



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

23 июня 2017 года

Дело №А56-83722/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 17 мая 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 23 июня 2017 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:

председательствующего Горбик В.М.
судей Колосовой Ж.В., Полубежиной Н.С.

при ведении протокола судебного заседания: секретарем Ткаченко Я.А.

при участии:

от истца: Шадрин С.М. (паспорт),
представитель Артеев П.Е. (доверенность от 01.03.2017),
от ответчика: представитель Краевский А.А. (доверенность от 29.12.2016),
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
(регистрационный номер 13АП-9147/2017) ИП Шадрина Сергея Михайловича на
решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от
10.03.2017 по делу № А56-83722/2016 (судья Воробьева Ю.В.), принятое
по иску ИП Шадрина Сергея Михайловича
к Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга
о взыскании, расторжении договора,

установил:

индивидуальный предприниматель Шадрин Сергей Михайлович (далее – истец, предприниматель) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – ответчик, Комитет) о расторжении договора от 22.12.2015 №07/НТО-05508(А); взыскании с ответчика в пользу истца 580 161 руб. 55 коп. выплаченной арендной платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта от 22.12.2015 №07/НТО-05508(А) за период с 25.11.2016 по 07.07.2016; взыскании с ответчика 50 000 руб. расходов на оплату услуг представителя.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.03.2017 в иске отказано.

Предприниматель подал апелляционную жалобу, в которой, сославшись на несоответствие выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела, недоказанность имеющих значение для дела обстоятельств, которые суд считал установленными, просил решение отменить, исковые требования удовлетворить. В обоснование доводов истец указал, что истец не имел возможности и не использовал участок по назначению, указанному в договоре от 22.12.2015 №07/НТО-

05508(А), ввиду того, что данный земельный участок находится в границах охранных тепловых сетей, на нем запрещено размещение каких-либо конструкций, включая торговые объекты; нестационарный торговый объект не был построен и не был размещен на арендуемом земельном участке; истец не имел возможности и не использовал участок в иных целях; ответчиком не доказано возведение истцом нестационарного торгового объекта на участке; также ответчиком не доказан факт получения истцом прибыли от данного участка.

Комитет представил отзыв на жалобу предпринимателя, в котором выразил несогласие с ее доводами. Как указано в отзыве, договор от 22.12.2015 №07/НТО-05508(А) заключён на основании статьи 10 Федерального закона от 28.12.2009 №381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» и Закона Санкт-Петербурга от 08.04.2015 №165-27 «О размещении нестационарных торговых объектов» (далее - Закон №165-27). Данные законодательные акты предусматривают, что нестационарные торговые объекты размещаются в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой уполномоченным органом. В Санкт-Петербурге в соответствии с постановлением правительства Санкт-Петербурга от 27.09.2012 №1045 «О размещении нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или государственная собственность на которые не разграничена, внесении изменений в некоторые постановления правительства Санкт-Петербурга и признании утратившими силу некоторых постановлений правительства Санкт-Петербурга» уполномоченным органом является Комитет по развитию предпринимательства и потребительского рынка Санкт-Петербурга, распоряжением которого от 01.10.2013 №2010-р утверждена схема размещения нестационарных торговых объектов, на основании которой заключён договор от 22.12.2015 №07/НТО-05508(А). В соответствии с пунктом 1.1 договора от 22.12.2015 №07/НТО-05508(А) Комитет предоставил истцу за плату право на размещение нестационарного торгового объекта на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, дом 5 (Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 43, севернее дома 5, литера В по пр. Металлистов) (далее – участок). Данный договор заключён на основании Закона №165-27, подпункта 5 пункта 6 статьи 39.33, статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающих, что размещение нестационарных торговых объектов представляет собой использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута. Земельное законодательство принципиально разграничивает правовое регулирование аренды земельных участков как вида предоставления земельных участков (статья 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации) и использование земельных участков без их предоставления (на основании разрешений уполномоченных органов). Из изложенного следует, что договор на размещение нестационарного торгового объекта от 22.12.2015 №07/НТО-05508(А) не является договором аренды, на него не распространяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации, регулирующих договор аренды в целом и договор аренды земельных участков в частности. Комитет полагал невозможным применение положений статьи 611 Гражданского кодекса Российской Федерации к отношениям сторон по аналогии, поскольку в ней речь идёт об условиях передачи участка, в то время как принципиальная разница между договором на размещение нестационарного торгового объекта и договором аренды состоит именно в том, что

