

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам экспертно-аналитического мероприятия «Анализ правомерности заключения договоров на размещение нестационарных торговых объектов»

В соответствии с пунктом 1.14 части 1 статьи 9 Положения о Контрольно-счётной палате города Димитровграда Ульяновской области, утверждённого решением Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области от 08.02.2018 №77/913 (ред. от 27.02.2019), пунктом 1.10 Плана работы Контрольно-счётной палаты города Димитровграда Ульяновской области на 2020 год, утверждённого распоряжением Контрольно-счётной палаты города Димитровграда Ульяновской области от 27.12.2019 №23 (в ред. распоряжений от 03.02.2020 №04, от 14.02.2020 №05), Контрольно-счётной палатой города Димитровграда Ульяновской области (далее – Контрольно-счётная палата) был проведён анализ правомерности заключения 11 договоров на размещение нестационарных торговых объектов (далее – НТО), представленных Вами в адрес Контрольно-счётной палаты (на основе и в рамках информации, содержащейся в переданных одновременно с соответствующими договорами документах), а именно:

1. Договора на размещение НТО от 26.08.2019 №143/НТО;
2. Договора на размещение НТО от 26.08.2019 №144/НТО;
3. Договора на размещение НТО от 02.09.2019 №145/НТО;
4. Договора на размещение НТО от 02.09.2019 №146/НТО;
5. Договора на размещение НТО от 02.09.2019 №147/НТО;
6. Договора на размещение НТО от 03.09.2019 №148/НТО;
7. Договора на размещение НТО от 16.09.2019 №149/НТО;
8. Договора на размещение НТО от 02.10.2019 №150/НТО;
9. Договора на размещение НТО от 14.01.2020 №151/НТО;
10. Договора на размещение НТО от 14.01.2020 №152/НТО;
11. Договора на размещение НТО от 14.01.2020 №153/НТО;
12. Постановления Администрации города от 23.12.2019 №3370 (договор на размещение НТО, заключённый на основании соответствующего постановления, не представлен).

По результатам проведённого анализа были сделаны следующие выводы:

1. Согласно нормам подпункта 6 пункта 1 статьи 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута в случае размещения нестационарных торговых объектов.

В соответствии с нормами пункта 1 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации 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 28.12.2009 №381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон №381-ФЗ). Статьей 10 Закона №381-ФЗ предусмотрено, что 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 (далее – Схема) с учётом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов; Схема разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определённым в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с нормами пункта 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации порядок и условия размещения НТО устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Порядок размещения нестационарных торговых объектов на территории Ульяновской области утверждён приказом Министерства сельского, лесного хозяйства и природных ресурсов Ульяновской области от 29.02.2016 №19 (далее – Порядок размещения НТО Ульяновской области №19) (Апелляционным определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 18.10.2017 №80-АПГ17-12 раздел 6 и раздел 7 Порядка размещения НТО Ульяновской области №19 признаны действующими).

В целях корректного применения норм Порядка размещения НТО Ульяновской области №19, в частности пункта 6.1 раздела 6, необходимо учитывать то, что пунктом 15 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. Согласно позиции Минэкономразвития России, изложенной в письме от 29.01.2018 №Д23и-389 «О разъяснении законодательства», договоры аренды земельных участков, в том числе заключенные до 1 марта 2015 года и действующие на 1 марта 2015 года, подлежат безусловному прекращению после истечения срока аренды, на который они заключались, без права их пролонгации в соответствии с требованиями пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса. В свою очередь, договоры аренды, возобновленные в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса на неопределенный срок до 1 марта 2015 года, с учётом положений пункта 2 статьи 4, пункта 2 статьи 422 Гражданского кодекса не прекращают своего действия (документов, свидетельствующих о наличии таких договоров, в Контрольно-счётную палату для проведения экспертно-аналитического мероприятия представлено не было).

