

НАРУШЕНИЯ АРЕНДАТОРА – ПРОБЛЕМА АРЕНДОДАТЕЛЯ: РИСКИ УПРАВЛЯЮЩЕГО ТОРГОВЫМ ЦЕНТРОМ



В прошлом месяце в Государственную Думу РФ был внесен законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон от 28.12.2009 №381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации»¹. Закон о торговле предлагается дополнить определениями «торговый комплекс», «торговый центр», а также определением «управляющая компания». По мнению разработчиков законопроекта, это позволит устранить пробел в правовом регулировании в сфере торговли, затрагивающий деятельность многофункциональных торговых комплексов и торговых центров (ТЦ).



**Дмитрий
Моторин,**
юрист
Поволжской
дирекции
юридической
фирмы
VEGAS LEX

Указанный законопроект призван закрепить за компанией, управляющей ТЦ, обязанность по обеспечению соблюдения арендаторами помещений (торговых мест) требований законодательства о защите прав потребителей, законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, а также иных предусмотренных законодательством требований.

Однако, несмотря на то, что для Закона о торговле указанные положения являются делом будущим, собственникам и управляющим ТЦ не стоит забывать, что обеспечивать соблюдение арендаторами требований законодательства от них могут потребовать уже сейчас. В настоящее время Федеральный закон от 30.12.2006 № 271-ФЗ «О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации» устанавливает обязанность компаний, управляющих розничными рынками продажи товаров (выполнения работ, оказания услуг), контролировать деятельность арендаторов торговых мест.

Исходя из правоприменительной практики, для контролирующих органов никакого «пробела» в сфере регулирования торговли в ТЦ никогда не существовало, поскольку они активно распространяют требования Закона о розничных рынках на торговые центры. Для владельцев последних данный факт часто оказывается неожиданностью.

Стоит помнить, что среди прочего статья 14 Закона о розничных рынках закрепляет за управляющей компанией полномочия по обеспечению соблюдения лицами, заключившими с управляющей рынком компанией договоры о предоставлении торговых мест, и продавцами требований:

- законодательства Российской Федерации о защите прав потребителей;
- законодательства Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
- законодательства Российской Федерации о применении ими контрольно-кассовых машин при расчетах с покупателями;
- правил привлечения к трудовой деятельности в Российской Федерации иностранных граждан и лиц без гражданства (в том числе иностранных работников);
- иных требований законодательства.

В условиях деятельности современного торгового центра для управляю-

щей компании далеко не всегда представляется возможным своевременно пресечь нарушения со стороны арендаторов. Понимая это, мы рекомендуем предпринимать комплекс превентивных мер, которые, как показывает практика, позволят снизить риски привлечения владельцев ТЦ к административной ответственности.

В первую очередь желательно включить в типовые формы договоров условия, обязывающие арендаторов соблюдать вышеуказанные требования законодательства. Данные условия необходимо также продублировать в Правилах внутреннего распорядка ТЦ. Нельзя забывать про ведение реестра продавцов (договоров на предоставление торговых помещений) и осуществлять его своевременное обновление, выдавать карточки продавцов. Вдобавок необходимо выполнять требования пункта 10 статьи 14 Закона о розничных рынках. Рекомендуется ежедневно проводить проверку соответствия продавцов и занимаемых ими торговых мест требованиям законодательства, фиксировать результаты проверок.

В случае возникновения спорных ситуаций выполнение указанного минимума будет свидетельствовать о добросовестном поведении управляющей компании и в большинстве случаев позволит доказать отсутствие ее вины в совершении правонарушения.

¹<https://sozd.duma.gov.ru/bill/755207-7>