

(Продолжение. Начало на 1–3-й стр.)

стью, поддержан правовой позицией в арбитражном споре с Администрацией города Екатеринбурга о сносе самовольной постройки, производство в части требований к предпринимателю прекращено;

в арбитражном споре с Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Серовского городского округа оказана правовая помощь автотранспортному предприятию по перевозке пассажиров автобусами. Судом признаны незаконными начисления арендной платы в размере 336,636 тыс. рублей за использование муниципального имущества, сохранены договор аренды помещений и возможность их выкупа;

оказано содействие юридическому лицу, занимающемуся производством бумажных изделий хозяйственно-бытового и санитарно-гигиенического назначения (г. Первоуральск), во взаимодействии с Территориальным управлением Росимущества по Свердловской области в вопросе получения проекта договора купли-продажи земельного участка и решения по заявлению общества о выкупе арендуемого земельного участка;

торговому предприятию одной из федеральных сетей оказана помощь в организации подъезда для транспорта к разгрузочной зоне магазина (г. Верхняя Пышма), а также в коммуникации с Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области (далее – Управление Роспотребнадзора по Свердловской области) по возможному изменению категории риска, присвоенной деятельности торговой организации (г. Екатеринбург) в рамках осуществления государственного санитарно-эпидемиологического контроля (надзора);

нескольким торговым предприятиям (г. Екатеринбург) оказано содействие в разблокировании единственного проезда к магазинам несанкционированной установкой ворот на муниципальной земле владельцем автомойки;

предпринимателю для организации деятельности крестьянского фермерского хозяйства (городское поселение Атиг Нижнесергинского муниципального района) оказана помощь в заключении договора аренды земельного участка площадью 50 000 кв. м под сельскохозяйственную деятельность с муниципальным образованием;

участнику внешнеэкономической деятельности, осуществляющему оптовую торговлю, оказано содействие в коммуникации с Уральской электронной таможней, затребовавшей у общества документы и иные сведения после подачи таможенной декларации для оформления очередной партии груза; были даны рекомендации, как действовать при отклонении цены по артикулу товара в сторону снижения по сравнению с предыдущей поставкой и как подтверждать достоверность информации, приведенной в таможенной декларации;

строительному предприятию (г. Тугулым) оказана правовая помощь в судебной защите по иску прокуратуры Свердловской области о возврате неосновательного обогащения в размере 579,679 тыс. рублей за выполненные и принятые без замечаний Администрацией Тугулымского городского округа работы по обустройству противопожарного водоснабжения. В результате сумма требований снижена до 62,644 тыс. рублей;

частной медицинской организации (г. Нижний Тагил) возмещены более 8,4 млн рублей расходов по оказанию экстренной и неотложной медицинской помощи в период распространения COVID-19; правовая помощь оказывалась Уполномоченным в ходе судебной защиты;

заводу металлических конструкций (г. Нижний Тагил) оказано содействие в согласовании проекта на разработку месторождения подземных вод для скважины, которая будет обеспечивать предприятие водой;

строительной компании (г. Тюмень) оказано содействие в частичном получении оплаты выполненных работ по муниципальному контракту (общая сумма более 101 млн рублей).

1.2. Рассмотрение жалоб и иных обращений в сфере земельных и имущественных отношений

Вопросы в сфере земельных и имущественных отношений, включая аренду публичной собственности, всегда значимы для осуществления предпринимательской деятельности как ресурсобеспечивающие. По итогам года доля жалоб в этой сфере составила лидирующие 16,6 процента к общему числу всех поступивших (в 2023 году – 15,7 процента, в 2022 году – 12 процентов).

Типичные затруднения, за разрешением которых обращались предприниматели к Уполномоченному:

отказ в заключении договора аренды земельного участка;

проблемы при реализации преимущественного права на «льготную приватизацию» арендуемого объекта;

волокита при оформлении договора купли-продажи земельного участка;

организация подъезда к магазину для разгрузки с соблюдением требований безопасности дорожного движения;

затруднения во взаимодействии с органом публичной власти при организации аукциона на право заключения договора аренды лесного участка;

необоснованное расторжение договора аренды земельного участка, возмещение ущерба.

Вот несколько примеров восстановления нарушенного права.

Уполномоченным оказано содействие индивидуальному предпринимателю в предоставлении земельного участка под сельскохозяйственную деятельность. Ранее Администрация городского поселения Атиг Нижнесергинского муниципального района в этом отказала. Мы сформировали правовую позицию по ситуации, инициировали совместный прием предпринимателя с Главой городского поселения Атиг. По результатам приема было принято решение о заключении договора аренды земельного участка для обеспечения возможности ведения на нем сельскохозяйственной деятельности уже с весенне-летнего сезона 2024 года, заключен договор аренды № 4 от 03.05.2024. Спорная ситуация была урегулирована за 14 дней (с момента совместного приема предпринимателя до заключения договора аренды), а ранее предприниматель обращался по этому вопросу в муниципалитет на протяжении более трех месяцев.

