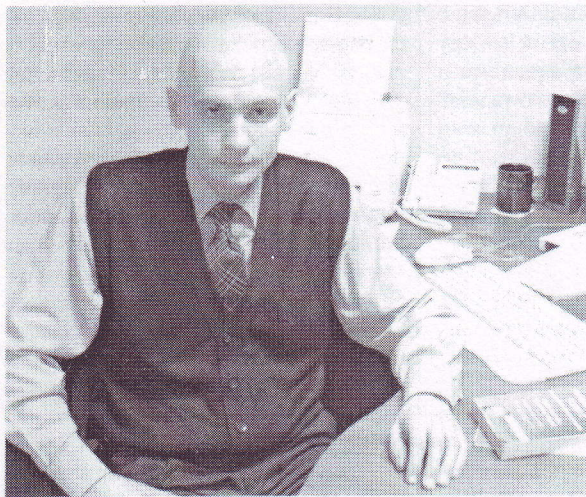


«СУДЬБА» КОММЕРЧЕСКОГО КИОСКА В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ: АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЙ В ТОРГОВОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ



Антон Андреевич ЦВЕТКОВ – генеральный директор Воронежского Регионального Юридического Центра «ЦветАн».

С началом 90-х годов и политическим процессом перестройки в нашей жизни возникло явление, именуемое в народе, как «коммерческий киоск». Первые ласточки грядущего «капитализма» такие киоски, с одной стороны, предполагали отсутствие очередей и дефицита товаров, богатый ассортиментный выбор и торговлю с нарушением установленных законодательством правил, несоблюдение прав потребителей, неэстетичный внешний вид мест торговли, обезображивающий родной город – с другой. В последнее время наметилась тенденция к разрешению проблемных вопросов организации розничной торговли со стороны законодателя и муниципальной власти г. Воронежа. Так, 26 декабря 2006 года решением Воронежской городской Думы было утверждено Положение о порядке установки и эксплуатации киосков, павильонов и выносного холодильного оборудования на территории городского округа город Воронеж (далее по тексту – Положение о порядке установки и эксплуатации киосков), а 30 декабря 2006 года принят федеральный закон «О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой Кодекс РФ» (далее по тексту – Закон о розничных рынках). Необходимость принятия указанных нормативно – правовых актов назрела уже давно, ввиду явных

пробелов в торговом законодательстве, требующих восполнения. Бессистемность нормативного регулирования уличной розничной торговли привела к тому, что улицы родного города стали напоминать восточный базар. Вышеназванные нормативно-правовые акты сформулированы законодателем таким образом, что при надлежащем исполнении органами государственной и муниципальной власти должны придать «цивилизованный» вид

местам организованной торговли и разрешить многие «проблемные моменты» в предпринимательской деятельности, связанной с розничной торговлей. Кроме того, хочется надеяться, что в деле организации, упорядочения уличной торговли законодатель не забудет о миллионах граждан России, для которых во времена государственного экономического кризиса торговля стала второй профессией и единственным источником дохода для их семей. В юридический центр «ЦветАн» обращаются предприниматели, владельцы торговых киосков и организации, обслуживающие места организованной торговли, по вопросам оказания юридической помощи в связи с вышеуказанными изменениями в законодательстве. Учитывая судебную практику по реально возникшим спорам между предпринимателями – продавцами и администрацией рынков, органами местного самоуправления хотелось бы изложить свое понимание последних изменений в торговом праве и дать некоторые правовые советы.

Как указывалось выше, в декабре 2006 года органы законодательной государственной власти приняли Закон, регулирующий вопросы организации розничной торговли на рынках. Данный закон выполняет две основные функции: организация розничной

торговли на всевозможных уличных рынках и высвобождение рынка труда в секторе розничной уличной торговли от «иностранный элемента». Новый закон вносит много позитивного в ситуацию с городскими рынками.

Отныне количество городских рынков и места их размещения должны планироваться соответствующими муниципальными органами с учетом многих факторов. Так, в силу ч. 1 ст. 4 названного Закона о розничных рынках, места организованной торговли должны создаваться в соответствии с планом, «утвержденным органом государственной власти субъекта РФ в соответствии с архитектурными, градостроительными и строительными нормами и правилами, с проектом планировки и благоустройства территории субъекта РФ и территории муниципального образования и с учетом потребностей субъекта РФ в рынках того или иного типа». Данная норма позволит прекратить хаотичную и стихийную организацию городских рынков и сократить возможность чиновничьего злоупотребления властью. Какова же будет судьба уже существующих рынков? Частью 2 ст. 24 комментируемого закона установлено, что организация розничного рынка, организация и осуществление деятельности по продаже товаров (выполнению работ, оказанию услуг) подлежит приведению в соответствие с положением закона.

