



Александр Зуев: «Будем сидеть сутками!»

7 апреля состоялось заседание межведомственной рабочей группы по решению вопросов, связанных с принятием нормативно-правовых документов, регулирующих порядок организации и предоставления мест для размещения объектов малой торговли (ОМТ) и остановочных комплексов на территории Калининграда. Эта рабочая группа должна выработать положение, устраивающее и предпринимателей, и городские власти, и ГИБДД. Но пока есть только один проект — подготовленный городской

администрацией.

О том, какие задачи должно решить это положение «Об остановочных комплексах и объектах малой торговли в Калининграде», рассказал его главный разработчик — заместитель главы администрации Калининграда, председатель комитета имущества и земельных ресурсов администрации Александр Зуев.

— О положении и изменениях в организации уличной торговли в Калининграде говорилось уже очень много. Скажите, а было ли экономическое обоснование нововведений? Сколько бюджет потеряет/получит?

— Бюджет ничего не потеряет. Наоборот, получит. Торги будут основываться на базе рыночной оценки, которую проведет независимый оценщик. Начальная цена лотов будет определена именно так. Оценка пока не проводилась — она действует в течение шести месяцев, поэтому мы ее сделаем тогда, когда будем проводить подготовку документов к конкурсу или аукциону. Если мы ее проведем сейчас, то просто напрасно потратим деньги, потому что потом не сможем ее применить.

В настоящее время предоставление мест под уличную торговлю происходит, исходя из субъективных критериев специалистов МУП «Муниципальная собственность». Спрос, привлекательность торговых мест или бюджетные интересы никакого влияния на этот процесс не оказывают.

Но самая главная проблема здесь — не поступление средств в бюджет, а правовое сопровождение ОМТ, которые сейчас стоят. Если мы не приведем в соответствие с законодательством те акты, которые регламентируют установку и местонахождение этих объектов на дорогах, то их придется просто ликвидировать. И тогда бюджет, и не только городской, действительно потеряет. То есть вопрос не в том, сколько получит бюджет, а сможет ли бизнес работать дальше.

— Победители аукциона будут платить арендную плату? Или только разовый платеж на торгах?

— Положение, которые мы представляем для работы межведомственной группы, содержит в себе определенную этапность. Первый этап — это торги за право заниматься этим видом деятельности. И второй — обычные ежемесячные или ежегодные арендные платежи.

— Предприниматели не отрицают, что уличную торговлю в Калининграде нужно приводить в порядок. Они тоже хотят работать по четким прописанным правилам, обязательным для всех. Но не всем понятно, почему нужно все ломать и строить заново с нуля. Почему нельзя продолжать заключать договоры с МУП «Муниципальная собственность»?

— Это бизнес, которым сейчас достаточно эффективно занимается МУП «Муниципальная собственность». При этом многие, в том числе и предприниматели, говорят, что закон № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» определяет, что не дело муниципального образования заниматься бизнесом, не для этого оно создается. Но бизнес уже сложился. И называется он — операторство. Оператор должен устанавливать ОМТ, заниматься земельными вопросами, обеспечивать уборку, содержание, эксплуатацию и так далее.



Мы обязаны по федеральному закону № 178 «О приватизации» акционировать МУП «Муниципальная собственность» и продать акции. И после этого этот единый оператор вроде как может продолжать свою деятельность. Но на основании каких документов и законов и почему? Просто на основании 178 закона и потому, что он раньше этим занимался? Но тогда все уже установленные в городе торговые места нужно автоматически закрывать и ликвидировать. Иначе придет проверка в это, уже акционерное, общество и скажет: «Вы неправомерно предоставляете места!». Ведь сегодня места под ОМТ предоставляются не на основании нормальных договоров аренды, а по договорам и разрешениям на право установки. То есть, акционируя МУП, мы теряем доходы в бюджет, а МСБ — места работы. К сожалению, это мало кто понимает.

Бизнесмены думают, что нынешнее положение дел может существовать вечно. Нет: законы очень сильно изменились. И для того чтобы на одном объекте недвижимости появился другой — нужно создать правовую базу — положение. И это не воля муниципального образования, а требование закона.