Вместе с тем, системное толкование норм, содержащихся:

– в подпункте 2.8 раздела 2: «Предоставление хозяйствующим субъектам права на размещение НТО осуществляется на основании договора на размещение НТО либо договора аренды земельного участка, заключённого до 01.03.2015, срок действия которого не истёк, либо действие которого возобновлено на неопределённый срок»;

– в абзаце 1, абзаце 3 подпункта 6.1 раздела 6: «Договор на размещение НТО без проведения открытого аукциона заключается в том числе в случае обращения хозяйствующего субъекта в уполномоченный орган о заключении договора на размещение НТО, имеющего договор аренды земельного участка, заключённый до 01.03.2015, срок действия которого не истёк, или действие которого не возобновлено на неопределённый срок, либо имеющего договор купли-продажи НТО, если продавцом НТО до 01.03.2015 был оформлен договор аренды земельного участка и срок действия договора аренды земельного участка истёк»

в равной степени может быть интерпретировано как с позиции возможности заключения договора на размещение НТО без проведения открытого аукциона в случае, если у хозяйствующего субъекта имеется договор аренды земельного участка, заключённый до 01.03.2015, действие которого возобновлено на неопределённый срок, так и с позиции возможности заключения договора на размещение НТО без проведения открытого аукциона в случае, если у хозяйствующего субъекта имеется договор аренды земельного участка, заключённый до 01.03.2015, действие которого не возобновлено на неопределённый срок.

2. Отмеченное внутреннее противоречие правовых норм подпункта 2.8 раздела 2 и подпункта 6.1 раздела 6 Порядка размещения НТО Ульяновской области №19, до момента его устранения (внесения соответствующих изменений в Порядок размещения НТО Ульяновской области №19), с учетом необходимости исполнения правовой нормы с точки зрения ее буквального толкования, исключает возможность возложения ответственности за действия по заключению без проведения открытого аукциона договоров на размещение НТО:

2.1. Договор на размещение НТО от 26.08.2019 №143/НТО с Индивидуальным предпринимателем Абрамяном Виликом Кареновичем на размещение павильона, площадью 18,0 кв.м, по адресному ориентиру в соответствии со схемой размещения НТО на территории муниципального образования «город Димитровград» Ульяновской области, утверждённой постановлением Администрации города от 29.06.2012 №2374: город Димитровград, расположенный в 19 метрах в северо-западном направлении от жилого дома по ул. Черемшанской, 85, действие договора распространяется на правоотношения с 01.08.2019 по 01.02.2029, размер платы за размещение НТО в месяц – 0,08 тыс.руб. (постановление Администрации города от 20.08.2019 №2135) (заявление о заключении договора на размещение НТО – 01.08.2019; договор аренды земельного участка от 15.09.2014 №7579, срок действия которого – до 01.08.2019; редакция Схемы: постановление

Администрации города от 11.06.2019 №1593 «О внесении изменения в постановление Администрации города от 29.06.2012 № 2374»).

Обоснование: пункт 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 6.1 раздела 6 Порядка размещения НТО Ульяновской области №19.

2.2. Договор на размещение НТО от 26.08.2019 №144/НТО с Индивидуальным предпринимателем Патрушевой Еленой Алексеевной на размещение павильона, площадью 10,0 кв.м, по адресному ориентиру в соответствии со схемой размещения НТО на территории муниципального образования «город Димитровград» Ульяновской области, утверждённой постановлением Администрации города от 29.06.2012 №2374: город Димитровград, ул. Гагарина, севернее здания №23 («Драмтеатр»), действие договора распространяется на правоотношения с 08.07.2019 по 08.07.2029, размер платы за размещение НТО в месяц – 0,04 тыс.руб. (постановление Администрации города от 20.08.2019 №2147) (заявление о заключении договора на размещение НТО – 10.07.2019; имелся ранее заключённый с соответствующим лицом договор аренды земельного участка от 09.07.2014 №7537 на срок до 01.06.2019; редакция Схемы: постановление Администрации города от 11.06.2019 №1593 «О внесении изменения в постановление Администрации города от 29.06.2012 № 2374»).