Организации, осуществляющей оптовую торговлю строительными материалами, Департамент по управлению муниципальным имуществом Администрации города Екатеринбурга длительное время не направлял проект договора купли-продажи нежилого помещения в рамках реализации преимущественного права его приобретения¹¹. После вмешательства Уполномоченного испрашиваемый проект договора купли-продажи был получен обществом и заключен.

Предприятие, выиграв судебный спор у Территориального управления Росимущества в Свердловской области о выкупе арендуемого земельного участка, на протяжении шести месяцев не могло получить проект договора купли-продажи. При активном содействии государственного правозащитника проект договора получен. На момент подготовки доклада идет спор относительно цены выкупа.

Содействие Уполномоченного потребовалось сетевому торговому предприятию во взаимодействии с муниципальной администрацией для снятия ограничения в проезде к разгрузочной зоне магазина, размещенного в многоквартирном доме. По нашему предложению проблемный вопрос был вынесен на комиссию по обеспечению безопасности дорожного движения городского округа

Верхняя Пышма, на заседании которой было обращено внимание на длительное (с декабря 2021 года) нерешение этого вопроса при объективной возможности организации подъезда к магазину для разгрузки с соблюдением требований безопасности дорожного движения. По итогам заседания комиссией было рекомендовано обустроить автоматический шлагбаум, а на период разгрузки транспортных средств предусмотреть разграничение пешеходных и транспортных потоков. Решение реализовано, проезд обеспечен.

Некоторые действия муниципальной власти в этой сфере правоотношений нельзя назвать эффективными и целесообразными. Так, проиграв в 2013 году индивидуальному предпринимателю судебное дело о сносе здания как самовольной постройки, Администрация города Екатеринбурга спустя 10 лет вновь обратилась с иском в суд с тем же требованием. После изучения обстоятельств дела Главе Екатеринбурга было направлено предложение использовать возможности переговоров для разрешения сложившейся конфликтной ситуации в целях определения оптимального выхода из нее и приемлемого способа разрешения конфликта внесудебным путем с учетом соблюдения публичных интересов и законных интересов предпринимателя. Такое предложение нами было сделано для прекращения расходования ресурсов всех сторон на судебные разбирательства и для минимизации репутационных рисков Администрации города Екатеринбурга, в чем государственный правозащитник готов был содействовать. От данного предложения Администрация города Екатеринбурга отказалась. Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Свердловской области в удовлетворении исковых требований Администрации к предпринимателю было отказано. Для оказания юридической помощи в этом арбитражном процессе предпринимателю были направлены правовые позиции Уполномоченного при рассмотрении дела в первой и апелляционной инстанциях арбитражного суда, в которых была мотивирована необоснованность иска и апелляционной жалобы Администрации города Екатеринбурга. Принимаемые решения суды всех инстанций обосновывали теми же обстоятельствами и доводами, что были приведены в правовой позиции Уполномоченного. По этому делу арбитражный суд взыскал с Администрации города Екатеринбурга в пользу предпринимателя 80,764 тыс. рублей судебных расходов.

Два недропользователя пожаловались на Администрацию Новоуральского городского округа, которая не решала вопрос о внесении изменений в генеральный план Новоуральского городского округа в части изменения функциональных зон земельных участков сельскохозяйственного назначения и из состава земель лесного фонда на функциональную зону «Зона добычи полезных ископаемых» в целях их перевода в «земли промышленности...» для возможности недропользователям разрабатывать месторождения драгоценных металлов, на что у них имелась соответствующая лицензия. Проблемный вопрос был вынесен Уполномоченным на рассмотрение Рабочей группы по досудебному урегулированию споров субъектов инвестиционной деятельности с контрольными и надзорными органами, созданной при Инвестиционном комитете Свердловской области, проведено три заседания. Администрации Новоуральского городского округа и заявителям были даны рекомендации относительно дальнейшего взаимодействия для обеспечения реализации проектов добычи полезных ископаемых. В результате предложения недропользователей о внесении испрашиваемых ими изменений в генеральный план об отображении функциональной зоны «Добыча полезных ископаемых» в отношении их земельных участков были направлены администрацией Новоуральского городского округа в адрес исполнителя муниципального контракта для учета при подготовке

¹¹ В соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

(Продолжение на 5-й стр.)