Сегодня ситуация следующая: формируются земельные участки под объект недвижимости «Дорога». В инфраструктуру дороги входят и остановочные комплексы.

Причем стандартом для остановочных комплексов торговые павильоны в принципе не предусмотрены. Их там не может быть, так как они препятствуют безопасности дорожного движения и самой организации дорожного движения. И схема размещения должна учитывать и требования закона, и интересы МСБ. Рабочая группа будет решать, как в рамках городской транспортной схемы разместить остановочные комплексы. Нужно помнить, что не все они с торговыми комплексами, есть и только навесы.

Есть и еще ряд моментов, которые должно решить положение. В силу того, что мы не можем оформить земельные отношения, договоры предпринимателей на их палатки и павильоны заключаются на 1 год. То есть любое лицо, вложившее в свой некапитальный торговый объект какие-то деньги, понимает, что все свои вложения оно должно вернуть в течение года, да еще и получить прибыль — ведь ни у кого нет обязанности продлить с ним договор на право размещения через год. Подчеркиваю: это касается объектов, которые находятся на территориях общего пользования, в границах «красных линий», а не на сформированных земельных участках. Объекты, которые находятся на участке объекта недвижимости «Дорога», автоматически становятся частью ее инфраструктуры.

Это как в ситуации с домом и пентхаусом: пентхаус становится частью дома, а владелец дома разрешает (или нет) находиться ему на крыше. Хотя построить его может и кто-то другой. Это оформляется соответствующим документом, как и в случае ОМТ, находящихся на землях общего пользования. И мы такой документ разрабатываем.

Сейчас продление договоров зависит от субъективных обстоятельств. При этом все понимают, что имущество имеет сроки амортизации, оно должно окупиться, но обязательств учитывать эти обстоятельства ни у кого нет. То есть взаимоотношения должны быть долгосрочными, они должны определяться, на наш взгляд, полноценным договором аренды, который можно зарегистрировать. И это позволит предпринимателям отстаивать свои права, в том числе в судебном порядке, планировать свою деятельность (ведь в договоре будут прописаны сроки и условия его действия), рассчитывать на преимущественное право его продления, если арендатор был добросовестным.

Эти моменты для многих пока остаются за кадром. Сегодня каждый предприниматель выполняет функции и оператора, и арендатора, и пользователя, и собственника. А МУП «Муниципальная собственность» — просто посредник, который выдает разрешения и собирает плату.

— Некоторые новшества, например, выставление на аукцион права на установку и обслуживание остановочных комплексов с торговыми павильонами, вызывают особенно много споров. Почему необходимы такие торги?

— Да, в положении прописано, что право аренды торгового места распределяется через торги. Проводить их должен оператор. Он обязан это сделать. Места под ОМТ будут торговаться каждое отдельно — все 1 200.

Несогласованность позиций с предпринимателями сегодня у нас именно по поводу аукциона. Им не нравится эта идея. Но сегодня на принятие решения влияет мнение конкретного человека, часто субъективное. То есть часто получается: нравишься — дам местечко, не нравишься — не дам. Публичное предложение — аукцион — этот момент полностью исключает: это чистый рынок. Предприниматели здесь абсолютно равны. Они

смотрят: подходит ли им предлагаемый ОМТ, его цена. И решают свои задачи в равных условиях — деньгами на торгах.

И именно аукцион поможет урегулировать вопрос цены аренды ОМТ — это главное. Она будет определяться не чьим-то волевым решением, а реально существующим рынком. Естественно, что ни один оператор — ни муниципальный, ни частный, — не хотят, чтобы палатки простаивали пустыми. Их же нужно содержать, платить налоги и так далее, то есть нести затраты. И пустые ОМТ их только увеличивают. И если начальная цена на аукционе завышена, то никто просто не заинтересуется этим предложением. И оператору придется снижать цену. Это не новое явление в нашем городе — посмотрите на торгово-офисные комплексы. Там уже переговоры о размере арендной платы идут совсем не так, как год назад.

