



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
443001, г. Самара, ул. Самарская, 203Б, тел. (846) 226-56-17, (846) 207-55-15
<http://www.samara.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Самара

10 ноября 2023 года

Дело №

A55-19611/2023

Резолютивная часть решения объявлена 02 ноября 2023 года

Полный текст решения изготовлен 10 ноября 2023 года

Арбитражный суд Самарской области

в составе судьи Михайловой М.В.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи – Колесниковой А.А., рассмотрев в судебном заседании 02 ноября 2023 года дело по иску Общества с ограниченной ответственностью фирма "Реноме" к Администрации городского округа Тольятти

при участии в заседании

от истца – Щипанов А.В., доверенность от 04.07.2022, диплом,

от ответчика – Дубравина Н.А., доверенность от 30.08.2023, диплом,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью фирма "Реноме" обратилось в арбитражный суд с иском к Администрации г.о. Тольятти Самарской области о признании отказа администрации г.о. Тольятти от заключения договора на размещение НТО без проведения аукциона, выраженного в письме от 05.05.2023 № 787/1.7 незаконным; об обязанности Администрации городского округа Тольятти (ИНН 6320001741) заключить с обществом с ограниченной ответственностью фирмой «Реноме» (ИНН 6322010607) договор на размещение нестационарного торгового объекта - несезонного павильона на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0201062:5 площадью 167 кв.м., местоположение: Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, установлено относительно ориентира в районе дома № 18, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г. Тольятти, р-н Комсомольский ул. Куйбышева, сроком договора на пять лет, с определением иных условий договора в соответствии с Порядком заключения договоров на размещение нестационарного торгового объекта в целях использования земель или земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов без предоставления данных земельных участков и установления в отношении них сервитута, утвержденным Постановлением Правительства Самарской области от 02.08.2016 г. № 426 «О реализации отдельных полномочий в области государственного регулирования торговой деятельности».

Истец поддержал заявленные требования.

Ответчик иск не признал.

Исследовав имеющиеся в деле доказательства, проверив обоснованность доводов, изложенных в исковом заявлении, заслушав пояснения представителей сторон, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, между администрацией г.о. Тольятти и ООО фирма

«Реноме» заключен договор аренды от 01.07.2002 г. № 1172 земельного участка с кадастровым номером 63:09:0201062:5, сроком на 5 лет.

В силу ч.2 ст. 621 ГК РФ 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.

В этом случае 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 (ч.2 ст.610 ГК РФ).

После истечения срока действия договора, при отсутствии возражения со стороны Арендодателя, указанный договора в силу ст. 621 ГК РФ, перешел на неопределенный срок.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Самарской области от 22.09.2022 г. по делу А55-14209/2022 установлено, что 12.06.2021 г. указанный договор между сторонами прекращен, Общество обязано освободить и вернуть администрации г.о. Тольятти земельный участок с кадастровым номером 63:09:0201062:5.

До настоящего момента указанное решение не исполнено.

Постановлением Правительства Самарской области от 02.08.2016 г. № 426 утвержден Порядок заключения договора на размещение НТО в целях использования земельных участков для размещения НТО.

Указанный порядок устанавливает процедуры заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта в целях использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов без предоставления данных земельных участков и установления в отношении них сервитута.

В соответствии с п.2.1. Порядка, договор на размещение нестационарного торгового объекта без проведения аукциона заключается, если соискателем является арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по заключенному до 1 марта 2015 года договору аренды земельного участка, используемого в целях размещения НТО, при условии, что размещение нестационарного торгового объекта планируется осуществлять в границах арендованного земельного участка и указанный нестационарный торговый объект предусмотрен схемой размещения нестационарных торговых объектов соответствующего муниципального образования.

Указанная норма является для уполномоченного органа императивной, обязывающей его заключить указанный договор, в случае исполнения арендатором надлежащим образом обязанностей по договору аренды.

Постановлением администрации г.о. Тольятти от 14.05.2021 г. № 1859-п/1 утверждена Схема размещения нестационарных торговых объектов на территории г.о. Тольятти.

Место расположения НТО на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0201062:5, с местоположением: Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, установлено относительно ориентира в районе дома N 18, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г. Тольятти, р-н Комсомольский ул. Куйбышева, для несезонного, продовольственного павильона включено в указанную схему под номером 146 (актуальная редакция).

В ранее действующей версии Схемы (утверждена постановлением администрации г.о. Тольятти от 14.05.2021 г. № 1859-п/1) также было спорное место размещения НТО под номером 149.

Общество обратилось в администрацию с заявлением от 12.04.2023 г. о предоставлении права разместить НТО, предусмотренный схемой размещения НТО на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0201062:5.

Пунктом 2.5 Порядка предусмотрено, что Уполномоченный орган в течение 30 рабочих дней со дня получения указанного заявления, осуществляет одно из следующих действий:

подписывает и направляет соискателю два экземпляра подписанного проекта договора на размещение нестационарного торгового объекта;

принимает решение об отказе в заключении договора на размещение нестационарного торгового объекта.

Согласно п.2.6 Порядка, 2.6. Решение об отказе в заключении договора на размещение нестационарного торгового объекта принимается по следующим основаниям:

в документах, представленных соискателем, содержится противоречивая информация;

при отсутствии в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации оснований для отказа в предоставлении сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка, расположенного в указанном в заявлении соискателя месте размещения нестационарного торгового объекта и находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду для размещения нестационарных торговых объектов, за исключением случая реализации права арендатора соответствующего земельного участка на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта без проведения аукциона в соответствии с подпунктом 1 пункта 2.1 настоящего Порядка;

при наличии прав третьих лиц на земельный участок, расположенный в указанном в заявлении соискателя месте размещения нестационарного торгового объекта.

