

Заключение Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Республике Карелия

1. КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.

1. Рассматриваемое обращение.

Дело № 10-00202-ОБ от 04.09.2018 г.

Пострадавший: **Индивидуальный предприниматель (Заявитель).**

2. КЛАССИФИКАЦИЯ ЖАЛОБЫ.

2.1. Сфера, к которой относится нарушение:

Земельные отношения.

2.2. Тип субъекта, нарушившего, по мнению заявителя, права предпринимателя:

Региональный орган.

2.3. Наименование органа власти, нарушившего, по мнению, заявителя права предпринимателя: Управление по охране объектов культурного наследия Республики Карелия.

2.4. ФИО должностного лица: Алипова Юлия Борисовна.

2.5. Должность: Начальник Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия.

2.6. Классификация действия нарушителя: Нарушения при проведении проверок.

3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЖАЛОБЕ.

К Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Республике Карелия Гнётовой Елене Георгиевне (далее – Уполномоченный) 04 сентября 2018 года поступила жалоба Индивидуального предпринимателя, ИНН – 100701512183 (далее – Заявитель, ИП), которая указала, что в 2010 году приобрела по договору купли-продажи у физического лица земельный участок с кадастровым номером №10:07:0010109:004 общей площадью 74

кв.м, под объекты торговли и бытового обслуживания (далее – Земельный участок), расположенный в охранной зоне памятника архитектуры города Сортавала.

13.02.2018 вышел Приказ Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия № 21 о выездной проверке в отношении ИП Проверка установила нарушения Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (далее – Закон № 73 – ФЗ) в подп. 1 п.1 ст. 5.1 и п.1,2,3 ст. 36 Закона №73-ФЗ.

ИП обжаловала результаты проверки в Сортавальский городской суд, позднее в Верховный суд Республики Карелия.

В настоящее время стоит вопрос о демонтаже павильона.

4.МЕРОПРИЯТИЯ, ПРОВЕДЕННЫЕ ПО ИНИЦИАТИВЕ УПОЛНОМОЧЕННОГО.

4.1. Работа с заявителем.

- Личные приемы (04.09.2018 г., 30.10.2018 г.).
- Запрос у Заявителя необходимых сведений для формирования правовой позиции Уполномоченного по существу вопроса, поставленного в жалобе.

4.2. Изучение представленных материалов и документов.

5.ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ.

5.1. Хронология событий по обстоятельствам, указанным в жалобе Заявителя.

Для анализа обстоятельств дела и формирования правовой позиции Уполномоченным были изучены представленные документы и восстановлена хронология событий по обстоятельствам дела.

№	Дата	Событие
----------	-------------	----------------

1	06.04.1988	Постановление Совета Министров Карельской АССР № 85 «О включении вновь выявленных памятников архитектуры в государственные списки памятников истории и культуры Карельской АССР» <u>официально не опубликовано</u> .
2	05.09.1996	Национальная библиотека. Распоряжение Председателя Правительства Республики Карелия от 05.09.1996 № 518-р (ДАЛЕЕ – Распоряжение) и Приложение №1 Зоны охраны памятников истории и культуры города Сортавалы, откорректированные в 1996 году. Схема не читаема, имеет гриф "Для служебного пользования", в обозначениях "территория памятников" отсутствует.
3	25.06.2002	Вступил в силу Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
4	08.09.2003	Администрацией Сортавальского муниципального района сформировано Землеустроительное дело по формированию земельного участка и Акт утверждения границ земельного участка от 08.09.2003 № 625.
5	19.03.2010	Распоряжение об утверждении Градостроительного плана земельного участка от 19.03.2010 выдано первому собственнику земельного участка.
6	10.12.2010	Подписан Договор купли-продажи б/н. ИП зарегистрировала право собственности.
7	12.12.2012	Решение Совета депутатов Сортавальского поселения от 12.12.2012 №265 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Сортавальского городского поселения».
8	24.04.2013	Правила землепользования и застройки города Сортавалы, утвержденные Советом депутатов Сортавальского городского поселения от 24.04.2013 № 282.
9	15.09.2014	Материалы по определению границ объекта землеустройства - Памятника истории и культуры города Сортавалы.
10	12.09.2015	Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».
11	06.12.2017	Обращение Главы Сортавальского поселения в Управление по охране объектов культурного наследия Республики Карелия №3443-01/2-41.

