



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

**ДУМА ГОРОДА СУРГУТА**

Депутатам Думы города

**АППАРАТ**

ул. Восход, 4, г. Surgut,  
Тюменская область, Ханты-Мансийский  
автономный округ – Югра, 628404  
Тел. (3462) 52-81-67,  
тел./ факс (3462)52-80-12;  
<http://www.dumasurgut.ru>;  
e-mail: [duma@admsurgut.ru](mailto:duma@admsurgut.ru)



№18-02-691 15-0-0  
от 20.03.2015

Замечания к проекту решения Думы города  
«О внесении изменений в решение Думы города от 26.10.2012 №281-ВДГ «Об  
утверждении методики расчета арендной платы за пользование  
муниципальным имуществом, расположенным на территории города»

По результатам рассмотрения проекта решения и материалов, представленных к нему, сообщаем следующее:

1. Представленным проектом предлагается добавить в пункт 11 приложения к действующему решению Думы города: г) общественные туалеты, тем самым предусмотреть норму о применении при расчете арендной платы за пользование общественными туалетами, используемыми для бытового обслуживания населения в соответствии с назначением помещения, формулу расчета арендной платы с применением первоначальной стоимости имущества и нормы амортизационных отчислений в год.

Из пояснительной записки к проекту решения следует, что арендная плата, рассчитанная по балансовой стоимости, позволит обеспечить бесперебойную работу общественных туалетов и покрыть расходы арендаторов на содержание таких помещений.

Из представленной информации не ясно каким образом посредством принятия указанного решения будет обеспечена бесперебойная работа общественных туалетов в городе и «покрыты расходы арендаторов».

Таким образом, разработчику проекта необходимо представить дополнительную информацию, содержащую сравнительный анализ применения при расчете арендной платы базовой ставки и балансовой стоимости имущества, а также прогноз социально-экономических последствий применения того или иного метода расчета арендной платы (для бюджета города, арендаторов, жителей города).

2. Представленным проектом предлагается дополнить действующую редакцию пунктом 13, в котором предусмотреть норму о применении расчета

размера годовой арендной платы за пользование 1 квадратным метром автодороги для размещения остановочных комплексов с торговым павильоном (киоском) и производить его на основании балансовой стоимости автодороги, площади автодороги, нормы амортизационных отчислений в год, арендного процента в размере 5% и коэффициента, учитывающего категорию арендатора, в соответствии с приложением 4 к действующей методике.

Из представленных материалов следует, что в настоящее время остановочные комплексы предоставляются в пользование на основании договора аренды земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества – часть автодороги, и фактически осуществляется пользование непосредственно частью объекта.

Таким образом, в связи вступлением в силу 01.03.2015 статьи 39.36 Земельного кодекса РФ Администрацией города (департаментом имущественных земельных отношений) предлагается передавать часть автодороги для размещения остановочных комплексов с торговыми павильонами (киосками).

Следует отметить, что в соответствии с нормами 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 Федеральным законом от 28.09.2009 №381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации».

Согласно протоколу заседания постоянного комитета Думы города по городскому хозяйству и перспективному развитию города от 24.02.2015 №37 в рамках обсуждения вопроса «О результатах выполнения мероприятий, направленных на решение проблемы незаконного использования земельных участков на территории города в рамках осуществления муниципального земельного контроля» заместитель директора департамента имущественных земельных отношений Администрации города Трофименко Н.Е. отметила, что «с 01.03.2015 использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов будет осуществляться в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов без предоставления земельного участка, а в случае заключения договора аренды земельного участка плата будет взиматься в соответствии с условиями договора. Выдача разрешения на установку объекта без предоставления земельного участка – это не земельные отношения и данный вопрос до конца еще не проработан». Директор департамента архитектуры и градостроительства Администрации города – главный архитектор Фокеев А.А. пояснил, что «в настоящее время предлагается: предоставлять разрешение на установку нестационарных объектов в конкретных координатах, зафиксированных в кадастровой палате, производить расчет платы за установку нестационарных объектов по аналогии с размещением рекламных конструкций. Порядок выдачи разрешения на размещение нестационарных объектов будет опубликован официально. Администрация города будет выходить в Думу города с вопросом об определении стоимости выдачи разрешения».

В проекте решения предложено применение нормы статьи 39.36 Земельного кодекса РФ по размещению нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности только в части остановочных комплексов с торговым павильоном (киоском).

В целях принятия взвешенного решения по вопросу применения указанных норм федерального законодательства на территории города необходим комплексный подход к их применению в части организации размещения нестационарных торговых объектов и расчета платы за установку нестационарных объектов. При этом необходимо рассмотреть все варианты взимания указанной платы, так например, возможность применения процедуры по аналогии с размещением рекламных конструкций.

Следует обратить внимание, что исходя из логики статей 3, 25 Федерального закона от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями): в границах полосы отвода автомобильной дороги, запрещается размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса.

Остановочные комплексы с торговым павильоном (киоском) не являются дорожным сооружением (технологической частью автомобильной дороги) и не предназначены для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относятся к объектам дорожного сервиса. В данном случае возникает вопрос правомерности передачи для размещения остановочных комплексов с торговым павильоном (киоском) части автодороги.

Кроме того, необходимы пояснения по объекту договора аренды. Автомобильные дороги являются объектом недвижимого имущества. Будут ли для целей заключения договоров аренды выделяться самостоятельные объекты недвижимого имущества – часть автомобильной дороги? В этой связи необходимо уточнить вопрос с регистрацией права собственности на такой объект, изготовлением кадастрового паспорта и т.д.

4. Отсутствует финансово-экономическое обоснование и прогноз социально-экономических последствий принятия решения в части установления формулы для расчета платы за пользование 1 кв.м. автомобильной дороги для размещения остановочных комплексов с торговым павильоном (киоском).

5. Обращаем внимание, что особенности заключения договоров аренды муниципального имущества регулируются статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Новый объект договора аренды предполагает заключение новых договоров аренды, поскольку предмет договора является существенным условием договора и не может быть изменен без прекращения действия самого договора. Заключение договора аренды муниципального имущества без проведения конкурсных процедур предусмотрено указанным Федеральным законом для

определенного круга лиц. В связи с изложенным, необходимы пояснения о реализации Администрацией города предлагаемых изменений.

Предлагаем разработчикам проекта рассмотреть возможность применения по аналогии нормы статьи 19 «Наружная реклама и установка рекламных конструкций» Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» в части установки и эксплуатации нестационарных объектов торговли, в том числе остановочных комплексов с торговым павильоном (киоском).

На основании вышеизложенного, проект решения необходимо доработать с учетом изложенных выше замечаний.

Руководитель аппарата



Е.А. Ануфриева