Обоснование: пункт 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 6.1 раздела 6 Порядка размещения НТО Ульяновской области №19.

2.3. Договор на размещение НТО от 02.09.2019 №145/НТО с Индивидуальным предпринимателем Земсковым Александром Юрьевичем на размещение павильона, площадью 18,0 кв.м, по адресному ориентиру в соответствии со схемой размещения НТО на территории муниципального образования «город Димитровград» Ульяновской области, утверждённой постановлением Администрации города от 29.06.2012 №2374: город Димитровград, пр. Ленина, 33 «в» юго-западнее магазина фототоваров (киоск №1), действие договора распространяется на правоотношения с 25.07.2019 по 25.07.2029, размер платы за размещение НТО в месяц – 0,08 тыс.руб. (постановление Администрации города от 28.08.2019 №2224) (заявление о заключении договора на размещение НТО – 25.07.2019; имелся ранее заключённый с Корякиной Натальей Владимировной договор аренды земельного участка от 14.02.2014 №7460 на срок до 01.01.2019; договор купли-продажи НТО от 07.11.2017, заключённый между Корякиной Натальей Владимировной и Земсковым Александром Юрьевичем; редакция Схемы: постановление Администрации города от 11.06.2019 №1593 «О внесении изменения в постановление Администрации города от 29.06.2012 № 2374»).

Обоснование: пункт 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 6.1 раздела 6 Порядка размещения НТО Ульяновской области №19.

2.4. Договор на размещение НТО от 02.09.2019 №146/НТО с Индивидуальным предпринимателем Земсковым Александром Юрьевичем

на размещение павильона, площадью 18,0 кв.м, по адресному ориентиру в соответствии со схемой размещения НТО на территории муниципального образования «город Димитровград» Ульяновской области, утверждённой постановлением Администрации города от 29.06.2012 №2374: город Димитровград, пр. Ленина, 33 «в» юго-западнее магазина фототоваров (киоск №2), действие договора распространяется на правоотношения с 25.07.2019 по 25.07.2029, размер платы за размещение НТО в месяц – 0,08 тыс.руб. (постановление Администрации города от 28.08.2019 №2228) (заявление о заключении договора на размещение НТО – 25.07.2019; имелся ранее заключённый с Корякиной Натальей Владимировной договор аренды земельного участка от 18.02.2014 №7463 на срок до 01.01.2019; договор купли-продажи НТО от 07.11.2017, заключённый между Корякиной Натальей Владимировной и Земсковым Александром Юрьевичем; редакция Схемы: постановление Администрации города от 11.06.2019 №1593 «О внесении изменения в постановление Администрации города от 29.06.2012 № 2374»).

Обоснование: пункт 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 6.1 раздела 6 Порядка размещения НТО Ульяновской области №19.

2.5. Договор на размещение НТО от 02.09.2019 №147/НТО с Индивидуальным предпринимателем Земсковым Александром Юрьевичем на размещение павильона, площадью 18,0 кв.м, по адресному ориентиру в соответствии со схемой размещения НТО на территории муниципального образования «город Димитровград» Ульяновской области, утверждённой постановлением Администрации города от 29.06.2012 №2374: город Димитровград, пр. Ленина, 33 «в» юго-западнее магазина фототоваров (киоск №3), действие договора распространяется на правоотношения с 25.07.2019 по 25.07.2029, размер платы за размещение НТО в месяц – 0,08 тыс.руб. (постановление Администрации города от 28.08.2019 №2225) (заявление о заключении договора на размещение НТО – 25.07.2019; имелся ранее заключённый с соответствующим лицом договор аренды земельного участка от 10.06.2013 №7289 на срок до 01.04.2016; редакция Схемы: постановление Администрации города от 11.06.2019 №1593 «О внесении изменения в постановление Администрации города от 29.06.2012 № 2374»).

Обоснование: пункт 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 6.1 раздела 6 Порядка размещения НТО Ульяновской области №19.

