



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**  
ул. Логинова, д. 17, г. Архангельск, 163000, тел. (8182) 420-980, факс (8182) 420-799  
E-mail: [info@arhangelsk.arbitr.ru](mailto:info@arhangelsk.arbitr.ru), <http://arhangelsk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

28 сентября 2023 года

г. Архангельск

Дело № А05-7275/2023

Резолютивная часть решения объявлена 25 сентября 2023 года.  
Полный текст решения изготовлен 28 сентября 2023 года.

Арбитражный суд Архангельской области в составе судьи Звездиной Л.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем Короткой С.И., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Архмотордеталь» (ОГРН 1022900534084; ИНН 2901098891; адрес: 163069, г.Архангельск, ул.Розы Люксембург, д.5) к администрации городского округа «Город Архангельск» (ОГРН 1022900509521; ИНН 2901065991; адрес: 163000, г.Архангельск, пл. В.И.Ленина, д.5) о признании недействующим распоряжения, при участии в заседании суда представителей:

от заявителя – Петров С.Д. (директор),  
от ответчика – Култаева О.Н. (доверенность от 15.06.2023),

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Архмотордеталь» (далее – заявитель, общество) обратилось в суд с заявлением к администрации городского округа «Город Архангельск» (далее – ответчик, администрация) о признании недействующим в части распоряжения от 28.11.2022 № 7642р, а именно: абз.1 стр.4 в отношении торгового павильона, установленного на земельном участке с кадастровым номером 29:22:060302:79.

Ответчик заявленные требования не признал.

Поводом к частичному оспариванию распоряжения ответчика послужили следующие фактические обстоятельства, установленные арбитражным судом при рассмотрении дела.

Общество являлось арендатором земельного участка с кадастровым номером 29:22:060302:79, расположенного на пересечении Окружного шоссе и ул. Дачной в г.Архангельске, на основании договора аренды от 17.11.2011 №7/02мг и дополнительного соглашения к этому договору от 01.12.2016.

Земельный участок с кадастровым номером 29:22:060302:79 имеет вид разрешенного использования для установки и эксплуатации торгового павильона без права капитального строительства и создания объектов недвижимости. На данном земельном участке расположен торговый павильон, в котором общество осуществляет торговую деятельность (далее также – спорный павильон). Торговый павильон внесен в Схему размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Город Архангельск», утвержденную постановлением администрации муниципального образования «Город Архангельск» от 02.07.2012 № 178 со сроком размещения – на неопределенный срок.

Администрация направила обществу уведомление № 03-12/1443 от 28.12.2021 об отказе от договора (расторжении), обязав общество передать земельный участок по акту приема-передачи в 10-дневный срок с момента прекращения договора.

Общество не передало администрации данный земельный участок по акту приема-передачи.

19 апреля 2022 г. администрация направила обществу письмо № 18-126/7322, в котором указала, что в связи с отсутствием фактов освобождения земельного участка и его передачи администрации по акту приема-передачи вопрос по освобождению этого земельного участка будет направлен в администрацию территориального округа Майская горка администрации для подготовки материалов на рабочую группу в соответствии с Положением о порядке выявления и сноса самовольно установленных временных объектов на территории муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным решением Архангельского городского Совета от 26.05.2009 N 883.

Администрация издала распоряжение № 7642р от 28.11.2022 «О сносе самовольно установленных временных объектов на территории городского округа «Город Архангельск», в абзаце 2 на стр. 4 которого указано, что принято решение о сносе самовольно установленного временного объекта - торгового павильона (владелец – ООО «Архмотордеталь»), установленного в районе дома № 59, стр. 1А по ул. Дачной в г. Архангельске на земельном участке с кадастровым номером 29:22:060302:79, в срок до 30 декабря 2022 года силами и за счет ООО «Архмотордеталь», в случае неисполнения – в срок до 01.06.2023 силами и за счет администрации территориального округа Майская горка администрации городского округа «Город Архангельск».

Не согласившись с данным распоряжением в части спорного павильона, общество обратилось в суд. При этом заявитель в обоснование своих требований ссылаясь на то, что принудительный снос самовольной постройки может быть осуществлен только на основании решения суда, которым удовлетворен иск о сносе; спорный павильон внесен в Схему размещения нестационарных торговых объектов, поэтому снос его незаконен; администрация нарушила процедуру уведомления общества о добровольном сносе.

