



САМАРСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОФСОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

ОГРН 1136300002992, ИНН 6318990671, КПП 631801001

р/с 40703810554400028051, В ОАО «Сбербанк России»

Самарское отделение № 6991/0384, БИК 043601607, к/с 30101810200000000607

Сайт: самарскийпредприниматель.рф, E-mail: srpp.samara@mail.ru

443074, г. САМАРА, ул. Аэродромная, 72. Тел. 89272083054, 89033011645

Исх. 015/2014 от 12.05.2014 г.

Арбитражный суд Самарской области	
Входящий №	43-105/2014
« 12.05.14 »	20
15 часов	55 минут
Должность, инициалы, фамилия	Дюмова
Вид доставки	карточка

Председателю Арбитражного суда
Самарской области
Плешкову Д.В.
Дело № 455-3666/2014.
Заседание 13 мая 2014 года.

Уважаемый Дмитрий Вадимович

Необходимо ваше личное участие в рассмотрении обстоятельств по данному письму, так как от принятого Вами решения зависит судьба малого бизнеса и очень многих жителей в Самарской области.

14 февраля 2014 года за № 12/2402 Министерство имущественных отношений Самарской области подало исковое заявление в Арбитражный суд Самарской области с просьбой обязать индивидуального предпринимателя Михеева К.А. освободить земельный участок, занимаемый его торговым павильоном.

Решение Суда по этому вопросу носит исключительно важные **социальные последствия**.

Вам должно быть известно, что в настоящее время городская Администрация освобождает город от установленных объектов малоформатной торговли. Предпринимательское сообщество Самары не согласны с этим, так как лишаются работы и достатка десятки тысяч людей. По утверждению Администрации сносятся только незаконно установленные объекты. Павильон Михеева был установлен 15 лет назад на законном основании, и, следовательно, утверждения Администрации имеют единственную цель - снять недовольство предпринимателей, которые уже устраивали три многочисленных митинга, а следующий назначен на 26 мая.

Более того, земельные участки, занимаемые убранными «незаконными» торговыми точками отдаются Министерством некоему муниципальному предприятию (образованному Министерством) на безвозмездной основе. Кстати на месте павильона Михеева (или рядом) Министерство имущественных отношений уже предоставило земельный участок бесплатно (хотя предприниматель платил 650 тысяч рублей в год за аренду и подвёл к нему все городские коммуникации).

В подтверждение этих слов публикация в газете:

Волжская Коммуна от 26.09.2013 №320 (28736):

В соответствии с пунктом 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации министерство имущественных отношений Самарской области информирует о предоставлении в безвозмездное срочное пользование земельного участка площадью 80,00 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Самарский район, ул. Ленинградская (сквер имени Фрунзе), под размещение временного объекта.

Если раньше подобных публикаций было 1-2 в год, то с сентября 2013 года по настоящее время их уже около сотни. По нашей просьбе в настоящее время с этим вопросом разбираются Следственный Комитет РФ и Генеральная Прокуратура РФ.

На встрече с предпринимателями 20 сентября 2013 года Министр имущественных отношений самарской области Степнова Ю.П. в ответ на вопрос «почему министерство не выполняет решения судов в пользу предпринимателей» заявила, что «суды для неё не указ ... и Николай Иванович Меркушкин сделает так, чтобы таких решений больше не было...».

На вопрос об использовании статьи 610 п.2 вслед за ст. 621 п.2 ГК РФ местными административными органами уже имеются возражения со стороны правительства РФ и Уполномоченного по делам предпринимателей при Президенте РФ Титова Бориса Юрьевича.

В частности в «Проекте доклада Президенту РФ - 2014 на странице 51 предлагается следующее решение вопроса –

«Запретить заключение договоров на неопределённый срок. Считать, что договор, вовремя не оформленный со стороны государства, продлевается автоматически на срок, на который он действовал до этого».

Это предложение было внесено в доклад, в том числе, и с нашим участием.

В настоящее время в Правительстве РФ имеется чёткое представление «меняется место – сохраняется бизнес». Например, в информационном письме Министерства промышленности и торговли РФ от 27.01.2014 № ЕВ-820/08 указано:

«... Минпромторг считает целесообразным:

1. Не допускать при формировании и изменении схем размещения нестационарных торговых объектов сокращения количества законно функционирующих объектов. При необходимости использования мест размещения объектов для государственных или муниципальных нужд предусматривать, исходя из принципа «меняется место – сохраняется бизнес», предоставление хозяйствующим субъектам в установленном порядке равноценных компенсационных мест и не допускать сокращения или прекращения торгового бизнеса.»

