



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
(СПбГУ)

Университетская наб., 7/9, Санкт-Петербург, 199034  
тел./факс 328-97-88  
<http://www.spbu.ru>  
ОКПО 02068516 ОГРН 1037800006089  
ИНН/КПП 7801002274/780101001

Уполномоченному по защите прав  
предпринимателей в Санкт-Петербурге

А.В. Абросимову

197046, Санкт-Петербург,  
ул. Куйбышева, дом 21, лит. А.

*10.05.2018 № 01-117-1099*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О направлении заключения

Уважаемый Александр Васильевич!

В ответ на Ваше обращение от 19.03.2018 № 49/18-0-0 направляю заключение,  
подготовленное Санкт-Петербургским государственным университетом.

Приложение: Заключение – на 11 листах в 1 экз.

И.о. директора  
Центра экспертизы

В.О. Докучаева

*10.05.18.*

Исполнитель:  
Д.В. Корсакова, т. (812)3274615



**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
по запросу Уполномоченного по защите прав  
предпринимателей в Санкт-Петербурге от 19.03.2018  
№ 49/18-0-0

Санкт-Петербург

10 мая 2018 г.

Адресат: Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге А.В. Абросимов.

Экспертная организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный университет».

Место нахождения: Россия, 199034, Санкт-Петербург,  
Университетская наб. д.7-9.  
Тел: +7 (812) 328-20-00  
Эл.почта: [spbu@spbu.ru](mailto:spbu@spbu.ru)  
сайт: [spbu.ru](http://spbu.ru)

Информационные материалы, представленные для проведения исследования: Не представлены.

Общие положения

Ответственность за подготовку информационных материалов, предоставленных для экспертного исследования (далее – исходные материалы), несет лицо, направившее запрос. Эксперт отвечает за выражение профессионального мнения по поставленным перед ним вопросам в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Экспертное исследование проведено в соответствии с законодательством РФ, внутренними правилами, действующими в СПбГУ. Экспертное исследование было спланировано, проведено с учетом обеспечения разумной уверенности в полноте и достоверности исходных материалов для выражения экспертного суждения и, в том числе, включало в себя: а) изучение доказательств, подтверждающих значение и раскрытие информации в предоставленных исходных материалах; б) оценку принципов и методов создания исходных материалов; в) определение главных оценочных значений, представленных в исходных материалах; г) оценку общего представления об исходных материалах.

Датой экспертного заключения является дата окончания экспертного исследования. По изменениям состава и содержания исходных материалов, которые могут иметь место после окончания экспертного исследования, экспертная организация ответственности не несет.



Вопросы, поставленные перед экспертной организацией

Экспертное исследование направлено на выражение мнения во всех существенных отношениях по поставленным перед экспертной организацией вопросам:

1. О возможности проведения аукциона на право заключения договора аренды с условием о размещении НТО на земельном участке, занятом имуществом прежнего арендатора.
2. О возможности внесения собственником расположенного на земельном участке НТО обеспечительного платежа при его участии в торгах на право заключения договора аренды того же участка.
3. О разработке проекта соответствующего правового акта Санкт-Петербурга.

Перечень научных и иных источников, использованных для ответа на поставленные вопросы:

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993г.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.
4. Федеральный закон «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» от 28.12.2009г. № 381-ФЗ.
5. Федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
6. Приказ Минпромторга России от 25.12.2014г. № 2733 «Об утверждении Стратегии развития торговли в Российской Федерации на 2015 - 2016 годы и период до 2020 года».
7. Закон Санкт-Петербурга от 09.04.2015г. № 165-27 «О размещении нестационарных торговых объектов» (далее – Закон № 165-27).
8. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2015 № 532 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О размещении нестационарных торговых объектов».
9. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.05.2014г. №355 «О стратегии экономического и социального развития Санкт-Петербурга на период до 2030 года».
10. Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 13.12.2016 N 147-р (ред. от 14.11.2017) «О порядке принятия решений о проведении аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта, о подготовке документации, необходимой для проведения аукциона, и о заключении договора на размещение нестационарного торгового объекта по результатам проведения аукциона».
11. Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 13.12.2016 N 148-р (ред. от 14.11.2017) «О порядке принятия решения о заключении договора на размещение нестационарного торгового объекта без проведения аукциона».





