суд установил, что в опубликованном извещении о проведении лесного конкурса в нарушение требований пункта 17 Положения о порядке проведения лесных конкурсов по передаче в аренду участков лесного фонда РФ, утвержденного приказом Рослесхоза от 30.09.1997 N 123, не был конкретизирован предмет лесного конкурса, отсутствовала краткая характеристика участка лесного фонда, предлагаемого в аренду, условия передачи участка лесного фонда в аренду, дата, до которой организатор открытого лесного конкурса имеет возможность отказать от его проведения; определение границ участка лесного фонда, предоставляемого в аренду до проведения лесного конкурса, не производилось.

В нарушение Положения об аренде участков лесного фонда, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 24.03.1998 N 345 и Положения о порядке проведения лесных конкурсов, утвержденного приказом Рослесхоза от 30.09.1997 N 123., выставленный на конкурс участок лесного фонда был обременен договором аренды с третьим лицом.

В соответствии со статьей 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона, ничтожна.

В силу пункта 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При этом все последующие сделки, основанные на недействительной сделке, также являются недействительными.

Согласно условий договора аренды лесного участка, заключенного в 2007 году, последний заключен на основании решения Управления лесного хозяйства, принятого в связи с необходимостью приведения договоров аренды участков лесного фонда в соответствие с изменившимся лесным законодательством.

Данный договор заключен в отношении того же участка лесного фонда, что и договор, заключенный в 2004 году.

Кроме того, срок вновь заключенного договора аренды 2007 года, не превышал срока договора аренды участка лесного фонда 2004 года.

С учетом изложенного оспариваемый договор не обладает самостоятельностью и является производным от ранее заключенного договора аренды 2004 года.

Следовательно, при недействительности договора аренды участка лесного фонда 2004 года, договор аренды лесного участка 2007 года также является недействительным.

(дело №А14-4583/2009/138/32)

4. Исковые требования об изменении договора аренды лесного фонда и обязанности ответчика предоставить дополнительные площади, пригодные для вырубki взамен выбывших, не подлежат удовлетворению, поскольку в силу ст. 74 Лесного кодекса РФ предоставление в аренду участков лесного фонда осуществляется путем проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в Арбитражный суд Брянской области с иском к государственному учреждению «Дятьковское лесничество» (далее - ГУ «Дятьковское лесничество») Брянской области, об изменении договора аренды лесного фонда от 07.08.2008 и обязанности ответчика предоставить дополнительные площади, пригодные для вырубki, взамен выбывших, общим объемом 1 582 га.

До рассмотрения спора по существу истец в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ уточнил исковые требования и просил изменить пункт 4 договора аренды от 07.08.2008, дополнив его после слов «согласно приложению N 3» словами «объемы разрешенного использования лесов должны составлять не менее 4 600 метров кубических древесины, из них 1 400 метров кубических хвойного хозяйства, 3 200 метров кубических мягколиственного хозяйства».

Решением Арбитражного суда Брянской области от 17.04.2009 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.09.2009 указанное решение отменено, в удовлетворении иска отказано.

Оставляя без изменения постановление суда апелляционной акты, суд кассационной инстанции исходил из следующего.

Суд установил, что между ФГУ «Дятьковский опытный лесхоз Агентства лесного хозяйства по Брянской области» (арендодатель) и ООО «Лесные промыслы» (арендатор) был заключен договор аренды от 23.05.2005 участков лесного фонда Знеберского лесничества ФГУ «Дятьковский опытный лесхоз», кварталы 70 - 89, общей площадью 1 917 га, в том числе 335 га - леса 2 группы; 1 582 га - леса 1 группы, для осуществления заготовок древесины по главному пользованию на срок 10 лет.

В связи с вступлением в силу Лесного кодекса Российской Федерации от 04.12.2006, на основании статьи 4 Федерального закона «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации», указанный договор был перезаключен. 07.08.2008 был заключен договор аренды лесного участка, площадью 1 917 га, расположенный в Брянской области, Дятьковском районе, ГУ «Дятьковское лесничество» (лесные кварталы 70 - 89).

Полагая, что после заключения договора аренды от 07.08.2008 лесного участка произошло существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, общество обратилось с настоящими требованиями в суд.

Отменяя решение суда области, и, отказывая в удовлетворении иска, суды апелляционной и кассационной инстанций исходили из следующего.

В соответствии с п. 1 ст. 451 Гражданского кодекса РФ 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.

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.

Пунктом 4 ст. 451 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые

для исполнения договора на измененных судом условиях.

В силу ч. 1 статьи 4 Федерального закона от 04.12.2006 N 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» договоры аренды участков лесного фонда и договоры безвозмездного пользования участками лесного фонда должны быть приведены в соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации до 01.01.2009 года.

Согласно ч. 6 ст. 4 названного Федерального закона порядок приведения договоров аренды участков лесного фонда и договоров безвозмездного пользования участками лесного фонда в соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Пунктом 10 Порядка приведения договоров аренды участков лесного фонда и договоров безвозмездного пользования участками лесного фонда в соответствие с Лесным кодексом РФ, утвержденного приказом Министерства природных ресурсов РФ от 04.10.2007 N 258 предусмотрено, что при приведении договоров аренды участков лесного фонда, договоров безвозмездного пользования участками лесного фонда в соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации не допускается изменение в одностороннем порядке ранее установленных объемов лесопользования, а также размера арендной платы.

Как по условиям ранее действовавшего договора аренды участков лесного фонда от 23.05.2005 ООО «Лесные промыслы» предоставлялись в аренду в Знеберском лесничестве кварталы 70 - 89, общей площадью 1 917 га., так и по договору от 07.08.2008 Обществу предоставлен в аренду тот же лесной участок площадью 1 917 га, расположенный в Брянской области, Дятьковском районе, ГУ «Дятьковское лесничество» (лесные кварталы 70 - 89).

Вместе с тем, в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 04.12.2006 N 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» леса первой группы и категории защитности лесов первой группы признаются защитными лесами и категориями защитных лесов, предусмотренными статьей 102 Лесного кодекса РФ.

В силу ст. 105 Лесного кодекса РФ в лесах, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений.

