

РЕКОМЕНДАЦИИ

для уполномоченных органов местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области по вопросам особенностей размещения нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности

В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о торговле) размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, разработанной и утвержденной уполномоченным органом местного самоуправления.

На практике одним из обязательных условий для размещения нестационарного торгового объекта на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, являлось наличие у хозяйствующего субъекта договора аренды данного земельного участка.

С 1 марта 2015 года вступил в силу Федеральный закон от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Одним из ключевых изменений, внесенных данным Федеральным законом, является установление случаев использования земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута. Данное положение не распространяется на земельные участки уже предоставленные гражданам или юридическим лицам. В новой статье 39.33 Земельного Кодекса РФ к указанным случаям, среди прочего, отнесено размещение нестационарных торговых объектов.

Таким образом, при размещении данных объектов на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, сделка по предоставлению земельного участка не совершается. Введение данной нормы призвано сократить время, затрачиваемое на оформление земельных правоотношений, а также сократить издержки хозяйствующих субъектов, связанных с регистрацией договоров в Росреестре. При этом привязка нестационарного торгового объекта к земельному участку, на котором он расположен, сохраняется.

Согласно пункту 1 статьи 39.36 Земельного Кодекса РФ 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 Законом о торговле. Однако до настоящего времени Законом о торговле Порядок размещения нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, не установлен.

Учитывая, что разработка и утверждение схем размещения нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, относится к компетенции уполномоченных органов местного самоуправления, а также то, что согласно части 2

статьи 6 Закона о торговле и Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления вправе издавать муниципальные правовые акты по вопросам, связанным с созданием условий для обеспечения жителей муниципального образования услугами торговли, вопрос утверждения данного порядка относится к компетенции органов местного самоуправления.

Порядком на размещение нестационарных торговых объектов рекомендуется предусмотреть:

1. Общие положения, отражающие, в соответствии с каким нормативно-правовыми актами разработан данный Порядок, сферу применения – это отношения по предоставлению права размещения нестационарных торговых объектов на территории, основные понятия, используемые Порядком.

2. Особенности размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования:

- где возможно размещение нестационарных торговых объектов (в местах, определенных схемой размещения);

- какими документами подтверждается право размещения на территории муниципального образования нестационарных торговых объектов (договор на размещение нестационарного торгового объекта).

3. Порядок получения права на размещение нестационарных торговых объектов:

1) Основания заключения Договора.

В соответствии с письмом Федеральной антимонопольной службы от 11 января 2016 года № ИА/90/16 о применении нового законодательства Российской Федерации, регулирующего земельные отношения, предоставление права на размещение объекта нестационарной торговли при наличии двух и более претендентов на размещение объектов нестационарной торговли в отношении одних и тех же мест размещения таких объектов, должно осуществляться путем проведения прозрачных конкурентных процедур – аукционов. В аукционе участвуют только те земельные участки, которые включены в схему размещения нестационарных торговых объектов.

Однако, в целях предоставления гарантии добросовестным хозяйствующим субъектам в сохранении действующего бизнеса, рекомендуется предусмотреть следующие случаи, когда хозяйствующий субъект имеет преимущественное право на размещение нестационарного торгового объекта без проведения торгов:

- в случае продления ранее заключенного договора с одним и тем же хозяйствующим субъектом на право размещения нестационарного торгового объекта в одном и том же месте на новый срок, если данным хозяйствующим субъектом добросовестно соблюдались требования ранее заключенного договора в течении всего срока его действия;

- в случае, если на земельный участок, который включен в схему размещения нестационарных торговых объектов, и на котором размещен действующий нестационарный торговый объект, собственником данного объекта ранее был заключен договор аренды и данным хозяйствующим субъектом добросовестно

соблюдались требования ранее заключенного договора аренды в течении всего срока его действия.

2) Случаи и условия предоставления альтернативных компенсационных (свободных) мест.

