

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 302-ЭС20-11055

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Торгово-промышленная группа «Панорама» на постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2020 и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 25.06.2020 по делу № А10-1295/2019 Арбитражного суда Республики Бурятия,

УСТАНОВИЛ:

муниципальное учреждение "Комитет по управлению имуществом и землепользованию администрации г. Улан-Удэ" (далее - комитет) обратился в арбитражный суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Торговая промышленная группа "Панорама" (далее - общество) об освобождении земельного участка с кадастровым номером 03:24:023203:62, площадью 10 кв. м, расположенного по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Цивилева, вблизи магазина "Сапфир" и возложении обязанности передать по акту приема-передачи в 10-дневный срок с момента вступления решения в законную силу.

Решением Арбитражного суда Республики Бурятия от 14.10.2019 в иске отказано.

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2020, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 25.06.2020, решение от 14.10.2019 отменено, принят новый судебный акт об удовлетворении исковых требований в полном объеме.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суд апелляционной инстанции не применил закон, подлежащий применению – пункт 6 статьи 10 и статью 15 Федерального закона от 28.12.2009 №381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (Закон №381-ФЗ).

В силу пункта 1 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации 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 №381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в РФ».

Согласно пункту 6 статьи 10 Закона №381-ФЗ утверждение схемы размещения нестационарных торговых объектов, равно как и внесение в нее изменения, не может служить основанием для пересмотра мест размещения нестационарных торговых объектов, строительство, реконструкция или эксплуатация которых были начаты до утверждения указанной схемы.

Указанная норма направлена на обеспечение условий для предоставления населению торговых услуг, стабильности прав хозяйствующих субъектов, осуществляющих торговую деятельность, возможности долгосрочного планирования своего бизнеса, на недопущение передела рынка, сокращения или прекращения торгового бизнеса, ухудшения положения субъектов предпринимательской деятельности при изменении органами публичной власти схемы размещения нестационарных торговых объектов (Определение Конституционного Суда РФ от 29.01.2015 №225-О).

Судом первой инстанции установлено, что спорный торговый объект включен в действующую схему размещения нестационарных торговых объектов на территории города Улан-Удэ. Торговый объект размещен на основании заключенного с Комитетом договор аренды земельного участка.

Истцом не предпринято каких-либо мер по представлению равноценного места или иной альтернативной возможности, что является нарушением требований пункта 6 статьи 10 и статьи 15 Закона №381-ФЗ и ущемляет права Общества на осуществление предпринимательской деятельности.

Судом апелляционной инстанции неправильно применен пункт 3.1 Положения о предоставлении мест для размещения нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, а также на землях, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного постановлением Администрации г.Улан-Удэ от 16.03.2017 №58.

Суд кассационной инстанции неправильно применил пункты 4,5 статьи 45.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суды не дали оценку действиям арендодателя после истечения срока предупреждения об отказе от исполнения договора. По мнению заявителя, действия истца должны быть квалифицированы как злоупотребление правом по статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, 03.07.2009 сторонами заключен договор аренды земельного участка N 291, по условиям которого общество приняло в аренду сроком по 02.07.2012 земельный участок с кадастровым номером 03:24:023203:62 площадью 10 кв. м, расположенный по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Цивилева, вблизи магазина "Сапфир", под размещение временного объекта мелкорозничной торговой сети (киоск).

Пунктом 3.4 договора предусмотрена обязанность арендатора в течение 10 дней после окончания срока действия договора передать участок арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального на основании двустороннего акта приема-передачи.

Письмом от 01.09.2016 N 2418 комитет сообщил обществу о расторжении договора и прекращении его действия по истечении трех месяцев с даты уведомления. Кроме того, указал на необходимость в течение 10 дней после окончания срока действия договора вернуть арендодателю земельный участок по акту приема-передачи. Указанное уведомление получено ответчиком 01.10.2016.

Ссылаясь на то, что до настоящего времени земельный участок не освобожден, общество продолжает пользоваться им без оформленных в установленном порядке документов, комитет обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Установив, что уведомление об отказе от договора от 01.09.2016 направлено комитетом в адрес общества и получено им 01.10.2016, суд первой инстанции указал, что договор считается расторгнутым 01.01.2017. На основании постановления администрации города Улан-Удэ от 11.03.2019 N 51 "Об утверждении схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории г. Улан-Удэ" спорный киоск включен в схему размещения нестационарных торговых объектов на территории города Улан-Удэ суд,

руководствуясь подпунктом 6 пункта 1 статьи 39.33, пунктом 1 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, сделал вывод о том, что общество вправе использовать земельный участок для размещения торгового объекта в соответствии с действующей схемой размещения нестационарных торговых объектов вне зависимости от заключения с ним договора аренды земельного участка.

Отменяя решение и удовлетворяя исковые требования, апелляционный суд, с выводами которого согласился суд округа, исходил из следующего.

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

В силу пункта 1 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено уполномоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Согласно пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 Гражданского кодекса Российской Федерации).

На основании представленных доказательств судами установлено, что после окончания действия договора (02.07.2012) общество продолжило пользоваться спорным земельным участком при отсутствии возражений со стороны арендодателя.

В этой связи суды пришли к правильному выводу о том, что названный договор считается возобновленным на прежних условиях.

В силу пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае если договор аренды заключен на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Комитет, реализуя право одностороннего отказа от исполнения договора аренды от 03.07.2009, направил в адрес общества уведомление об отказе от договорных отношений по истечении трех месяцев с момента получения уведомления, а также потребовал возвратить земельный участок арендодателю по акту приема-передачи, которое последним оставлено без удовлетворения.

Установив, что уведомление от 01.09.2016 получено ответчиком 01.10.2016, суды пришли к правильному выводу, что спорный договор считается расторгнутым с 01.01.2017.

В соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в деле доказательства, правильно применив приведенные выше нормы права, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу об отсутствии у ответчика правовых оснований для занятия спорного земельного участка.

Проанализировав положения подпункта 6 пункта 1 статьи 39.33, пункта 1 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 28.12.2009 N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" в их системном единстве, суд апелляционной инстанции отклонил доводы общества о наличии оснований для размещения киоска в связи с его включением в схему размещения нестационарных торговых объектов, правомерно указав, что схема определяет потенциальную возможность размещения нестационарного торгового объекта в каком-либо месте, однако не свидетельствует о наличии прав общества на использование земельного участка.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела. Поскольку заявителю отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, ходатайства о проведении заседания по делу путем использования систем видеоконференц-связи и приостановлении исполнения судебного акта подлежат отклонению.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Торгово-промышленная группа «Панорама» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда

