

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД

Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Республике Карелия Е. Г. Гнётовой о некоторых вопросах размещения нестационарных торговых объектов в Петрозаводском городском округе.

*«Все форматы торговли,
независимо от размера, признаются
цивилизованными и имеют право на
беспрепятственное развитие в рамках
своей самобытности и уникальности»*

Из «Стратегии развития торговли в
Российской Федерации на 2015 – 2016
годы и период до 2020 года»,
утвержденной приказом Минпромторга
России от 25 декабря 2014 года № 2733

Раздел 1. Обоснование актуальности темы

По итогам деятельности Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Республике Карелия Е.Г. Гнётовой (далее – Уполномоченный) за 2018-2019 гг. **среди выявленных системных проблем** обозначена проблема в сфере размещения нестационарных торговых объектов (далее – НТО) на территории Петрозаводского городского округа.

За 2018-2019 гг. к Уполномоченному поступило 10 жалоб субъектов предпринимательской деятельности на нарушение их прав в сфере размещения НТО на территории Петрозаводского городского округа.

С экономической точки зрения малые форматы по объективным причинам менее эффективны, чем крупный ритейл. Но и они создают существенное число рабочих мест, формируют налоговые поступления в бюджет. Кроме того, эти формы торговли обеспечивают самозанятость граждан, что приобретает особую важность в свете решения задач по легализации неформальной занятости, и являются самыми распространенными стартовыми площадками для начинающих предпринимателей, в последствии при положительной предпринимательской истории и накоплении определенного капитала часто становящимся представителями реального сектора экономики.

Раздел 2. Состояние нормативного правового регулирования вопроса размещения нестационарных торговых объектов.

Выявленные затруднения органов местного самоуправления при принятии решений о размещении НТО.

С 1 марта 2015 г ода вступили в с илу изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, в частности, введена новая статья 39.33., которая устанавливает, что для размещения нестационарных торговых объектов 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.

Размещение НТО на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с Законом № 381-ФЗ.

Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 381-ФЗ) размещение НТО на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных объектов (далее – схема размещения), составленной с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

Схема размещения разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Затруднение 1.

Какой документ определяет право размещения НТО (аренда земельного участка под НТО или право на размещение НТО на земельном участке без его предоставления)?

Отсутствие в нормативных правовых актов, устанавливающих порядок размещения нестационарных торговых объектов в Петрозаводском городском округе, определения порядка получения Решения размещения

НТО, когда с субъектом предпринимательства расторгнут договор аренды земельного участка (бессрочный), но НТО находится в Схеме.

Затруднение 2.

Распоряжение земельными участками (в части размещения НТО), находящимися в государственной неразграниченной собственности.

В Петрозаводске в настоящее время практически все земли на территории города являются неразграниченными, и право распоряжения ими принадлежит Министерству имущественных и земельных отношений Республики Карелия (далее – МИЗО).

Ранее заключённые договоры на размещение НТО содержат устанавливающие правила определения платы за пользование имуществом – земельными участками на основании в виде арендной платы за пользование земельным участком. Это на сегодняшний день невыгодно администрации, а также ставит в неравное положение субъектов предпринимательства: разная оплата для тех, кто получил право размещения по конкурсу и тех, кто заключил договоры ранее.

Затруднение 3.

Не разработаны необходимые нормативные акты, определяющие порядок перезаключения договоров/ получения решений на размещение НТО (без проведения соответствующих аукционов).

Отсутствует порядок предоставления компенсационного места (при невозможности размещения НТО на ранее занимаемом земельном участке).

Затруднение 4.

Отсутствует исчерпывающий перечень случаев отказа во включении НТО в Схему размещения нестационарных торговых объектов.

Не могут считаться обоснованными отказы, например, в связи с тем, что в муниципальном образовании достигнут норматив минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов. Также не могут считаться обоснованными отказы во включении в схему размещения в связи с окончанием договора аренды земельного участка

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АДМИНИСТРАЦИИ ПЕТРОЗАВОДСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
от 15.03.2019 № 557**

**«Об утверждении Порядка принятия решения о размещении
нестационарного торгового объекта»**

1. КРУГ ЛИЦ

Настоящий Порядок регламентирует отношения, связанные с размещением нестационарных торговых объектов без предоставления земельного участка и установления сервитута.

В соответствии с пунктом 1 Порядок регламентирует отношения, связанные с размещением нестационарных торговых объектов без предоставления земельного участка и установления сервитута.

В соответствии с пунктом 3 Порядка размещение нестационарных торговых объектов осуществляется на основании решения, выдаваемого Администрацией Петрозаводского городского округа по результатам торгов в форме открытого аукциона на право получения решения на размещение нестационарных торговых объектов, в соответствии с порядком, определенным в разделе II настоящего Порядка.

В соответствии с п. 21 порядка Заявителем может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или индивидуальный предприниматель, **ПЛАНИРУЮЩИЕ** осуществлять торговую деятельность.

ПРОБЛЕМАТИКА

Юридические лица, индивидуальные предприниматели, которые в настоящее время осуществляют торговую деятельность в нестационарных торговых объектах на основании заключённого до разработки и утверждения Схемы Договора аренды земельного участка на размещение НТО находятся в правовой неопределённости.

С предпринимателями, чьи НТО в схеме на 2019 год сохранились, находятся в состоянии неопределённости. А значит в улучшение внешнего вида не спешат вкладывать средства, что, в свою очередь, является поводом для раздражения администрации («зачем нам ржавые киоски в центре города»).

