



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
14 марта 2020 года

Дело № А56-83722/2016

Резолютивная часть решения объявлена 05 марта 2020 года
Полный текст решения изготовлен 14 марта 2020 года

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Бугорской Н.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Марлухиным А.А.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: Индивидуальный предприниматель Шадрин Сергей Михайлович
(зарегистрирован в Санкт-Петербурге; ОГРН: 312784701800828; ИНН: 165040170009)

ответчик: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (адрес: 191060,
Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, литер. Б; ОГРН: 1027809244561; ИНН:
7832000076);

третьи лица:

1. ГУП "Топливо-энергетический комплекс";

2. Комитет по градостроительству и архитектуре СПб (адрес: Россия 190000, Санкт-Петербург,, ул. Малая Морская, д.12 литер А; Россия 191023, Санкт-Петербург, Ломоносова, д. 2)

о взыскании 580 161 руб. 55 коп., расторжении договора

при участии

- от истца: Мазитов Т.Ф. по доверенности от 27.07.2018

- от ответчика: Ланцова А.А. по доверенности от 09.01.2020

- от третьих лиц:

1. Ковалев Д.О. по доверенности от 17.10.2019

2. не яв., извещен

установил:

Индивидуальный предприниматель Шадрин Сергей Михайлович, ОГРНИП 312784701800828, ИНН 165040170009 (далее – Истец, ИП Шадрин С.М., Предприниматель), обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга, место нахождения: 191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, лит. Б, ОГРН 1027809244561, ИНН 7832000076 (далее – Ответчик, Комитет), о расторжении договора от 22.12.2015 № 07/НТО-05508(А) на размещение нестационарного торгового объекта (далее - НТО), о взыскании 580 161 руб. 55 коп.

выплаченной арендной платы по указанному договору за период с 25.11.2016 по 07.07.2016, 50 000 руб. расходов на оплату услуг представителя.

Решением суда от 10.03.2017, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 23.06.2017, в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.09.2017 решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.03.2017 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2017 отменены, дело передано на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

При новом рассмотрении дела 12.10.2017 в суд от Истца поступило заявление в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации об уточнении оснований иска с приложением документов для приобщения к материалам дела (л.д. 132 т. 1).

Определением суда от 16.11.2017 заявленное уточнение принято судом. Этим же определением суда по ходатайству Истца производство по делу приостановлено в порядке п. 1 ч. 1 ст. 143 АПК РФ до вступления в законную силу судебного акта по делу А56-52159/2017. Определением суда от 26.10.2018 производство по делу возобновлено в связи со вступлением в силу решения суда по делу №А56-52159/2017.

Определением суда от 06.12.2018 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Государственное унитарное предприятие «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие, ГУП «ТЭК»), Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга (далее – КГА).

В судебном заседании 14.02.2019 Истец поддержал ранее заявленное ходатайство о назначении в порядке ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации строительно-технической и землеустроительной экспертизы. Определением от 11.04.2019 суд приостановил производство по делу в связи с назначением экспертизы.

Протокольным определением от 13.06.2019 производство по делу возобновлено в связи с поступлением в арбитражный суд заключения эксперта ООО «Центр судебных экспертиз Северо-Западного округа» № 157/16 С-3 от 28.05.2019.

Распоряжением заместителя председателя суда от 09.07.2019 дело передано в производство судьи Бугорской Н.А.

В судебном заседании 13.02.2020 эксперт ООО «Центр судебных экспертиз Северо-Западного округа» Магницкая М.В. заключение № 157/16 С-3 от 28.05.2019 поддержала, дала пояснения по поставленным судом и сторонами вопросам. Результаты опроса эксперта отражены на аудиопротоколе судебного заседания, письменные пояснения приобщены к материалам дела.

С удалением в совещательную комнату судом рассмотрено и протокольным определением от 05.03.2020 отклонено ходатайство Ответчика о назначении по делу комиссионной экспертизы по вопросу установления возможности размещения павильона на спорном земельном участке, в связи с отсутствием оснований, предусмотренных статьями 84, 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а равно отсутствием объективных сомнений в достоверности выводов, сделанных в рамках заключения эксперта Магницкой М.В. № 157/16 С-3 от 28.05.2019.

В судебном заседании 05.03.2020 представитель Истца настаивал на удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Представитель Ответчика против удовлетворения иска возражал по основаниям, изложенным в отзыве.

Представитель Предприятия поддержал доводы о том, что размещение нестационарного торгового объекта на спорном земельном участке не представляется возможным.

КГА своего представителя в судебное заседание не направил, дело рассмотрено в его отсутствие в соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела, доводы иска и отзыва на него, заслушав мнения участвующих в деле лиц, суд установил следующее.