Согласно Методическим рекомендациям по совершенствованию правового регулирования нестационарной и развозной торговли на уровне субъектов Российской Федерации, разработанным Министерством промышленности и торговли Российской Федерации (письмо Минпромторга России от 23.03.2015 № ЕВ-5999/08) (далее – Методические рекомендации Минпромторга России) одним из основных предлагаемых к реализации положений является закрепление принципа «меняется место – сохраняется бизнес» для обеспечения возможности предпринимателю без потерь продолжать бизнес, если место размещения его нестационарного торгового объекта требуется для целей развития территории. Суть данного принципа – если место размещения НТО требуется для развития территории, то об этом заблаговременно (не менее чем за 1 год) уведомляется хозяйствующий субъект и ему, по согласованию с ним, предоставляется компенсационное место.

4. Требования, предъявляемые к размещению и внешнему виду нестационарных торговых объектов (в случае принятия органом местного самоуправления решения об их установлении).

Рекомендуется устанавливать указанные требования для отдельных территорий в пределах муниципального района (городского округа), например для исторической части города.

В соответствии с Методическими рекомендациями Минпромторга России требования к внешнему виду должны исходить из следующего:

- удобства и функциональности осуществления торговой деятельности (удобства как для хозяйствующего субъекта, так и для потребителя);
- возможности использования типового серийного торгового оборудования, имеющегося на рынке, широко распространенных материалов;
- минимизации расходов хозяйствующего субъекта, простоты оформления;
- неприменения вновь утверждаемых требований к ранее согласованным объектам до истечения определенного времени (рекомендуется не применять вновь утверждаемые требования к ранее согласованным объектам до истечения срока договора на размещение нестационарного торгового объекта, но не ранее истечения 3-х лет с момента утверждения новых требований);

5. Порядок проведения аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта.

Рекомендуется определить срок проведения аукциона не менее 30-ти календарных дней, но не более 60-ти календарных дней.

6. Порядок заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта, а также на право размещения нестационарного торгового объекта посредством реализации преимущественного права (без аукциона) и соответственно расторжения данных договоров.

Согласно Методическим рекомендациям Минпромторга России срок действия договора на размещение нестационарного торгового объекта, за исключением

сезонного размещения, должен составлять не менее 7 лет с правом пролонгации неограниченное число раз.

Целесообразно дифференцировать данный срок следующим образом:

- для размещения киосков, павильонов, торговых автоматов и иных нестационарных торговых объектов всесезонного размещения, за исключением мобильных торговых объектов – 5-7 лет;
- мобильных торговых объектов всесезонного размещения, в том числе специализированных автоприцепов – от 12 мес. до 3 лет;
- нестационарных торговых объектов сезонного размещения – 6 месяцев (с 1 апреля по 1 октября).

7. Порядок определения размера платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта.

Размер платы рекомендуется определять по итогам аукциона, за исключением случаев предоставления права размещения нестационарного торгового объекта без проведения аукциона. Практика отдельных муниципальных образований ряда регионов РФ показывает, что существуют разные подходы к определению начальной цены аукциона, исходя из следующего:

- цены 1 кв. м места размещения нестационарного торгового объекта, определенной независимым оценщиком в соответствии с действующим законодательством (руб.), площади места размещения нестационарного торгового объекта (кв. м) и количества месяцев (периода) размещения нестационарного торгового объекта;

- среднего удельного показателя кадастровой стоимости земли с разрешенным использованием – для торговли, площади торгового места и количества месяцев (периода) размещения нестационарного торгового объекта;

- установленных органами местного самоуправления базовых ставок размещения нестационарных торговых объектов, коэффициентов вида деятельности, коэффициентов привлекательности мест размещения.

Рекомендуется к применению второй подход к определению начальной цены аукциона, поскольку с одной стороны данный подход является менее затратным как для местного бюджета, так и для бюджетов хозяйствующих субъектов (не нужно проводить независимую оценку), с другой стороны является более обоснованным, так как при определении кадастровой стоимости уже учитывается рыночная стоимость участка с учетом его привлекательности.