Решение об отказе в заключении договора на размещение нестационарного торгового объекта должно содержать все основания такого отказа.

Письмом от 05.05.2023 г. № 787/1.7 администрация г.о. Тольятти отказала Истцу в заключении договора на размещение НТО на основании того, что договор аренды земельного участка считается прекращенным, общество обязано вернуть земельный участок.

Указанные обстоятельства послужили истцу основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Ответчик возражал против удовлетворения исковых требований, согласно доводам, изложенным в отзыве.

Суд доводы ответчика считает необоснованными.

Наличие вступившего в законную силу судебного акта по делу А55-14209/2022 об обязанности освободить земельный участок, не препятствует заключению договора аренды на размещение НТО.

Из судебных актов по данному делу следует, что основанием освобождения земельного участка являлось прекращение действия договора аренды земельного участка, при этом вопрос о наличии правовых оснований использования земельного участка по договору на размещение нестационарного торгового объекта судом не рассматривался, оценка действиям сторон по заключению указанного договора не давалась.

Положения Федерального Закона от 28.12.2009 г. № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» направлены на обеспечение условий для предоставления населению торговых услуг, стабильности прав хозяйствующих субъектов, осуществляющих торговую деятельность, возможности долгосрочного планирования ими своего бизнеса, недопущения передела рынка, сокращения или прекращения торгового бизнеса, ухудшения положения субъектов предпринимательской деятельности (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 29.01.2015 г. №225-0 и от 06.12.2018 г. №3111-0).

При введении нового законодательного регулирования в сфере предоставления мест для размещения нестационарных торговых объектов должна быть обеспечена стабильность правоотношений и баланс интересов в переходный период, что, с одной стороны, позволило бы максимально сохранить деятельность добросовестных предпринимателей и не нарушить права населения, а с другой -реализовать органами местного самоуправления свои права и обязанности в сфере регулирования торговой

деятельности.

Применительно к спорным правоотношениям необходимо оценивать действия арендодателя, направленные на отказ от договора аренды в качестве нарушения прав Истца на предпринимательскую деятельность (пункт 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации), поскольку положения Федерального закона от 28.12.2009 г. № 381-ФЗ направлены на обеспечение условий для предоставления населению торговых услуг, стабильности прав хозяйствующих субъектов, осуществляющих торговую деятельность, возможности долгосрочного планирования ими своего бизнеса, недопущения передела рынка, сокращения или прекращения торгового бизнеса, ухудшения положения субъектов предпринимательской деятельности.

Договор аренды был возобновлен на неопределенный срок, арендатор до настоящего момента оплачивает пользование земельным участком, последний обратился за заключением договора на размещение НТО земельного участка в соответствии с п.2.7 Порядка на размещение НТО, место размещения нестационарного торгового объекта на момент такого отказа включено в Схему размещения нестационарных торговых объектов, утвержденную уполномоченным органом, и в силу подпункта 1 пункта 2.1 Порядка заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта в целях использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов без предоставления данных земельных участков и установления в отношении них сервитута, в связи с чем арендатор имеет право на заключение договор на размещение нестационарного торгового объекта без проведения аукциона.

Согласно статье 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Принимая во внимание изложенное, требования истца о признании отказа Администрации городского округа Тольятти от заключения договора на размещение НТО без проведения аукциона, выраженный в письме от 05.05.2023 № 787/1.7 незаконным; об обязанности Администрации городского округа Тольятти заключить с Обществом с ограниченной ответственностью фирмой «Реноме» договор на размещение нестационарного торгового объекта - несезонного павильона на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0201062:5 площадью 167 кв.м., местоположение: Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, установлено относительно ориентира в районе дома № 18, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г. Тольятти, р-н Комсомольский ул. Куйбышева, сроком договора на пять лет, с определением иных условий договора в соответствии с Порядком заключения договоров на размещение нестационарного торгового объекта в целях использования земель или земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов без предоставления данных земельных участков и установления в отношении них сервитута, утвержденным Постановлением Правительства Самарской области от 02.08.2016 г. № 426 «О реализации отдельных полномочий в области государственного регулирования торговой деятельности», являются обоснованными, и подлежат удовлетворению в полном объеме.

Расходы по государственной пошлине в сумме 12 000 руб. подлежат распределению в порядке ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь ст. 110,167-170,176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования удовлетворить.

Признать отказ Администрации городского округа Тольятти от заключения договора на размещение НТО без проведения аукциона, выраженный в письме от 05.05.2023 № 787/1.7 незаконным.

Обязать Администрацию городского округа Тольятти (ИНН 6320001741) заключить с Обществом с ограниченной ответственностью фирмой «Реноме» (ИНН 6322010607) договор на размещение нестационарного торгового объекта - несезонного павильона на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0201062:5 площадью 167 кв.м., местоположение: Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, установлено относительно ориентира в районе дома № 18, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г. Тольятти, р-н Комсомольский ул. Куйбышева, сроком договора на пять лет, с определением иных условий договора в соответствии с Порядком заключения договоров на размещение нестационарного торгового объекта в целях использования земель или земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов без предоставления данных земельных участков и установления в отношении них сервитута, утвержденным Постановлением Правительства Самарской области от 02.08.2016 г. № 426 «О реализации отдельных полномочий в области государственного регулирования торговой деятельности».

Взыскать с Администрации городского округа Тольятти (ИНН 6320001741) в пользу с Общества с ограниченной ответственностью фирмой «Реноме» (ИНН 6322010607) государственную пошлину в сумме 12 000 руб.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд, г. Самара с направлением апелляционной жалобы через Арбитражный суд Самарской области.

Судья

/ М.В. Михайлова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 21.02.2023 2:12:00
Кому выдана Михайлова Мария Владимировна