

Организация субъектами малого и среднего предпринимательства торговли в нестационарных торговых объектах



Введение

Нестационарная (мелкорозничная) торговля играет важную роль в обеспечении населения продукцией на условиях «шаговой доступности». Для ее развития необходимо сбалансированное наполнение жизненных пространств нестационарными торговыми объектами, различные виды которых используются для продажи широкого ассортимента товаров: от продуктов питания первой необходимости до бытовых и ремесленных изделий.

Подавляющая часть нестационарных торговых объектов принадлежит субъектам малого и среднего предпринимательства (далее – МСП), поскольку формат нестационарной торговли предполагает возможность легкого, быстрого и недорогого по первоначальным вложениям открытия бизнеса, в первую очередь для индивидуальных предпринимателей и микропредприятий.

В то же время законодательство Российской Федерации в настоящее время регулирует отношения по оформлению размещения нестационарных торговых объектов и организации торговли в них не в полной мере, предоставляя простор для такого регулирования в первую очередь муниципальным образованиям, которые утверждают правила размещения этих объектов и порядок предоставления предпринимателям мест нестационарной торговли. Отсутствие единых подходов к указанному регулированию на федеральном уровне нередко провоцирует злоупотребления органами местного самоуправления своими полномочиями в отношении малых предприятий.

В настоящем материале описаны понятие и виды нестационарных торговых объектов, порядок предоставления мест для их размещения и основные проблемы, возникающие у субъектов МСП при оформлении отношений с органами местного самоуправления при организации нестационарной торговли.

**материал составлен по состоянию на 1 октября 2018 года*



Нестационарная торговля и нестационарный торговый объект

Под нестационарной торговлей понимается розничная торговля в нестационарных торговых объектах (далее – НТО).

Нестационарный торговый объект - 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 ([пункт 5 статьи 2 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ](#) «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 381-ФЗ)).

В законодательстве России отсутствует единая классификация НТО. Вместе с тем [приказом Росстандарта от 28.08.2013 № 582-ст](#) утвержден «ГОСТ Р 51303-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Торговля. Термины и определения», который причисляет к НТО отдельные виды торговых объектов.



1. Какие бывают виды НТО?

ГОСТ Р 51303-2013 относит к НТО следующие виды торговых объектов:

- **автомагазин (торговый автофургон, автолавка)** - автотранспортное или транспортное средство (прицеп, полуприцеп) с размещенным в кузове торговым оборудованием;
- **торговый (вендинговый) аппарат** - техническое устройство, предназначенное для автоматизации процессов продажи, оплаты и выдачи штучных товаров в потребительской упаковке без участия продавца;
- **автоцистерна** - изотермическая емкость, установленная на базе автотранспортного средства или прицепа (полуприцепа), предназначенная для осуществления развозной торговли жидкими товарами в розлив (молоком, квасом и др.), живой рыбой и т.п.;
- **торговый павильон** - отдельно стоящее строение (часть строения) или сооружение (часть сооружения) с замкнутым пространством, имеющее торговый зал;
- **киоск** - сооружение без торгового зала с замкнутым пространством, внутри которого оборудовано рабочее место продавца и хранится товарный запас;
- **торговая палатка** - оснащенная прилавком легковозводимая сборно-разборная конструкция, образующая внутреннее пространство, не замкнутое со стороны прилавка, предназначенный для размещения рабочих мест продавцов и товарного запаса на один день торговли;
- **бахчевой или елочный развал** - специально оборудованная временная конструкция в виде обособленной открытой площадки или установленной торговой палатки, предназначенный для продажи сезонных бахчевых культур или для новогодней (рождественской) продажи натуральных хвойных деревьев;
- **торговая тележка** - оснащенная колесным механизмом конструкция на одно рабочее место и предназначенная для перемещения и продажи штучных товаров в потребительской упаковке;
- **торговая галерея** - торговый объект, состоящий из совокупности, но не более пяти (в одном ряду) специализированных павильонов или киосков, симметрично расположенных напротив друг друга, обеспечивающих беспрепятственный проход для покупателей, объединенных под единой временной светопрозрачной кровлей.