Таким образом, как верно отмечено судом апелляционной инстанции уменьшение в договоре аренды от 07.08.2008 объемов лесопользования произошло в связи с введением в действие Лесного кодекса и переходом лесов 1 группы в категорию защитных лесов. Поскольку Лесной кодекс РФ вступил в действие с 01.01.2007, то о данном обстоятельстве ООО «Лесные промыслы» должно было знать при заключении договора аренды от 07.08.2008, так как заявление о переоформлении договора было подано истцом 11.02.2008.

Суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу, что заключение договора аренды от 07.08.2008 было осуществлено по добровольному волеизъявлению истца, одностороннего изменения ранее установленных объемов лесопользования при перезаключении договора аренды участка лесного фонда ответчиком не произведено.

Требую внести изменения в договор, истец, по сути, требует предоставления ему в аренду дополнительных лесных участков вопреки порядку, предусмотренному положениями статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 74 Лесного кодекса Российской Федерации договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности заключается по результатам аукциона по продаже права на заключение такого договора.

При таких обстоятельствах, руководствуясь положениями статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации, статьи 4 Федерального закона «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации», Порядка приведения договоров аренды участков лесного фонда и договоров безвозмездного пользования участками лесного фонда в соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Природных Ресурсов Российской Федерации от 04.10.2007 N 258, суд апелляционной инстанции пришел к правомерному выводу о том, что исковые требования ООО «Лесные промыслы» не подлежат удовлетворению.

(дело N А09-14933/2008)

5. Основанием для признания торгов недействительными в судебном порядке могут выступать лишь нарушения процедуры (правил) проведения торгов, установленной законом. При этом отсутствие в извещении о проведении торгов в форме конкурса сведений о начальной цене предмета торгов и шаге аукциона не является нарушением правил проведения торгов.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением о признании недействительными торгов по предоставлению права на заключение договора аренды трех земельных участков для сельскохозяйственного производства, признании недействительным договора аренды, заключенного по результатам торгов и обязанности провести повторные торги по предоставлению права на заключение договора аренды указанных земельных участков.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлениями апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении иска отказано.

При этом суд исходил из следующего.

В извещении о проведении торгов по предоставлению права на заключение договора аренды трех земельных участков, опубликованном в установленном порядке, указан размер арендной платы, порядок его изменения, а также критерии определения победителя конкурса, то есть лица, предложившего лучшие условия использования земельного участка и набравшего наибольшее количество баллов за:

- пятипольный (плодосменный) севооборот: соя, озимая пшеница, сахарная свекла (не менее 10% арендной площади), в том числе 5 - 7% засеваемой площади - подсолнечник, ячмень, кукуруза на зерно;
- наличие сельскохозяйственной техники, оборудования и автотранспорта в собственности участника, зарегистрированной на территории области, на праве аренды, по иным основаниям;
- наличие прямых договоров на поставку органических удобрений, обеспечивающих внесение не менее 8 тонн на 1 га арендуемой площади;
- занятость жителей, проживающих на территории сельского поселения, в границах которого расположен земельный участок, в организации-участнике;
- наличие прибыли от производственной деятельности;
- отсутствие задолженности перед бюджетами и внебюджетными фондами;
- оказание социальной поддержки гражданам, продавшим свои земельные паи в собственность области.

Согласно части 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

По смыслу названной нормы права основанием для признания торгов недействительными в судебном порядке могут выступать лишь нарушения процедуры (правил) проведения торгов, установленной законом.

Под заинтересованным лицом, которое вправе обратиться с требованием о признании недействительными результатов конкурса или аукциона, следует понимать участников конкурса или аукциона, а также лиц, которым было отказано в участии в конкурсе или аукционе.

Согласно статье 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах). Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

Как установлено пунктом 3 статьи 38 Земельного кодекса, собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов и сумму задатка.

Согласно пункту 4 названной статьи порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется Правительством Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и названным Кодексом.

Общие положения о торгах, организации и порядке их проведения предусмотрены статьями 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, а торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков - Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808.

Согласно пункту 2 указанных Правил торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть открытым или закрытым по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы. Торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка.

В данном случае формой проведения торгов был выбран конкурс, целью проведения которого является передача земельных участков в аренду на наиболее выгодных условиях использования земель с учетом их целевого назначения, а не по наибольшей цене.

В связи с этим доводы истца о том, что извещение о проведении торгов не содержит сведения о начальном размере арендной платы и шаге аукциона правомерно признаны судом несостоятельными, т.к. в данном случае аукцион не проводился.

Кроме того, судами первой и апелляционной инстанций справедливо указано на то, что, поскольку торги проводились в форме конкурса, данное обстоятельство предопределило содержание извещения о проведении торгов, исклю-

чив необходимость публиковать сведения, требующиеся для аукциона, в частности указывать начальную цену предмета торгов и шаг аукциона.

Согласно пункту 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Как следует из материалов дела, условием оспариваемого конкурса согласно решению представителя собственника земельных участков являлось наиболее эффективное использование земель для производства сельскохозяйственной продукции, а не величина предложенной участниками конкурса арендной платы.

Поскольку победитель торгов предложил лучшие, чем истец условия, он правомерно был признан лицом, выигравшим торги.

(дело №А08-2410/2009-19)

6. Передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения минуя процедуру торгов (ст.34 ЗК РФ) в отсутствие предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, не соответствует требованиям земельного законодательства, а заключенная в результате такой передачи сделка является недействительной (ничтожной).

Глава крестьянского (фермерского) хозяйства обратился в Арбитражный суд Воронежской области с иском к администрации Каширского муниципального района Воронежской области и обществу с ограниченной ответственностью о признании недействительным договора аренды № 178 земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения от 19.06.2009, заключенного между администрацией Каширского муниципального района и Обществом, и о возложении на общество с ограниченной ответственностью обязанности возратить администрации Каширского муниципального района Воронежской области земельный участок с кадастровым номером 36:13:00 00 000:0281.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 16.03.2010 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2010 указанное решение оставлено без изменения.

Оставляя без изменения обжалуемые судебные акты, кассационная инстанция исходила из следующего.

В соответствии со статьей 166 Гражданского кодекса РФ сделка недействительна по основаниям, установленным ГК РФ, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно ст. 168 Гражданского кодекса РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Пунктом 1 ст. 34 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

В силу ч. 2 ст. 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса РФ, в случае если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления. В случае если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Статьей 19 Закона Воронежской области «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области» от 13.05.2008 № 25-03 предусмотрено, что сообщения по обороту земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» подлежат опубликованию в газете «Молодой Коммунар».