12	10.01.2018	Ответ Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия главе Сортавальского поселения об организации проверки изложенных в обращении фактов.
13	25.01.2018	Подписан Договор аренды торгового места между «ФАВОР СПб» и ИП.
14	13.02.2018	Приказ Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия № 21 о проведении выездной проверки.
15	14.02.2018	Выездное обследование памятника истории и культуры.
16	19.02.2018	Составлен Акт обследования памятника № 5 – с/р.
17	22.02.2018	Получено извещение о составлении Протокола об административном нарушении в отношении ИП.
18	12.03.2018	Управлением по охране объектов культурного наследия Республики Карелия ИП выдан Протокол об административном правонарушении.
19	14.03.2018	Заявление в Сортавальский городской суд Республики Карелия по протоколу № 3/3-02/2018 об административном правонарушении.
20	15.03.2018	Направлено исковое заявление в Сортавальский городской суд Республики Карелия о сносе.
21	26.03.2018	Экспертное заключение СПб «ЛЕНЭКСП» Павильон не является капитальным.
22	27.03.2018	Экспертное заключение ООО «МИР» Павильон является временным.
23	11.04.2018	Возражения от 11.04.2018 на Протокол №3/3-02/2018 по делу 5-48/2018 судья Михеев А.В.
24	13.04.2018	Постановление об административном правонарушении подлежит исполнению. С ИП взыскать штраф в размере 20 тыс. руб.
25	20.04.2018	Заключение Договора с проектной организацией ШТРИХ на разработку проекта охраны памятника.
26	20.04.2018	Ответ их Минкультуры РФ по предмету охраны.
27	03.05.2018	Жалоба на Постановление об административном правонарушении в Верховный суд Республики Карелия (через Сортавальский городской суд).
28	13.06.2018	Решение Верховного суда Республики Карелия № 12-82/2018 суда по апелляционной жалобе ИП.

5.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Изучив представленные Заявителем документы, а также действующее законодательство, Уполномоченный приходит к выводу о наличии нарушения прав Заявителя.

1. Здание по адресу: г. Сортавала, ул. Карельская, д. 27 не обладает официальным статусом памятника архитектуры, так как официальная публикация нормативно правового документа отсутствует.

Постановление Совета Министров Карельской АССР от 6 апреля 1988 года № 85 «О включении вновь выявленных памятников архитектуры в государственные списки памятников истории и культуры Карельской АССР» официально не опубликовано. В Министерстве юстиции Российской Федерации информация об опубликовании указанного Постановления отсутствует.

В соответствии с ч. 3 ст. 15 Конституции Российской Федерации и ч. 4 ст. 5 Конституции Республики Карелия все законы Республики Карелия и любые акты, затрагивающие права, свободы, обязанности человека и гражданина подлежат официальному опубликованию. Неопубликованные нормативные правовые акты не применяются, не влекут правовых последствий как не вступившие в силу и не могут служить основанием для регулирования соответствующих правоотношений, применения санкций к гражданам, должностным лицам и организациям за невыполнение содержащихся в них предписаний.

2. ИП является собственником земельного участка с кадастровым номером: 10:07:0010109:4 общей площадью 74 кв.м., расположенным между домами № 27 и № 29 в г. Сортавала по ул. Карельская (далее – Земельный участок), что подтверждается Свидетельством о регистрации права собственности 10-АБ 431417 от 22.08.2011 года. Данный Земельный участок был приобретен Заявителем по договору купли-продажи от 28.12.2010 года. Земельный

участок Заявителя имеет целевое назначение: под объекты торговли и бытового обслуживания.

ИП предоставила Земельный участок в аренду ООО «ФАВОР СПБ» (договор аренды от 15.10.2017 года) на срок менее 1 года. Арендатор, руководствуясь действующим законодательством, в соответствии с целевым назначением Земельного участка и отсутствием зарегистрированных обременений, разместил на Земельном участке временный торговый павильон сборно-разборного типа. Сборная конструкция размещена на существующем твердом покрытии и не имеет прочной связи с Земельным участком.

22.05.2018 года Управление по охране объектов культурного наследия Республики Карелия обратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с исковым заявлением №845/11-12/УОКН-и к ИП о признании сооружения самовольно возведенным и понуждении демонтировать сооружение, несмотря на то, что ИП является ненадлежащим Ответчиком по данному делу.

Согласно ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В силу пункта 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10, Пленума Высшего Арбитражного Суда № 22 от 29.04.2010 года положения статьи 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости. По смыслу приведенной правовой нормы,

самовольной постройкой может быть признан исключительно объект недвижимости.