2. В чем заключаются отличительные признаки НТО?

Исходя из определения НТО, которое дано в Законе № 381-ФЗ, его основными отличительными признаками являются:

- 1) временный характер его существования;
- 2) отнесение к некапитальным объектам;
- 3) отсутствие прочной связи с земельным участком.

Таким образом, торговля в НТО занимает промежуточное положение между стационарной и разносной торговлей.

Поскольку НТО не относится к объектам капитального строительства (а в ряде случаев представляет собой автотранспортное (или транспортное) средство), то для его возведения по смыслу статьи [51 Градостроительного кодекса Российской Федерации](#) не требуется разрешение на строительство.

Кроме того, для размещения НТО использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может осуществляться без предоставления земельного участка или его части ([подпункт 6 пункта 1 статьи 39³³](#), [статья 39³⁶](#) Земельного кодекса Российской Федерации, далее – ЗК РФ).

Важно знать

Разносная торговля (торговля с рук, ручных тележек, через прилавки, из корзин и иных специальных приспособлений для демонстрации, удобства переноски и продажи товаров путем непосредственного контакта продавца с покупателем в организациях, на транспорте, дому или улице) не относится к торговле в НТО. В определении от 16.01.2018 № 10-О Конституционный Суд РФ указал на недопустимость распространения на сферу разносной торговли утверждаемых органами местного самоуправления схем размещения НТО на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности ([п.4 Обзора практики Конституционного суда РФ за первый квартал 2018 г.](#)).



3. Где размещаются НТО?

НТО могут размещаться ([статья 10 Закона № 381-ФЗ](#)):

- ❖ на земельных участках (например, киоски, торговые палатки, автомагазины, торговые галереи, летние кафе)
- ❖ в зданиях, строениях, сооружениях (например, торговые павильоны, вендинговые аппараты)

НТО могут размещаться на земельных участках или в объектах недвижимости (например, в стационарных торговых объектах), которые находятся как в государственной или муниципальной собственности, так и в частной собственности.

Правовой основой для размещения НТО на земельных участках и в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в публичной собственности, является **схема размещения НТО**, которая **разрабатывается и утверждается** уполномоченным в соответствии с уставом муниципального образования **органом местного самоуправления**. В свою очередь **порядок разработки и утверждения** такой **схемы устанавливается** уполномоченным **органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации** ([часть 4 статьи 10 Закона № 381-ФЗ](#)). В то же время **порядок и условия размещения НТО** устанавливаются **нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации** ([пункт 3 статьи 39³⁶ ЗК РФ](#)).

Правила включения НТО, расположенных на земельных участках, в зданиях, строениях и сооружениях, находящихся в государственной собственности, в **схему размещения НТО** утверждены [постановлением Правительства Российской Федерации от 29.09.2010 № 772](#) и предполагают **необходимость дачи согласия органов государственной власти** на включение НТО в соответствующую схему.

4. Какие НТО включаются в схему размещения НТО?

Схема размещения НТО, как правило, предусматривает локации:

- существующих НТО;

- НТО, которые органы местного самоуправления планируют разместить на территории муниципального образования для формирования полноценной инфраструктуры розничной торговли и соблюдения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

По общему правилу ([часть 6 статьи 10 Закона № 381-ФЗ](#)) не допускается пересмотр мест размещения НТО, строительство, реконструкция или эксплуатация которых были начаты до утверждения схемы размещения НТО или внесения в нее изменений.

Это не означает, что такие места размещения в обязательном порядке включаются в схему размещения НТО, но право хозяйствующих субъектов осуществлять торговлю в НТО, размещенных или размещаемых на основании разрешения органов местного самоуправления до утверждения схемы, гарантируется и не может быть прекращено в связи с тем, что место размещения НТО не включено в схему (см., например, [постановления Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 04.04.2016 № Ф04-521/2016 по делу № А46-3442/2015](#), [Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.12.2017 № 15АП-17112/2017 по делу № А53-14282/2017](#)).

