

РЕЗОЛЮЦИЯ
участников круглого стола на тему
«Проблематика земельных арендных отношений
в сфере нестационарной торговли в г. Костроме»

г. Кострома

18 октября 2017 года

Дата проведения круглого стола: 18 октября 2017 года.

Время проведения: с 15 ч. 00 м. до 17 ч. 00 м.

Место проведения: г. Кострома, ул. Локомотивная, д. 2,
Бизнес-центр Костромской области, малый конференц-зал (5 этаж).

Организатор круглого стола: Костромское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ».

Модератор круглого стола: Милашкин Сергей Петрович, правовой консультант исполнительной дирекции Костромского регионального отделения «ОПОРА РОССИИ».

18 октября 2017 года в г. Костроме при организационной поддержке Костромского регионального отделения «ОПОРА РОССИИ» прошел круглый стол на тему «Проблематика земельных арендных отношений в сфере нестационарной торговли в г. Костроме», посвященный наиболее актуальным вопросам, возникающим у субъектов предпринимательской деятельности в сфере реализации правоотношений по аренде земельных участков, предоставленных для эксплуатации нестационарных торговых объектов, в том числе, конкретным вопросам о практике применения установленного порядка расчета размера арендной платы за такие земельные участки, о ситуации, связанной с расторжением договоров аренды земельных участков, заключенных на неопределенный срок, а также относительно «перехода» владельцев нестационарных торговых объектов с договоров аренды земельных участков на договоры о размещении нестационарных торговых объектов.

Инициатором проведения данного круглого стола выступила активная группа субъектов малого предпринимательства, включающая арендаторов земельных участков, предоставленных им в аренду из состава земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, для эксплуатации нестационарных торговых объектов в г. Костроме.

В работе круглого стола, помимо инициаторов его проведения, приняли участие представители органов государственной и муниципальной власти, а также представители общественных объединений предпринимателей, уполномоченный по защите прав предпринимателей в Костромской области и иные лица.

Цель проведения круглого стола заключалась в совместном обсуждении его участниками всех актуальных вопросов, поднятых в рамках заданной тематики, а также установление долгосрочного конструктивного диалога между малым бизнес-сообществом г. Костромы и муниципальной властью, необходимого для оперативного, бесконфликтного и взаимовыгодного разрешения всех возникающих между ними спорных вопросов и ситуаций.

В рамках заявленной темы круглого стола его участники обсудили следующие вопросы, включенные в повестку дня:

1. О проблемных вопросах практики применения установленного порядка расчета размера арендной платы за земельные участки.

2. О ситуации относительно односторонних отказов Администрации г. Костромы от договоров аренды земельных участков, заключенных на неопределенный срок.

3. О «переоформлении» договорных отношений, связанных с эксплуатацией нестационарных торговых объектов, с договоров аренды земельных участков на договоры о размещении нестационарных торговых объектов.

В частности, инициаторы проведения круглого стола (владельцы нестационарных торговых объектов) заявили о следующих выявленных ими проблемных вопросах, вынесенных на обсуждение в рамках тематики круглого стола:

1) применение Администрацией г. Костромы неправильных (завышенных) значений коэффициентов K_v (коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка), K_k (корректирующего коэффициента) и K_i (коэффициента инфляции) при расчете размеров арендной платы за период 2015-2017 годов по договорам аренды земельных участков, предоставленных в аренду из состава земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, для эксплуатации нестационарных торговых объектов в г. Костроме;

2) расторжение договоров аренды земельных участков по инициативе Администрации г. Костромы в порядке заявления ею, со своей стороны, немотивированных односторонних отказов от договоров аренды земельных участков, заключенных на неопределенный срок, с требованиями об освобождении и возврате земельных участков, в том числе, с самостоятельным обеспечением арендаторами демонтажа принадлежащих им нестационарных торговых объектов;

3) «переход» владельцев нестационарных торговых объектов с договоров аренды земельных участков на договоры о размещении нестационарных торговых объектов;

4) наличие в решении Думы города Костромы от 24.04.2015 №76 «Об утверждении Правил предоставления органами местного самоуправления города Костромы права на размещение нестационарных торговых объектов, нестационарных объектов, используемых для оказания услуг общественного питания, бытовых и иных услуг на территории города Костромы» норм, в целом определяющих неблагоприятное правовое положение владельцев нестационарных объектов, в том числе, в части определяемых существенных условий договоров о размещении нестационарных торговых объектов и порядка определения размера платы за размещение нестационарного торгового объекта по таким договорам;

5) отсутствие конструктивного диалога между владельцами нестационарных торговых объектов и Администрацией г. Костромы по всем возникающим между ними проблемным вопросам.

В ходе круглого стола его участники в порядке выступлений и дискуссий обменялись мнениями (мотивированными позициями) по всем рассмотренным вопросам и сформировали свои предложения, направленные на решение выявленных проблем. При этом мнения участников круглого стола, высказанные в ходе его проведения, относительно выявленной проблематики, а также относительно определения задач и подходов к решению выявленных проблемных вопросов, не были едиными. Вместе с тем, участники круглого стола смогли выработать совместные решения по итогам его проведения.

Резолютивная часть:

По итогам обсуждения всех вопросов повестки дня и с учетом внесенных предложений участники круглого стола единогласно приняли следующие решения, формирующие настоящую резолюцию:

1. Рекомендовать Костромскому региональному отделению «ОПОРА РОССИИ» направить Главе города Костромы Журину Юрию Валерьевичу обращение с консолидированными предложениями владельцев нестационарных торговых объектов о внесении изменений в решение Думы города Костромы от 24.04.2015 №76 «Об утверждении Правил предоставления органами местного самоуправления города Костромы права на размещение нестационарных торговых объектов, нестационарных объектов, используемых для оказания услуг общественного питания, бытовых и иных услуг на территории города Костромы», которыми будут предусматриваться более точные, упорядоченные, прозрачные и благоприятные для субъектов предпринимательской деятельности условия реализации правоотношений, связанных с размещением нестационарных торговых объектов в г. Костроме.

2. В целях установления конструктивного долгосрочного диалога между владельцами нестационарных торговых объектов и органами муниципальной власти направить Главе города Костромы Журину Юрию Валерьевичу предложение о создании рабочей группы по вопросам нестационарной торговли, плановые заседания которой проводить с периодичностью один раз в квартал.

Сведения о наличии особого мнения участников круглого стола относительно принятых решений: особые мнения отсутствуют.

Участники круглого стола выражают уверенность в том, что реализация всех принятых по его итогам решений окажет позитивное воздействие на развитие нестационарной торговли в г. Костроме.

Настоящая резолюция подлежит направлению участникам круглого стола.

Модератор круглого стола:

правовой консультант
исполнительной дирекции
Костромского регионального
отделения «ОПОРА РОССИИ»



С.П. Милашкин