

Протокол № 2
расширенного заседания Координационного совета по развитию малого и среднего
предпринимательства в Сысерском городском округе

05 августа 2015 года 16 час.00 мин.

г.Сысерт

Ведет заседание Карамышев Александр Геннадьевич – Глава Сысерского городского округа, председатель Координационного совета.

Присутствуют:

Краснова Светлана Валерьевна – заместитель Главы Администрации Сысерского городского округа, председатель комитета по экономике, заместитель председателя Координационного совета.

Сирман-Прочитанская Олеся Богдановна – председатель Думы Сысерского городского округа;

Волков Евгений Анатольевич, член Координационного совета, председатель Совета предпринимателей;

Субботин Игорь Алексеевич – индивидуальный предприниматель, депутат Думы Сысерского городского округа, член Координационного совета, заместитель председателя Совета предпринимателей;

Першуков Владимир Владимирович – индивидуальный предприниматель, член Совета предпринимателей, член Координационного совета;

Фролова Елена Юрьевна – главный специалист комитета по экономике Администрации Сысерского городского округа, член Координационного совета;

Чернавских Наталья Геннадьевна – заместитель председателя комитета по экономике Администрации Сысерского городского округа, ответственный секретарь Координационного совета;

Шумилина Мария Анатольевна – член Координационного совета, секретарь Совета предпринимателей;

Щекин Сергей Александрович – помощник Главы Сысерского городского округа, ответственный секретарь Координационного совета по вопросам инвестиционной деятельности.

Предприниматели Сысерского городского округа –25 человек.

Повестка дня:

1. Обсуждение вопроса о возобновлении работы Фонда «Сысерский фонд поддержки малого и среднего предпринимательства» в 2016 году (докладчик - С.В.Краснова).

2. Проблемные вопросы, возникающие при предоставлении муниципальных услуг в сфере градостроительства и архитектуры, земельных отношений (докладчики – А.Л.Старков, М.О.Свеженцева).

1. По первому вопросу слушали заместителя Главы Администрации Сысерского городского округа, председателя комитета по экономике, заместителя председателя Координационного совета **Краснову Светлану Валерьевну**:

Деятельность Сысерского фонда поддержки малого предпринимательства (далее – Фонд) была приостановлена в 2012 году, в связи с неэффективностью. Денежные средства, предусмотренные на содержание Фонда были перераспределены на мероприятия Программы, направленные на реальную поддержку предпринимателей,

осуществляющих деятельность на территории Сысертского городского округа. Эта практика действует и на сегодняшний день. На предыдущем заседании Координационного совета предпринимателям было предложено подумать о целесообразности возобновления работы Фонда в 2016 году. Предложений о возобновлении работы Фонда не поступило.

2. По второму вопросу слушали заместителя Главы Администрации Сысертского городского округа, председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и правовой работе **Старкова Алексея Леонидовича**:

Первое, что хотелось бы сказать: в марте 2015 года произошло изменение законодательства в сфере предоставления земельных участков, которое предполагает предоставление через торги и предоставление земельного участка предпринимателям для организации крестьянско-фермерского хозяйства (далее – КФХ), т.е. предприниматель обращается в муниципалитет с заявлением о предоставлении земельного участка со схемой размещения. Работники комитета по управлению муниципальным имуществом и правовой работе в течение одного месяца проверяют предоставленные документы на соответствие (вид использования, отсутствие ограничений, и т.д.). Перечень свободных участков по Свердловской области со схемой их расположения размещены на сайте МУГИСО.

Также, следует отметить, что в соответствии с новым законодательством, отменена пролонгация заключенных договоров аренды с предпринимателями и преимущественное право аренды, т.е. предприниматель может продлить действующий договор аренды земельного участка только в случае обращения в муниципалитет с заявлением о заключении нового договора аренды до окончания срока действующего договора. Муниципалитет рассматривает предложение предпринимателя и принимает соответствующее решение. В случае поступления нескольких предложений относительно одного участка организуются торги, для подготовки которых муниципалитет проводит работы по межеванию, кадастровые работы, оценку. В торгах могут принимать участие все желающие. Вся информация о торгах публикуется на сайте [torgi.gov](#) и в периодическом издании «Вестник Сысертского городского округа». Новый договор аренды заключается с предпринимателем на срок до 3-х лет.

Если предпринимателю предоставлен земельный участок для реализации деятельности с предполагаемым строительством на нем объекта недвижимости, то в случае отсутствия данного объекта строительства на земельном участке, т.е. неисполнения предпринимателем своих обязательств, муниципалитет вправе расторгнуть договор аренды с предпринимателем в судебном порядке и заключить новый договор на аренду земельного участка с другим предпринимателем. Это значит, что любой предоставленный участок должен работать и нести налоговую нагрузку. У нас на сегодняшний день очень много предпринимателей, которые не осуществляют строительство, как предусмотрено договором аренды, участки стоят пустые, от них нет никакой отдачи, и как результат не создаются предполагаемые рабочие места, не платятся налоги.