Администрация, не соглашаясь с заявленными требованиями, указывала, что договор аренды земельного участка расторгнут, договор на размещение нестационарных торговых объектов после расторжения договора аренды общество не заключило, поэтому оспариваемое распоряжение вынесено законно и обоснованно. Общество знало о предстоящей процедуре сноса павильона, однако не явилось в администрацию для решения вопроса о размещении спорного торгового павильона. Несоблюдение администрацией требования о направлении обществу заказного письма с уведомлением (либо вручении под расписку) предложения о добровольном сносе спорного объекта правового значения не имеет, поскольку в деле есть иные доказательства того, что общество знало о необходимости явки в администрацию для решения вопроса о законном размещении павильона.

Проанализировав представленные в материалы дела доказательства, заслушав объяснения представителей сторон, суд пришёл к следующим выводам.

В соответствии со статьей 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для признания судом ненормативного правового акта незаконным необходимы два условия: несоответствие такого акта закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Одним из основных принципов земельного законодательства является платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату.

Правовое регулирование использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута предусмотрено главой V.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Пунктами 1 и 3 статьи 39.36 ЗК РФ предусмотрено, что 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».

В силу пункта 6 статьи 2 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 381-ФЗ) нестационарный торговый объект - это торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение.

Частью 1 статьи 10 Закона № 381-ФЗ установлено, 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 размещения НТО) с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов. Согласно части 3 статьи 10 Закона № 381-ФЗ схема размещения НТО разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Как следует из анализа приведенных законоположений в их системном единстве, федеральный законодатель, определяя основания использования земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, наряду с общими основаниями предоставления земельных участков, предусмотренными главой V.1 ЗК РФ, в главе V.6 ЗК РФ установил особое правовое регулирование использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в частности, при размещении на них нестационарных торговых объектов: такое размещение может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута в соответствии со схемой размещения НТО.

Однако такое положение не означает, что реализация права на размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется лишь на основании схемы размещения НТО.

Согласно статье 39.1 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании решения органа государственной власти или органа местного самоуправления или договора.

В соответствии с Законом N 381-ФЗ, а также Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Архангельская городская Дума утвердила своим решением от 28.11.2018 N 35 Положение о размещении нестационарных торговых объектов на территории городского округа «Город Архангельск» без предоставления земельного участка (далее – Положение № 35).

Согласно пункту 1.3 Положения № 35 размещение НТО осуществляется на основании Схемы размещения НТО с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов, договора на размещение нестационарного торгового объекта, заключенного по результатам торгов на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта.

Как следует из приведенной нормы, размещение нестационарных торговых объектов, включенных в Схемы размещения НТО, осуществляется на основании договора на размещение нестационарного торгового объекта.

Согласно подпункту 1 пункта 2 постановления администрации муниципального образования "Город Архангельск" от 27.06.2019 N 876 «Об утверждении порядка проведения торгов на право заключения договоров на размещение нестационарных торговых объектов на территории городского округа "Город Архангельск" и на земельных

участках, находящихся в собственности городского округа "Город Архангельск", в том числе расположенных в границах других муниципальных образований, а также на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления земельного участка» (далее – Постановление № 876) право на размещение нестационарных торговых объектов, которое возникло у юридических лиц, индивидуальных предпринимателей на основании договоров аренды земельных участков, заключенных до дня вступления в силу данного постановления и действующих на день его принятия, сохраняется до дня истечения срока действия указанных договоров на условиях, действовавших на дату заключения соответствующего договора. Юридические лица, индивидуальные предприниматели и граждане, эксплуатировавшие установленные в соответствии со Схемой размещения нестационарных торговых объектов на территории городского округа "Город Архангельск", утвержденной постановлением мэрии города Архангельска от 02.07.2012 N 178, нестационарные торговые объекты на основании договоров аренды земельных участков, заключенных на неопределенный срок, действовавших на момент утверждения Схемы, сохраняют право на их эксплуатацию до дня расторжения договоров в соответствии с действующим законодательством. Со дня вступления в силу названного постановления основанием для установки и эксплуатации нового нестационарного торгового объекта является договор, заключенный по итогам торгов на право заключения договоров на размещение нестационарных торговых объектов на соответствующей территории без предоставления земельного участка.

Согласно постановлению мэрии г.Архангельска от 02.07.2012 N 178 «Об утверждении схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования "Город Архангельск"» по адресу: пересечение Окружного шоссе и улицы Дачной размещен один павильон с назначением «непродовольственные товары» на неопределенный срок (пункт 1.3.1 Схемы размещения НТО).