согласия и с последующим взысканием расходов с прежнего арендатора, не выполнившего свою обязанность по сносу НТО и возврату участка в надлежащем состоянии. Так что само по себе проведение аукционов на право заключения договора аренды земельного участка правомерно и обязательно, но без возложения на участников аукциона обязанности по внесению «обязательного платежа», который не возвращается, а направляется «на освобождение земельного участка от имущества третьих лиц».

Могут быть рассмотрены и другие варианты решения проблемы, например, путем формирования целевого резервного фонда за счет отчислений от арендной платы, поступающей от арендаторов земельных участков, но в любом случае, затраты по сносу НТО должны в конечном итоге возлагаться на недобросовестных арендаторов. Если арендатор не исполняет свои обязанности по сносу НТО, у арендодателя возникает право требовать от арендатора возмещения предстоящих расходов по сносу НТО. Это имущественное право требования может быть уступлено по договору цессии третьему лицу: новому арендатору, фирме, занимающейся судебной практикой и т.п.

Может быть высказано предположение, что проблема возведенных на арендованных участках НТО могла бы успешно решаться с применением в этой сфере преимущественного права арендатора на перезаключение договора аренды, предусмотренного пунктом 1 ст. 621 ГК РФ. Раньше эта норма распространялась и на аренду земельных участков и была продублирована в пункте 3 ст. 22 Земельного кодекса РФ, но Федеральным законом от 23.06.2014 г. №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» пункт 3 ст. 22 ЗК РФ был признан утратившим силу (п. 14 п.п. б) статьи 1 Закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ). Это принципиальная позиция законодателя: однако, если земельный участок передается в аренду с предоставлением арендатору права возведения на этом участке НТО для осуществления посредством НТО деятельности по розничной торговле или оказанию услуг населению, и это право конкретно и четко закреплено в договоре аренды, то было бы логично и оправданно как с экономической, так и социальной точек зрения все же предоставить такому арендатору преимущественное право на перезаключение или даже на пролонгацию договора аренды (пункты 1 и 2 ст. 621 ГК РФ) без проведения торгов. Но условие о том, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов (п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ) носит императивный характер; законодательство субъекта РФ не может противоречить указанной норме. Поэтому, было бы целесообразно, чтобы Уполномоченный по защите прав предпринимателей в порядке законодательной инициативы направил в Госдуму предложение о дополнении пункта 3 ст. 39.6 ЗК РФ подпунктом 3) следующего содержания: «3) на земельном участке арендатором с согласия арендодателя установлен нестационарный торговый объект, предназначенный для розничной торговли или оказания потребительских услуг населению». Соответственно, пункт 15 ст. 39.8 ЗК РФ необходимо было бы дополнить оговоркой: «за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3) статьи 39.6 настоящего Кодекса».

КИО г. Санкт-Петербурга может планировать предоставление земельных участков в аренду путем проведения аукционов на право заключения договора аренды с правом размещения НТО на арендуемом участке. Но, естественно, речь идет о свободных, не занятых арендаторами или освобождаемых участках; однако, при заключении договора аренды на новый срок КИО вправе предусмотреть в проекте договора условие о



резервировании средств на возможный в будущем при прекращении договора снос возведенного данным арендатором НТО.

Кроме того, стоит рассмотреть ситуацию, при которой заключение договора на размещение НТО может происходить без проведения аукциона – это позволит предпринимателям реализовать свои интересы в другом порядке.

