



**КОНТРОЛЬНО – СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА ЧЕРКЕССКА**

369000, КЧР, г. Черкесск, ул. Новая, 7, тел./факс (878-2) 26-06-34
E-mail: kspcherkessk@mail.ru

«23» 12 2022 г.

№ 146

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам камеральной проверки правомерности
предоставления и использования земельных участков под
торгово-остановочными комплексами за 2021 год.**

Заместителем председателя Контрольно-счетной палаты муниципального образования города Черкесска Джалаговой Р.И., главным инспектором Контрольно-счетной палаты муниципального образования города Черкесска Ивановой С. И. проведена камеральная проверка правомерности предоставления и использования земельных участков под торгово-остановочными комплексами за 2021 год.

Основание для проведения камеральной проверки: ст. 267.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации, п. 5 ч. 2 ст. 9 Федеральный закон от 07.02.2011 №6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», ст.8 Положения о Контрольно-счетной палате муниципального образования города Черкесска утвержденного решением Думы муниципального образования города Черкесска от 17.06.2022 №66 «Об утверждении Положения о Контрольно-счетной палате муниципального образования города Черкесска», п.1.18 раздела «Экспертно-аналитические мероприятия» плана работы Контрольно-счетной палаты муниципального образования города Черкесска на 2022 год.

Цель камеральной проверки:

- анализ нормативно-правовой базы предоставления земельных участков под торгово-остановочными комплексами;
- определение правомерности предоставления и использования земельных участков под торгово-остановочными комплексами.

Перечень проверенных объектов:

- Управление по имущественным отношениям мэрии муниципального образования города Черкесска;
- Управление градостроительства и архитектуры мэрии муниципального образования города Черкесска.

Камеральная проверка проведена на основании следующих нормативно-правовых актов:

1. Бюджетного кодекса Российской Федерации;
2. Земельного кодекса Российской Федерации;
3. Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 07.02.2011 №6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований»;
6. Постановление Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 11.08.2010 № 264 «О Порядке разработки и утверждения органами местного самоуправления схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории Карачаево-Черкесской Республики»;
7. Решение Думы муниципального образования города Черкесска от 29.10.2015 №92 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения Схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования города Черкесска, Схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования города Черкесска»;
8. Решение Думы муниципального образования города Черкесска от 27.09.2018 №77 «Об утверждении положения о порядке организации и проведения торгов на право заключения договора на размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках на территории муниципального образования города Черкесска без предоставления земельного участка»;
9. Решение Думы муниципального образования города Черкесска от 30.09.2021 №61 «Об утверждении требований, предъявляемых к внешнему виду нестационарных торговых объектов, размещаемых на территории муниципального образования города Черкесска»;
10. Постановление мэрии муниципального образования города Черкесска от 17.02.2015 №235 «Об утверждении Положения о размещении нестационарных торговых объектов на территории города Черкесска»;
11. Постановление мэрии муниципального образования города Черкесска от 05.05.2017 №251 «Об утверждении административного регламента мэрии муниципального образования города Черкесска по предоставлению муниципальной услуги «Выдача разрешений на размещение нестационарных торговых объектов на территории города Черкесска».

Сроки проведения мероприятия: 09 декабря 2022 по 20 декабря 2022.

Проверкой установлено:

1. Анализ организации предоставления земельных участков под торгово-остановочные комплексы.

В соответствии с пп.6 п.1 ст. 39.32 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута в случае размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а

также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии со п.1 ст. 39.36 ЗК РФ и ст. 10 Федерального закона от 28.12.2009 №381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон о торговле № 381-ФЗ) размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

Согласно п. 5 ст. 2 Закона о торговле № 381-ФЗ нестационарный торговый объект (далее – НТО) - торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение.

Приказом Росстандарта от 28.08.2013 № 582-ст утвержден «ГОСТ Р 51303-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Торговля.», который причисляет к НТО такие объекты как:

торговый павильон - отдельно стоящее строение (часть строения) или сооружение (часть сооружения) с замкнутым пространством, имеющее торговый зал;

- киоск - сооружение без торгового зала с замкнутым пространством, внутри которого оборудовано рабочее место продавца и хранится товарный запас;

- торговая палатка - оснащенная прилавком легковозводимая сборно-разборная конструкция, образующая внутреннее пространство, не замкнутое со стороны прилавка, предназначенный для размещения рабочих мест продавцов и товарного запаса на один день торговли и т.д.

