

**Заключение Уполномоченного по защите прав предпринимателей в  
Республике Карелия Гнётовой Елены Георгиевны по жалобе  
Индивидуального предпринимателя**

**1.ЗАЯВИТЕЛЬ:**

Индивидуальный предприниматель (далее - Заявитель, Предприниматель, ИП).

Жалоба № 10-00112-ОБ от 11.04.2019 года.

**2.ИНФОРМАЦИЯ ПО ЖАЛОБЕ.**

**2.1.** Заявитель сообщил, что является арендатором земельного участка общей площадью 25 кв. м. (в том числе, 6 кв.м под киоск) по адресу: город Петрозаводск, ул. Маршала Мерецкова, в районе дома № 5, на основании дополнительного соглашения от 12.02.2009 № 662п (далее – Соглашение) к Договору аренды земельного участка от 12.03.2007 № 8476 (далее – Договор). Согласно Соглашению ИП принял на себя права и обязанности по Договору аренды земельного участка, который на основании п.1.2. Договора предоставляется из земель населённых пунктов для предпринимательской деятельности (эксплуатация павильона ожидания транспорта с торговым киоском). Арендодателем выступает Администрация города Петрозаводска. Срок действия Договора определён по 24.02.2008. В настоящее время Договор считается продлённым на неопределённый срок.

Заявитель указал, что обязанности по Договору исполняет должным образом.

**2.2.** Нестационарный торговый объект 6 кв.м. по адресу: город Петрозаводск, ул. Маршала Мерецкова, в районе дома № 5 (далее – НТО) включен в схему

размещения нестационарных торговых объектов на территории Петрозаводского городского округа.

**2.3.** Администрация Петрозаводского городского округа известила Заявителя о требовании демонтировать нестационарный торговый объект (НТО) (Требование № 161 об освобождении самовольно (незаконно) занятого земельного участка). Требование должным образом Заявителю, или его законному представителю вручено не было, документ был прикреплен на НТО.

**Заявитель считает, что нарушены его законные права на  
предпринимательскую деятельность.**

### **3.МЕРОПРИЯТИЯ, ПРОВЕДЕННЫЕ ПО ИНИЦИАТИВЕ УПОЛНОМОЧЕННОГО.**

**3.1.** Работа с заявителем.

**3.1.1.** Личный прием Заявителя.

**3.1.2.** Запрос материалов и документов по жалобе в Администрацию Петрозаводского городского округа.

**3.2.** Изучение представленных материалов и документов, действующего законодательства РФ.

### **4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**

**4.1.Уполномоченный, изучила представленные Заявителем и  
Администрацией документы:**

- Договор аренды земельного участка от 12.03.2007 № 8476;
- Дополнительное соглашение от 12.02.2009 № 662п к договору от 12.03.2007 № 8476 аренды земельного участка;
- Требование от 07.08.2018 № 161 об освобождении самовольно (незаконно) занятого земельного участка;

- Уведомление от 24.05.2019 года № 161 о дате демонтажа самовольно установленного нестационарного объекта на территории Петрозаводского городского округа;
- Акт от 07.08.2018 года № 161 о выявлении самовольно (незаконно) установленного нестационарного объекта на территории Петрозаводского городского округа;
- Письмо Заместителя главы Администрации Петрозаводского городского округа – председателя комитета градостроительства и землепользования от 11.06.2019 № 1.1.1-19-55-р Уполномоченному по защите прав предпринимателей в РК;
- Схема размещения нестационарных торговых объектов на территории Петрозаводского городского округа;
- Постановление Администрации Петрозаводского городского округа от 28.07.2017 № 2582 «Об утверждении схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории Петрозаводского городского округа».
- Постановление Администрации Петрозаводского городского округа от 29 октября 2018 года № 3084 «О внесении изменений в постановление Администрации Петрозаводского городского округа от 28.07.2017 № 2582.
- Письмо Председателя комитета экономического развития от 11.06.19 № 1.1.1-19-56-о Уполномоченному по защите прав предпринимателей в РК.

**4.2. Уполномоченный изучила действующее законодательство РФ, которым регламентируются вопросы размещения нестационарных торговых объектов (НТО):**

- Федеральный закон от 23 июня 2014 года N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- Федеральный закон от 28.12.2009 № 381-ФЗ (ред. от 28.11.2018) «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации».

**4.2.1.** Главой V.6 Земельного кодекса Российской Федерации, введенной в действие Федеральным законом от 23 июня 2014 года N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", с 01 марта 2015 года предусмотрена возможность использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **без предоставления земельных участков и установления сервитута в случае размещения нестационарных торговых объектов, то есть без заключения договора аренды земельных участков** (статьи 39.33, 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) – (далее ЗК РФ).

**4.2.2.** Согласно статье 39.36. ЗК РФ 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 декабря 2009 года N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон № 381).

**4.2.3.** На основании Статьи 10 Закона № 381 размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется **в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов** с учетом необходимости

обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

**4.2.4.** Порядок включения в схему размещения, указанную в части 1 настоящей статьи, нестационарных торговых объектов, расположенных на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности, устанавливается Правительством Российской Федерации.