Т.е., обобщая все выше сказанное, хочется сделать акцент на то, чтобы предприниматели тщательно следили за условиями исполнения договора аренды и его сроками действия и вовремя обращались в муниципалитет с заявлениями на заключение новых договоров. В настоящее время Администрацией СГО ведется работа по расторжению нескольких договоров аренды и изъятием земельных участков, предоставленных ранее для осуществления предпринимательской деятельности.

Карамышев А.Г: действующим законодательством предусмотрено заключение договора аренды с предпринимателем на срок от 3-х до 10 лет. Это означает, что если договор заключен на срок 10 лет и предприниматель ничего за это время не построил, то его участок будет изъят?

Старков А.Л.: Нет, предприниматель должен построитель объект строительства на участке в течение 3-х лет, и если его нет, то муниципалитет вправе расторгнуть договор с предпринимателем и в судебном порядке изъять участок.

Елисеева Л.А. (предприниматель): А если предприниматель уже четыре года ходит по инстанциям и никак не может оформить все соответствующие разрешения на строительство, у него тоже отберут участок? Так, например, в последний раз я обратилась за согласованием в отдел архитектуры и градостроительства Администрации СГО, который обязан рассмотреть мое заявление в течение 10 дней. Работники отдела задали мне вопросы, озвучили свои замечания и отправили меня на доработку документов, при этом сказав, что приемные дни проходят два раза в неделю, и поэтому в лучшем случае свои документы я получу на 13-14 день. Аренду я платила вовремя, за четыре года я выплатила муниципалитету почти миллион рублей. Как быть?

Старков А.Л.: Муниципалитет вправе начать в отношении Вас процедуру расторжения договора аренды, но если Вы предъявите все соответствующие документы в суд, то суд будет на Вашей стороне, так как Вы не бездействовали и договор с Вами может быть продлен но не более, чем на 3 года и только один раз.

Карамышев А.Г.: У нас был случай, когда мы рассматривали предоставление земельного участка под строительство цеха по розливу воды «Тонус». Они за пять лет ничего не построили, но сделали всю проектную документацию, подтянули сети, прошли массу согласований и в этом году должны были начать строить. Но случился кризис, цены на металлоконструкции выросли и поэтому построить объект в этом году не представляется возможным. Поэтому мы пошли им навстречу и заключили с ними договор еще на три года. То есть мы подходим к решению данных вопросов индивидуально и смотрим, что предприниматель сделал фактически за период действия договора.

Субботин И.А.(предприниматель): А если объект находится на стадии незавершенного строительства, каковы действия Администрации?

Старков А.Л.: Если на участке зарегистрирован объект незавершенного строительства и имеется соответствующее свидетельство, то Администрация может заключить новый договор на завершение строительства сроком до 3-х лет.

Банных С.А. (фермер): У меня был заключен договор аренды участка земли сельскохозяйственного назначения для выращивания овощей, срок которого уже истек. Об изменениях в законодательстве я не знал, соответственно нового договора не заключил. Как быть?

Старков А.Л.: Если срок договора аренды истек и Вы не обратились с целью заключения нового договора, то договор аренды будет расторгнут и данный участок будет выставлен на торги.

Карамышев А.Г.: Каждый случай индивидуален, поэтому для разъяснения законодательства и согласования действий предпринимателей я рекомендую обращаться в приемные дни в комитет по управлению муниципальным имуществом и правовой работе Администрации СГО в приемные дни.

Бондарев А.Ю. (фермер): Год назад мной было подано заявление на предоставление в аренду земельного участка, ответа я так и не получил. Теперь, когда изменилось законодательство мне снова подавать заявление?

Старков А.Л.: В случае, если процедура предоставления земельного участка по Вашему вопросу была начата в рамках действия прежнего законодательства, то повторно заявление подавать не нужно. Если процедура не была начата, то заявление нужно подавать вновь, т.к. процедура начнется в рамках нового действующего законодательства.

Бондарев А.Ю.: Кто должен быть начать процедуру предоставления? Если в течение одного месяца вы не ответили на заявление и не начали процедуру, то виноваты вы?

Старков А.Л.: Давайте не будем искать правых и виноватых, а начнем действовать в рамках изменившегося законодательства.

Бондарев А.Ю.: Коллеги, я вижу, что здесь собрались добросовестные фермеры и хочу обратиться к вам с советом: не ждите, когда закончится действие договора аренды, при первой же возможности выкупайте участок.