Документом, подтверждающим право хозяйствующего субъекта разместить нестационарный торговый объект на земельном участке, находящемся в государственной собственности или муниципальной собственности, является заключенный между Администрацией муниципального района (городского округа) Смоленской области и хозяйствующим субъектом договор.

ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНОГО ТОРГОВОГО ОБЪЕКТА НА ТЕРРИТОРИИ

(наименование муниципального образования)

БЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

«__» _____ 20__ г.

Администрация _____, именуемая в дальнейшем
(наименование муниципального образования)
«Администрация», в лице _____, действующего
(должность, Инициалы, Фамилия)
на основании Устава _____, с одной стороны и
(наименование муниципального образования)
_____, в лице¹ _____,
(наименование юридического лица или ИП) *(должность, Инициалы, Фамилия)*
именуемый в дальнейшем «Правообладатель», с другой стороны, заключили
настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Администрация предоставляет Правообладателю право разместить
нестационарный торговый объект _____

(вид, специализация, местоположение, площадь объекта, площадь земельного участка²)

(далее - Объект) в соответствии с согласованным эскизным проектом, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора³, а Правообладатель обязуется разместить Объект на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим договором, федеральным законодательством и законодательством Смоленской области.

1.2. Настоящий договор заключен на основании⁴ _____ и является подтверждением права Правообладателя на размещение нестационарного торгового объекта в месте, установленном схемой размещения нестационарных торговых объектов на территории _____, и пунктом 1.1.
(наименование муниципального образования)
настоящего договора.

1.3. Настоящий договор действует с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.⁵

¹ Слова «в лице _____» добавляются в случае, если Правообладатель является юридическим лицом.

² Площадь земельного участка под размещение НТО рекомендуется выделять с учетом размера прилегающей территории, определенной органами местного самоуправления согласно Правил благоустройства.

³ Слова «в соответствии с согласованным эскизным проектом, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора» добавляется в случае, если на территории муниципального образования либо отдельных территориях муниципального образования органами местного самоуправления установлены требования к внешнему виду, оформлению нестационарных торговых объектов.

⁴ Основанием может быть результаты проведения аукциона на предоставление права размещения нестационарного торгового объекта либо заявление Правообладателя в случае, указанном в п.1.4. настоящего договора.

⁵ Целесообразно дифференцировать данный срок следующим образом: для размещения киосков, павильонов, торговых автоматов и иных нестационарных торговых объектов всесезонного размещения, за исключением мобильных торговых объектов – 5-7 лет; мобильных торговых объектов всесезонного размещения, в том числе

1.4. Правообладатель имеет преимущественное право на продление настоящего договора на новый срок без проведения торгов.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Администрация имеет право:

2.1.1. В течение действия настоящего договора проверять соблюдение Правообладателем требований настоящего договора.

2.1.2. Требовать расторжения настоящего договора и возмещения убытков в случаях, указанных в п. 5.2. настоящего договора.

2.2. Администрация обязуется:

2.2.1. Предоставить Правообладателю право на размещение нестационарного торгового объекта в соответствии с п. 1.1 настоящего договора.

2.2.2. В случае исключения из схемы размещения нестационарных торговых объектов места размещения, указанного в п. 1.1 настоящего договора:

2.2.2.1. Не позднее, чем за 1 год известить Правообладателя об изменении схемы размещения нестационарных торговых объектов.

2.2.2.2. Не позднее, чем за 6 месяцев предложить Правообладателю и, в случае его согласия, не позднее даты исключения из схемы размещения нестационарных торговых объектов места размещения, указанного в п. 1.1 настоящего договора, предоставить ему без проведения торгов альтернативное компенсационное место размещения, предусмотренное схемой размещения нестационарных торговых объектов.

