



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е**

Дело № А43-5925/2023

Резолютивная часть решения объявлена 23.08.2023.

Решение в полном объеме изготовлено 25.08.2023.

г. Нижний Новгород

25 августа 2023 года

Арбитражный суд Нижегородской области в составе судьи Андриюхиной Ю.Ю., (шифр дела 44-129), при ведении протокола судебного заседания секретарем Дорофеевой А.О., рассмотрев в судебном заседании исковое заявление ИП Буженинова Льва Александровича (ИНН 525600010736; ОГРНИП 304525622600030), г. Н.Новгород,

к ответчику: Администрации города Нижнего Новгорода,

при участии третьего лица: Администрации Автозаводского района города Нижнего Новгорода,

о признании недействительной односторонней сделки,

при участии представителей сторон:

от истца: Смыков Д.С. по доверенности от 02.04.2023, удостоверению адвоката;

от ответчика: Гриднев К.В. по доверенности от 11.01.2023, диплому,

от третьего лица: не явились,

установил:

индивидуальный предприниматель Буженинов Лев Александрович (далее по тексту - ИП Буженинов Л.А., предприниматель) обратился в Арбитражный суд Нижегородской области к Администрации Автозаводского района города Нижнего Новгорода (далее - Администрация) с иском о признании недействительной односторонней сделки по расторжению договора на размещение нестационарного торгового объекта от 18.09.2019 № 01/0169/630/2019, формализованной в уведомлении от 29.12.2022.

Определением суда от 10.04.2023 администрация города Нижнего Новгорода привлечена к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора на стороне ответчика.

Определением суда от 07.06.2023 произведена замена ненадлежащего ответчика администрации Автозаводского района города Нижнего Новгорода на администрацию города Нижнего Новгорода; администрация Автозаводского района города Нижнего Новгорода привлечена к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора на стороне ответчика.

Для доступа к материалам по настоящему делу на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>) используйте секретный код:

Определением суда от 13.07.2023 МКУ "Административно-техническая инспекция города Нижнего Новгорода" привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора на стороне ответчика.

В судебном заседании истец требования поддержал.

Ответчик, третьи лица возражают против удовлетворения требований истца, просят в иске отказать. В целом ответчик и третьи лица указывают на то, что истец нарушил условия договора по пункту 3.2.9 (в части недопущения передачи прав по договору третьим лицам), в тоже время администрацией города соблюден порядок расторжения договора в одностороннем порядке, предусмотренный соответствующими пунктами. Более подробная позиция изложена в письменных отзывах.

В обоснование своей позиции истец указал, что между предпринимателем и Администрацией 18.09.2019 заключен договор на размещение нестационарного торгового объекта № 01/0169/630/2019

Согласно п.1.1 договора ответчик предоставляет истцу право разместить нестационарный торговый объект: тип объекта: киоск, площадью 24 кв.м, специализация объекта: продтовары (без права реализации алкогольной продукции, с правом реализации табачной продукции): по адресу: г.Н.Новгород, ул. Веденяпина, у д. 13, а истец обязуется разместить и обеспечить в течение всего срока действия договора функционирование объекта согласно ситуационному плану размещения объекта, являющемуся неотъемлемой частью договора, на условиях и в порядке, предусмотренных договором, федеральным законодательством и законодательством Нижегородской области.

Подпунктом 3 пункта 3.2.1 договора предусмотрено, что предприниматель обязан разместить объект пл. 24 кв.м по местоположению в соответствии с п.1.1 договора.

Согласно пункту 3.2.9 договора предприниматель обязан не допускать передачу прав по настоящему договору третьим лицам.

Согласно п. 5.3.2 договора в случае размещения объекта, в том числе с нарушениями размеров занимаемой площади предприниматель выплачивает администратору штраф в размере 15% от суммы платежа за право размещения объекта за текущий год и в срок не более 10 календарных дней с даты вручения акта о выявленном нарушении оплачивает штраф и устраняет нарушения.

Пунктом 5.3.3 договора предусмотрено, что в случае не устранения выявленных Администратором замечаний размещения объекта, нарушения пунктов 3.2.9, 3.2.13, 3.2.14 договора предприниматель выплачивает администратору штраф в размере 35% от суммы платежа за право размещения объекта за текущий год и в срок не более 10 календарных дней с даты вручения акта о выявленном нарушении оплачивает штраф и устраняет нарушения.

Также пунктом 5.4 договора предусмотрено, что в случае выявления повторных фактов размещения объекта с нарушениями в том числе размеров занимаемой площади, а также неисполнения обязанностей, установленных пунктами 3.2.9, 3.2.13, 3.2.14 договора, Администратор расторгает договор в односторонне внесудебном порядке.

13.12.2022 МКУ "Административно-техническая инспекция города Нижнего Новгорода" направило истцу предупреждение об устранении выявленных нарушений, выраженное в письме от 13.12.2020 исх. № 610. Согласно данному уведомлению при

проведении обследования НТО, были обнаружены нарушения положений договора, а именно п.3.2.9 договора.

26.12.2022 № исх. 660 МКУ "Административно-техническая инспекция города Нижнего Новгорода" направило в адрес предпринимателя акт повторного обследования НТО на предмет соответствия требованиям договора на размещение НТО от 18.09.2019 № 01/0169/630/2019.

Письмом № Исх. 03-03-642063/22 от 29.12.2022 ответчик уведомил истца о расторжении договора с 26.12.2022, в связи с нарушением условий договора о недопущении передачи прав иному лицу.