Важно знать

Схема размещения НТО 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» ([часть 5 статьи 10 Закона № 381-ФЗ](#), [часть 3 статьи 47 Федерального закона 06.10.2003 N 131-ФЗ](#) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).



5. Какие требования предъявляются к формированию схем размещения НТО?

Федеральное законодательство не устанавливает каких-либо специальных требований к содержанию схем размещения НТО, равно как и принципов их разработки и утверждения, фактически отдав этот вопрос на усмотрение органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления.

Минпромторг России [письмом от 23.03.2015 № ЕВ-5999/08](#) направил в регионы Методические рекомендации по совершенствованию правового регулирования нестационарной и развозной торговли на уровне субъектов Российской Федерации (далее – Методические рекомендации), которые, очевидно, в какой-то степени призваны компенсировать отсутствие в законодательстве Российской Федерации норм, регламентирующих общие правила формирования таких схем.

В частности, Минпромторг России предлагает устанавливать прозрачные правила и требования к формированию и изменению схемы размещения НТО на основании принципов:

- бессрочности;
- дополнения новыми местами;
- тяготения к общественным пространствам;
- обеспечения развития малых форматов торговли и недопущения сокращения торговых объектов приоритетных (социально значимых) специализаций;
- публичного обсуждения схем с участием жителей и предпринимателей.

Важно знать

Субъекты Российской Федерации утверждают технические требования к размещению новых НТО - где и какого типа НТО можно размещать, исходя из планировки территории, противопожарных правил, норм и правил по безопасности дорожного движения и антитеррористической безопасности. К основным принципам, реализуемым в таких требованиях, относят:

- удобство доступа к НТО пешеходов, аварийных служб;
- запрет на причинение вреда окружающей среде;
- эстетическая привлекательность НТО;
- легкость демонтажа НТО после прекращения его функционирования.



6. Какие сведения содержатся в схеме размещения НТО?

Несмотря на все разнообразие утвержденных в муниципальных образованиях вариантов схем размещения НТО, можно выделить **основные структурные элементы** таких **схем**.

Как правило, схема размещения НТО состоит из **2 частей**:

1) **графической**, которая разрабатывается на адресном плане с учетом проектов планировки территорий, кадастровых сведений и сведений о размещении сетей инженерно-технического обеспечения и содержит визуализацию мест размещения НТО, как существующих, так и планируемых к размещению;

2) **текстовой**, содержащей (чаще всего в табличной форме) реестр НТО, отображенных в графической части, с указанием:

- адресных ориентиров НТО;
- площади НТО;
- наименования органа, осуществляющего полномочия собственника земельного участка, здания, строения, сооружения;
- типа НТО и (или) вида торговли (специализации), допускаемого в НТО;
- срока (периода), на который может быть размещен НТО (для сезонных объектов торговли).

Важно знать

1. **Схемой размещения НТО должно предусматриваться размещение не менее чем 60% НТО, используемых субъектами МСП, осуществляющими торговую деятельность, от общего количества НТО ([часть 6 статьи 10 Закона № 381-ФЗ](#)). При этом законом не определяется, о каких именно НТО идет речь: о тех, которые уже функционируют и принадлежат субъектам МСП, или о тех, которые должны быть размещены в соответствии со схемой в будущем.**

2. **Нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации утверждаются нормативы минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов ([часть 3 статьи 19 Закона № 381-ФЗ](#)). Методика расчета нормативов минимальной обеспеченности населения площадью НТО утверждена [постановлением Правительства РФ от 09.04.2016 № 291](#). Базовое значение такого норматива для регионов составляет 9 НТО на 10000 человек населения.**

Порядок размещения НТО

Размещение НТО оформляется на практике двумя основными способами:

- 1) посредством заключения с предпринимателем договора (соглашения) о размещении НТО в соответствии со схемой;
- 2) посредством предоставления земельного участка (части земельного участка) или помещения (части помещения) для размещения НТО в аренду.