Между тем, как установлено судебными инстанциями, в газете «Молодой Коммунар» сообщение о наличии предлагаемого для передачи в аренду земельного участка с кадастровым номером 36:13:00 00 000:0281 не публиковалось.

Данное обстоятельство не оспаривалось представителем администрации Каширского муниципального района Воронежской области в ходе рассмотрения настоящего дела.

При таких обстоятельствах суды первой и апелляционной инстанций пришли к верному выводу о нарушении администрацией Каширского муниципального района Воронежской области предусмотренного земельным законодательством порядка предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения в аренду, в связи с чем обособленно признали недействительным в силу ст. 168 Гражданского кодекса РФ договор аренды № 178 от 19.06.2009 земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения.

(дело №А14-19744/2009/536/8)

7. Наличие у арендатора по ранее действовавшему договору преимущественного права на заключение нового договора аренды земель сельскохозяйственного назначения, не исключает проведения торгов при наличии двух или более заявлений о передаче земельных участков в аренду.

Сельскохозяйственный производственный кооператив обратился в администрацию муниципального района с заявлением о предоставлении в аренду сроком на 15 лет для сельскохозяйственного производства ряда земельных участков из земель фонда перераспределения района, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Рассмотрев указанное заявление, администрация отказала в предоставлении в аренду указанных земельных участков ввиду преимущественного права аренды на них иного крестьянского (фермерского) хозяйства.

Постановлением администрации крестьянскому (фермерскому) хозяйству переданы в аренду сроком на 10 лет земельные участки, перечисленные в заявке Сельскохозяйственного производственного кооператива, и с арендатором заключен соответствующий договор, прошедший государственную регистрацию.

Посчитав, что указанными действиями администрация ущемила его права, сельскохозяйственный производственный кооператив обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным постановления администрации муниципального района о передаче ряда пахотных земель в аренду крестьянскому (фермерскому) хозяйству.

Решением суда в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением суд апелляционной инстанции решение отменено. Суд апелляционной инстанции удовлетворил заявленное кооперативом требование и признал недействительным постановление администрации.

Оставляя без изменения постановление суда, кассационная инстанция указала на следующее.

Из анализа положений ч. 2 ст. 607, ч. 1 ст. 621 ГК РФ, ч. 2, 3 ст. 22, ст. 82 Земельного кодекса РФ, ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон № 101-ФЗ), суд обоснованно указал, что арендатор по договору аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, срок действия которого истек, в случае заключения арендодателем нового договора аренды имеет преимущественное право на заключение указанного договора. Данное право обусловлено исполнением надлежащим образом арендатором своих обязанностей по договору, срок действия которого истек.

Пунктом 1 статьи 9 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено требование, согласно которому в аренду могут быть переданы земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, прошедшие государственный кадастровый учет.

Поскольку земельные участки, предоставленные обжалуемым постановлением крестьянскому (фермерскому) хозяйству в аренду, на момент прекращения ранее действовавшего договора (1998 года) на кадастровый учет поставлены не были, то данное обстоятельство в силу ст. 9 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» препятствует сдаче участка в аренду.

С учетом изложенного с прекращением договора аренды земельного участка для предоставления этого участка в аренду необходимо было соблюдение установленного законом порядка, учитывающего особенности предоставления в аренду земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно п. 2 ст. 10 Закона № 101-ФЗ передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления.

Из указанного следует, что несоблюдение требования об обязательном опубликовании сообщения о наличии пред-

лагаемых для передачи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду влечет нарушение прав других лиц на получение, как указанной информации, так и самих земельных участков в аренду.

В силу п. 2, п. 3 ст. 10 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в случае подачи двух и более заявлений, - проведение торгов является обязательным.

Реализация в данном случае преимущественного права на заключение договора аренды должна производиться в соответствии с требованиями пункта 5 статьи 9 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» при прочих равных условиях. Данное право по смыслу норм статей 9 и 10 названного Закона может быть реализовано арендатором в том случае, если по результатам торгов условия заявки иного лица совпали с условиями договора аренды, срок действия которого истек, или заявки, поданной прежним арендатором.

Соответственно, само по себе наличие у арендатора по ранее действовавшему договору преимущественного права на заключение нового договора, не исключает проведения торгов при наличии двух или более заявлений о передаче земельных участков в аренду.

(дело №А14-16634-2008/538/26)

8. Намерение смежных землепользователей воспользоваться своим преимущественным правом приобретения имущества должника – сельскохозяйственной организации, не исключает необходимости проведения конкурсным управляющим первых публичных торгов по продаже всего имущественного комплекса должника и обязанность управляющего предложить лицам с преимущественным правом выкупить имущество такого должника по цене, сформированной на этих торгах.

Приобретение в порядке ст.36 ЗК РФ земельных участков сельскохозяйственного назначения, значительно превышающих по площади участки земли, непосредственно занятые приобретенной недвижимостью и необходимой для ее использования, является нарушением земельного законодательства и свидетельствует о безвозмездном получении права аренды на земельные участки, подлежащие предоставлению исключительно через торги.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в Арбитражный суд Брянской области с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Брянской области (далее - ТУ ФАУФИ по Брянской области, Управление), Обществу с ограниченной ответственностью «Русский капитал» (далее - ООО «Русский капитал») о признании недействительным договора аренды находящихся в федеральной собственности земельных участков № 635, заключенного между ответчиками 24.12.2008.

Решением суда от 10.06.2009 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Отменяя решение суда, кассационная инстанция руководствовалась следующим.

На основании распоряжения от 24.12.2008 № 499 ТУ Росимущества по Брянской области (Арендодатель) и ООО «Русский капитал» (Арендатор) был заключен договор аренды находящихся в федеральной собственности земельных участков, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, № 635, а именно: земельных участков с кадастровыми номерами 32:02:40 01 09:0218, 32:02:40 01 09:0219, 32:02:40 01 06:0026, 32:02:40 01 06:0027, 32:02:40 01 07:0131, 32:02:40 01 07:0132, 32:02:40 01 02:0021, 32:02:40 01 02:0022, на которых расположены объекты недвижимого имущества, ранее приобретенные ООО «Русский капитал» по договорам купли-продажи с конкурсным управляющим ОНО ОПХ «Черемушки».

В соответствии с пунктом 2.1. договора аренды, срок аренды участков устанавливается с 01.01.2009 по 31.12.2058.

Указанный договор аренды прошел государственную регистрацию.