Наиболее часто встречающиеся проблемные вопросы, с которыми обращаются предприниматели, – это купля-продажа торговых киосков (павильонов), расположенных на рынках города. Киоск на рынке возможно купить лишь в том случае, если такой киоск является движимой вещью и не содержит признаков капитального строения. Торговый киоск, являющийся движимой вещью, как правило, выполнен из разборных конструктивных элементов и не связан с землей, таким образом, когда перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно. Собственником земельного участка, занимаемого рынком, как правило, является соответствующее муниципальное

образование. Кирпичные (блочные) торговые киоски, расположенные на рынках города в большинстве своем самовольные постройки, т.к. построены без разрешительной документации, и права на них не зарегистрированы в органах юстиции. «Купив» такой киоск, покупатель не приобретает никаких вещных прав на него, а сама сделка по купле-продаже в данном случае ничтожна. С введением в действие Закона о розничных рынках ситуация с «куплей-продажей» киосков, расположенных на рынках, изменится. По смыслу п. 8), п. 9) ст. 3 Закона о розничных рынках, под торговым местом понимается павильон, палатка, лоток, а в соответствии со ст. 15 того же закона, торговые места предоставляются юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям по договорам о предоставлении торговых мест на срок, не превышающий срока действия разрешения на организацию рынка, выданного управляющей компанией. Таким образом, **рынок не вправе продать торговое место**, речь может идти только о предоставлении торгового места в пользование. Если между предпринимателем и руководством рынка все-таки состоялась сделка купли-продажи киоска, расположенного на территории рынка и обладающего признаками капитального строения, я всегда советую в судебном порядке признавать такую сделку недействительной и узаконивать свое положение на рынке другими.

Закон о розничных рынках ввел на законодательном уровне такую категорию, как «управляющая рынком компания». В соответствии со ст. 3 данного Закона, управляющая рынком компания – это юридическое лицо, которому принадлежит рынок¹, которое состоит на учете в налоговом органе по месту нахождения рынка и имеет разрешение на право организации рынка, полученное в порядке, установленном Правительством РФ. Надо отметить, что в Законе о розничных рынках достаточно внятно прописаны обязанности управляющей рынком компании. Все, что касается обустройства, оборудования и содержания рынка, должно осуществляться управляющей компанией. Хочется верить, что во исполнение ст. 12 Закона о розничных рынках, на каждом рынке города Воронежа будет «обособленная от торговых мест стоянка для автотранспортных средств лиц, с которыми заключены договоры о предоставлении торговых мест, продавцов и покупателей. ... Оборудовано доступное для обозрения место, обеспечивающее связь с соответствующими

контрольными и надзорными органами, а также с соответствующими органами местного самоуправления, номера телефонов для обращений лиц, с которыми заключены договоры о предоставлении торговых мест, продавцов и покупателей». Что касается благоустройства рынка и обеспечения торговой деятельности, то на сегодняшний день подавляющее большинство управляющих рынком организаций перекладывают это бремя на плечи торгующих предпринимателей. На практике доводилось работать с договорами, заключаемыми между предпринимателями – продавцами и администрацией конкретного рынка. Как правило, руководство рынка никогда не заключает собственно договоров предоставления торгового места, являющихся по своей правовой сущности договорами аренды. Как правило, заключается договор в соответствии с которым предприниматели, торгующие на рынке, обязаны возместить (компенсировать) руководству рынка затраты на благоустройство рынка и организацию торговли. Такие обязательства не соответствуют принятому Закону о розничных рынках. В соответствии со ст. 13 Закона о розничной торговле, содержание рынка осуществляется управляющей рынком компанией. Установлена обязанность управляющей рынком компании обеспечивать условия по энерго-, тепло-, водоснабжению, а также организуется охрана рынка. Немаловажно то, что в новом законе оговорена специальная ответственность управляющей рынком компании. Согласно ст. 22 Закона о розничных рынках, в случае невозможности использования по вине управляющей компании торгового

места лицом, заключившим договор о предоставлении торгового места, управляющая рынком компания несет перед этим лицом ответственность.

Как указывалось выше, нормативно-правовым актом, регулирующим размещение торговых киосков и павильонов на улицах города Воронежа вне территории рынков, является Положение о порядке установки и эксплуатации киосков, павильонов и выносного холодильного оборудования на территории городского округа город Воронеж, утвержденное решением Воронежской городской Думы. Как следует из п. 1.1, указанное Положение регулирует порядок установки и эксплуатации павильонов, киосков и выносного холодильного оборудования. Надо сказать, что с принятием данного нормативного акта на уровне муниципального образования, разрешились многие спорные моменты. Арбитражный суд Воронежской области завален исками как предпринимателей, оспаривающих отказ в продлении ордера на размещение торгового киоска, так и городских властей по сносу незаконно размещенных киосков.