Согласно п.п.1,3 ст. 10 Закона о торговле № 381-ФЗ размещение НТО на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения НТО с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

Схема размещения нестационарных торговых объектов разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии со ст. 10 Закона о торговле № 381-ФЗ, постановлением Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 11.08.2010 № 264 «О Порядке Разработки и утверждения органами местного самоуправления схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории Карачаево-Черкесской Республики» решением Думы муниципального образования города Черкесска от 29.10.2015 №92 утвержден Порядок разработки и утверждения Схемы размещения НТО на территории муниципального образования города Черкесска, в том числе торгово-остановочных комплексов (далее – Порядок №92).

Согласно п. 2.1. Порядка №92 при разработке Схемы должны учитываться:

1) результаты мониторинга достижения минимального уровня обеспеченности населения площадью торговых объектов. Мониторинг ведется путем анализа и

обобщения сведений Торгового реестра города Черкесска и реестра ввода в эксплуатацию торговых объектов;

2) необходимость размещения не менее, чем шестьдесят процентов НТО, используемых субъектами малого или среднего предпринимательства, осуществляющими торговую деятельность, от общего количества НТО;

3) необходимость достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов;

4) необходимость обеспечения устойчивого развития территории муниципального образования города Черкесска, в том числе с учетом Генерального плана города, Схем территориального планирования, Правил землепользования и застройки (в том числе с учетом установленных градостроительных регламентов), документации по планировке территорий;

5) соответствие мест размещения НТО и их внешнего вида и внешнего архитектурного облика сложившейся застройки;

6) обеспечение удобного подъезда автотранспорта, не создающего помех для прохода пешеходов;

7) обеспечение соответствия деятельности НТО в санитарным, противопожарным, экологическим требованиям, правилам продажи отдельных видов товаров, требованиям безопасности для жизни и здоровья людей, условиям приема, хранения и реализации товаров;

8) необходимость благоустройства площадки для размещения НТО и прилегающей территории.

Не допускается размещение НТО:

- в зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);
- на территориях, занятых инженерными коммуникациями и их охранными зонами; в арках зданий, на элементах благоустройства, площадках (отдыха, детских, спортивных, транспортных стоянках);

- на посадочных площадках пассажирского транспорта (за исключением сблокированных с остановочным павильоном), а также ближе 5 метров от остановочных павильонов.

Данная проверка проводится в рамках рассмотрения предоставления земельных участков под НТО (торгово-остановочные комплексы).

Нестационарная (мелкорозничная) торговля играет важную роль в обеспечении населения продукцией на условиях «шаговой доступности». Для ее развития необходимо сбалансированное наполнение жизненных пространств нестационарными торговыми объектами, различные виды которых используются для продажи широкого ассортимента товаров: от продуктов питания первой необходимости до бытовых и ремесленных изделий.

подавляющая часть нестационарных торговых объектов принадлежит субъектам малого и среднего предпринимательства, поскольку формат нестационарной торговли предполагает возможность легкого, быстрого и недорогого по первоначальным вложениям открытия бизнеса, в первую очередь для индивидуальных предпринимателей и микропредприятий.

2. Проверка соблюдения установленного порядка предоставления земельных участков под торгово-остановочные комплексы.

В целях обеспечения равных возможностей, создание равного доступа, формирования конкурентной среды для всех субъектов предпринимательской деятельности, создания условий для улучшения организации и качества торгового обслуживания населения города Черкесска, улучшения эстетического облика городской среды решением Думы муниципального образования города Черкесска от 27.09.2018 №77 утверждено Положение о порядке организации и проведения торгов на право заключения договора на размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках на территории муниципального образования города Черкесска без предоставления земельного участка (далее – Положение).

Положение определяет порядок организации и проведения торгов на право заключения договора на размещение НТО (торгово-остановочные комплексы), объектов по оказанию бытовых услуг (далее - торговые объекты) на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, либо государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального образования города Черкесска.

Согласно п. 2.1. Положения размещение НТО (торгово-остановочные комплексы) осуществляется только в местах, предусмотренных Схемой, по результатам торгов в виде конкурса или аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта, либо в случаях, предусмотренных настоящим Положением, без проведения торгов.

В соответствии с п. 3.1. Положения под открытым аукционом на право размещения нестационарного торгового объекта понимаются торги, победителем которых признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за право заключения договора на размещение НТО (торгово-остановочные комплексы).

По итогам проведения открытого аукциона, предметом которого является право на размещение НТО (торгово-остановочные комплексы) в местах, определенных Схемой, заключается Договор на размещение НТО (торгово-остановочные комплексы).