2.6. Договор на размещение НТО от 03.09.2019 №148/НТО с Индивидуальным предпринимателем Бекназаровой Леной Барисовной на размещение павильона, площадью 18,0 кв.м, по адресному ориентиру в соответствии со схемой размещения НТО на территории муниципального образования «город Димитровград» Ульяновской области, утверждённой постановлением Администрации города от 29.06.2012 №2374: город Димитровград, ул. Королёва, 8Б северо-западнее жилого дома, действие договора распространяется на правоотношения с 22.07.2019 по 22.07.2029, размер платы за размещение НТО в месяц – 0,08 тыс.руб. (постановление

Администрации города от 02.09.2019 №2258) (заявление о заключении договора на размещение НТО – 22.07.2019; имелся ранее заключённый с соответствующим лицом договор аренды земельного участка от 04.12.2012 №7189 на срок до 01.11.2015; редакция Схемы: постановление Администрации города от 11.06.2019 №1593 «О внесении изменения в постановление Администрации города от 29.06.2012 № 2374»).

Обоснование: пункт 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 6.1 раздела 6 Порядка размещения НТО Ульяновской области №19.

2.7. Договор на размещение НТО от 16.09.2019 №149/НТО с Индивидуальным предпринимателем Ишмухаметовым Маратом Ураловичем на размещение киоска, площадью 18,0 кв.м, по адресному ориентиру в соответствии со схемой размещения НТО на территории муниципального образования «город Димитровград» Ульяновской области, утверждённой постановлением Администрации города от 29.06.2012 №2374: город Димитровград, ул. Рабочая, 32, южнее жилого дома, действие договора распространяется на правоотношения с 12.08.2019 по 12.08.2029, размер платы за размещение НТО в месяц – 0,08 тыс.руб. (постановление Администрации города от 06.09.2019 №2320) (заявление о заключении договора на размещение НТО – 13.08.2019; письмо Администрации города от 26.11.2018 №01-23/7240 «О рассмотрении заявления» (о включении в схему размещения НТО) в адрес Ишмухаметова М.У. (информирование о согласовании рабочей группой); редакция Схемы: постановление Администрации города от 11.06.2019 №1593 «О внесении изменения в постановление Администрации города от 29.06.2012 № 2374»).

Обоснование: пункт 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 6.1, пункт 6.13 раздела 6 Порядка размещения НТО Ульяновской области №19.

2.8. Договор на размещение НТО от 02.10.2019 №150/НТО с Индивидуальным предпринимателем Прониной Еленой Михайловной на размещение киоска, площадью 36,0 кв.м, по адресному ориентиру в соответствии со схемой размещения НТО на территории муниципального образования «город Димитровград» Ульяновской области, утверждённой постановлением Администрации города от 29.06.2012 №2374: город Димитровград, ул. Осипенко, 11 в 20 м в юго-восточном направлении (киоск 3), действие договора распространяется на правоотношения с 15.08.2019 по 15.08.2029, размер платы за размещение НТО в месяц – 0,15 тыс.руб. (постановление Администрации города от 05.09.2019 №2305) (заявление о заключении договора на размещение НТО – 15.08.2019; имелся ранее заключённый с соответствующим лицом договор аренды земельного участка от 22.03.2013 №7248 на срок до 01.11.2015; редакция Схемы: постановление Администрации города от 11.06.2019 №1593 «О внесении изменения в постановление Администрации города от 29.06.2012 № 2374»).

Обоснование: пункт 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 6.1 раздела 6 Порядка размещения НТО Ульяновской области №19.

2.9. Договор на размещение НТО от 14.01.2020 №152/НТО с Индивидуальным предпринимателем Латфуллиным Рамилем Сайяровичем на размещение торгового павильона, площадью 18,0 кв.м, по адресному ориентиру в соответствии со схемой размещения НТО на территории муниципального образования «город Димитровград» Ульяновской области, утверждённой постановлением Администрации города от 29.06.2012 №2374: город Димитровград, пр. Ленина, 59 в 19 метрах западнее жилого дома, действие договора распространяется на правоотношения с 15.08.2019 по 15.08.2029, размер платы за размещение НТО в месяц – 0,08 тыс.руб. (постановление Администрации города от 30.12.2019 №3519) (заявление о заключении договора на размещение НТО – 15.08.2019; принято постановление Администрации города от 11.06.2019 №1593 «О внесении изменения в постановление Администрации города от 29.06.2012 № 2374»).