Елисеева Л.А.: Это очень дорого, налог на землю непомерно высокий. У меня, например, оплата налога на землю за год составляет порядка 180 тыс.рублей.

Карамышев А.Г.: Вы не путайте налог на землю сельскохозяйственного назначения и налог на землю в зоне общественно-деловой, налог исчисляется исходя из кадастровой стоимости земли.

Сурин С.А. (предприниматель): Хотел получить земельный участок под точку общепита в с.Кашино, как это сделать?

Старков А.Л.: Только через торги: подавайте заявление. Вы когда обращались в Администрацию, до 01.03.2015 года?

Сурин С.А. (предприниматель): Я не помню, но ответ был от 01.04.2015 г.

Карамышев А.Г.: Алексей Леонидович, поясните по поводу формирования оценки на земельные участки, предоставляемые фермерам.

Старков А.Л.: У нас есть обязанность произвести оценку земельного участка, которую мы заказываем у независимых оценщиков. Оценка участка нас может устроить или не устроить, если оценка произведена недобросовестным оценщиком, т.е. оценщик не знает специфики нашей территории и поэтому оценка может оказаться завышенной или заниженной.

Карамышев А.Г.: согласно документов последней сделки стоимость 1 сотки земли сельхозназначения была оценена в 10 тыс.рублей. Я считаю это приемлемая цена.

Людмила Николаевна (предприниматель): В 2014 году мы обращались к Вам, Александр Геннадьевич, по поводу установления сервиса дороги в поселке Октябрьский и получили ответ, что вопрос решится в течение месяца. Я добросовестно ждала месяц, а после уже в феврале 2015 года приходила к Вам Алексей Леонидович, на прием, сказали, что вопрос решается, потом весной 2015 года. Вопрос до сих пор не решен, прошел, практически, год. Хотелось, чтобы работники Администрации отвечали за свои слова.

Сирман-Прочитанская О.Б.: уже прозвучало немало претензий предпринимателей к работе Администрации, в частности это касается изменения законодательства в части предоставления земельных участков. Как выяснилось, предприниматели не в курсе этих изменений, их об этом никто не предупредил. Давайте дадим поручение Старкову А.Л., чтобы он проработал этот вопрос и разъяснил фермерам их права.

Старков А.Л.: Я проблемы никакой не вижу, ко мне не подходил ни один человек с этим вопросом.

Сирман-Прочитанская О.Б.: Давайте не будем пререкаться и скажем, что муниципальные услуги, оказываемые муниципалитетом должны оказываться своевременно и качественно.

Краснова С.В.: Предлагаю, комитету по управлению муниципальным имуществом и правовой работе произвести сортировку действующих договоров аренды, передать эти данные в Управление сельского хозяйства, т.к. они являются государственными служащими, и уже напрямую с фермерами решать вопросы об их уведомлении и заключении новых договоров.

Карамышев А.Г.: Хочу сказать, чтобы вы все не переживали, мы вам поможем, не бросим и без земли не оставим.

Шимов А.М. (предприниматель): Я уже не раз обращался в Администрацию за предоставлением земельного участка для парковки грузовых автомобилей. Ставить машины на чужие площадки-дороги, поэтому парковку устроил у частного дома. Теперь на меня жалуются соседи, пишут заявления в полицию.

Карамышев А.Г.: Да, Вы были на приеме, но каждый раз показывали земельные участки, находящиеся возле Вашего дома, которые мы не можем предоставить. У нас есть документы территориального планирования, в которых указаны зоны разрешенного

использования земли. В жилых микрорайонах мы таких площадок для парковки грузового транспорта не предоставляем.

3. Также, по второму вопросу слушали начальника отдела архитектуры и градостроительства Администрации Сысертского городского округа **Свеженцеву М.О.:** Мы в своей работе руководствуемся тремя основными документами: генеральным планом, который принят на 25 лет, правилами землепользования и документами территориального планирования. Все эти документы друг другу не соответствуют. Так, например, генеральный план развития Сысертского городского округа был принят в 2013 году, но он до сих пор актуализируется. Раньше не было техники для внесения изменений в генплан, он разрабатывался 4 года и на его разработку было направлено немало бюджетных средств. Нигде, ни в одной стране мира изменения в генплан не вносятся молниеносно, нигде это не происходит меньше, чем за год.

Шкляр М.В. (фермер): Планируем заниматься переработкой сельскохозяйственной продукции. Год назад обратился в Администрацию за ГПЗУ (градостроительным планом земельного участка). До сих пор разрешение не получено, т.к. мои намерения не соответствуют генплану и правилам землепользования и застройки.

Представитель Акуличевой Н.Ю. (фермер): Нам не дают строить на землях сельхозугодий молочную ферму. Для того, чтобы дать разрешение на строительство требуют внесения изменений в генплан. Свердловская область обеспечена молоком на 46 процентов. То есть молока не хватает, а тем, кто хочет его производить ставятся бюрократические препоны. Мы не просим ни денег, ни кредитов, на свои построим. Только не мешайте!