Несмотря на то, что НТО не могут рассматриваться как объекты капитального строительства, и для их возведения (размещения) в ЗК РФ не предусмотрено процедур предоставления земельных участков, оформление размещения НТО на основании договора аренды земельного участка (или его части) повсеместно распространено.

По общему правилу названные договоры (соглашения) заключаются по итогам торгов (аукционов) на право их заключения, которые проводятся органами местного самоуправления.

В ряде случаев заключение соглашения о размещении НТО является основанием для заключения с предпринимателем договора аренды земельного участка (его части) или помещения (его части). Возможны и обратные случаи: при наличии договора аренды земельного участка договор на размещение НТО, предусмотренного схемой, заключается в предпринимателем без проведения соответствующих торгов.

Важно знать

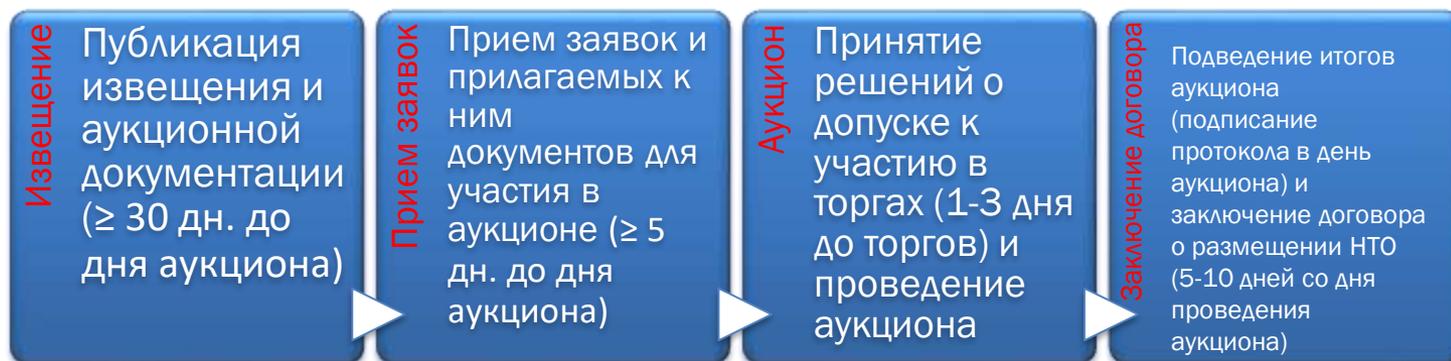
Методические рекомендации предлагают оформлять для мобильных торговых объектов (автомагазинов, автокафе, автолавок, автоцистерн и пр.) так называемое уведомление об осуществлении развозной торговли. При этом в таком уведомлении конкретное место (места) дислокации мобильных торговых объектов не указывается.



1. Каковы особенности проведения аукциона на право заключения договора (соглашения) о размещении НТО?

Предметом аукциона выступает право заключить договор (соглашение) о размещении (в ряде случаев – и об эксплуатации) НТО, предусмотренного схемой. Аукцион является открытым.

Процедура проведения аукциона должна соответствовать общим требованиям к проведению торгов, которые установлены статьями [447-449 ГК РФ](#).



Для обеспечения выполнения установленной Законом № 381-ФЗ квоты размещения в соответствии со схемой НТО, используемых малыми и средними предприятиями, органы местного самоуправления могут определить, что участниками конкретного аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства.

Важно знать

В соответствии с [частями 1 и 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»](#) при проведении торгов запрещаются любые действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.



1. Каковы особенности проведения аукциона на право заключения договора (соглашения) о размещении НТО?

В состав аукционной документации, как правило, включаются:

- ✓ условия проведения аукциона;
- ✓ форма заявки;
- ✓ проект договора;
- ✓ порядок обеспечения участия в аукционе (правила внесения задатка);
- ✓ паспорт НТО, определяющий его пространственно-технические характеристики.