Истец, полагая, что действия ответчика по расторжению договора необоснованны, обратился с настоящим иском в арбитражный суд.

Изучив материалы дела, заслушав доводы сторон, суд пришел к следующим выводам.

Пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии с **пунктом 2 статьи 168** Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В **пункте 7** Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Постановление N 25) разъяснено, что если совершение сделки нарушает запрет, установленный **пунктом 1 статьи 10** Гражданского кодекса Российской Федерации, в зависимости от обстоятельств дела такая сделка может быть признана судом недействительной (**пункты 1 или 2 статьи 168** Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно **пункту 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 управомоченной 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.

В соответствии с разъяснениями, данными в **пункте 14** вышеназванного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 N 54 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении", при осуществлении стороной права на одностороннее изменение условий обязательства или односторонний отказ от его исполнения она должна действовать разумно и добросовестно, учитывая права и законные интересы другой стороны (**пункт 3 статьи 307, пункт 4 статьи 450.1** Гражданского кодекса Российской Федерации). Нарушение этой обязанности может повлечь отказ в судебной

защите названного права полностью или частично, в том числе признание ничтожным одностороннего изменения условий обязательства или одностороннего отказа от его исполнения ([пункт 2 статьи 10](#), [пункт 2 статьи 168](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если односторонний отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение его условий совершены тогда, когда это не предусмотрено законом, иным правовым актом или соглашением сторон или не соблюдены требования к их совершению, то по общему правилу такой односторонний отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение его условий не влекут юридических последствий, на которые они были направлены ([пункт 12](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 N 54 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении").

Судом установлено, что в результате обследования нестационарного торгового объекта на соответствие требованиям договора на размещение нестационарного торгового объекта ответчиком были выявлены нарушения п.3.2.9 договора, что подтверждается актом обследования № 741.

Истцу было предложено устранить выявленные нарушения в срок до 23.12.2022.

Штрафные санкции, предусмотренные пунктом 5.3.3. договора, к предпринимателю применены не были.

26.12.2022 было проведено повторное обследование, в результате которого ответчиком было установлено, что нарушение п.3.2.9 договора истцом устранены не были.

Устранить нарушения истцу предложено не было.

В то же время ответчик направил обществу письмо о расторжении договора в одностороннем порядке.

В соответствии с пунктами 5.3.2 и 5.3.3 договора за нарушения положений договора, а именно п.3.2.9 договора предусмотрена ответственность в виде штрафа, который истец должен оплатить и устранить нарушение.

Расторжение же договора в односторонне внесудебном порядке предусмотрено пунктом 5.4 договора в случае выявления повторных фактов размещения объекта с нарушениями, в том числе размеров занимаемой площади, а также неисполнения обязанностей, установленных пунктами 3.2.9, 3.2.13, 3.2.14 договора.

В тоже время, суд, трактуя положения п. 5.4 договора, учитывая, что проект договора составлялся ответчиком, считает, что одностороннее расторжение договора возможно лишь в случае выявления повторных фактов неисполнения обязанности, установленной пунктом 3.2.9.

Пункт 5.3.3 договора предусматривает, что при нарушении п.3.2.9 договора предприниматель должен устранить нарушение, то есть этот факт не означает, что Администратор сразу может расторгнуть договор, не предоставив возможность устранить недостатки. Поэтому, толкуя содержание п.5.4 договора, суд приходит к выводу, что повторность нарушения (которая является основанием для расторжения) относится и к п.3.2.9 договора.

Из акта следует, что повторный факт неисполнения обязанности, установленной п.3.2.9 договора, не имел место.

После фиксации того обстоятельства, что нарушение п.3.2.9 не устранено, предпринимателю не было предложено повторно устранить нарушение.

Не устранение же единожды истцом нарушения п.3.2.9 договора повторным фактом неисполнения обязанности не является, в связи с чем, договор в одностороннем внесудебном порядке ответчик расторгнуть не может.

По мнению суда, в данном случае, о повторности можно говорить, если Предприниматель дважды не исполнил требования Арендатора об устранении нарушения.

Аналогичная позиция изложена в определении Верховного суда Российской Федерации от 23.03.2021 № 301-ЭС21-2416.

В связи с вышеизложенным учитывая, что у ответчика отсутствовали основания для одностороннего расторжения договора, суд приходит к выводу, что односторонняя сделка совершенная администрацией города Нижнего Новгорода, по расторжению договора на размещение нестационарного торгового объекта НТО от 18.09.2019 № 01/0169/630/2019 является недействительной.

Расходы по государственной пошлине в сумме 6000 рублей в порядке статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относятся на ответчика и подлежат взысканию в пользу истца..

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд

Р Е Ш И Л:

иск удовлетворить.

Признать одностороннюю сделку по расторжению договора на размещение нестационарного торгового объекта от 18.09.2019 № 01/0169/630/2019, формализованную в уведомлении от 29.12.2022, недействительной.

Взыскать с Администрации города Нижнего Новгорода в пользу индивидуального предпринимателя Буженинова Льва Александровича (ИНН 525600010736; ОГРНИП 304525622600030), г. Н.Новгород, 6000 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу по заявлению взыскателя.

Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение месяца с момента принятия.

Вступившее в законную силу решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в порядке кассационного производства, если такое решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Андрюхина Ю.Ю.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 24.03.2023 5:25:00

Кому выдана Андрюхина Юлия Юрьевна