В соответствии с п. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении и в оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Как следует из материалов дела, заключение оспариваемого договора аренды явилось следствием заключения договоров купли-продажи между ОНО ОПХ «Черемушки» (Продавец) и ООО «Русский капитал» (Покупатель), по которым последнее приобрело право собственности на 8 объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 32:02:40 01 09:0218, 32:02:40 01 09:0219, 32:02:40 01 06:0026, 32:02:40 01 06:0027, 32:02:40 01 07:0131, 32:02:40 01 07:0132, 32:02:40 01 02:0021, 32:02:40 01 02:0022, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения.

Согласно отчету конкурсного управляющего, доведенного до сведения кредиторов, указанные земли входили в состав земельного участка сельскохозяйственного назначения принадлежащего ОНО ОПХ «Черемушки» на праве постоянного (бессрочного) пользования.

На основании распоряжения от 24.12.2008 N 499 ТУ Росимущества по Брянской области (Арендодатель) и ООО «Русский капитал» (Арендатор) был заключен договор аренды N 635 вышеперечисленных земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Приобретение права аренды на спорные земельные участки осуществлено ООО «Русский капитал» в порядке ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации, то есть покупатель реализовал свое исключительное право на приобретение земли, занятой принадлежащим ему недвижимым имуществом.

Вместе с тем, сделки купли-продажи недвижимости ОНО ОПХ «Черемушки» были оспорены в судебном порядке, в связи с чем в Арбитражном суде Брянской области возбуждены производства по делам: N А09-1393/2009, N А09-1394/2009, А09-1395/2009, N А09-1396/2009. Вступившими в силу решениями суда первой инстанции по указанным делам в удовлетворении заявленных требований о признании сделок недействительными ООО «Европейская трубная компания» отказано.

Судебные акты суда первой инстанции по делам N А09-1394/2009, N А09-1393/2009, N А09-1395/2009, N А09-1396/2009 обжалованы в кассационном порядке.

Оценив в совокупности все юридически значимые обстоятельства совершения обжалуемых сделок, суд кассационной инстанции отменил обжалуемый судебный акт по следующим основаниям.

В соответствии с п. п. 4, 6 ст. 139 указанного Закона, действовавшего в период заключения оспариваемых сделок купли-продажи объектов недвижимости, включенных в конкурсную массу ОНО ОПХ «Черемушки», после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к продаже имущества должника на открытых торгах, если настоящим Федеральным законом не установлен иной порядок продажи имущества должника.

Продажа предприятия, а также иного имущества должника осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены пунктами 3 - 8 статьи 110 и статьей 111 настоящего Федерального закона, с особенностями, предусмотренными настоящей главой.

Исключение из общих правил реализации имущества должника установлено в п. 6 ст. 111 Закона N 127-ФЗ, предусматривающее возможность продажи части имущества должника балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату до даты утверждения плана внешнего управления составляет менее чем сто тысяч рублей, в порядке, предусмотренном планом внешнего управления.

Между тем, как следует из материалов дела, реализации в порядке п. 6 ст. 111 Закона N 127-ФЗ подверглось все недвижимое имущество должника в количестве восьми объектов, в связи с чем, указанная норма закона не подлежала применению судом.

Кроме того, как следовало из материалов дела, на дату проведения собрания кредиторы не обладали сведениями о составе и стоимости спорного недвижимого имущества и, как следствие, не могли принимать решение о возможности его реализации без торгов по прямым договорам.

Более того, организация научного обслуживания опытно-производственного хозяйства «Черемушки» государственного научного учреждения Брянской опытной станции по картофелю государственного научного учреждения Всероссийского научно-исследовательского института картофельного хозяйства Российской академии сельскохозяйственных наук является сельскохозяйственной организацией, а в результате реализации спорного имущества к приобретателю перешло право и на соответствующие земельные участки сельскохозяйственного назначения, занятые спорными объектами недвижимости.

Порядок банкротства сельскохозяйственных организаций установлен §3 Закона N 127-ФЗ. В силу требований пункта 3 статьи 179 названного Закона при продаже объектов недвижимости, которые используются в целях сельскохозяйственного производства и принадлежат сельскохозяйственной организации, признанной банкротом, при прочих равных условиях преимущественное право приобретения указанных объектов принадлежит сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, расположенным в данной местности.

Пунктами 1, 2, 3 статьи 179 Закона N 127-ФЗ установлено при продаже имущества и имущественных прав должника - сельскохозяйственной организации арбитражный управляющий должен выставить на продажу на первых торгах предприятие должника.

Преимущественное право приобретения имущества должника имеют лица, занимающиеся производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции и владеющие земельным участком, непосредственно прилегающим к земельному участку должника.

Арбитражный управляющий при продаже указанного в пункте 2 настоящей статьи имущества, а также имущественных прав обязан провести независимую оценку стоимости имущества и имущественных прав и предложить лицам, указанным в пункте 2 настоящей статьи, приобрести имущество и имущественные права по оценочной стоимости.

В случае, если указанные лица в течение месяца не заявили о своем желании приобрести имущество и имуществен-

ные права, арбитражный управляющий осуществляет реализацию имущества и имущественных прав в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

Системное толкование названных положений Закона о банкротстве позволяет сделать вывод о том, что намерение смежных землепользователей воспользоваться своим преимущественным правом не исключает необходимости проведения конкурсным управляющим первых публичных торгов по продаже всего имущественного комплекса должника.

По общему смыслу законодательства о несостоятельности (банкротстве), публичные торги являются оптимальным способом продажи имущества должника. Благодаря используемым принципам определения покупателя имущества названная процедура не только создает равные условия участия всех претендентов в покупке имущества должника, но и отвечает интересам кредиторов в деле о банкротстве.

Из приведенных норм права следует, что арбитражный управляющий после проведения публичных торгов по продаже предприятия должника обязан предложить лицам с преимущественным правом выкупить его по цене, сформированной на этих торгах.

Приведенная правовая позиция согласуется с высказанным в Постановлении Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.07.2009 N 1989/09 мнением по аналогичному вопросу.

Таким образом, из вышеизложенного следует, что реализация имущества должника - ОНО ОПХ «Черемушки» должна была осуществляться на открытых торгах посредством выставления на продажу предприятия (имущественного комплекса) должника, что конкурсным управляющим сделано не было. Соответственно имущество должника было реализовано с нарушением Закона N 127-ФЗ.