Возможно, в положении мы предусмотрим обязательное присутствие в аукционной комиссии представителя отдела потребительского рынка, что сделает их прозрачными, или проведение аукциона на площадке конкурсного агентства, у которого уже отработаны четкие процедуры. Я думаю, что все это позволит сделать эти цены справедливыми. Я не говорю, что они будут ниже или выше — они будут справедливыми.

— Насколько оправданно иметь много операторов, как хотят некоторые предприниматели?

— Рабочая группа будет рассматривать это предложение. Но тут, я думаю, будут работать экономические правила. Возможно, сетевикам будет интересно попробовать себя в управлении. К тому же есть предприниматели, которые уже живут за счет сдачи своих павильонов в аренду. Они тоже могут попробовать. Но операторам придется не только установить остановочные комплексы с ОМТ и дальше деньги собирать. Придется заниматься вопросами благоустройства, содержания, охраны и много чем еще. Например, есть улица, на которой размещены пять остановочных пунктов. На каждом обязательно есть навес — дорогостоящий и требующий обслуживания. И только на одном — торговый павильон. Вопрос: кому интересно будет купить навесы и содержать четыре «пустых» остановки? Сможет ли один павильон компенсировать такое обременение? По моему мнению — не сможет.

Предприниматели считают, что если разместить на навесах рекламу, они будут сами

себя «кормить». Я думаю, что так не получится. Во-первых, рекламные доходы — непланируемые, особенно сегодня, когда рекламные потоки сократились. Во-вторых, в законе написано, что на остановочных комплексах и рядом с ними не может быть рекламы, которая хоть как-то препятствует дорожной деятельности. То есть ГИБДД будет за этим следить. А если будет хоть одна жалоба на то, что кто-то был ослеплен или отвлечен, то предписание убрать появится немедленно.

— А откуда все эти новшества взялись?

— Это не совсем свежие нормы. Они появились в 2003 году. А в 2007 году появился закон «Об организации дорожной деятельности». И он заставил все муниципалитеты обратить внимание на нормативные документы, которые до этого мало кем учитывались. Сейчас мы обязаны исполнять требования этого закона, так как на него многое завязано: ремонт дорог, например, организация движения и безопасности, создание остановочных карманов. Фактически, на него завязано обслуживание наших дорог и игнорировать его нельзя — тогда не будет исполнен бюджет, дороги не будут чиниться, и мы все будем сетовать на их состояние. И получать в ответ, что в смете этот ремонт не предусмотрен, так как дорога не зарегистрирована, а не зарегистрирована она из-за того, что вопрос с землей, спор о границах с ОМТ — не решен.

— В городе вроде как не разрешено устанавливать новые ОМТ. Но появляются палатки без разрешений. Какие действия в отношении их предпринимаются?

— Они ставились всегда. Очень многие предприниматели сначала ставили палатки, и только потом бегали и узаконивали их. До встречи с губернатором города мы палатки, которые ставились незаконно, просто убрали. Было убрано 14 палаток разных собственников. Сейчас мы так не делаем — применяется другая процедура. Как их убирать? Со скандалом или максимально соблюдая интересы всех? Ту палатку, которую обнаружили в момент установки, убрали сразу. Те, которые уже работают, получили уведомления о нарушении и предложение устранить его. Сейчас есть служба муниципального земельного контроля. Она выезжает на место, фиксирует, актирует, вызывает тех, кто там работает, поднимает договоры, выходит на тех, кто эти договоры заключил, — арендодателя. И они будут нести ответственность вплоть до уголовной. Но законные процедуры будут соблюдены.

— Какие действия будут предприняты, если соглашение по положению на рабочей группе не будет достигнуто?

— 21 апреля мы должны представить результаты своей работы губернатору. Положение мы, городские власти, разработали. Мы считаем, что оно соблюдает нормы закона, абсолютно прозрачно, в том числе и с точки зрения противодействия коррупции, позволяет сохранить ОМТ в пределах «красных линий». Но пока нет от других участников рабочей группы предложений, которые могли бы лечь в основу изменений положения. Мы должны, я считаю, не просто выполнить поручение губернатора, но сделать это максимально корректно. Следующее заседание рабочей группы состоится 17 апреля. И на нем мы должны будем прийти к конкретным результатам. Если для этого придется сидеть за рабочим столом сутками, то будем сидеть.