Плата за размещение НТО формируется обычно из 2-х частей:

- плата за право заключения договора о размещении НТО, определяемая по итогам аукциона (вносится при заключении договора);
- периодическая (как правило, ежемесячная) плата за размещение НТО.

Важно знать

Паспорт НТО устанавливает требования к характеристикам и внешнему виду НТО, которые должны быть соблюдены предпринимателем, выигравшим аукцион, при размещении НТО.

В регионах выработана различная практика по установлению состава таких требований, но в большинстве случаев такой паспорт должен содержать следующий минимум данных:

- *ситуационная схема с привязкой объекта (объектов);*
- *схема размещения объекта в границах закрепленного участка (с благоустройством территории);*
- *фасады в цветовом решении;*
- *технический паспорт изделия завода изготовителя (если проект индивидуальный, то вместо технического паспорта в паспорт включается схема конструктивного решения с описанием перечня применяемых материалов).*

2. Какие условия договора (соглашения) о размещении НТО являются обязательными?

Договор о размещении НТО, заключенный на аукционе, в большинстве случаев является единственным документом, удостоверяющим право предпринимателя осуществлять торговлю в НТО.

Существенные условия договора законодательством Российской Федерации не установлены. В качестве основных условий в таком договоре обычно указываются:

- 1) адресные ориентиры, площадь места размещения НТО, наличие или отсутствие у размещенного (предполагающегося к размещению) НТО холодильного оборудования;
- 2) тип НТО и (или) специализация торговли;
- 3) срок действия договора и порядок действий сторон после его окончания;
- 4) размер, порядок и сроки внесения платы за размещение НТО и порядок ее изменения;
- 5) права и обязанности сторон, в том числе в случае внесения изменений в схему размещения НТО.

Часто в качестве обязательного условия в договор включается запрет на передачу прав по нему третьим лицам (переуступку).

Важно знать

Методическими рекомендациями предусматривается, что срок действия договора о размещении НТО должен составлять не менее 7 лет с правом перезаключения его на новый срок неограниченное число раз. Если место размещения НТО исключается из схемы, по мнению Минпромторга России, должен действовать принцип «меняется место - сохраняется бизнес», то есть предпринимателю должно быть предоставлено без проведения торгов новое место для размещения НТО в соответствии с изменениями, внесенными в схему.

На практике срок договора дифференцируется в зависимости от типа НТО: для мобильных торговых объектов он меньше (1-2 года), для торговых павильонов, киосков и т.п. сооружений – больше (5-7 лет). Самый короткий срок устанавливается для сезонных НТО (обычно несколько месяцев).

В то же время заключение договора на новый срок является одним из наиболее сложных моментов в практике оформления размещения НТО в связи с отсутствием единообразных правил на уровне федерального законодательства.



3. Случаи размещения НТО без проведения торгов

Органами местного самоуправления могут устанавливаться случаи, когда НТО размещаются без проведения торгов.

К таким случаям в первую очередь относятся следующие:

- НТО размещается в месте, включенном в схему по инициативе предпринимателя, и после размещения в официальном издании информации о предстоящем размещении НТО подана только одна заявка;
- на основании извещения о проведении аукциона на заключение договора о размещении НТО принята только одна заявка, и заявитель признан единственным участником торгов;
- место размещения НТО расположено на земельном участке, находящемся в аренде у предпринимателя;
- предпринимателю предоставлено так называемое «компенсационное место» взамен того места, которое было исключено из схемы по решению органа местного самоуправления;
- предприниматель намерен осуществлять торговую деятельность после истечения срока договора о размещении НТО и подал заявление о заключении такого договора на новый срок (если этим договором не предусмотрено иное);
- договор о размещении НТО заключается в порядке предоставления преференции в соответствии с государственной (муниципальной) программой поддержки субъектов МСП.

Важно знать

При заключении договора о размещении НТО без проведения аукциона предприниматель в любом случае уплачивает плату за право заключения такого договора, установленную правовым актом органа местного самоуправления (как правило, в размере начальной цены аукциона).