Указанным обстоятельствам судом оценка не дана.

Кроме того, как следует из содержания договора аренды от 24.12.2008 N 635 (п. 1.1.) арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами: - 32:02:40 01 09:0218 площадью 696,9000 га; - 32:02:40 01 09:0219 площадью 1121,5052 га; - 32:02:40 01 06:0026 площадью 118,0579 га; - 32:02:40 01 06:0027 площадью 145,2351 га; - 32:02:40 01 07:0131 площадью 330,8000 га; - 32:02:40 01 07:0132 площадью 301,0715 га; - 32:02:40 01 02:0021 площадью 600,0000 га; - 32:02:40 01 02:0022 площадью 406,3993 га.

На перечисленных земельных участках расположены приобретенные ООО «Русский капитал» по вышеназванным договорам купли-продажи объекты недвижимости, в том числе:

- на земельном участке площадью 6 969 000 (шесть миллионов девятьсот шестьдесят девять тысяч) кв. м. с кадастровым номером 32:02:40 01 09:0218 - здание кормоцеха «Рассвет», назначение нежилое, общей площадью 173,8 кв. м.;
- на земельном участке площадью 3 308 000 (три миллиона триста восемь тысяч) кв. м. с кадастровым номером 32:02:40 01 07:0131 - здание телятника, назначение нежилое, общей площадью 366,1 кв. м.;
- на земельном участке площадью 1 452 351 (один миллион четыреста пятьдесят две тысячи триста пятьдесят один) кв. м. с кадастровым номером 32:02:40 01 06:0027 - здание конюшни, назначение нежилое, общей площадью 80,70 кв. м.;
- на земельном участке площадью 6 000 000 (шесть миллионов) кв. м. с кадастровым номером 32:02:40 01 02:0021 - здание склада сена, назначение нежилое общей площадью 293,8 кв. м.

Таким образом, из указанного следует, что, реализуя в порядке ст. 36 ЗК РФ право на приобретение земли, занятой объектом недвижимости и необходимой для его использования, ООО «Русский капитал» получило бесплатно права аренды на земельные участки сельскохозяйственного назначения, значительно превышающие по площади участки земли, непосредственно занятые приобретенной недвижимостью.

Согласно п. 2 ст. 35 Земельного кодекса РФ предельные размеры площади части земельного участка, занятой строительством, сооружением и необходимой для их использования, определяются в соответствии с пунктом 3 ст. 33 Земельного кодекса РФ исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

В материалах дела отсутствуют документы, отражающие виды деятельности ООО «Русский капитал», а также какие-либо расчеты, обосновывающие предоставление по оспариваемому договору земельных участков в вышеуказанных размерах.

В силу 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).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в настоящем Кодексе.

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе.

В соответствии с п. 21 Постановления Пленума ВАС РФ N 8 от 25.02.1998 арбитражный суд вправе дать оценку ничтожности сделки независимо от того, предъявлялись ли отдельно требования о признании ее недействительной.

Однако суд, исследуя данное обстоятельство, ограничился лишь указанием на то, что соразмерность предоставления земельных участков определяется уполномоченным органом и предметом заявленных требований не является.

Суд кассационной инстанции считает необходимым также отметить, что пунктом 1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон об обороте сельхозземель) предусмотрено, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах).

Таким образом, в случае предоставления ООО «Русский капитал» земельных участков без соблюдения требований п. 2 ст. 35 Земельного кодекса РФ в части предоставления площадей сверх необходимых норм, будет нарушен установленный Законом об обороте сельхозземель порядок.

В соответствии с п. 3 ст. 10 Закона об обороте сельхозземель организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 4 статьи 38 ЗК РФ установлено, что порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

Согласно пункту 1 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации в открытом аукционе может участвовать любое лицо.

Пунктом 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что целью проведения торгов в форме аукциона является получение наиболее высокой цены за продаваемую вещь.

Законный интерес потенциального участника торгов состоит в том, чтобы иметь равную с другими претендентами возможность принимать участие в публичных торгах. В случае ненадлежащего извещения о публичных торгах этот интерес нарушается.

В пункте 4 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.12.2005 N 101 указано что, извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены).

Ненадлежащая форма доведения информации о публичных торгах является нарушением, достаточным для признания их недействительными.

В этой связи непроведение открытых торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, отсутствие публичной информации о реализации указанных прав, затрагивает права неограниченного круга лиц - потенциальных участников, намеревающихся получить вещные права на такие земли.

В рассматриваемом случае общество с ограниченной ответственностью – заявитель иска, в случае объявления аукциона по продаже прав на заключение договора аренды спорных земельных участков, могло иметь возможность для участия в торгах и, соответственно, возможность для заключения договора аренды.

Таким образом, в рассматриваемом случае могут затрагиваться права и экономические интересы истца.

Поскольку значимым для рассмотрения данного спора обстоятельствам судом оценки не дано, обжалованный судебный акт был отменен судом кассационной инстанции и дело направлено на новое рассмотрение.

(дело №А09-1397/2009)

9. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется исключительно на аукционах, в связи с чем передача лицом, которому был предоставлен в аренду земельный участок для застройки, функций заказчика-застройщика третьим лицам, противоречит требованиям земельного законодательства.

Комитет по управлению имуществом Курской области (далее - Комитет) обратился в Арбитражный суд Курской области с заявлением о признании недействительными решения Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области (далее - УФАС, Управление) по делу о нарушении антимонопольного законодательства от 07.02.2008

№ 02/08-49-2007 и вынесенного на его основании предписания от 07.02.2008.

Решением суда от 22.12.2008 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением апелляционной инстанции от 29.05.2009 решение от 22.12.2008 отменено, заявленные требования удовлетворены.

Отменяя постановление суда апелляционной инстанции, и оставляя в силе решение суда, кассационная инстанция исходила из следующего.

В соответствии со статьей 30.1 Земельного кодекса РФ, вступившей в силу с 01.10.2005, предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется исключительно на аукционах.

Судом установлено, что земельный участок, расположенный по адресу г. Курск, ул. Бойцов 9-й дивизии (кадастровый номер 46:29:02:222:0012) предоставлен Комитетом ООО «КСК» в аренду для жилищного строительства (возведения многоквартирных жилых домов) без проведения аукциона.