Альтернативным компенсационным местом размещения признается место, расположенное в радиусе не более 1000 метров от места размещения, указанного в п. 1.1 настоящего договора, с соблюдением удаленности от остановок общественного пассажирского транспорта, которая должна быть не более удаленности от остановок общественного пассажирского транспорта по отношению места размещения, указанного в п. 1.1 настоящего договора, и с сохранением категории дорог и улиц, определенной на основании паспортизации улично-дорожной сети либо в соответствии со сводом правил 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утв. Приказом Минрегиона Российской Федерации от 28.12.2010 № 820.

2.3. Правообладатель имеет право:

2.3.1. Разместить Объект и использовать его для осуществления торговой деятельности в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.3.2. Изменять тип, специализацию, внешний вид, оформление⁶ Объекта. При этом оформляется дополнительное соглашение к настоящему договору.

2.3.3. В случае, предусмотренном пп. 2.2.2 настоящего договора, самостоятельно выбрать альтернативное компенсационное место размещения,

специализированных автоприцепов – от 12 мес. до 3 лет; нестационарных торговых объектов сезонного размещения – 6 месяцев (с 1 апреля по 1 октября).

⁶ Слова «внешний вид, оформление» добавляются в случае, если на территории муниципального образования либо отдельных территориях муниципального образования органами местного самоуправления не установлены требования к внешнему виду нестационарных торговых объектов.

предусмотренное схемой размещения нестационарных торговых объектов.

2.3.4. Досрочно расторгнуть настоящий договор, письменно уведомив Администрацию за 10 (десять) дней до расторжения договора.

2.4. Правообладатель обязуется:

2.4.1. Своевременно выплачивать Администрации плату, установленную настоящим Договором, согласно п. 3.2 настоящего договора.

2.4.2. Обеспечивать функционирование Объекта в соответствии с требованиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства при использовании Объекта для осуществления торговой деятельности.

2.4.3⁷. Сохранять внешний вид, оформление Объекта в течение установленного периода размещения Объекта.

2.4.4. Соблюдать при размещении Объекта требования экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

2.4.5. Не допускать нарушения Правил благоустройства прилегающей территории в пределах размера земельного участка и заключать соответствующие договоры на вывоз ТБО.

2.4.6. При прекращении настоящего договора в срок не позднее 10 дней обеспечить демонтаж и вывоз Объекта с места его размещения.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Плата по настоящему договору на размещение нестационарного торгового объекта, указанного в п. 1.1 настоящего договора, устанавливается на соответствующий период, в размере итоговой цены аукциона, за которую Правообладатель приобрел право на размещение нестационарного торгового объекта, и составляет _____

(сумма указывается цифрами и прописью)

3.2. Правообладатель перечисляет платежи по настоящему договору ежемесячно до десятого числа текущего месяца на расчетный счет, указанный в приложении к настоящему договору. Правообладатель вправе произвести платежи единовременно, авансом за часть периода либо весь период действия настоящего договора.

3.3. По истечении трех лет Администрация вправе в одностороннем порядке пересмотреть размер платы по настоящему договору на размещение нестационарного торгового объекта, указанного в п. 1.1 настоящего договора, на последующий срок действия договора, за исключением случая, если Правообладателем произведен платеж единовременно, авансом за весь период действия настоящего договора.

При этом размер платы не должен превышать размер платы, установленный в соответствии с п. 3.1 настоящего договора, скорректированный с учетом показателя оборота розничной торговли по базовому варианту Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на соответствующий период.

3.4. В случае, если Правообладателем произведен платеж единовременно, авансом

⁷ Пункт добавляется в случае, если на территории муниципального образования либо отдельных территориях муниципального образования органами местного самоуправления установлены требования к внешнему виду нестационарных торговых объектов.

за часть периода действия настоящего договора, превышающую 3 года, Администрация вправе в одностороннем порядке пересмотреть размер платы по настоящему договору на размещение нестационарного торгового объекта, указанного в п. 1.1 настоящего договора, на последующий срок действия настоящего договора по истечении периода, за который Правообладателем произведен платеж единовременно, авансом.