Судом установлено, что право на размещение торгового павильона возникло у общества на основании договора аренды земельного участка № 7/02мг от 17.11.2011 и дополнительного соглашения к этому договору от 01.12.2016. Данный договор был заключен сроком на 5 лет.

В соответствии с пунктом 8.3 упомянутого договора, если арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока действия договора и при отсутствии письменных возражений со стороны арендодателя, договор считается продленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Следовательно, после 01.12.2021 указанный договор был продлен на неопределенный срок, поскольку общество продолжало пользоваться земельным участком 29:22:060302:79, что заявителем не оспаривается.

Согласно пункту 2 статьи 610 ГК РФ, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

В соответствии с указанной нормой ответчик направил обществу уведомление № 03-12/1443 от 28.12.2021 о расторжении договора аренды и обязал арендатора передать земельный участок с кадастровым номером 29:22:060302:79 по акту приема-передачи в 10-дневный срок с момента прекращения договора. Общество упомянутый земельный участок администрации не передало.

Таким образом, договор аренды № 7/02мг был заключен до дня вступления в силу Постановление № 876, действовал на день принятия Постановление № 876 (27.06.2019), следовательно, право на размещение нестационарных торговых объекта сохранялось у общества до дня истечения срока действия указанного договоров (расторжения договора), т.е. до 28.12.2021 на условиях, действовавших на дату заключения соответствующего договора.

После этой даты общество было обязано заключить с администрацией договор на размещение нестационарного торгового объекта, однако этого не сделало.

С учетом изложенного общество не имеет правовых оснований для занятия спорного земельного участка ни по основаниям, предусмотренным земельным законодательством (договор аренды земельного участка расторгнут), ни по основаниям, предусмотренным законодательством, регулирующим торговую деятельность (при наличии спорного объекта в Схеме размещения НТО отсутствует договор на размещение нестационарного торгового объекта).

Решением Архангельского городского Совета от 26.05.2009 N 883 утверждено Положения о порядке выявления и сноса самовольно установленных временных объектов на территории муниципального образования "Город Архангельск" (далее – Положение № 883), которое регламентирует порядок выявления самовольно установленных временных объектов (самовольно размещенного имущества) граждан и юридических лиц на земельных участках, не отведенных им для этих целей в установленном порядке либо созданных (установленных) без получения на это необходимых разрешений.

Согласно пункту 1.3. Положения № 883 под самовольно установленными временными объектами понимаются временные сооружения или временные конструкции (гаражи, павильоны, киоски, лотки, торговые палатки, хозяйственные постройки, рекламные конструкции и другие временные сооружения), не связанные прочно с земельным участком, вне зависимости от присоединения или не присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижные сооружения, размещенные на земельных участках, не предназначенных и (или) не отведенных для этих целей (далее - самовольно установленные объекты).

Пунктом 2.1 Положения № 883 установлено, что самовольно установленные объекты могут быть выявлены органами местного самоуправления, органами государственной власти, юридическими лицами независимо от организационно-правовых форм и форм собственности, а также гражданами. Выявленные самовольно установленные объекты подлежат постановке на учет для организации их сноса и освобождения земельного участка или предоставления земельного участка в установленном порядке.

Пунктом 2.9. Положения № 883 определено, что решение о сносе либо об отсутствии оснований для сноса самовольно установленного объекта принимается Администрацией города на основании протокола заседания Рабочей группы.

Как следует из материалов дела, администрация, выявив самовольно установленный объект – торговый павильон общества, приняла оспариваемое распоряжение.

Довод общества о несоблюдения ответчиком установленного порядка принятия оспариваемого постановления, поскольку обществу не направили заказным письмом с уведомлением и не вручили под расписку предложение о добровольном сносе, судом оценен с учетом следующего.

Согласно пункту 2.4 Положения № 883 если владелец самовольно установленного объекта неизвестен, Администрация округа принимает меры по его установлению, а также обследует самовольно установленный объект и не позднее 30 рабочих дней размещает на нем объявление с требованием о явке такого владельца в Администрацию муниципального образования "Город Архангельск" (далее - Администрация города) в течение 15 дней.

Пунктом 2.5 Положения № 883 предусмотрено, что в течение 3 рабочих дней после установления владельца самовольно установленного объекта Администрация округа информирует об этом органы, уполномоченные составлять протоколы об административных правонарушениях, и направляет владельцу самовольно установленного объекта заказным письмом с уведомлением (либо вручает под расписку) предложение о добровольном сносе самовольно установленного объекта и приведении земельного участка в состояние, пригодное для его дальнейшего использования, в двухнедельный срок.