Ранее земельный участок находился в аренде ЗАО «Спецтрансстрой», договором аренды соответствующего земельного участка от 15.11.2005 № 81123ю установлен запрет на передачу арендатором своих прав на земельный участок другим лицам без согласия собственника.

В силу ч. 5 ст. 22 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей в момент заключения договора о передаче функций застройщика), арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Договором от 17.01.2007 № 5А ЗАО «Спецтрансстрой» передало ООО «КСК» функции заказчика-застройщика многоэтажной жилой застройки на земельном участке по ул. Бойцов 9-й дивизии города Курска, в том числе площадку для строительства (т.е. соответствующий земельный участок). Передача функций заказчика-застройщика по данному договору включает, в том числе и передачу права аренды соответствующего земельного участка новому арендатору.

В связи с тем, что согласно договору аренды от 15.11.2005 № 81123ю, заключенному между администрацией г. Курска и ЗАО «Спецтрансстрой», передача права аренды земельного участка другому лицу без наличия предварительного согласия собственника данного земельного участка является неправомерной, а по состоянию на 17.01.2007 арендатор - ЗАО «Спецтрансстрой» не обращался в Комитет за получением согласия на передачу права аренды ООО «КСК» и такого согласия не получил, суд первой инстанции обоснованно посчитал, что ЗАО «Спецтрансстрой» не имело права на передачу земельного участка другому юридическому лицу.

При указанных обстоятельствах вывод суда апелляционной инстанции о правомерности уступки права аренды спорного земельного участка ЗАО «Спецтрансстрой» новому арендатору ООО «КСК» не соответствует требованиям ст. 22 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, письмом от 28.03.2007 № 48 ЗАО «Спецтрансстрой» сообщило в Комитет об отказе от реализации права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок для завершения проектирования многоквартирной жилой застройки, в связи с чем спорный земельный участок был свободен от прав третьих лиц и его предоставление в аренду должно было осуществляться Комитетом путем проведения торгов в целях обеспечения равного доступа всех хозяйствующих субъектов - потенциальных застройщиков к получению права аренды данного земельного участка.

Частью 1 ст. 15 Закона № 135-ФЗ предусмотрено, что федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Принимая решения № 02-22/518, № 02-22/1678 о передаче в аренду спорного земельного участка отдельному участнику строительного рынка - ООО «КСК», без проведения аукциона, Комитет совершил действия фактически исключавшие возможность конкуренции строительных организаций города Курска за право аренды данного земельного участка для возведения на нем жилого дома, что противоречит требованиям ч. 1 ст. 15 Закона № 135-ФЗ.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции сделал правильный вывод о том, что ненормативные правовые акты УФАС приняты в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в пределах предо-

ставленных антимонопольному органу полномочий, в связи чем, не могут нарушать законных интересов заявителя или незаконно возлагать на него какие-либо обязанности.

(дело №А35-1502/08-С26)

10. Не допуск к участию в аукционе по продаже в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, лица, в отношении которого законодательством установлены ограничения в получении в собственность таких земель, не противоречит требованиям Земельного кодекса РФ.

Индивидуальный предприниматель обратился в Арбитражный суд Воронежской области с заявлением о признании незаконными действий Администрации Рамонского муниципального района Воронежской области (далее - Администрация), выразившихся в отказе допустить заявителя к участию в торгах по продаже земельных участков, выделенных для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, и восстановить нарушенное право заявителя на участие в открытых торгах в форме повторного проведения торгов по продаже указанных земельных участков.

Решением суда от 02.12.2009 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Оставляя без изменения решение суда, кассационная инстанция исходила из следующего.

Для признания недействительными актов и незаконными действий (бездействия) необходимо одновременное существование указанных в ст. 198 АПК РФ условий: несоответствие их закону или иным нормативным правовым актам и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется Правительством Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации (ч. 4 ст. 38 Земельного кодекса Российской Федерации).

Предметом состоявшегося 06.07.2009 аукциона являлись земельные участки, предназначенные для организации и ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, и в соответствии с ч. 1 ст. 33 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Как указано в протоколе от 03.07.2009 № 1, Предприниматель не допущен к участию в аукционе в соответствии с п. 1 ст. 8 Закона № 25-ОЗ, которым предусмотрено, что предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для садоводства, огородничества, дачного строительства, составляют за границами населенных пунктов - 0,04 - 0,20 гектара, что, как правомерно указывает Администрация, меньше, чем участки, выставленные на аукцион - 20655 кв. м., 19663 кв. м. (20655 кв. м./10000 кв. м., 19663 кв. м./10000 кв. м.).

Пунктом 15 Правил установлено, что претендент не допускается к участию в торгах по ряду оснований, в том числе, если заявка подана лицом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлены ограничения в приобретении в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно ч. 3 ст. 23 Гражданского кодекса РФ к предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, соответственно применяются правила настоящего Кодекса, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов или существа правоотношения.

В свою очередь ч. 1 ст. 2 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» устанавливает, что предметом регулирования данного Закона являются отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, и устанавливает правовое положение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений.

Подача Предпринимателем заявки на участие в аукционе свидетельствует о том, что это волеизъявление исходило от коммерческой организации, то есть лица, в отношении которого ст. 33 ЗК РФ, ч. 1 ст. 8 Закона № 25-ОЗ, ст. 2 Закона № 66-ФЗ, п. 15 Правил установлены ограничения.

(дело №А14-10750-2009/293/5; А14-10288-2009-286/5)

11. Распоряжение и управление земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется органами местного самоуправления в силу ст. 11 Земельного кодекса РФ, а следовательно, органы местного самоуправления могут определять самостоятельно сроки формирования и постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, сроки проведения аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Открытое акционерное общество (далее - Общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением (с учетом уточнений) о признании незаконными бездействия Администрации Старооскольского городского округа Белгородской области (далее - Администрация) и Департамента имущественных и земельных отношений Администрации Старооскольского городского округа Белгородской области (далее - Департамент), выразившегося в неисполнении в течение длительного периода времени обязанностей по формированию земельного участка для строительства в мкр. «Уютный» г. Старый Оскол и организации проведения торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, а также обязанности Администрации и Департамента завершить работы по формированию земельного участка, а именно, принять решение о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в мкр. Уютный г. Старый Оскол для строительства жилых домов и опубликовать сообщение о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в мкр. Уютный г. Старый Оскол для строительства жилых домов.

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 21.07.2008 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2008 решение суда отменено. В удовлетворении заявленных требований отказано.