Организатором аукциона выступает Управление по имущественным отношениям мэрии муниципального образования города Черкесска (далее - УИО мэрии МО г. Черкесска). Проведение аукциона осуществляется комиссией по аукциону (далее - Комиссия).

Организатор аукциона разрабатывает и утверждает аукционную документацию, определяет предмет аукциона, сумму задатка за участие в аукционе, устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона.

Начальной ценой предмета аукциона по заключению Договора на размещение НТО (торгово-остановочные комплексы) является ежегодная арендная плата, определенная по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

По результатам аукциона на заключение договора на установку и размещение НТО (торгово-остановочные комплексы) определяется ежегодный размер арендной платы (п.п. 3.3, 3.4. Положения).

УИО мэрии МО г. Черкесска обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов Уставом муниципального образования города Черкесска.

По окончании аукциона результаты оформляются УИО мэрии МО города Черкесска протоколом. В протоколе о результатах аукциона указываются:

- 1) предмет аукциона;
- 2) победитель аукциона;
- 3) последняя цена аукциона, за которую победитель аукциона приобрел право на размещение нестационарного торгового объекта.

Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Под конкурсом на право размещения НТО (торгово-остановочные комплексы) понимаются торги, победителем которых признается лицо, которое представило лучшие предложения на право размещения НТО (торгово-остановочные комплексы).

По итогам проведения конкурса, предметом которого является право на размещение нестационарных торговых объектов в местах, определенных Схемой, заключается Договор на размещение.

Организатором конкурса выступает УИО мэрии МО города Черкесска. Проведение конкурса осуществляется конкурсной комиссией, которая разрабатывает и утверждает конкурсную документацию, устанавливает время, место, срок подачи заявок на участие в конкурсе.

В конкурсе принимают участие юридические лица, индивидуальные предприниматели, а также физические лица, подавшие заявку в срок, установленный в извещении о проведении конкурса (п.п. 4.1. – 4.4. Положения).

Решение конкурсной комиссии о победителе конкурса оформляется протоколом о результатах проведения конкурса, в котором содержатся сведения о месте, дате, времени проведения оценки и сопоставления конкурсных предложений об участниках конкурса, заявки на участие в конкурсе которых были рассмотрены, о порядке оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, о принятом на основании результатов оценки и сопоставления заявок решении о победителях конкурса.

На основании протокола по результатам проведенного конкурса УИО мэрии МО города Черкесска заключает договор на право размещения НТО (торгово-остановочные комплексы).

Итоги проведения конкурса размещаются на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение одного рабочего дня со дня подписания протокола.

В соответствии с п. 5.1. Положения существенными условиями договора на размещение НТО (торгово-остановочные комплексы) являются:

- 1) основания заключения договора на размещение НТО (торгово-остановочные комплексы);
- 2) наименование организатора торгов, принявшего решение о проведении аукциона либо конкурса и реквизиты такого решения;
- 3) цена аукциона, за которую победитель аукциона (единственный участник аукциона) приобрел право на заключение договора на размещение НТО (торгово-остановочные комплексы), а также порядок и сроки ее внесения, либо предложенная в результате проведения конкурса наибольшая цена размера платежа за право заключить договор;
- 4) местоположение и размер площади места размещения НТО (торгово-остановочные комплексы), вид, специализация, период размещения;
- 5) срок Договора;
- 6) ответственность сторон.

Договор на размещение НТО (торгово-остановочного комплекса) является подтверждением права на осуществление торговой деятельности в месте, установленном Схемой размещения нестационарных торговых объектов.

В 2021 году УИО мэрии МО города Черкесска торги на право заключения договора на размещение торгово-остановочных комплексов на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности не проводились.

С целью формирования единых правил размещения и архитектурно-дизайнерского решения НТО (торгово-остановочных комплексов) разработаны требования, предъявляемые к внешнему виду НТО (торгово-остановочных комплексов), размещаемых на территории муниципального образования города Черкесска, и утверждены решением Думы муниципального образования города Черкесска от 30.09.2021 №61 «Об утверждении требований, предъявляемых к внешнему виду нестационарных торговых объектов, размещаемых на территории муниципального образования города Черкесска» (далее – Требования №61).

В соответствии с п.п.2.1.- 2.2. Требования №61 внешний вид НТО (торгово-остановочные комплексы) должен отвечать современным архитектурно-художественным требованиям и в процессе долговременной эксплуатации не терять своих качеств.