Согласно пункту 2.6 Положения № 883 если владелец самовольно установленного объекта в двухнедельный срок с момента размещения объявления либо получения

предложения о добровольном сносе не снесет самовольно установленный объект и не явится в уполномоченный орган Администрации города для решения вопроса о добровольном сносе самовольно установленного объекта или предоставлении земельного участка в установленном порядке (либо владелец самовольно установленного объекта не установлен), Администрация округа передает документы в уполномоченный орган Администрации города (далее - Рабочая группа).

Пунктом 2.11 Положения № 883 установлено, что для обеспечения общественного порядка при выполнении работ по принудительному сносу самовольно установленных объектов привлекаются сотрудники полиции.

Как следует из объяснений ответчика и материалов дела, владелец спорного объекта был неизвестен, поэтому на дверях торгового павильона общества территориальный орган администрации неоднократно, а именно 25.01.2022 и 25.05.2022, размещал объявление с требованием о явке такого владельца в администрацию. Об этом свидетельствуют фотографии, представленные в материалы дела.

Кроме этого, администрация территориального округа Майская Горка направила отделу полиции № 1 УМВД России по г. Архангельску письмо от 24.05.2023 № 35-17/723, в котором просила выяснить законность установки спорного торгового павильона и организовать работу по выявлению его владельца.

В связи с этим 18.10.2022 должностным лицом полиции был составлен и представлен администрации рапорт, из содержания которого следует что по адресу: Дачная, д.59, стр. 1/3 располагается здание автозапчастей, однако при неоднократном посещении магазин не работал. В рапорте указано, что в дверях данного магазина была оставлена повестка для собственника объекта с просьбой связаться с полицией, однако никто не перезвонил, в связи с чем установить собственника торгового павильона было невозможно.

Следовательно, администрация принимала меры для установления владельца торгового павильона.

Общество представило в материалы дела письмо, подписанное Гуляевым А.В., заместителем главы администрации территориального округа Майская Горка, в котором содержится уведомление о начале проведения работ по сносу объекта, начало проведения работ 01.03.2023. Представитель заявителя указывал, что данное письмо Гуляев А.В. вручил ему 25.02.2023. По мнению заявителя, такое уведомление необходимо было направить в адрес общества заказным письмом с уведомлением либо вручить под расписку, что ответчиком и его территориальным округом не выполнено.

Вместе с тем, нарушение ответчиком пункта 2.5 Положения № 883 само по себе не является основанием для признания недействительным оспариваемого распоряжения администрации, поскольку представленные в материалы дела доказательства в своей совокупности (письмо администрации от 19.04.2022 № 18-126/7322, фотографии о размещении на павильоне повестки) свидетельствуют о том, что обществу было известно о необходимости явки в администрацию с целью решить вопрос о предоставлении земельного участка в установленном порядке и узаконить размещение павильона на этом земельном участке либо осуществить разборку и снос павильона.

Довод общества о том, что снос самовольной постройки может быть осуществлен только на основании решения суда, которым удовлетворен иск о сносе, судом отклоняется, поскольку в данном случае администрация руководствовалась нормами Положения № 883, которое разработано в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, законодательством о местном самоуправлении и другими нормативными правовыми актами.

Таким образом, оспариваемое в части распоряжение администрации соответствует требованиям земельного и иного законодательства и не нарушает права и законные интересы общества в сфере предпринимательской деятельности.

На основании изложенного требования общества подлежат отклонению.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины по настоящему делу подлежат отнесению на заявителя.

Руководствуясь статьями 110, 197-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Архангельской области

**РЕШИЛ:**

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Архмотордеталь» в удовлетворении заявления о признании недействительным распоряжения администрации городского округа «Город Архангельск» от 28 ноября 2022 г. № 7642р «О сносе самовольно установленных временных объектов на территории городского округа «Город Архангельск» в части торгового павильона, установленного в районе дома № 59, стр. 1А по ул. Дачной в г. Архангельске на земельном участке с кадастровым номером 29:22:060302:79.

Оспариваемое распоряжение проверено на соответствие нормам Земельного кодекса Российской Федерации, иных законов и нормативных правовых актов.

Настоящее решение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Архангельской области в срок, не превышающий одного месяца со дня его принятия.

Судья

Л.В. Звезда

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 15.03.2023 4:04:00

Кому выдана Звезда Людмила Владимировна