Оставляя без изменения постановление суда апелляционной инстанции, суд кассационной инстанции исходил из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 198, частью 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оспариваемые действия (бездействие) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц могут быть признаны незаконными при одновременном несоответствии их закону и нарушении прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с п. 1 ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предварительное согласование места размещения объекта, в соответствии с п. 11 ст. 30 ЗК РФ, не производится в случае, если размещение объекта в городском или сельском поселении предусмотрено градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий).

В данном случае, как установлено судом, комплекс работ по формированию спорного земельного участка осуществлял Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации на основании генерального плана застройки города Старый Оскол.

В силу ст. 26 Градостроительного кодекса РФ реализация генерального плана осуществляется на основании плана реализации генерального плана. В плане реализации генерального плана содержатся: 1) решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки или о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

2) сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;

3) сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения;

- 4) финансово-экономическое обоснование реализации генерального плана.

Как правильно указал апелляционный суд, распоряжение и управление земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется органами местного самоуправления в силу ст. 11 Земельного кодекса Российской Федерации, следовательно, органы местного самоуправления могут определять самостоятельно сроки формирования и постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, сроки проведения аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Как установлено судом, работы по формированию земельного участка для строительства в мкр. «Уютный» г. Старый Оскол осуществляются на основании генерального плана застройки города Старый Оскол.

Документы, устанавливающие сроки реализации данного генерального плана застройки города уполномоченными органами не принимались.

По всем заявлениям Общества о выборе земельного участка под проектирование комплексной застройки микрорайона «Уютный» Администрацией даны ответы, в которых указано, что размещение и строительство объектов на испрашиваемом земельном участке будет осуществляться в соответствии с градостроительной документацией по территориальному планированию - генеральным планом города, а поэтому предоставление земельного участка будет осуществляться исключительно на торгах.

(дело №А08-2489/08-17)

12. Несоответствие заявки требованиям, установленным в информационном сообщении о проведении аукциона, может служить основанием для отказа в допуске к участию в аукционе.

Воронежская региональная общественная организация инвалидов (далее - ВРООИ) «Планета», г. Воронеж, обратилась в Арбитражный суд Воронежской области с иском к администрации Хохольского муниципального района Воронежской области о признании недействительными торгов, проведенных 18.06.2009, по предоставлению в аренду сроком на 3 года земельного участка общей площадью 5199 кв. м., а также договора, заключенного по результатам торгов, и о применении последствий недействительности сделки.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 30.11.2009, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2010, в удовлетворении иска отказано.

Оставляя без изменения принятые по делу судебные акты, суд кассационной инстанции исходил из следующего.

Для участия в аукционе заявители должны были предоставить предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретает на аукционе.

Победителем аукциона признается участник, который предложит наиболее высокую арендную плату за пользование земельным участком.

По результатам аукциона в течение пяти рабочих дней после подведения итогов с победителем аукциона заключается договор аренды земельного участка и договор об условиях строительства на передаваемом в аренду участке сроком на 3 года.

Из протокола от 17.06.2009 заседания аукционной комиссии следует, что ВРООИ «Планета» отказано в допуске к участию в аукционе в связи с непредставлением надлежащим образом оформленной доверенности представителя на подачу заявки, о чем письмом от 18.06.2009 организатор торгов уведомил истца.

Заявка также не содержала предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки, нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, как требовалось согласно информационному сообщению.

Согласно ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными, влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

В соответствии со ст. 30.1. Земельного кодекса РФ продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, в том числе установленного п. 27 ст. 38.1. настоящего Кодекса.

В силу п. 5 ст. 38 ЗК РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется ст. 38.1. настоящего Кодекса.

Согласно п. 12 ст. 38.1. ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленном в извещении о проведении аукциона срок следующие документы: заявку на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка; выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц; документы, подтверждающие внесение задатка.

Исследуя представленные доказательства, дав им надлежащую оценку, суды установили, что заявка истца не соответствует требованиям, установленным в информационном сообщении о проведении 18.06.2009 аукциона. В ней не представлены предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки, нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, как

требовалось согласно информационному сообщению.

При этом представителем истца не была представлена доверенность, подтверждающая его полномочия на подачу заявки на участие в торгах от имени ВРООИ «Планета».

Кроме этого, судами учтено, что ВРООИ «Планета» денежных средств в сумме 7 279 руб. за участие в аукционе 18.06.2009 в качестве задатка не оплачивала. При таких обстоятельствах суды, руководствуясь пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, признали, что истец правомерно не был допущен к участию в аукционе.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, суды пришли к выводу о том, что истец не может быть отнесен к числу лиц, имеющих право на признание результатов аукциона недействительными и отказали в удовлетворении заявленных требований.

(дело №А14-10742/2009/318/32)

13. В случае, если неуведомление лица о допуске к участию в открытом аукционе не лишило последнего права на участие в нем, то отмеченное обстоятельство не может являться самостоятельным основанием для признания состоявшихся торгов недействительными.

Индивидуальный предприниматель обратился в Арбитражный суд Воронежской области с исковым заявлением к администрации Лискинского муниципального района Воронежской области (далее - Администрация) и Обществу с ограниченной ответственностью о признании недействительными торгов по продаже права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 36:14:001 46 08:0274, общей площадью 3 100 кв. м., для строительства многоквартирного жилого дома.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 22.12.2009 в удовлетворении искового требования отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2009 решение суда оставлено без изменения, а апелляционная жалоба - без удовлетворения.

Оставляя без изменения принятые по делу судебные акты, суд кассационной инстанции исходил из следующего.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

В развитие статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации Постановлением Правительства РФ N 808 от 11.11.2002 утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее - Правила).

В силу требований п. 17 Правил претенденты, признанные участниками торгов, и претенденты, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

Статьей 449 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Признание торгов недействительными, влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать наличие защищаемого права или интереса с использованием мер, предусмотренных гражданским законодательством (п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 г. N 101 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства»).

Как следует из материалов дела, индивидуальный предприниматель подал организатору торгов заявку на участие в аукционе по продаже права аренды указанного земельного участка и в установленном порядке был признан участником аукциона, однако в нарушение п. 17 Правил и по вине организатора аукциона, Предприниматель не был надлежаще извещен о том, что допущен к участию в торгах, что установлено вступившим в силу судебным актом по другому делу N А14-3173-2008/136/26.