На основании протокола о результатах аукциона от 15.12.2015 между Комитетом и ИП Шадриным С.М. заключен договор от 22.12.2015 № 07/НТО-05508(А) (далее - Договор), согласно которому Комитет предоставил Предпринимателю за плату право на размещение НТО на земельном участке 43 площадью 12 кв.м с кадастровым номером 78:11:0604201:1005, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д. 5, с условием соблюдения Истцом следующих требований: вид и цели использования НТО – павильон в сфере мелкорозничной торговли; высота НТО – не более 6 м, площадь - не более 12 кв.м, обременения / ограничения прав на земельный участок: зона градостроительных ограничений.

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 сторонами подписан 22.12.2015.

Разделом 2 определены размер и условия внесения платы по договору: Предприниматель обязался перечислять 184 991 руб. 82 коп. квартальной платы не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала, а за первый квартал календарного года до 31 января.

В ответ на обращение Предпринимателя ГУП «ТЭК СПб» письмом от 04.07.2016 № 02-18/18947 отказал Истцу в согласовании размещения НТО по указанному адресу, обосновывая тем, что участок расположен в границах охранных зон тепловых сетей, находящихся в хозяйственном ведении Предприятия, 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, а 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.

17.07.2016 Истец направил в адрес Ответчика заявление о невозможности исполнения договора с требованием расторгнуть договор (т.1 л.д.24-27), в связи с несогласованием установки НТО в соответствии с требованием п.3.2.3, 3.2.6, 3.2.23, 3.2.24 Договора и наличием в пределах участка охранной зоны тепловых сетей, а также возврате денежных средств путем зачета средств по другому заключенному с Истцом договору №07/НТО-05530 (А) от 19.05.2016.

Как указывает Истец, 11.10.2016 Ответчиком представлен проект соглашения о расторжении договора с 30.09.2016 и акт об отсутствии строений на земельном участке, что фактически отражают волю Ответчика на расторжение договора, однако, данный проект не учитывал, что земельный участок не использовался с момента заключения Договора.

Ссылаясь на то, участок был передан в состоянии, не соответствующем его назначению, Предприниматель обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к следующим выводам.

Положения статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации допускают расторжение договора в судебном порядке по требованию одной из сторон в случае, если стороны не достигли соглашения, что имеет место в данном случае.

Согласно подпункту 6 пункта 1 статьи 39.33 Земельного кодекса 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 в случае, в том числе, размещения нестационарных торговых объектов.

На основании пункта 1 статьи 39.36 Земельного кодекса размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с Федеральным законом от 28.12.2009 N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации".

В рассматриваемом случае Договор заключен на основании статьи 10 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», Закона Санкт-Петербурга от 08.04.2015 № 165-27 «О размещении нестационарных торговых объектов» и пунктов 5, 6 статьи 39.33, статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, правовая природа договора на размещение НТО не исключает возможности применения к нему отдельных положений главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды, поскольку указанный договор также является взаимным и предполагает получение платы за землепользование при наличии встречного предоставления.

Нижеприведенные положения не находятся в противоречии как с положениями статей 39.33., 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, так и Федерального закона от 28.12.2009 N 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».

Применение положений главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации к правоотношениям сторон нашло свое отражение в постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.12.2018 по делу №А56-52159/2017 по спору между теми же лицами о признании Договора недействительным, определении Верховного Суда Российской Федерации от 22.02.2019 № 307-ЭС18-25990 по делу по делу №А56-52159/2017, которым Предпринимателю было отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Так, в силу положений статей 606, 611, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора – в своевременном внесении платы за пользование имуществом, порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды.

Договор носит возмездный характер, а указанные выше обязательства являются встречными. Обязательство арендатора по внесению платы обусловлено фактом использования имущества, то есть исполнением обязательства по предоставлению предусмотренного договором имущества.

Обязательство арендодателя может считаться исполненным надлежащим образом лишь в том случае, если арендатор сможет использовать объект недвижимости по указанному в договоре назначению.

При первоначальном рассмотрении дела суды двух инстанций посчитали обязанность Комитета по предоставлению Предпринимателю спорного участка исполненной и сделали вывод об отсутствии по обстоятельствам дела оснований для удовлетворения исковых требований.

Направляя дело на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции указал на то, что судами при разрешении спора не было учтено следующее.

В силу статьи 1 Закона Санкт-Петербурга от 08.04.2015 № 165-27 «О размещении нестационарных торговых объектов» размещение НТО 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 от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 381-ФЗ) и договором на размещение НТО.