Безусловным достоинством вышеуказанного Положения о порядке установки и эксплуатации киосков является то, что определены улицы, на которых запрещается установка новых киосков. Согласно приложению № 2 к решению Воронежской городской Думы от 26 декабря 2006 г., в перечень улиц и площадей г. Воронежа, на которых не допускается новое размещение киосков входит 70 наименований. В соответствии с п. 2.1 Положения о порядке установки и эксплуатации киосков на этих улицах запрещена установка новых киосков,



¹ По смыслу ст. 5, ст. 7 ФЗ РФ «О розничных рынках и внесении изменений в Трудовой Кодекс РФ» управляющая рынком компания должна быть собственником земельного участка, занимаемого рынком (комментарий автора).

следовательно, киоски, установленные ранее на законных основаниях, не подлежат демонтажу. На улицах и площадях города, согласно приложению № 2, возможна установка новых киосков, при условии, что они выполнены в комплексе с остановками общественного транспорта, либо являются объектами мелкорозничной торговли по реализации печатной продукции, мороженого, цветов.

Глава 3 Положения о порядке установки и эксплуатации киосков регулирует порядок оформления разрешительной документации на установку киосков. Право на установку возникает на основании ордера, договора на установку и приказа директора департамента градостроительства и земельных отношений. Приобретение данного права носит заявительный характер. Согласно п. 3.4, право на установку киоска предоставляется первому заявителю (дата, час и минута регистрации заявки фиксируется в департаменте градостроительства и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж) и осуществляется по результатам проведенного согласования в установленном порядке с соответствующими службами. Детализирована процедура согласования проектного материала. В п. 3.8 установлены предельные сроки для согласования: для муниципальных предприятий – 14 календарных дней, для иных – 30 календарных дней, а в случае превышения предельного срока согласования градостроительное заключение считается согласованным «по умолчанию». При этом киоски устанавливаются на срок до 3-х лет, а павильоны – на срок до 5-ти

лет. Пунктом 3.12 Положения предоставляется право владельцу киоска, расположенного на муниципальной земле, продавать торговый киоск, при этом разрешительные документы на установку и эксплуатацию объекта переоформляются на нового владельца на срок действия первоначальных документов на тех же условиях.

Самым значительным нововведением в регулирование уличной торговли, на мой взгляд, является глава 6 Положения о порядке установки и эксплуатации киосков, регулирующая порядок демонтажа незаконно размещенных киосков. До вступления в действие данного Положения муниципальные власти города для того, чтобы снести стоящий без разрешительной документации торговый киоск, должны были обратиться с соответствующим иском в суд. Арбитражный суд Воронежской области завален исками как предпринимателей, оспаривающих отказ в продлении ордера на размещение торгового киоска, так и городских властей по сносу незаконно размещенных киосков. Пункты 6.5, 6.6 Положения о порядке установки и эксплуатации киосков наделяют районные управы города Воронежа правом демонтажа незаконно размещенных киосков. В том случае, если компетентными органами будут установлены отступления от утвержденного проекта киоска, самовольные пристройки, несанкционированная торговля алкоголем, невыполнение требований по благоустройству прилегающей территории, самовольное размещение рекламы, информации и т. п., владельцу киоска направляется предписание Комитета главного архитектора Администрации городского

округа город Воронеж об устранении нарушений. В случае не устранения данных недостатков добровольно, установлена процедура сноса (демонтажа) торгового киоска. Немалая часть торговых киосков в городе Воронеже размещены на муниципальной земле, без какой-либо разрешительной документации. Известны случаи организации мини-рынков на территории городского округа город Воронеж без разрешительной документации. Используя пробелы в законодательстве, вызываясь в многочисленные судебные процессы, применяя процедуру обеспечительных мер в арбитражном судопроизводстве, организаторам «стихийных» мини-рынков удавалось годами работать на муниципальной земле, взыскивая ежемесячную плату с торгующих предпринимателей. На сегодняшний день городским властям не требуется судебного акта, чтобы осуществлять демонтаж мест незаконной торговли.

В целом изменения в торговом законодательстве, регулировании торговой деятельности в г. Воронеже носят, безусловно, прогрессивный характер, нацелены на защиту прав предпринимателей в сфере торговли, наведения «градостроительного» порядка на улицах города.

Цветков Антон Андреевич, юридические услуги «ЦветАн»:

- представительство в гражданском и арбитражном судопроизводстве;
- посредничество в урегулировании споров в досудебном порядке;
- консультации.

Контактный телефон 8-915-54-36-354.

КОММЕНТАРИЙ