Предприниматель: Хочу поднять вопрос о строительстве семейных ферм на сельхозугодиях. Очень долгое согласование, хождение по кабинетам. Мы просим, чтобы нам помогли как можно быстрее получить разрешение на строительство.

Свеженцева М.О.: На сегодняшний день у нас действует комиссия по правилам землепользования и застройки, которая заседает один раз в месяц. Предприниматель готовит свое предложение о внесении изменения в ПЗЗ и этот вопрос выносится на заседание комиссии, после чего решается.

Предприниматель: Сколько времени займет эта процедура?

Свеженцева М.О.: До полугода.

Предприниматель: А если мне нужен участок, который не используется уже много лет, я могу обратиться в Администрацию по поводу предоставления мне этого земельного участка?

Старков А.Л.: Вы можете написать нам заявление о предоставлении данного участка, но участок пойдет через торги.

Карамышев А.Г.: Мария Олеговна, давайте сориентируем предпринимателей по срокам.

Свеженцева М.О.: Вы разрабатываете проектную документацию, при необходимости идете на экспертизу, отдел архитектуры и градостроительства рассматривает документы в течение 10 дней. Если есть основания для отказа на основании Градостроительного кодекса, то соответственно выносится решение об отказе. Если оснований для отказа нет, то в 10-дневный срок выдается разрешение на строительство.

Бондарев А.Ю.: Изменения в градостроительном законодательстве произошли в конце 2014 года, а почему Вы не предприняли никаких действий для ускорения процесса, не предупредили предпринимателя, что можно пойти более коротким путем?

Свеженцева М.О.: Вы предлагаете мне ему позвонить? Мне нужно обзвонить всех фермеров и предупредить об изменении законодательства? Ну обвините меня в бездействии.

Предприниматель: Мария Олеговна, Вы с марта 2015 года знаете об изменении земельного законодательства, так почему Вы не сообщили об этом мне, другим предпринимателям?

Свеженцева М.О.: Уважаемые предприниматели! Вы занимаетесь предпринимательской деятельностью, ответственность и риски лежат на вас.

Предприниматель: Я понял Вашу позицию, но у меня просьба к Администрации - разработать какой-то путеводитель, по которому было бы понятно в какой кабинет по какому вопросу обращаться и весь алгоритм действий. Понимаете, когда я могу построить объект за 2 месяца, а для его согласования мне нужно два года – это ненормально!

Краснова С.В.: Я предлагаю задействовать для решения проблем предпринимателей помощника Главы Администрации Сысерского городского округа – Щекина Сергея Александровича, чтобы он при возникновении каких-то провалов мог координировать предпринимателей на дальнейшие шаги.

Карамышев А.Г.: Уважаемые предприниматели, представляю Вам своего помощника по инвестициям и развитию, который будет координировать ваши действия в рамках получения муниципальных услуг, оказываемых Администрацией СГО. А вообще, порядок взаимодействия при предоставлении муниципальных услуг в виде регламентов размещен на сайте.

Сирман-Прочитанская О.Б.: Ко мне часто обращаются предприниматели, которые хотели бы расширить свою деятельность и для этого им необходимы дополнительные земельные площади. Они обращаются в Администрацию с просьбой о предоставлении, а им отвечают: «Идите - ищите, найдете – приходите». Поэтому у меня предложение, чтобы помощник Главы сформировал перечень свободных инвестиционных площадок для размещения бизнеса.

Карамышев А.Г.: Спасибо предпринимателям за участие в сегодняшнем заседании. Если у вас остались какие-то нерешенные вопросы - обращайтесь.

РЕШИЛИ:

1. Деятельность Сысерского фонда поддержки малого предпринимательства не возобновлять. Все денежные средства предусмотреть на мероприятия Программы «Содействие развитию субъектов малого и среднего предпринимательства в Сысерском городском округе», направленные на поддержку субъектов малого предпринимательства.

2. Комитету по управлению муниципальным имуществом и правовой работе Администрации Сысерского городского округа (А.Л.Старков) произвести сортировку действующих договоров аренды, сформировать их перечень и передать его в Управление сельского хозяйства для дальнейшего уведомления предпринимателей и заключения новых договоров аренды.

3. Помощнику Главы Администрации Сысерского городского округа (С.А.Щекин) сформировать перечень свободных инвестиционных площадок, расположенных на территории Сысерского городского округа и разместить его на сайте Администрации Сысерского городского округа.

Председатель
Координационного совета:

_____ А.Г.Карамышев

Ответственный секретарь:

_____ Н.Г.Чернавских