Согласно части 3 статьи 10 Закона № 381-ФЗ Схема разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Во исполнение названных положений 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» утвержден Порядок разработки и утверждения Схемы, в пункте 1.5 которого указано, что не подлежат включению в Схему, а также подлежат исключению из Схемы путем внесения изменений в нее торговые объекты в охранной зоне сетей инженерно-технического обеспечения и объектов электросетевого хозяйства при наличии запрета, предусмотренного законодательством, под железнодорожными путепроводами, эстакадами, мостами (в редакции постановления правительства Санкт-Петербурга от 04.06.2014 № 450).

Как следует из материалов дела, требование Предпринимателя о расторжении договора обосновано доводом о существенном нарушении Комитетом договора в связи с неисполнением им договорной обязанности по предоставлению земельного участка, который может быть использован по целевому назначению. При этом Предприниматель указал на расположение спорного участка в границах охранных зон тепловых сетей, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ТЭК СПб», что в соответствии с приведенными нормами и Типовыми правилами охраны коммунальных сетей, утвержденными приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197, исключает размещение НТО на земельном участке 43 с кадастровым номером 78:11:0604201:1005 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д. 5.

Суд округа также указал на то, что включение места размещения НТО в Схему не может расцениваться как возможность ведения хозяйствующим субъектом предпринимательской деятельности без учета требований действующего законодательства.

Суд округа обратил внимание на содержание пунктов 3.2.23 и 3.2.24 Договора о том, что Предприниматель обязан соблюдать охранные зоны сетей инженерно-технического обеспечения, связи и электрических сетей, а в случае, если место размещения НТО расположено в пределах охранных зон указанных сетей обеспечить

согласование места расположения возводимого временного (некапитального) объекта с организациями, обеспечивающими эксплуатацию сетей.

Направляя дело на новое рассмотрение, суд округа указал на необходимость дать оценку доводам Истца со ссылкой на имеющееся в материалах дела письмо ГУП «ТЭК СПб» о наличии запрета на размещение НТО в пределах спорного участка, исследовать наличие расположенных в границах спорного земельного участка охранных зон электрических сетей и сетей инженерно-технического обеспечения, а также наличие технической возможности его использования в целях размещения НТО с учетом охранных зон.

При новом рассмотрении дела в целях установления указанных судом кассационной инстанции обстоятельств определением от 11.04.2019 была назначена строительно-техническая и землеустроительная экспертиза. Перед экспертом ООО «Центр судебных экспертиз Северо-Западного округа» Магницкой М.В. были поставлены следующие вопросы:

1). Находится ли согласно представленным в материалы дела документам земельный участок с кадастровым номером 78:11:0604201:1005 в пределах охранной зоны тепловых сетей ГУП ТЭК СПб либо другой охранной (защитной) зоне, имеющее градостроительные ограничения?

2). Если да, то имелась ли техническая возможность установки Нестационарного торгового объекта в виде торгового павильона (до 12 кв.м.) на указанном земельном участке с кадастровым номером 78:11:0604201:1005 с учетом: - минимальных требований (11,4 кв.м.), указанных в п. 3.1.3 Архитектурно-художественного регламента нестационарных торговых объектов на территории районов Санкт-Петербурга, утвержденных Комитетом по градостроительству и архитектуре (распоряжением КГА от 10.01.2014 №1-Н о минимальных требованиях в павильону); - имеющихся ограничений, в том числе установленных для охранных зон в п. 5 и 6 Правил, утвержденных приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»?

Как следует из заключения эксперта ООО «Центр судебных экспертиз Северо-Западного округа» № 157/16 С-3 от 28.05.2019, спорный земельный участок находится в пределах охранной зоны тепловых сетей, что исключает его использование для размещения нестационарного торгового объекта; техническая возможность установки нестационарного торгового объекта в виде торгового павильона на указанном земельном участке отсутствует.

Не согласившись с выводами эксперта, Комитет указал на то, что исследование было проведено без выхода на местность, земельный участок не исключен из схемы НТО, в ЕГРН отсутствуют зарегистрированные обременения указанных зон тепловых сетей, наличия охранной зоны не является препятствием в использовании участка путем размещения на нем НТО, неправомерно определено отсутствие технической возможности размещения НТО, участвующим в деле лицам не было сообщено о дне и месте проведения экспертизы. На основании изложенного Комитет просил назначить по делу комиссионную экспертизу.

Согласно положениям части 2 статьи 64, частей 4 и 5 статьи 71, части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта является одним из доказательств по делу, не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке наряду с другими доказательствами.