при заключении договора на размещение нестационарного торгового объекта земельный участок не передаётся (не предоставляется). Обязанности Комитета, которым корреспондируют права истца, указанные в пункте 3.1 договора, определены в пункте 1.1 договора и состоят в предоставлении истцу права на размещение нестационарного торгового объекта на земельном участке. Разрешение на размещение нестационарного торгового объекта (по договору на размещение нестационарного торгового объекта) и предоставление участка (по договору аренды) содержат различные правовые характеристики, определяемые дополнительной информацией. Предоставление участка это активное действие – передача вещи, в то время как разрешение на размещение нестационарного торгового объекта – пассивное действие, не препятствование действиям другого лица. Обязанность передать вещь в договоре аренды является активной, соответственно, законодательство и положения договоров аренды достаточно детально регламентируют порядок её исполнения (совершение активных действий) со стороны арендодателя. Разрешение на размещение нестационарного торгового объекта не предполагает со стороны уполномоченного органа ничего, кроме воздержания от активных действий, препятствующих его контрагенту размещать нестационарный торговый объект, однако в исковом заявлении предпринимателем не указано никаких фактов нарушения Комитетом своей обязанности не препятствовать деятельности истца. Таким образом, Комитет полагал, что выполнил свои обязательства по договору от 22.12.2015 №07/НТО-05508(А).

В судебном заседании апелляционного суда представитель истца заявил ходатайство о приобщении к делу дополнительных доказательств (заявления от 16.05.2017 об отсутствии строений на участке), которое оставлено апелляционным судом без удовлетворения ввиду несоблюдения заявителем пункта 3 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. По правилам этой нормы копии письменных доказательств, представленных в суд участвующим в деле лицом, направляются другим лицам, участвующим в деле, до начала судебного заседания. Кроме того, подателем жалобы не подтверждена невозможность представления доказательств в период судебного разбирательства в суде первой инстанции. Дополнительные доказательства возвращены предпринимателю, в том числе с учетом правил об относимости и допустимости доказательств.

Присутствовавшие в судебном заседании предприниматель и его представитель доводы апелляционной жалобы поддержали, просили решение суда отменить, представитель Комитета против удовлетворения апелляционной жалобы возразил, просил решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Законность и обоснованность решения проверены в апелляционном порядке.

Как установлено судом первой инстанции, на основании протокола о результатах аукциона от 15.12.2015 между Комитетом и предпринимателем заключен договор от 22.12.2015 №07/НТО-05508(А) на размещение нестационарного торгового объекта (далее - договор), согласно которому ответчик предоставил истцу за плату право на размещение нестационарного торгового объекта на земельном участке площадью 12 кв.м, с кадастровым номером 78:11:0604201:1005, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр.Металлистов, дом 5 (Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 43, севернее дома 5, литера В по пр. Металлистов) (далее - участок), с условием соблюдения истцом следующих требований: вид и цели использования нестационарного торгового объекта - павильон в сфере мелкорозничной торговли; высота нестационарного торгового объекта - не более 6 м, площадь - не более 12 кв.м. Обременения/ограничения прав на земельный участок: зона градостроительных ограничений (л.д. 9-15).

Согласно пункту 2.1 договора срок его действия с 22.12.2015 по 21.12.2018, договор вступает в силу с момента подписания акта допуска на участок, являющегося приложением к договору. Акт допуска на земельный участок сторонами подписан 22.12.2015 (л.д. 16).

Размер оплаты и порядок расчета установлен в разделе 2 договора. В соответствии с пунктом 2.4 договора предприниматель обязался перечислять арендную плату не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предприниматель перечисляет плату за первый квартал календарного года (при поквартальном перечислении платы), за январь (при ежемесячном перечислении платы) до 31 января.