Размещение НТО (торгово-остановочных комплексов) должно соответствовать градостроительным, архитектурным, пожарным, санитарным нормам, правилам и нормативам. Основные параметры НТО - абсолютная высота НТО (киоск, павильон, торгово-остановочный комплекс) от уровня земли составляет - 3,7 м, размеры НТО - ширина от 1,5 метров до 5,0 метров; длина от 1,5 метров до 6,0 метров. Для ранее установленных нестационарных торговых объектов данные требования в части размеров НТО не распространяются.

Требования подлежат обязательному применению при размещении киосков, павильонов, торгово-остановочных комплексов, а также при разработке проектов НТО (п.1.6. Требования №61).

Проектная документация для НТО (торгово-остановочные комплексы) должна предусматривать возможность их монтажа только из легких сборных несущих металлических конструкций заводского изготовления. Ограждающие конструкции предусматривать из металлических конструкций с остеклением из витринного стекла (простого или тонированного), включая двери, витражи, фальшвитрины и облицовку. Допускается применение сэндвич-панелей, композитных панелей с различной текстурной и фактурной поверхностью.

Проект внешнего вида НТО (торгово-остановочные комплексы) подлежит согласованию с уполномоченным органом муниципального образования города Черкесска (п. 2.13.2. Требования №61).

Для размещения НТО (торгово-остановочные комплексы) уполномоченным органом выдается разрешение на размещение нестационарных торговых объектов в соответствии с Положением о размещении нестационарных торговых объектов на территории города Черкесска, утвержденного постановлением мэрии муниципального образования города Черкесска от 17.02.2015 года №235, и с Административным регламентом мэрии муниципального образования города Черкесска по предоставлению муниципальной услуги "Выдача разрешений на размещение нестационарных торговых объектов на территории города Черкесска", утвержденного постановлением мэрии муниципального образования города Черкесска от 05.05.2017 №251.

3. Проверка использования земельных участков под торгово-остановочными комплексами.

В ходе камеральной проверки использования земельных участков под торгово-остановочными комплексами установлено следующее.

Всего на право заключения договоров, на размещение НТО под торгово-остановочные комплексы, выделено 38 земельных участков.

В 2021 году за использование земельных участков предоставленных под торгово-остановочные комплексы в доходную часть бюджета города Черкесска поступило 398,2 тыс. рублей.

Согласно п. 1 ст. 72 ЗК РФ муниципальный земельный контроль осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с положением, утверждаемым представительным органом муниципального образования.

В соответствии с п. 2 ст. 72 ЗК РФ предметом муниципального земельного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность.

Таким образом, под муниципальным контролем подразумевается работа местных органов власти по организации и исполнению в рамках данного территориального образования контроля за соблюдением физическими лицами, индивидуальными предпринимателями и организациями, правил землепользования, зафиксированных положениями местных нормативных актов.

Муниципальное законодательство предусматривает необходимость исполнения предписаний действующих нормативных актов, разработки и проведения надлежащих проверок в отношении землепользования, а также устанавливают определенный орган, в компетенцию которого входит реализация указанных норм.

Функции осуществления муниципального земельного контроля в городе Черкесске возложены на отдел по контролю за использованием земель города Управления градостроительства и архитектуры мэрии муниципального образования города Черкесска, в том числе контроля за использованием земельных участков по целевому назначению и устранения нарушений в области земельных отношений в соответствии с решением Думы муниципального образования города Черкесска от 29.10.2020 №68 "Об утверждении Положения об Управлении градостроительства и архитектуры мэрии муниципального образования города Черкесска".

4 Разработка рекомендаций и предложений по повышению эффективности управления и использования земельных участков под торгово-остановочными комплексами.

1. По результатам камеральной проверки правомерности предоставления и использования земельных участков под торгово-остановочными комплексами за 2021 год Контрольно-счетная палата муниципального образования города Черкесска рекомендует:

1) Усилить контроль за использованием земель нестационарных торговых объектов, в том числе под торгово-остановочными комплексами.

2) С целью увеличения доходной части бюджета города Черкесска провести анализ доходов от использования земельных участков под торгово-остановочными комплексами для обеспечения полного и своевременного поступления средств в бюджет.

3. Направить Главе муниципального образования города Черкесска заключение по результатам камеральной проверки правомерности предоставления и использования земельных участков под торгово-остановочными комплексами за 2021 год.

4. Направить Руководителю мэрии (мэру) муниципального образования города Черкесска заключение по результатам камеральной проверки правомерности предоставления и использования земельных участков под торгово-остановочными комплексами за 2021 год.

Председатель



М.К. Бедраев