Исходя из положений статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств дела может быть назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручается тому же или другому эксперту. В случае возникновения сомнений в обоснованности

заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

Комиссионный характер экспертизы определяется арбитражным судом (часть 1 статьи 84 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Комиссионная экспертиза назначается судом в случаях, когда обстоятельства дела могут быть определены лишь группой экспертов в одной области знаний. Если по результатам проведенных исследований выводы экспертов по поставленным вопросам совпадают, экспертами составляется единое заключение. В случае возникновения разногласий каждый из экспертов, участвовавших в проведении экспертизы, дает отдельное заключение по вопросам, вызвавшим разногласия экспертов (ст. 83 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). В Обзоре судебной практики по применению законодательства, регулирующего назначение и проведение экспертизы ВС РФ Бюллетень N 3, 2012 года разъяснено, что это может быть необходимо при наличии сложностей в установлении обстоятельств, а также при отсутствии согласия сторон в выборе кандидатуры эксперта.

Однако, доводы, на которые Ответчик ссылается в обоснование необходимости проведения комиссионной экспертизы, сводятся к несогласию с качеством проведенного экспертного исследования, методом исследования, поставленными судом перед экспертом вопросами, что само по себе не является основанием для проведения комиссионной экспертизы.

В рассматриваемом случае суд не усмотрел оснований для назначения повторной экспертизы, в том числе комиссионной, поскольку заключение эксперта ООО «Центр судебных экспертиз Северо-Западного округа» № 157/16 С-3 от 28.05.2019 содержит четкие однозначные выводы по поставленным перед экспертом вопросам, эксперт руководствовался соответствующими нормативными документами, справочной и методической литературой, а профессиональная подготовка и квалификация эксперта (высшее образование по специальности инженер-строитель, общий стаж работы более 50 лет, стаж работы в качестве эксперта-строителя 41 год) не вызывают сомнений. Ответы эксперта на поставленные судом вопросы понятны, непротиворечивы, следуют из проведенного исследования, и не противоречат иным представленным в материалы дела доказательствам.

Допустимых доказательств, порождающих сомнения в полноте, обоснованности и объективности выводов судебной экспертизы, проведенной ООО «Центр судебных экспертиз Северо-Западного округа» Комитетом не представлено, а заявленные им доводы носят формальный характер.

Так, при проведении исследования эксперт учел, что в ответе ГУП «ТЭК СПб» от 04.07.2016 сообщается, что спорный земельный участок расположен в границах охранных зон тепловых сетей, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ТЭК СПб». В соответствии с «Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей», утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.92 № 197, в пределах охранных зон тепловых сетей не допускается складировать тяжелые громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы, устраивать спортивные и игровые площадки, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п. Согласно СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003», необходимо соблюдать расстояния по горизонтали и вертикали от зданий, сооружений и инженерных сетей. Учитывая вышеизложенное, ГУП «ТЭК СПб» не согласовывает размещение нестационарного торгового объекта на спорном земельном участке.

Согласно требований СП 124.13330.2012 (5): 9.8 При новом строительстве расстояния по горизонтали и вертикали от наружной грани строительных конструкций

каналов и тоннелей или оболочки изоляции трубопроводов при бесканальной прокладке тепловых сетей до зданий, сооружений и инженерных сетей следует принимать по приложению А. Таблица А.3, п.б - Расстояния по горизонтали от строительных конструкций тепловых сетей или оболочки изоляции трубопроводов при бесканальной прокладке до фундаментов зданий, сооружений и инженерных сетей в непросадочных грунтах (от оболочки бесканальной прокладки) при D труб менее 500 мм - 5,0м.

На генеральном плане (т.1, л.д.22,23) «Исполнительные чертежи теплотрассы пр. Металлистов, апрель 1976г.» обозначена теплотрасса 2ф 57х3,5, в футляре и 2ф 57Х3,5/КНЖМ-1, проложенная через пр. Металлистов, через забор кладбища на территорию кладбища. В соответствии с масштабом генплана (1:500) расстояние от торца забора, у которого предполагалось размещение НТО площадью 11,4кв.м, до теплотрассы, порядка, 6-7,0м.

Эксперт также учел заключение № 01-23/12/2017-Э от 28.12.2017, исполненное ООО «Эксперт-Центр» (т.2, л.д.16-18), из выводов которого следует, что земельный участок с кадастровым номером 78:11:0604201:1005, находится в охранной зоне тепловых сетей. В соответствии с СП 124.13330.2012. Свод правил. Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003 и Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» использование земельного участка с кадастровым номером 78:11:0604201:1005, находящегося в охранной зоне тепловых сетей, недопустимо для размещения объекта нестационарного торгового павильона», а также экспертное заключение № 01-23/12/2017-Э2 от 27.04.2018, исполненное ООО «Эксперт-Центр» (т.2, л.д.27-33), в котором указано: «Участок с кадастровым номером 78:11:0604201:1005 имеет прямоугольную форму и торцевой частью прилегает к теплотрассе, при этом участок практически всей площадью находится в охранной зоне тепловых сетей. В соответствии с СП 124.13330.2012 расстояние до фундаментов зданий и сооружений, при бесканальной прокладке в непросадочных грунтах (от оболочки бесканальной прокладки) при диаметре труб Ду менее 500мм -5,0м. Эксперт пришел к выводу о том, что на земельном участке с кадастровым номером 78:11:0604201:1005, площадью 12,0кв.м. невозможно произвести размещение нестационарного торгового павильона с минимальной определенной площадью (Согласно Приложению к распоряжению Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга от 10.01.2014 № 1-Н) 11,4 кв.м., так как участок практически полностью располагается в охранной зоне тепловых сетей. Размещение НТО на спорном участке не соответствует требованиям СП 124.13330-2012 Свод правил. Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003.