Обратившись с иском, предприниматель сослался на то, что в ответ на обращение истца в ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» от 04.07.2016 №02-18/18947 предпринимателю было указано, что участок расположен в границах охранных зон тепловых сетей, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ТЭК СПб», в связи с чем размещение каких-либо объектов на участке содержит угрозу нанесения термических ожогов и материального вреда при возможных повреждениях на трубопроводах и при гидравлических и температурных испытаниях, также не обеспечивает своевременный доступ обслуживающего и ремонтного персонала для проведения плановых работ, устранения возможных повреждений на трубопроводах тепловых сетей и увеличивает нормативное время их устранения. ГУП «ТЭК СПб» отказал предпринимателю в согласовании размещения нестационарного торгового объекта по спорному адресу (л.д. 20, 21).

Предприниматель обратился в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании выплаченной им по договору от 22.12.2015 №07/НТО-05508(А) арендной платы и расторжении договора, указав, что участок передан ему в состоянии, не соответствующем его назначению.

Рассмотрев данный спор с применением относящихся к предмету требований положений гражданского законодательства, процессуальных норм, суд первой инстанции счел исковые требования не подлежащими удовлетворению.

Апелляционный суд не находит оснований для отмены судебного акта и удовлетворения апелляционной жалобы, полагает, что суд первой инстанции при принятии решения обоснованно исходил из следующего.

В соответствии с положениями Федерального закона от 28.12.2009 N381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" нестационарный торговый объект - торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком, вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение (пункт 6 статьи 2); размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов; порядок включения в схему размещения нестационарных объектов, расположенных на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности, устанавливается Правительством Российской Федерации; утверждение схемы размещения нестационарных торговых объектов, а равно как внесение в нее изменений, не может служить основанием для пересмотра мест размещения нестационарных торговых объектов, строительство, реконструкция или эксплуатация которых были

начаты до утверждения указанной схемы; порядок размещения и использования нестационарных торговых объектов в стационарном торговом объекте, в ином здании, строении, сооружении или на земельном участке, находящихся в частной собственности, устанавливается собственником стационарного торгового объекта, иного здания, строения, сооружения или земельного участка с учетом требований, определенных законодательством Российской Федерации.

Суд первой инстанции указал, что согласно статье 1 Закона Санкт-Петербурга от 08.04.2015 №165-27 «О размещении нестационарных торговых объектов» размещение нестационарных торговых объектов на землях и земельных участках, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, а также на землях и земельных участках, находящихся на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов (далее - схема) в соответствии с Федеральным законом "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" и договором на размещение нестационарного торгового объекта.

В Санкт-Петербурге в соответствии с постановлением правительства Санкт-Петербурга от 27.09.2012 №1045 «О размещении нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или государственная собственность на которые не разграничена, внесении изменений в некоторые постановления правительства Санкт-Петербурга и признании утратившими силу некоторых постановлений правительства Санкт-Петербурга» (далее - Постановлением №1045) уполномоченным органом является Комитет по развитию предпринимательства и потребительского рынка Санкт-Петербурга, распоряжением которого от 01.10.2013 №2010-р утверждена схема размещения нестационарных торговых объектов, на основании которой заключен договор.

Как предусмотрено статьей 307 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. По общему принципу, изложенному в пункте 1 статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства, одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 3 статьи 611 Гражданского кодекса Российской Федерации, если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 Гражданского кодекса Российской Федерации и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

В соответствии со статьей 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации допустимым доказательством исполнения арендодателем обязанности, предусмотренной пунктом 1 статьи 611 Гражданского кодекса

Российской Федерации, с учетом положений статьи 224 Гражданского кодекса Российской Федерации является акт допуска на участок от 22.12.2015.

Довод истца, мотивированный указанием на расположение участка в границах охранных зон тепловых сетей, в связи с чем размещение каких-либо объектов на участке не представляется возможным по причине отсутствия соответствующего согласования ГУП «ТЭК СПб», арбитражный суд правомерно отклонил, поскольку довод не основан на нормах права и не подтвержден материалами дела.

Также судом первой инстанции обоснованно указано на то, что истец участвовал в аукционе, на основании которого впоследствии заключил договор, в связи с чем предпринимателю были известны характеристики и расположение участка, включенного в схему размещения нестационарных торговых объектов. Участок из схемы исключен не был; схема, в свою очередь, согласована уполномоченным органом в установленном законом порядке.