Обоснование: пункт 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 6.1, пункт 6.13 раздела 6 Порядка размещения НТО Ульяновской области №19.

2.10. Договор на размещение НТО от 14.01.2020 №153/НТО с Индивидуальным предпринимателем Латфуллиным Рамилем Сайяровичем на размещение торгового павильона, площадью 18,0 кв.м, по адресному ориентиру в соответствии со схемой размещения НТО на территории муниципального образования «город Димитровград» Ульяновской области, утверждённой постановлением Администрации города от 29.06.2012 №2374: город Димитровград, ул. Победы, 12В севернее земельного участка, действие договора распространяется на правоотношения с 16.08.2019 по 16.08.2029, размер платы за размещение НТО в месяц – 0,08 тыс.руб. (постановление Администрации города от 30.12.2019 №3522) (заявление о заключении договора на размещение НТО – 16.08.2019; заявление о включении в схему размещения НТО от 10.12.2018; принято постановление Администрации города от 11.06.2019 №1593 «О внесении изменения в постановление Администрации города от 29.06.2012 № 2374»).

Обоснование: пункт 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 6.1, пункт 6.13 раздела 6 Порядка размещения НТО Ульяновской области №19.

2.11. Договор на размещение НТО от 14.01.2020 №151/НТО с Индивидуальным предпринимателем Латфуллиным Рамилем Сайяровичем на размещение торгового павильона, площадью 12,0 кв.м, по адресному ориентиру в соответствии со схемой размещения НТО на территории муниципального образования «город Димитровград» Ульяновской области, утверждённой постановлением Администрации города от 29.06.2012 №2374: город Димитровград, пр. Ленина, 17 в юго-западном направлении (6), действие договора распространяется на правоотношения с 15.08.2019 по 15.08.2029, размер платы за размещение НТО в месяц – 0,05 тыс.руб. (постановление

Администрации города от 30.12.2019 №3515) (заявление о заключении договора на размещение НТО – 15.08.2019; принято постановление Администрации города от 11.06.2019 №1593 «О внесении изменения в постановление Администрации города от 29.06.2012 № 2374» (уточнено месторасположение и площадь в Схеме на 12 кв.м).

Обоснование: пункт 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 6.1, пункт 6.13 раздела 6 Порядка размещения НТО Ульяновской области №19.

3. С учетом требований пункта 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 6.1, пункта 6.13 раздела 6 Порядка размещения НТО Ульяновской области №19 усматривается неправомерность издания постановления Администрации города от 23.12.2019 №3370 «О заключении договора на размещение нестационарного торгового объекта, расположенного по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, ул. Черемшанская, 118 южнее жилого дома (киоск 4)» с Обществом с ограниченной ответственностью «Новый Адрес» на размещение киоска, площадью 18,0 кв.м, по адресному ориентиру в соответствии со схемой размещения НТО на территории муниципального образования «город Димитровград» Ульяновской области, утверждённой постановлением Администрации города от 29.06.2012 №2374: город Димитровград, ул. Черемшанская, 118 южнее жилого дома (киоск 4) (заявление о заключении договора на размещение НТО – 20.09.2019; заявление о включении в схему размещения НТО от 17.02.2017 от ООО «Глубина» (ООО «Новый Адрес» - не правопреемник); принято постановление Администрации города от 23.10.2017 №1964 «О внесении изменения в постановление Администрации города от 29.06.2012 № 2374»), поскольку если от хозяйствующего субъекта, по инициативе которого внесены изменения в Схему, в течение 6 месяцев после внесения изменений в Схему не поступило заявление на заключение договора на размещение НТО, право на заключение договора на размещение НТО реализуется путём проведения открытого аукциона.