Эксперт оценил акт обследования земельного участка от 11.05.2018, составленный комиссией сотрудников Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга, Отдела земельного контроля Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга, Отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга, в присутствии Предпринимателя и представителей ГУП «ТЭК СПб», согласно которому участок свободен, общедоступен. Хозяйственная деятельность на участке не ведется. Участок находится в границах зоны с особым режимом использования: «защитная зона объектов культурного наследия». С западной стороны, вне границ участка, размещена зона подземных кабельных линий электропередачи. Участок включен в Схему размещения нестационарных торговых объектов.

Эксперт обратил внимание на то, что Договор был заключен 22.12.2015, одновременно проводилась трассировка теплотрассы в асфальте от Шепетовской д. 14 до Металлистов д. 5 с целью выявления нарушений по охранной зоне ТС.

По результатам обследования составлено Заключение №11-05-01 и Схема участка тепловой сети с указанием места дефекта (т.2, л.д. 23).

Приложением к Заключению № 11-05-01 является акт осмотра территории и находящихся там объектов от 11.05.2018. Адрес объекта - Санкт-Петербург, Д.5, уч.43 (78:11:0604201:1005), (т.2, л.д. 24,25), согласно которому от края канала тепловой сети, проходящей от торца дома ул. Шепетовской (д. 14) через пр. Металлистов в сторону Большеохтинского кладбища, до края ворот (торцевая часть ворот) Большеохтинского кладбища - 6 метров.

Таким образом, эксперт пришел к выводу о том, что земельный участок 78:11:0604207:1005 входит в охранную зону тепловых сетей, что подтверждается представленной схемой, и исключает его использование для размещения нестационарного торгового объекта.

По условиям Договора к размещаемому нестационарному торговому объекту предъявляются следующие требования:

- вид и цели использования НТО: павильон в сфере мелкорозничной торговли; - высота НТО: не более 6м, площадь НТО - не более 12кв.м.

Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденными приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 N 197, установлены требования, подлежащие обязательному исполнению в пределах охранных зон тепловых сетей: п.5. В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту: размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы; загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы; производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов; проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.; снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам); занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

6. В Пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых сооружений; производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы; производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий.

В Архитектурно-художественном регламенте нестационарных торговых объектов на территории районов Санкт-Петербурга, утвержденных Комитетом по градостроительству и архитектуре (распоряжение КГА от 10.01.2014 № 1-Н о минимальных требованиях к павильону) приведено определение видов Нестационарных торговых объектов:

- Павильон - оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест (обслуживание потребителя производится внутри объекта).

- В качестве базовых вариантов архитектурно-художественных решений отдельных видов нестационарных торговых объектов с минимальной торговой площадью Архитектурно-художественным регламентом нестационарных торговых объектов на территории районов Санкт-Петербурга установлены площади и габариты павильонов:

п. 3.1.3. Павильон для размещения в нецентральных районах Санкт-Петербурга: вариант 2- 11,4кв.м.; вариант 3- 26,6кв.м.; вариант 4-68,4кв.м.

Исходя из площади земельного участка, передаваемого предпринимателю для размещения НТО (12кв.м.), на земельном участке с кадастровым номером 78:11:0604202:1005 надлежало разместить павильон варианта 2, площадью 11,4кв.м.

В соответствии с требованиями СП 124.13330.2012 ширина охранной зоны, в рассматриваемом случае, должна быть 5,0м с каждой стороны от проложенной трассы тепловых сетей.

Согласно представленной схеме (приложение к Акту осмотра территории и находящихся там объектов от 11.05.2018) установка НТО в виде торгового павильона должна быть выполнена на расстоянии 1,5-2,0м от торцевой стены ворот кладбища. Площадь НТО, в соответствии с п.3.1.3. Архитектурно-художественного регламента нестационарных торговых объектов на территории районов Санкт-Петербурга, должна быть 11,4кв.м. То есть при длине павильона 6,0м, с учетом отступа от стены ворот 1,5-2,0м и ширины охранной зоны 5,0м, теплотрасса проходит непосредственно по земельному участку с кадастровым номером 78:11:0604207:1005, предоставленном Комитетом Предпринимателю для размещения НТО.