Вместе с тем, исходя из основных начал (принципов) гражданского законодательства, в частности принципов разумности и добросовестности участников регулируемых отношений (пункт 3 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации), а также с учетом положений абз. 3 п. 1 ст. 2 ГК РФ, суд пришел к правильному выводу, что неуведомление индивидуального предпринимателя о допуске к участию в открытом аукционе не лишило последнего права на участие в нем, и, соответственно, не может являться самостоятельным основанием для признания состоявшихся торгов недействительными.

Как следует из информационного сообщения, размещенного в средствах массовой информации, оно содержало все необходимые сведения о месте и времени проведения аукциона, а также контактные данные организатора аукциона.

Таким образом, Предприниматель еще на момент подачи заявки на участие в аукционе был проинформирован о месте и времени его проведения, и ничто не препятствовало ему участвовать в торгах.

(дело №А14-11159/2008/370/12)

14. Формулировка предмета торгов как продажа права на заключение договора аренды земельного участка предусмотрена действующим гражданским и земельным законодательством и не может нарушать права и интересы участников торгов.

Воронежская региональная общественная организация инвалидов «Импульс» (далее - ВРООИ «Импульс») обратилась в Арбитражный суд Воронежской области с заявлением о признании недействительными постановления администрации Верхнемамонского муниципального района Воронежской области от 08.06.2009 N 95 в части определения победителя по критерию размера платы за право на заключение договора аренды, а также сообщения о проведении торгов, опубликованного в газете «Донская новь» от 16.06.2009, в части определения победителя по критерию размера платы за право на заключение договора аренды.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 21.10.2009 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.02.2010 решение суда оставлено без изменения.

Оставляя без изменения принятые по делу судебные акты, суд кассационной инстанции исходил из следующего.

В соответствии со статьей 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся, в том числе имущественные права.

Изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей осуществляется на основании соглашений двух или нескольких лиц.

Договор может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги (статья 447 ГК РФ).

Если предметом торгов было право на заключение договора, то по их результатам должен быть подписан договор, по которому к лицу, выигравшему торги, переходят имущественные права на объект, выставленный на торги (часть 5 статьи 448 ГК РФ).

В соответствии с пунктами 1, 2, 3 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 настоящего Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса. В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и сумму задатка.

На основании пункта 4 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 N 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» организатором торгов выступает орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков, или специализированная организация, действующая на основании договора с ними.

При проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков основанием

для определения победителя является предложение о размере арендной платы.

Победителем таких торгов признается участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы при условии выполнения таким победителем условий конкурса, а победителем аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, - участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы (пункты 8, 23, 24 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 N 808).

Оспаривая постановление администрации Верхнемамонского муниципального района Воронежской области от 08.06.2009 N 95 и информационное сообщение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, ВРООИ «Импульс» указало на неправомерное установление органом самоуправления предмета торгов и критериев определения победителя торгов.

По мнению заявителя, из текста указанных актов следует, что критерием определения победителя торгов являлась цена самого права на заключение договора аренды, а не размер арендной платы за пользование земельным участком.

Отклоняя указанные доводы, судебные инстанции обоснованно указали на то, что в тексте оспариваемого постановления с внесенными в него изменениями не содержится критериев определения победителя торгов. Определение победителя осуществлялось в процессе торгов в установленном законом порядке.

При этом, применение органом местного управления в указанных ненормативных актах формулировки «продажа права на заключение договора аренды земельного участка» само по себе не свидетельствует о нарушении прав и законных интересов ВРООИ «Импульс», поскольку последнее было допущено к участию в торгах, о месте и времени их проведения извещено надлежащим образом, однако своим правом на участие в них не воспользовалось. За разъяснением порядка определения победителя к организатору торгов заявитель в установленном порядке не обращался.

Кроме того, формулировка предмета торгов как продажа права на заключение договора аренды земельного участка предусмотрена действующим гражданским и земельным законодательством.

(дело №А14-10197/2009/352/23)

15. Представление лицом, намеревающимся участвовать в аукционе, заявки по форме, не установленной организатором торгов, следует расценивать как непредставление заявки вообще и как основание для недопуска указанного лица к участию в торгах.

Воронежская региональная общественная организация инвалидов «Импульс» (далее - ВРООИ «Импульс»), г. Воронеж, обратилась в арбитражный суд с иском к Муниципальному образованию «Лискинский муниципальный район» в лице Администрации Лискинского муниципального района Воронежской области (далее - Администрация Лискинского района), и Обществу с ограниченной ответственностью о признании недействительными торгов, проведенных 20.11.2007, по продаже права долгосрочной аренды земельного участка сроком на 49 лет для строительства многоквартирного жилого дома, признании недействительными заключенных по результатам указанных торгов с их победителем договора купли-продажи права аренды от 20.11.2007 N 26-Д и договора аренды названного земельного участка и применении последствий недействительности указанных сделок в виде двусторонней реституции.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 10.07.2008 в иске отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.01.2009 решение суда первой инстанции отменено, иск удовлетворен.

Отменяя постановление суда апелляционной инстанции и оставляя в силе решение суда, суд кассационной инстанции исходил из следующего.

В соответствии с п. 7 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет существенные условия договора.

В силу пп. 9 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о существенных условиях договора.

Согласно п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В извещении о проведении аукциона указаны дополнительные условия для заключения договора долгосрочной аренды земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома, которые следует расценивать как существенные, а именно: проведение благоустройства с учетом смежных территорий в соответствии с проектом, компенсация затрат по подготовке документации для выставления на торги и затрат на независимую оценку земельного участка согласно платежным документам.

Лицо, подающее заявку для участия в аукционе, не вправе отвергать определенные продавцом условия договора аренды и диктовать свои условия. Это лицо может или участвовать в торгах на предложенных условиях, или не принимать в них участие.

Согласно пп. 1 п. 12 ст. 38.1 ЗК РФ для участия в аукционе заявитель должен представить заявку на участие в аукционе по установленной форме. Об этом же указано и в извещении, опубликованном Администрацией Лискинского района.

Представление заявки со своими условиями, то есть, по форме, не установленной организатором торгов, следует расценивать как непредставление заявки вообще.

В силу п. 17 ст. 38.1 ЗК РФ непредставление заявки по установленной форме является основанием к не допуску заявителя к участию в аукционе.

(дело №А14-1539/2008/69/6)