3.5. Плата вносится до момента демонтажа и вывоза Объекта с места его размещения.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим договором.

4.2. В случае нарушения п. 2.4.1, 3.2 настоящего договора Правообладатель уплачивает пени в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Вносимые в настоящий договор дополнения и изменения рассматриваются сторонами и оформляются дополнительными соглашениями.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Администрации в следующих случаях:

5.2.1. При использовании Правообладателем предоставленного права не по назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора.

5.2.2. При возникновении задолженности по оплате по настоящему договору за период более трех месяцев или систематического (три и более раз в течении 12 месяцев) нарушения условий настоящего договора по срокам оплаты. Расторжение настоящего договора не освобождает от необходимости погашения задолженности по плате по настоящему договору и уплате пени.

5.2.3. При нарушении Правообладателем пп. 2.4.3 настоящего договора.

5.3. Настоящий договор прекращает свое действие в случаях:

5.3.1. По требованию Правообладателя в случае отсутствия у Правообладателя дальнейшей заинтересованности в размещении нестационарного торгового объекта.;

5.3.2. Ликвидации юридического лица в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации;

5.3.3. Прекращения деятельности физического лица в качестве индивидуального предпринимателя;

5.3.4. По соглашению Сторон настоящего договора.

5.3.5. По окончании срока настоящего договора.

5.4. Настоящий договор расторгается путем направления письменного уведомления и считается расторгнутым по истечении 10 дней с момента получения уведомления о расторжении настоящего договора либо с момента возвращения уведомления в связи с отказом в получении или по истечении срока хранения почтового отправления.

5.5. Настоящий договор может быть расторгнут по иным основаниям, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Ни одна из сторон настоящего договора не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или предотвратить (непреодолимая сила), то есть чрезвычайными и непредотвратимыми обстоятельствами⁸.

Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами, разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия - в судебных органах соответствующей компетенции.

7.3. Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

7.4. По истечении срока действия настоящего договора, если ни одна из сторон не заявила о его расторжении, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Пролонгация возможна неограниченное количество раз.

7.5. Приложения к договору, составляющие его неотъемлемую часть:

7.5.1. Реквизиты для оплаты (Приложение 1).

⁸ На основании пункта 3 статьи 401 ГК РФ непреодолимая сила определяется как чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства. К обстоятельствам, которые не относятся к непреодолимой силе, относятся:

- нарушение обязанностей со стороны контрагентов иностранной организации;
- отсутствие на рынке нужных для выполнения работ на строительной площадке материалов и т.д.;
- отсутствие у заказчика или исполнителя (иностранной организации) необходимых денежных средств.

В соответствии с пунктом 1 статьи 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

При этом существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Об этом говорится в пункте 1 статьи 451 ГК РФ.

Следовательно, обстоятельства непреодолимой силы - это чрезвычайные, непреодолимые, не зависящие от воли и действий участников экономического соглашения обстоятельства, в связи с которыми участники оказываются неспособными выполнить принятые ими обязательства. Возникновение этих обстоятельств освобождает участника - исполнителя договора от ответственности за выполнение принятых им обязательств.

Учитывая, что в законодательстве нет четкого перечня обстоятельств непреодолимой силы, в договоре при его заключении необходимо подробно указать, какие именно события стороны считают обстоятельствами непреодолимой силы, освобождающими от ответственности с учетом требований законодательства.

7.5.2. Эскизный проект (Приложение 2).⁹

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ИНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Администрация:	Правообладатель:
Юридический адрес: _____	Юридический адрес: _____
ИНН _____	ИНН _____
ОГРН _____	ОГРН _____

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Администрация:	Правообладатель:
----------------	------------------

⁹ Пункт добавляется в случае, если на территории муниципального образования либо отдельных территориях муниципального образования органами местного самоуправления установлены требования к внешнему виду, оформлению нестационарных торговых объектов