Кстати, на пресловутом совещании с предпринимателями 20 сентября 2014 года Глава г.о. Самара Азаров Д.И. дал распоряжение о предоставлении ИП Михееву альтернативного земельного участка. Но это распоряжение Главы города полностью проигнорировано, как аппаратом главы города, так и министерством имущественных отношений.

Мы считаем, что такая позиция власти направлена именно против активного члена нашего профсоюза. Тем самым нарушается ст. 11 № 10 – ФЗ «О Профессиональных союзах, их правах и гарантиях деятельности»

Так как все основания, которые ранее применялась для ликвидации павильона предпринимателя, были полностью отвергнуты на общественных слушаниях проведённых 13 февраля 2014 года Департаментом потребительского рынка и услуг г.о. Самара.

Но министерство полностью игнорирует как результаты этих слушаний, так и позицию Уполномоченного по правам человека по Самарской области Скуповой И.А.

Мы считаем, что в данном вопросе власти руководствуются «корпоративной честью». Их совершенно не интересует судьба конкретного человека. Вполне ожидаемо, что вслед за Михеевым последуют и другие предприниматели Самары.

Теперь рассмотрим судебную практику по данному вопросу любезно предоставленную нашими юрисконсультами.

По общему правилу, предусмотренному ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, добросовестно исполнявший свои обязанности по договору аренды, получает преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Можно констатировать:

- несмотря на окончание срока договора аренды (08.04.2013 г.) фактически арендные отношения продолжались;
- возражений (до 03.07.2013 г.) в письменном виде арендодатель (Министерство имущественных отношений Самарской области) официально не направлял. Отсюда следует, что договор аренды считается возобновленным на неопределенный срок на прежних условиях, то есть на срок пять лет (как предыдущий договор).

Судебная практика, поддерживающая такую позицию:

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 12.03.2012 по делу N А56-24923/2011.

"...Администрация, полагая, что договор аренды продлен на неопределенный срок, руководствуясь пунктом 2 статьи 610 ГК РФ, направила Обществу уведомление от 01.12.2010 N 5559/01-16 об отказе от договора аренды от 17.12.2009 N 1907/1.6-08.

Согласно пункту 6.1 договора аренды от 17.12.2009 N 1907/1.6-08 последний прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон. Если арендатор продолжает пользоваться участком по истечении срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на тот же срок.

Из материалов дела усматривается, что на момент окончания срока действия данного договора (30.09.2010) спорный земельный участок находился у ответчика в аренде и при отсутствии возражений арендодателя срок действия данного договора в силу пунктов 2.1, 6.1 договора пролонгировался на тот же срок.

Суды пришли к правомерному выводу о том, что к правоотношениям между сторонами не подлежат применению пункт 2 статьи 610 и пункт 2 статьи 621 ГК РФ, спорный договор не считается продленным на неопределенный срок, в связи с чем, расторжение договора в связи с односторонним отказом арендодателя недопустимо.

При таких обстоятельствах суды правомерно отказали в удовлетворении требования истца об обязанности ответчика освободить спорный земельный участок..."

По вопросу признания в действиях арендодателя злоупотребления правом.

Одна из позиций арбитражной судебной практики заключается в том, что если отказ от договора аренды препятствует осуществлению арендатором деятельности, а также ведет к ограничению конкуренции, такой отказ может быть признан судом злоупотреблением правом.

Судебная практика:

Постановление ФАС Поволжского округа от 11.02.2010 по делу N А49-2145/2009.

"...Судами установлено, что Комитет по управлению муниципальным имуществом города Пензы (арендодатель) и общество с ограниченной ответственностью "Ледяной дом" (далее - ООО "Ледяной дом", общество) (арендатор) 08.07.2005 заключили договор аренды земельного участка N 6777 на неопределенный срок.

В претензии от 08.08.2008 N 11/1810, полученной ответчиком 26.08.2008, содержащей ссылку на статью 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, Комитет по управлению муниципальным имуществом города Пензы отказался от договора аренды N 6777, сообщив о его расторжении по истечении трех месяцев с

латы получения претензии и предложив арендатору возвратить земельный участок по акту приема-передачи.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из положений статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации и пришли к выводу, что со стороны Комитета по управлению муниципальным имуществом города Пензы имеет место злоупотребление правом, поскольку немотивированный отказ последнего от исполнения договора аренды земельного участка от 08.07.2005 N 6777 фактически препятствует осуществлению ответчиком коммерческой деятельности и, как следствие, влечет причинение ущерба обществу.

Судебная коллегия находит данные выводы судов не противоречащими установленным по делу обстоятельствам и материалам дела.