Из вышеизложенного следует, что с учетом минимальных требований (11,4 кв.м.), указанных в п.3.1.3 Архитектурно-художественного регламента нестационарных торговых объектов на территории районов Санкт-Петербурга, утвержденных Комитетом по градостроительству и архитектуре (распоряжение КГА от 10.01.2014 № 1-Н о минимальных требованиях к павильону) и ограничений в использовании земельного участка, расположенного в охранной зоне тепловых сетей, в том числе установленных для охранных зон в п. 5 и 6 Правил, утвержденных приказом Минстроя Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей», техническая возможность установки нестационарного торгового объекта в виде торгового павильона площадью 11,4 кв.м. на указанном земельном участке площадью 12 кв.м., расположенным в охранной зоне тепловых сетей, отсутствует.

В судебном заседании по поставленным Комитетом вопросам эксперт дал пояснения, в том числе указал, что из буквального содержания поставленного перед ним вопроса не следовало необходимости натурного обследования участка. Одной из задач землеустроительной экспертизы является анализ документации с целью выявления ее соответствия или отклонения действующему в период ее оформления законодательству. В материалы дела были представлены документы, по которым возможно установить расположение земельного участка на местности, наличие объектов на спорном участке, варианты подхода и проезда к участку, без выхода на место.

Эксперту для ответа на вопрос о наличии тепловых сетей в зоне расположения земельного участка под НТО было достаточно представленного генерального плана «Исполнительные чертежи теплотрассы пр. Металлистов, апрель 1976г.» с нанесенными сетями, Заключения № 11-05-01 «Акт осмотра территории и находящихся там объектов от 11.05.2018», а также других представленных документов.

Также эксперт пояснил, что расположение тепловых трубопроводов в земле не определяется визуальным осмотром местности. В материалы дела представлены схемы,

на которых указано расположение тепловых трубопроводов по отношению к рассматриваемому земельному участку: генеральный план «Исполнительные чертежи теплотрассы пр. Металлистов, апрель 1976г.» с нанесенными сетями, Заключение комиссии № 11-05-01 «Акт осмотра территории и находящихся там объектов от 11.05.2018 со схемой трассы и другие документы.

Эксперт указал на то, что ГУП «ТЭК СПб» является государственным учреждением, в ведении которого находится содержание и эксплуатация тепловых сетей СПб, в связи с чем не доверять представленным документами и утверждениям ГУП «ТЭК СПб» о том, что спорный земельный участок расположен в границах охранных зон тепловых сетей, находящихся в хозяйственном ведомстве ГУП «ТЭК СПб» у эксперта нет оснований. Отсутствие зарегистрированного обременения указанных зон тепловых сетей в документах ЕГРН само по себе не свидетельствует о том, что тепловые сети в зоне расположения рассматриваемого земельного участка отсутствуют.

ГУП «ТЭК СПб» было отказано в согласовании места расположения возводимого временного (некапитального) объекта потому, что указанный земельный участок расположен в границах охранных зон тепловых сетей, находящихся в хозяйственном ведении ГКП «ТЭК СПб».

В соответствии с Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденными приказом Минстроя России от 17.08.92 № 197, в пределах охранных зон тепловых сетей не допускается возводить временные строения.

Таким образом, эксперт дал подробные ответы на поставленные Комитетом вопросы, а также выразил готовность в случае необходимости выехать на место, для осмотра местоположения спорного земельного участка.

Однако, Комитет в судебном заседании 13.02.2020 возразил против осмотра участка экспертом Магницкой М.В, а настаивал исключительно на проведении повторной экспертизы, не указав при этом соответствующих мотивов.

Суд учитывает, что Комитетом не заявлено каких-либо доводов относительно недостоверности генерального плана, а также акта обследования земельного участка, на основании которых эксперт пришел к соответствующим выводам. При этом Ответчик не утверждает того, что тепловые сети расположены в месте, отличном от установленного в указанных документах, а равно не приводит доводов, порождающих сомнения в фактическом местоположении тепловых сетей относительно спорного земельного участка.

Таким образом, все доводы Комитета сводятся исключительно к несогласию со сделанными экспертом выводами.

В свою очередь, выводы эксперта также согласуются с экспертными заключениями ООО «Эксперт Центр» от 28.12.2017, от 27.04.2018, которые исследованы судом в качестве письменных доказательств и мнения специалиста, генеральным планом участка, заключением № 11-05-01 и актом осмотра территории к нему.