Статья 10 Федерального закона «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» от 28.12.2009г. № 381-ФЗ (также и п.1 ст. 39.36 ЗК РФ) определяет особенности размещения нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности - на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов, при этом схемой размещения нестационарных торговых объектов, разрабатываемой и утверждаемой уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, должно предусматриваться размещение не менее чем шестьдесят процентов нестационарных торговых объектов, используемых субъектами малого или среднего предпринимательства, осуществляющими торговую деятельность, от общего количества нестационарных торговых объектов (п.4 ст.10). Утверждение схемы размещения нестационарных торговых объектов, а, равно как и внесение в нее изменений, не может служить основанием для пересмотра мест размещения нестационарных торговых объектов, строительство, реконструкция или эксплуатация которых были начаты до утверждения указанной схемы (п.6).

Согласно ст.1 Закона Санкт-Петербурга от 09.04.2015г. № 165-27 «О размещении нестационарных торговых объектов» размещение нестационарных торговых объектов на землях и земельных участках, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, а также на землях и земельных участках, находящихся на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с Федеральным законом «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» от 28.12.2009г. № 381-ФЗ и договором на размещение НТО. Согласно п. 2 ст. 2 Закона СПб №165-27 предоставление хозяйствующим субъектам права на размещение НТО в местах, определенных Схемой, осуществляется на основании договора на размещение НТО, заключаемого по результатам аукциона либо в случаях, установленных Законом Санкт-Петербурга, без проведения аукциона на срок, указанный в заявке хозяйствующего субъекта, но не более чем на пять лет, за исключением НТО, обеспечивающих проведение универсальных (специализированных) ярмарок.

Решение о проведении аукциона на право заключения договора на размещение НТО в местах, определенных Схемой, принимается Правительством Санкт-Петербурга на основании заявок хозяйствующих субъектов о проведении аукциона или по инициативе Правительства Санкт-Петербурга. Решение о заключении договора на размещение НТО без проведения аукциона в случаях, установленных Законом Санкт-Петербурга, принимается Правительством Санкт-Петербурга на основании заявок хозяйствующих субъектов о заключении договора на размещение НТО без проведения аукциона.

Общие случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов устанавливает ЗК РФ в ст. 39.6. (например, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без



проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации).

Сообразно ч.1 ст.6 Закона Санкт-Петербурга от 09.04.2015г. № 165-27 «О размещении нестационарных торговых объектов» без проведения аукциона договор на размещение НТО в местах, определенных Схемой, заключается в следующих случаях: 1) размещение на новый срок НТО, ранее размещенного в том же месте, предусмотренном Схемой, хозяйствующим субъектом, надлежащим образом исполнившим свои обязанности по договору на размещение указанного НТО; 2) размещение временных сооружений, предназначенных для размещения летних кафе, предприятием общественного питания на срок до 180 календарных дней в течение 12 последовательных календарных месяцев в случае их размещения на земельном участке, смежном с земельным участком: под зданием, строением или сооружением, в помещениях которого располагается указанное предприятие общественного питания; на котором указанным предприятием общественного питания в установленном законодательством порядке размещен павильон, палатка или киоск, относящиеся к НТО в сфере общественного питания; 3) размещение НТО в целях оказания услуг по ремонту обуви; 5) размещение НТО хозяйствующим субъектом, надлежащим образом исполнявшим свои обязательства по действующему договору аренды того же земельного участка, заключенному до 1 марта 2015 года, предоставленного для размещения НТО; 6) размещение НТО хозяйствующим субъектом, надлежащим образом исполнявшим свои обязательства по действующему договору аренды того же земельного участка, заключенному до 1 января 2018 года в случаях и порядке, которые предусмотрены пп. 2 и 3 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», предоставленного для размещения НТО; 7) размещение НТО, предназначенного для реализации периодической печатной продукции.