Арбитражный суд установил, что решение о включении нестационарного торгового объекта в схему принимается в соответствии с Порядком разработки и утверждения схемы размещения, утвержденным Постановлением №1045 (далее - Порядок). В силу пунктов 2.5 - 2.11 Порядка заключения о согласовании или о мотивированном отказе в согласовании возможности размещения нестационарного торгового объекта на земельных участках принимаются исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга: администрациями районов Санкт-Петербурга, Комитетом по градостроительству и архитектуре, Комитетом по строительству, Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Комитетом по благоустройству Санкт-Петербурга, Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, Комитетом по печати и взаимодействию со средствами массовой информации (в случае, если целью использования земельных участков является размещение объектов, используемых для реализации периодической печатной продукции), Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению в пределах компетенции.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что из материалов дела, в том числе из переписки сторон следует, что истец фактически использовал земельный участок, размещение нестационарного торгового объекта на котором ему было разрешено; при этом получение дополнительного согласования ГУП «ТЭК СПб» для использования предпринимателем участка в предусмотренных договором целях ни действующим законодательством, ни договором не предусмотрено.

Апелляционный суд, принимая во внимание данное в Федеральном законе от 28.12.2009 №381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" определение, характеризующее понятие нестационарного торгового объекта, согласился с выводом суда первой инстанции относительно того, что расположение участка в охранной зоне тепловых сетей само по себе не препятствовало предпринимателю извлекать из участка его полезные свойства в период размещения на нем нестационарного торгового объекта, в связи с чем отсутствуют основания для вывода о неправомерном получении Комитетом перечисленных предпринимателем платежей за использование участка.

В соответствии с частью 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных законами или договором (часть 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации). Часть 1 статьи 451

Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает возможность расторжения договора в случае существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Так, 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.

Как следует из материалов дела, требование предпринимателя о расторжении договора заявлено в соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации и обосновано доводом о существенном нарушении договора Комитетом.

Судом первой инстанции не установлено наличие обстоятельств, на которые истец сослался как на основания расторжения договора, включая не исполнение ответчиком договорной обязанности по предоставлению земельного участка. При этом, как следует из материалов дела, ответчик от расторжения договора не уклонялся.

Из отзыва на иск усматривается, что Комитет, получив заявление предпринимателя о желании расторгнуть договор, обратился в СПб ГБУ «Центр повышения эффективности использования государственного имущества», который 30.09.2016 проверил факт использования участка и установил, что участок фактически свободен. После получения акта проверки ответчик предложил истцу заключить соглашение о расторжении договора, ответ на который истцом суду не представлен (л.д. 60-62).

Установив факт отсутствия существенных нарушений договора со стороны Комитета, арбитражный суд не усмотрел правовых оснований для удовлетворения требования о расторжении договора.

Руководствуясь положениями статей 309, 310, 450, 611, пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 1 Закона Санкт-Петербурга от 08.04.2015 №165-27 «О размещении нестационарных торговых объектов», суд первой инстанции пришел к правомерному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска.

Согласно статье 2 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданское законодательство регулирует отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, или с их участием, исходя из того, что предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке. Таким образом, риск исполнения договора возлагается на истца.

Выводы суда первой инстанции основаны на применении норм действующего законодательства и соответствуют правоприменительной практике по данной категории споров. Установленным в результате всестороннего, полного и объективного исследования представленных доказательств фактическим обстоятельствам дела дана надлежащая правовая оценка, юридически значимые обстоятельства выяснены в полном объеме.

Доводы, приведенные в апелляционной жалобе, подлежат отклонению ввиду их несостоятельности и в силу обстоятельств, изложенных выше.

Нарушений при рассмотрении дела судом первой инстанции норм материального и процессуального права, которые в соответствии со статьей 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации являются основанием к отмене или изменению судебного акта, не установлено.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10 марта 2017 года по делу № А56-83722/2016 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий

В.М. Горбик

Судьи

Ж.В. Колосова

Н.С. Полубехина