С учетом установленных судом обстоятельств, сам по себе акт допуска на земельный участок не свидетельствует об исполнении Комитетом обязательства по предоставлению Ответчику земельного участка, пригодного к использованию для реализации своих прав по Договору.

Доводы Ответчика о том, что Комитет не скрывал факта нахождения земельного участка в зоне градостроительных ограничений, что отражено в п. 1.1. Договора, не принимаются судом, поскольку из письма КГИОП от 10.01.2019 следует, что земельный участок расположен в границах защитной зоны, установленной для объекта культурного наследия регионального значения «Дом призрения бедных духовного звания при Большеохтинском кладбище».

В нарушение положений статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Комитет не представил каких-либо иных доказательств в подтверждение исполнения соответствующие обязательства, а доводы Предпринимателя не опроверг.

Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий (часть 1 статьи 65, часть 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При оценке возможности использования земельного участка под предусмотренные Договором цели, суд также принимает во внимание потенциальную общественную опасность осуществления торговой деятельности на данном участке вследствие возможных аварий, угрозы нанесения термических ожогов и материального вреда при возможных повреждениях на трубопроводах. Так, 19.08.2019 ввиду износа тепловых сетей 1972 года на спорном участке произошла утечка теплоносителя, в результате которой ГУП «ТЭК» было вынуждено принять меры по ликвидации аварии, что подтверждается письмом Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 09.09.2019.

В соответствии с абзацем 1 пункта 1 статьи 612 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

По правилам статьи 612 Гражданского кодекса Российской Федерации Предприниматель потребовал от Комитета расторжения Договора.

Между тем, при оценке требований Общества о расторжении Договора, суд исходит из следующего.

Основания расторжения договора предусмотрены статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 2.1. Договор действует по 21.12.2018. В соответствии с пунктом 5.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон.

Таким образом, следует признать, что Договор прекратил свое действие 21.12.2018 в связи с истечением срока его действия, исходя из фактических обстоятельств дела, оснований полагать, что Договор возобновил свое действие после истечения установленного срока, не имеется.

В свою очередь, расторжение в судебном порядке договора, который прекратил свое действие, не предусмотрено действующим законодательством.

Возможность расторжения договора предусмотрена только в отношении фактически заключенного и действующего договора; окончание договорных отношений в связи с истечением действия договора, которым они установлены, влечет невозможность применения к ним правил о расторжении договора, в силу их фактического отсутствия.

Изложенный подход соответствует постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.02.2002 N 7223/98.

Таким образом, суд считает необходимым отказать в удовлетворении требований Предпринимателя о расторжении Договора, в связи с прекращением его действия на момент рассмотрения спора судом.

Между тем, прекращение Договора не должно приводить к неосновательному обогащению стороны Договора, если встречное предоставление фактически отсутствовало.

Таким образом, прекращение Договора порождает необходимость соотнесения взаимных предоставлений сторон по этому договору и определения завершающей обязанности одной стороны в отношении другой.

Согласно пункту 2 статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае непредоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

Поскольку Ответчик не исполнил обязательство по предоставлению Истцу земельного участка, пригодного к использованию для реализации прав по Договору, у Ответчика отсутствовало обязательство по внесению соответствующих платежей.

Согласно статье 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

Из материалов дела следует, за период с 25.11.2015 по 07.07.2016 Предприниматель перечислил Комитету 580 161, 55 руб. платы за землепользование.

Доводы Комитета о том, что Предприниматель фактически использовал земельный участок в спорный период, не подтверждены допустимыми доказательствами. Так, заявление от 01.03.2016 о возможности заключения договоров субаренды само по себе не свидетельствует о том, что такие договоры были заключены и составлено в период, когда Предприниматель полагал, что препятствия в использовании земельного участка отсутствуют. Письмо Предпринимателя вх. № 98408-38 не свидетельствует об использовании участка по целевому назначению, определенному Договором. Жалоба стороннего лица от 20.02.2017 не может объективно подтверждать фактических обстоятельств настоящего дела, поскольку по существу отражает конфликтные отношения Предпринимателя с подателем жалобы. Достоверность изложенных в жалобе сведений ничем не подтверждается, результат рассмотрения направленной в Комитет жалобы в материалах дела отсутствует. Более того, ни из одного из указанных документов не представляется возможным даже ориентировочно определить период, в которых земельный участок мог бы использоваться Предпринимателем под какие-либо, не связанные непосредственно с Договором цели.

Заключением ООО «Эксперт Центр» от 29.06.2017, оцененным судом в качестве письменного доказательства по делу, мнения специалиста, подтверждается, что на спорном земельном участке на момент осмотра не выявлено следов установки (монтажа) и демонтажа нестационарных торговых объектов (павильонов), давностью менее двух лет.