**4.2.5.** Схема размещения нестационарных торговых объектов разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

**4.2.6.** Схема размещения нестационарных торговых объектов и вносимые в нее изменения подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, а также размещению на официальных сайтах органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

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

**4.3. Уполномоченный изучила нормативные правовые акты Республики Карелия, Администрации Петрозаводского городского округа по вопросам размещения нестационарных торговых объектов (НТО):**

- Закон Республики Карелия от 6.07.2010 г. № 1401-ЗРК «О некоторых вопросах государственного регулирования торговой деятельности в Республике Карелия»;
- Приказ Министерства экономического развития РК от 12.01.2011 г. № 1-А «Об установлении порядка разработки и утверждения органами местного самоуправления Республики Карелия схемы размещения нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях»;
- Постановление Администрации Петрозаводского городского округа от 28.07.2017 № 2582 «Об утверждении схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории Петрозаводского городского округа».
- Постановление Администрации Петрозаводского городского округа от 29 октября 2018 года № 3084 «О внесении изменений в постановление Администрации Петрозаводского городского округа от 28.07.2017 № 2582».

**4.3.1.** Схема размещения НТО в силу части 3 статьи 10 Закона об основах регулирования торговой деятельности разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Администрацией Петрозаводского городского округа была разработана Схема размещения нестационарных торговых объектов на территории Петрозаводского городского округа утверждена Постановлением Администрации Петрозаводского городского округа от 30.01.2012 № 418.

**4.3.2.** Земельный участок был предоставлен Заявителю в аренду для размещения НТО на основании договора от 12.03.2007 № 8476, то есть до утверждения Схемы размещения НТО.

При этом, в соответствии с п. 6 ст. 10 Закона № 381-ФЗ утверждение схемы размещения нестационарных торговых объектов (либо внесение в нее изменений), не может служить основанием для пересмотра мест размещения нестационарных торговых объектов, строительство, реконструкция или эксплуатация которых были начаты до утверждения указанной схемы.

Таким образом, нестационарные торговые объекты, осуществлявшие деятельность до утверждения схемы размещения нестационарных торговых объектов, то есть до 30.01.2012 г. не могут быть произвольно исключены из схемы и вправе продолжать деятельность и в случае расторжения Администрацией (Министерством) договора аренды земельного участка.

**4.3.3.** Позднее НТО был включён в Схему (строка № 185.15) Постановлением Администрации Петрозаводского городского округа от 29.10.2018 года № 3084.

## **5.Вывод.**

Уполномоченный полагает, что утверждение Администрации о самовольно установленном нестационарном объекте является несостоятельным, требование Администрации о демонтаже незаконным по следующим обстоятельствам:

**5.1.** С 01.03.2015 года размещение нестационарных торговых объектов на территории Российской Федерации осуществляется без предоставления земельного участка в силу, установленных Земельным кодексом РФ особенностей, а также при отсутствии разрешения уполномоченных органов, но при наличии схемы, утвержденной уполномоченным органом.

Следовательно, при условии включения нестационарного торгового объекта в схему размещения НТО, прекращение Договора не свидетельствует о незаконном (самовольном) его занятии под размещение НТО.

**5.2.** Ввиду наличия нестационарного торгового объекта, принадлежащего Заявителю, в схеме размещения нестационарных торговых объектов на территории Петрозаводского городского округа, требования Администрации о демонтаже указанного нестационарного торгового объекта и освобождении земельного участка, расположенного по адресу: г. Петрозаводск, ул. Маршала Мерецкова, в районе дома № 5, общей площадью 25 кв. м., являются необоснованными и противоречат федеральному законодательству, а именно: ст. 10 Закона № 381-ФЗ и главе V.6 Земельного кодекса РФ.

Указанная позиция поддерживается в Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 16.02.2016 г. № Ф06-4816/2015 по делу № А57-24035/2014).

Данная позиция подтверждается Апелляционным определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 17.01.2018 № 31-АПГ17-16.

Аналогичная позиция содержится и в разъяснении Министерства экономического развития Российской Федерации от 24 марта 2015 года № 6786-ПК/Д23и, в котором указано, что в связи с вступлением в силу главы V.6 Земельного кодекса Российской Федерации разрешение на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях размещения нестационарных торговых объектов, установки и эксплуатации рекламных конструкций не выдается: данные объекты могут размещаться в силу утвержденных схем размещения нестационарных торговых объектов без оформления прав на земельные участки (пункт 8).

По этому поводу Федеральная антимонопольная служба дала следующие разъяснения в письме от 11.01.2016 г. № ИА/90/16: «в соответствии со ст. 39.33 Земельного кодекса РФ использование земель или земельных участков,



предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута. Таким образом, при размещении указанных объектов сделка по предоставлению земельного участка не совершается».

Таким образом, права Заявителя были нарушены. Предъявление требования о демонтаже НТО незаконно.

## **6.РЕКОМЕНДАЦИИ.**

Оспорить в судебном порядке Требование от 07.08.2018 года № 161 об освобождении самовольно (незаконно) занятого земельного участка, а также Акт от 07.08.2018 года № 161 о выявлении самовольно (незаконно) установленного нестационарного объекта на территории Петрозаводского городского округа.

09.07.2019

**Уполномоченный  
по защите прав  
предпринимателей в  
Республике Карелия**



**Е.Г. Гнётова**