4. В каких случаях НТО размещаются на основании договоров аренды земельного участка?

В настоящее время в большинстве случаев НТО размещаются на основании договора на размещение НТО. При этом земельные отношения с владельцами НТО не оформляются, поскольку согласно статьям [39³³](#) и [39³⁶](#) ЗК РФ для размещения НТО не требуется разрешения на использование земельного соответствующего земельного участка, такое разрешение заменяет схема размещения НТО.

В то же время в ряде муниципальных образований размещение НТО сопряжено с необходимостью оформления арендных отношений:

- в Челябинске, Иркутске для размещения НТО требуется заключение договора земельного участка на торгах;
- в Кургане, Калининграде для получения разрешения на размещение НТО необходимо наличие заключенного договора аренды земельного участка;
- в Минеральных Водах, Томске, Ноябрьске одним из способов размещения НТО выступает заключение договора аренды земельного участка.

Важно знать

При заключении договора о размещении НТО в муниципальных образованиях ряда регионов плата за право заключить такой договор, периодическая плата за размещение НТО **нормативно привязаны** либо к кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо к рыночной стоимости таких земельных участков, используемой для определения начальной цены земельных аукционов.

4. В каких случаях НТО размещаются на основании договоров аренды земельного участка?

Вместе с тем многие муниципальные правовые акты содержат переходные правила для предпринимателей, которые ранее заключили договоры аренды земельных участков для возведения на них НТО:

- арендаторы таких земельных участков вправе заключить договор о размещении НТО, включенного в схему, без проведения аукциона в случае инициирования досрочного расторжения договора аренды или после истечения его срока;
- арендаторы земельных участков вправе заключить договор о размещении НТО без проведения аукциона в новом месте в случае исключения места размещения этого НТО из схемы;
- арендаторам земельных участков гарантировано право использования НТО, включенного в схему, до окончания срока действия договора аренды.

При этом право заключить договор о размещении НТО без участия в аукционе имеют только те предприниматели, которые не допустили нарушений условий договора аренды, являющихся основанием для его расторжения по инициативе арендодателя.

Важно знать

Согласно позиции Минэкономразвития России, изложенной в [письме от 14.10.2016 № Д23и-4886](#), использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута во всех случаях, предусмотренных [статьей 39³³ ЗК РФ](#), осуществляется бесплатно, поскольку обязанность по внесению платежей возникает только при использовании земельных участков на каком-либо праве ([статья 65 ЗК РФ](#)).



5. Какие еще требования должны выполняться для организации торговли в НТО?

Для эксплуатации НТО его владелец должен соответствовать требованиям, предъявляемым законодательством к предпринимателям, осуществляющим розничную торговлю, а также специальных требований к тому или иному виду торговли.

В частности, для осуществления торговли в НТО предпринимателю будут нужны следующие документы:

- ✓ Лицензия на торговую деятельность, связанную с оборотом алкогольной и спиртосодержащей продукции (если планируется продажа алкоголя)
- ✓ Документация, указывающая на источники происхождения реализуемых товаров (сертификаты качества, санитарные свидетельства, а также удостоверения с ветеринарными заключениями на продукцию)
- ✓ Документ, подтверждающий регистрацию контрольно-кассового аппарата.
- ✓ Договоры на вывоз ТБО, утилизацию, поставку воды и вывоз стоков, санитарную обработку спецодежды сотрудников (в случае продажи продуктов питания без упаковки).

Полный перечень общих требований к предприятиям розничной торговли приведен в разделе 6 [«ГОСТ Р 51773-2009. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги торговли. Классификация предприятий торговли»](#), утвержденного и введенного в действие приказом Ростехрегулирования от 15.12.2009 № 771-ст.



Нарушения прав предпринимателей при размещении и эксплуатации НТО

Взаимодействие предпринимателей с органами местного самоуправления при обращении за размещением НТО и при эксплуатации НТО за последние годы выявило ряд системных проблем, многие из которых стали предметом судебных споров и источником формирования судебной (правоприменительной) практики.