Вступившим в законную силу постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2009 по делу N А49-2737/2009 Комитету отказано в удовлетворении заявления о признании незаконным предписания Пензенского Управления Федеральной антимонопольной службы России от 26.03.2009. При этом судом было указано, что на рынке производства мороженого в городе Пензе имеются всего два производителя: открытое акционерное общество "Пензахолод" и ООО "Ледяной дом". Немотивированный отказ от 24 договоров аренды земельных участков, в том числе спорного договора аренды, создает препятствия в деятельности ООО "Ледяной дом" и ведет к ограничению конкуренции при реализации мороженого на территории города Пензы.

При таких данных действия истца, выраженные в виде немотивированного отказа от договора аренды земельного участка N 6777 без предоставления в аренду других участков, правомерно расценено судом как злоупотребление правом...".

Постановление ФАС Поволжского округа от 09.03.2011 по делу N А65-12594/2010.

"...Пунктом 8.2 договора установлено, что если за 45 дней до истечения срока действия договора аренды ни одна из сторон не заявит о своем намерении не продлевать договор или заключить новый договор на существенно иных условиях использования оборудования, договор пролонгируется на следующий 12-и месячный срок и так далее.

Из материалов дела следует, что ни одна из сторон заблаговременно, в соответствии с условиями пункта 8.2 договора (за 45 дней до его истечения), не заявила о намерении расторгнуть договор или заключить его на иных условиях. Таким образом, спорный договор пролонгирован на **следующий 12 месячный срок.**

Поскольку спорный договор не расторгнут, требование истца о возврате имущества, заявленное в письме от 12.05.2010 N 12, правомерно оставлено без удовлетворения в соответствии с правилами статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации...".

Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 30.04.2013 по делу N А10-3798/2012.

"...Как следует из материалов дела и установлено арбитражными судами, между Ребриевой А.И. (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем Дамдиновым Э.А. (арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения от 18.01.2011 (далее - договор) площадью 120 кв. м, расположенного по адресу: г. Улан-Удэ, площадь Революции, б/н, на третьем этаже 3-этажного кирпичного дома.

Срок аренды составляет 11 месяцев 29 дней с момента его принятия арендатором по передаточному акту (пункт 4.1 договора). В случае, если ни одна из сторон не менее чем за 30 рабочих дней до истечения срока действия договора

ле заявит о его расторжении, то договор считается возобновленным на тех же условиях на такой же срок (пункт 4.2 договора).

В пункте 10 Информационного письма N 59 указано, что, если в соответствии с условиями договора продление осуществлялось автоматически по окончании срока аренды при отсутствии заявления одной из сторон об отказе от продления, то фактически по окончании первоначального срока действия договора между сторонами начал действовать новый договор аренды, условия которого были идентичны условиям окончившегося договора.

Пунктом 4.2 договора предусмотрено, что в случае, если ни одна из сторон не менее чем за 30 рабочих дней до истечения срока действия договора не заявит о его расторжении, то договор считается возобновленным на тех же условиях на такой же срок, то есть на 11 месяцев 29 дней.

Поскольку указанное условие договора о его продлении на тот же срок при отсутствии заявления о расторжении одной из сторон не противоречит требованиям, установленным законом, договор аренды нежилого помещения от 18.01.2011 считается продленным на 11 месяцев 29 дней.

Таким образом, арбитражные суды пришли к ошибочному выводу о продлении договора на неопределенный срок и возможности его расторжения на основании взаимосвязанных положений статей 610 и 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

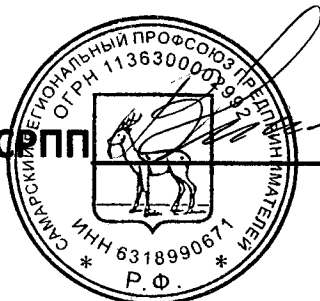
В этой связи судебные акты подлежат отмене на основании частей 1,2 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции...".

Просим Вас внимательно отнестись к нашим аргументам в защиту члена Самарского Регионального Профсоюза Предпринимателей – члена Ревизионного Комитета.

P.S. 26 мая 2014 года предприниматели многих городов России, в том числе Самары, проводят Всероссийский митинг «В поддержку политики Президента РФ В.В. Путина, направленной на развитие малого предпринимательства». Считаем, что будет неправильно, если в резолюции митингов, которые направляются в адрес Президента, в разных городах России, будет говориться о том, что Самарский Арбитражный суд принимает решения способствующие ликвидации малого бизнеса в Самаре, в угоду чиновникам, преследующим свои личные интересы за государственный счёт. В этой связи уместно вспомнить события на Украине.

С уважением:

Председатель Комитета СРПП



/Симбиркин В. Н./

11 мая 2014 г.