Также надо отметить, что предприниматели, осуществляющие торговую деятельность на основании Решений и те, кто осуществляет деятельность на основании ранее заключённых договоров аренды, находятся в неравном положении по:

-сумме оплате;

-срокам деятельности

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Уравнивать права тех, кто ранее получил землю в аренду и тех, кто получил Решение, а именно:

-Закрепить преимущественное право на выдачу решения на размещение НТО без проведения Конкурса в следующих случаях:

1.Наличие заключенного Договора аренды земельного участка на размещение НТО и наличие места в схеме размещения нестационарных торговых объектов на территории Петрозаводского городского округа, утвержденной постановлением Администрации Петрозаводского городского округа (далее - Схема).

2.Наличие договора аренды земельного участка для размещения нестационарного торгового объекта, заключенного до вступления в силу настоящего Порядка, после согласования и включения места в Схему на основании п 6 ст.10 Федерального закона от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации».

Результат:

1.применение единой методики расчёта за размещение НТО;

2.применение единых требований;

3.легализация торговой деятельности в объектах НТО для тех, кто ранее заключил договоры аренды.

2. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ НТО.

Пункт 66 Порядка регламентирует случаи, когда действие решения полностью прекращается:

п/пункт 5) в случае исключения объекта из Схемы;

При этом, решение об исключении принимается комиссионно, членами комиссии являются должностные лица Администрации ПГО.

ПРОБЛЕМАТИКА

Перечень оснований для исключения из Схемы не являются исчерпывающим, содержит усмотрение.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

3. КОМПЕНСАЦИОННЫЕ МЕСТА РАЗМЕЩЕНИЯ НТО

В п/п 10 пункта 66 указано, что если принято решение об исключении объекта из Схемы, уполномоченный орган принимает решение о досрочном прекращении действия решения в течение тридцати календарных дней со дня принятия решения об исключении объекта из Схемы. За двадцать календарных дней до дня принятия решения о досрочном прекращении действия решения уполномоченный орган должен **однократно** предложить лицу, которому выдано решение, иное равноценное место для размещения объекта (далее - равноценное место). В случае согласия лица уполномоченный орган выдает решение на срок действия предыдущего решения, а ранее выданное решение прекращает свое действие по соглашению сторон.

Под равноценным местом понимается место для размещения объекта, имеющее сходные с местом, указанным в решении, такие характеристики, как место его размещения и площадь объекта.

Юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), которому выдано решение, вправе отказаться от предлагаемого ему равноценного места

ПРОБЛЕМАТИКА

У предпринимателя нет выбора компенсационного места.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Внести норму, предусматривающую выбор компенсационного места, расположенного в границах Петрозаводского городского округа следующими способами:

1. Выбор места из числа свободных мест в Схеме;
2. Выбор иного места (самостоятельно);

3. Выбор из числа мест, включенных в примерный перечень компенсационных мест. При этом преимуществом обладает хозяйствующий субъект должен иметь право выбора компенсационного места.

В пункте 67 Порядка указаны основания досрочного прекращения решения уполномоченным органом, в том числе:

-неосуществление торговой деятельности в течение месяца после его установки (п.п.5 пункта 67 Порядка).

ПРОБЛЕМАТИКА

Есть случаи, когда субъект предпринимательства не успевает за один месяц по независящим от него причинам начать торговую деятельность, например, подключить НТО к электрическим сетям. В этом случае в соответствии с Порядком Решение будет досрочно прекращено.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Внести в указанный пункт оговорку: «кроме случаев невозможностями осуществления торговой деятельности по независящим от заявителя обстоятельствам, подтверждёнными соответствующими документами».

Пункт 68 Порядка определяет обязанности Юридических лиц (индивидуальных предпринимателей), которым выдано решение, в том числе:

б) не допускать передачу или уступку прав по договору третьим лицам, осуществление третьими лицами торговой и иной деятельности с использованием объекта.

ПРОБЛЕМА

Запрет на передачу или уступку хозяйствующим субъектом, осуществляющим торговую деятельность, прав по договору на размещение третьим лицам и осуществление третьими лицами торговой деятельности с использованием нестационарного торгового объекта ограничивает право предпринимателя распоряжаться своим имуществом, что противоречит положениям ст. 209 ГК РФ, в которой предусмотрено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом.

СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ

Срок, на который выдаётся Решение определен -2 года.

Указанный срок не позволяет субъектам предпринимательства окупить вложения в приобретение/реконструкцию НТО, планировать свою деятельность на долгосрочную перспективу, создает административный барьер, не имеет экономического смысла.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ.

Внести изменения в Постановление Правительства Республики Карелия от 26.04.2017 № 133-П «О мерах по развитию нестационарной торговли на территории Республики Карелия», а также в Постановление Администрации Петрозаводского городского округа от 15.03.2019 № 557 «Об утверждении Порядка принятия решения о размещении нестационарного торгового объекта» и постановления администраций муниципальных районов Республики Карелия, утверждающие порядок размещения НТО.

Определить срок выдачи Решения на размещение не менее 5 лет, но не более 7 лет с правом пролонгации Решения без торгов.

Полагаю, что к Решению на размещение нестационарных торговых объектов применима аналогия со ст. 621 ГК РФ, предусматривающая преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок.

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



Е.Г. Гнётова