Согласно ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

3. В соответствии со ст. 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ) территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с настоящей статьей.

Границы территории объекта культурного наследия, за исключением границ территории объекта археологического наследия, определяются проектом границ территории объекта культурного наследия на основании архивных документов, в том числе исторических поземельных планов, и научных исследований с учетом особенностей каждого объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития.

Проект границ территории объекта культурного наследия оформляется в графической форме и в текстовой форме (в виде схемы границ).

Сведения о границах территории объекта культурного наследия, подлежащие включению в акты соответствующих органов охраны объектов культурного наследия, указанные в пункте 5 настоящей статьи и части 4 статьи 17 Федерального закона от 22 октября 2014 года N 315-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", должны

содержать текстовое и графическое описания местоположения границ территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Сведения о границах территории объекта культурного наследия, об ограничениях использования объекта недвижимого имущества, находящегося в границах территории объекта культурного наследия, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Распоряжение Председателя Правительства Республики Карелия от 05.09.1996 N 518-р не содержит текстового и графического описания местоположения границ территории объекта культурного наследия, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, об ограничениях использования объекта недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют.

Правилами землепользования и застройки Сортавальского городского поселения ограничений по размещению временного торгового павильона в объединенной охранной зоне не установлено. В перечень объектов и работ, производить которые возможно только по специальным проектам, согласованным с Государственными органами охраны памятников установка временных торговых павильонов не входит.

4. Согласно выводам экспертиз, проводимых ИП торговый павильон, расположенный на Земельном участке является временной постройкой, не

является объектом капитального строительства, не является недвижимым имуществом (сооружением).

- Заключение строительно-технической экспертизы от 27.03.2018 года проводимой обществом с ограниченной ответственностью Архитектурно-строительные мастерские «Мир» на предмет выяснения является ли здание павильона, возведенного на Земельном участке объектом капитального строительства или нет: строение не может считаться недвижимым имуществом в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ в связи с отсутствием прочной связи с землей. Прочную связь с землей обеспечивает фундамент, к которому происходит крепление конструкции любого строения. Как видно из обследования фундамент у данного строения отсутствует. Таким образом, перемещение данного строения возможно без нанесения ему серьезного ущерба. Железобетонные подушки, на который опирается каркас, не могут являться фундаментом, так как не относится ни какому из известных типов фундамента. Данные подушки можно рассматривать, как подкладки под несущий каркас, и никак иначе. Данное здание не является объектом капитального строительства, так как не обладает признаками, присущими объектам капитального строительства. Данное здание является некапитальным нестационарным сооружением, так как построено из легких конструкций, не имеет фундамента. В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ не требует получения разрешения на строительство и также не требует получения заключения органа исполнительной власти.

- Заключение ООО «Ленинградская экспертная служба «ЛЕНЭКСП» от 26.03.2018 года №1285-СТЭ/ФЛ/2018 торговый павильон, расположенный на Земельном участке является временной постройкой. Торговый павильон сборно-разборный, состоит из блоков заводской готовности, не имеет заглубленного фундамента, смонтирован без разрушения асфальтового покрытия. Данный павильон (некапитального, движимого имущества) обладает следующими признаками: возможность перемещения без нанесения несоразмерного ущерба его назначению; возможность демонтажа с разборкой на составляющие сборно-разборные конструктивные элементы; отсутствие заглубленного фундамента; количество этажей не более одного.

Согласно ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации павильон не требует получения разрешения на строительство, не требует получения заключения органа исполнительной власти, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия либо других согласований, предусмотренных Законом № 73-ФЗ.

5. Со стороны ИП предприняты все необходимые меры по обеспечению сохранности памятника.

На сегодняшний день ИП заключен договор с проектной организацией ООО «ШТРИХ» по разработке и проектированию мероприятий, направленных на обеспечение сохранности объекта культурного наследия. Фасад павильона согласован с Администрацией Сортавальского городского поселения, что подтверждается Письмом Администрации Сортавальского городского поселения № 554-01/2-30 от 05.03.2018 года.

6. РЕКОМЕНДАЦИИ.

1. В связи с тем, что в настоящее время по Вашей жалобе рассматривается дело № А26-4683/2018 в Арбитражном суде Республики Карелия, предлагаю направить ходатайство о приобщении мнения Уполномоченного к материалам дела.

2. На основании п. 1 ст. 47 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ходатайствовать о замене ненадлежащего ответчика надлежащим.

19.12.2018 г.

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



Е.Г. Гнётова