Поскольку судом не установлено встречного предоставления со стороны Комитета, требования о взыскании с Ответчика 580 161, 55 руб. неосновательного обогащения подлежат удовлетворению.

Расходы по делу распределяются в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

По результатам рассмотрения спора с Ответчика в пользу Истца следует взыскать 14 603 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины по иску, 110 000 руб. расходов по оплате судебной экспертизы, 3 000 руб. расходов по кассационной жалобе.

Применительно к положениям статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации Истцу из федерального бюджета следует возвратить 17 руб. излишне уплаченной государственной пошлины по иску.

Принципиальное отличие таких судебных расходов, как расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт (пункт 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), от иных заключается в том, что они взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Свобода договора и субъективное отношение к оценке защиты права позволяет сторонам соглашения определять достаточно высокую цену за оказание соответствующих услуг. Однако несение расходов по оплате услуг адвоката не является безусловным основанием для отнесения их в полном объеме на сторону в споре.

При решении вопроса об отнесении расходов по оплате услуг адвоката суд не оценивает правильность (целесообразность) установления сторонами той или иной цены услуг в соглашении, поскольку это является правом сторон, а определяет в соответствии с предоставленным законом правом разумные пределы размера возмещения понесенных расходов за счет лица, стороной в соглашении не являющегося, с учетом обстоятельств конкретного дела.

В пункте 3 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.12.2007 N 121 "Обзор судебной практики по вопросам, связанным с распределением между сторонами судебных расходов на оплату услуг адвокатов и иных лиц, выступающих в качестве представителей в арбитражных судах", а также в пункте 10 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 1 от 21.01.2016 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" сформулированы основополагающие критерии распределения бремени доказывания при разрешении споров о взыскании судебных расходов, согласно которым лицо, заявляющее о взыскании судебных издержек, должно доказать факт их несения, а также связь между понесенными указанным лицом издержками и делом, рассматриваемым в суде с его участием. Недоказанность данных обстоятельств является основанием для отказа в возмещении судебных издержек. В свою очередь другая сторона вправе доказывать чрезмерность судебных расходов.

Вместе с тем, указанное не отменяет публично-правовой обязанности суда по оценке разумности взыскиваемых судебных расходов и определению баланса прав сторон в случаях, когда заявленная к взысканию сумма судебных расходов носит явно неразумный характер, поскольку определение баланса интересов сторон является обязанностью суда, относящейся к базовым элементам публичного порядка Российской Федерации (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2004 N 454-О).

Обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя, и тем самым - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации. Именно поэтому в части 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между правами лиц, участвующих в деле.

В обоснование требования о взыскании 50 000 руб. расходов на оплату услуг представителя Предпринимателем представлен договор поручения № 16/11/3 от 24.11.2016, заключенный с ООО «СПИК», по условиям которого

поверенный обязуется подготовить и подать в арбитражный суд исковое заявление, представлять интересы доверителя в судах первой и апелляционной инстанции.

Стоимость вознаграждения составляет 50 000 руб.(пункт 3.1. договора).

Между тем, в материалы дела представлена только квитанция от 24.11.2016 к приходному кассовому ордеру, подтверждающая оплату 25 000 руб. по договору № 16/11/3, а также акт выполненных работ от 24.11.2016, подтверждающий выполнение работ по изготовлению искового заявления.

Иных доказательств перечисления денежных средств в счет исполнения договора № 16/11/3, а равно оказания каких-либо юридических услуг Истцу ООО «СПИК» (кроме составления иска) в материалах дела не имеется.

С учетом результатов рассмотрения спора, а также учитывая критерий разумности, суд полагает справедливой и достаточной компенсацией судебных расходов Истца по договору № 16/11/3 денежные средства в размере 15 000 руб.

В удовлетворении остальной части требования о взыскании судебных расходов следует отказать.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

р е ш и л :

Взыскать с Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга в пользу индивидуального предпринимателя Шадрин Сергей Михайловича 580 161,55 руб. выплаченной арендной платы по договору №07/НТО-05508(Ф) от 22.12.2015, 15 000 руб. расходов на оплату услуг представителя, 110 000 руб. расходов по оплате экспертизы, расходы по оплате государственной пошлины в размере 14 603 руб. за рассмотрение дела в суде первой инстанции, а также расходы за рассмотрение кассационной жалобы в размере 3 000 руб.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Возвратить индивидуальному предпринимателю Шадрину Сергею Михайловичу из федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину в размере 17 руб.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

Судья

Бугорская Н.А.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 20.08.2019 10:06:30
Кому выдана Бугорская Наталья Анатольевна