➤ *Проблема законодательного регулирования.*

Отсутствие на федеральном уровне норм, регламентирующих общие требования к порядку размещения НТО (в том числе к проведению торгов на право размещения НТО), оформлению документов, удостоверяющих право на размещение НТО, принципы сохранения за предпринимателями мест размещения НТО (в том числе в случае изменения локации таких мест при внесении изменений в схему).

Решение проблемы – соответствующие системные изменения законодательства Российской Федерации, в первую очередь, Закона № 381-ФЗ, в части унификации регулирования вопросов организации торговли в НТО.



Нарушения прав предпринимателей при размещении и эксплуатации НТО

- *Проблема: Принятие органами местного самоуправления незаконного решения о сносе (демонтаже, прекращении функционирования) НТО.*

Решение проблемы:

1) если НТО размещен в соответствии с действующей схемой размещения НТО на территории муниципального образования, и порядком, не предусматривающим обязанность оформления предпринимателями каких-либо правоустанавливающих документов на размещение НТО на соответствующем земельном участке или прохождение специальных процедур, предприниматель вправе продолжать использовать НТО после расторжения с ним договора аренды земельного участка, на котором он расположен (определение Верховного Суда РФ от 13.07.2018 № 309-ЭС18-9416 по делу № А47-4259/2017; постановления Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 15.03.2018 № Ф02-835/2018 по делу № А33-7825/2017; Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.12.2017 № Ф08-9258/2017 по делу № А53-3512/2017; Арбитражного суда Поволжского округа от 29.08.2017 № Ф06-23660/2017 по делу № А72-5019/2016; Арбитражного суда Центрального округа от 14.03.2017 № Ф10-583/2017 по делу № А84-2344/2016);

2) исключение НТО из схемы размещения НТО без решения вопроса о предоставлении предпринимателю возможности разместить его в другом месте в соответствии со схемой или о повторном включении НТО в схему неправомерно (определение Верховного Суда РФ от 03.08.2018 № 306-КГ18-10839 по делу № А57-20845/2016; постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.07.2016 № Ф10-2155/2016 по делу № А62-2436/2015).



Нарушения прав предпринимателей при размещении и эксплуатации НТО



➤ *Проблема: Незаконный отказ в заключении договора о размещении НТО.*

Решение проблемы:

1) если НТО размещен на основании ранее заключенного договора аренды земельного участка, исключение НТО из схемы размещения НТО или отказ местной администрации от заключения с предпринимателем договора о размещении НТО по мотиву невозможности включения объекта в схему размещения НТО является **незаконным** (апелляционное определение Верховного Суда РФ от 12.02.2018 № 31-АПГ17-20; постановления Арбитражного суда Поволжского округа от 13.02.2018 № Ф06-29446/2018 по делу № А12-11153/2017; Арбитражного суда Центрального округа от 12.07.2016 № Ф10-2155/2016 по делу № А62-2436/2015);

2) отсутствие утвержденных органом местного самоуправления правил заключения договоров о размещении НТО не может являться основанием для отказа в заключении договора о таком размещении с владельцами НТО, размещенными в соответствии со схемой размещения НТО (определение Верховного Суда РФ от 26.06.2017 № 309-ЭС17-6865 по делу N А60-11570/2016; постановления Арбитражного суда Поволжского округа от 12.01.2018 № Ф06-26820/2017 по делу № А65-3896/2017, Арбитражного суда Уральского округа от 13.12.2017 № Ф09-6949/17 по делу № А60-56916/2016).

Акционерное общество
«Федеральная корпорация
по развитию малого и среднего
предпринимательства»

Москва, Славянская площадь, д. 4,
стр. 1, тел. +7 495 698 98 00,

info@corpmsp.ru



АО «МСП Банк» – www.mspbank.ru

Портал Бизнес-навигатора МСП –
www.smbn.ru