Таким образом, возможно заключение договора на размещение НТО как по результатам аукциона, так и без проведения аукциона. В данном случае принципиален вопрос о критериях, на основании которых уполномоченный орган будет принимать соответствующее решение. Очевидно, что исходя из концепции Закона СПб, приоритет остается за коммерческим интересом города при предоставлении земельных участков в аренду – так подп. 3 п. 3. ст.6 Закона СПб № 165-27 оговаривает, что Правительство Санкт-Петербурга принимает решение об отказе в заключении договора на размещение НТО без проведения аукциона в местах, определенных Схемой, с хозяйствующим субъектом при наличии такого основания, как наличие договора на размещение НТО в указанном в заявке месте, определенном Схемой, заключенного с иным хозяйствующим субъектом. А согласно п. 4. ст. 6 Закона СПб № 165-27 Правительство Санкт-Петербурга принимает решение о приостановлении срока рассмотрения заявки при наличии хотя бы одного из следующих оснований: 1) наличие решения о проведении аукциона на право заключения договора на размещение НТО в указанном в заявке месте, определенном Схемой; 2) наличие решения о заключении договора на размещение НТО в указанном в заявке месте, определенном Схемой, с иным хозяйствующим субъектом; 3) совпадение места размещения НТО, указанного в заявке, с местом размещения НТО, указанным в ранее поданной иным хозяйствующим субъектом заявке о проведении аукциона или заявке о заключении договора на размещение НТО без проведения аукциона.



Те же принципы отражены в Распоряжении Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 13.12.2016г. № 148-р «О порядке принятия решения о заключении договора на размещение нестационарного торгового объекта без проведения аукциона».

С другой стороны, заключение договора по результатам аукциона предполагает дополнительные права и гарантии для субъектов предпринимательской деятельности. Кроме того, состязательная основа проведения аукциона гарантирует соблюдение экономических интересов и свободы конкуренции.

В данном случае, кроме того, возможно обратиться к проблеме размещения НТО как объекта движимого имущества – то есть без предоставления земельного участка в аренду.

В материалах правоприменительной практики по этому поводу высказываются определенные соображения. Так, в Апелляционном Определении Верховного Суда Российской Федерации от 12 февраля 2018г. №31-АПГ17-20 отмечается, что главой V.6 Земельного кодекса РФ, введенной в действие Федеральным законом от 23 июня 2014г. №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 марта 2015г. предусмотрена возможность использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленным гражданам или юридическим лицам, без предоставления земельных участков и установления сервитута в случае размещения нестационарных торговых объектов, то есть без заключения договора аренды земельных участков (статьи 39.33, 39.36 ЗК РФ).

Помимо прочего, правила определения мест размещения нестационарных торговых объектов должны разрабатываться с учетом документов территориального планирования и не могут содержать положений, направленных на создание преимуществ тем или иным хозяйствующим субъектам, ограничение количества нестационарных торговых объектов и иных ограничений конкуренции.

Согласно ч. 2. ст.34 Конституции Российской Федерации не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

В сложившейся ситуации - возможного реального сокращения числа хозяйствующих субъектов - можно усмотреть признаки ограничения конкуренции, прямо запрещенные Федеральным законом 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в то время как согласно ст.19 названного закона для поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства могут быть даже представлены государственные или муниципальные преференции.

Как неоднократно указывал Конституционный суд Российской Федерации, регламентация градостроительной деятельности направлена в первую очередь на обеспечение комфортной среды обитания, комплексного учета потребностей населения и территорий в развитии и необходима для согласования государственных, общественных и частных интересов в данной области в целях обеспечения благоприятных условий проживания (определения от 6 ноября 2003г. №387-О, от 15 июля 2010г. №931-О-О и от 25 февраля 2016г. №242-О).

В данном случае, помимо коммерческих интересов, существуют социальные, коммунально-бытовые интересы граждан и частные интересы малого и среднего бизнеса в устойчивом развитии. Договор на размещение НТО совмещает в себе как частноправовые,





так и публично-правовые элементы. Публичный интерес в данном случае заключается, во-первых, в обеспечении единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защиты конкуренции и создании условий для эффективного функционирования товарных рынков, а, во-вторых, в удовлетворении потребностей населения в продукции и услугах, обеспечение которыми является неотъемлемой частью благоприятных и безопасных факторов среды обитания человека в городских населенных пунктах, ориентированных на устойчивое развитие городской среды.

Именно НТО обеспечивают выполнение ряда специфической узкой товарной специализации (например, булочные и мини-пекарни, печать и пресса и проч.) и в ряде случаев являются единственным каналом сбыта для мелких и средних отечественных производителей (в первую очередь сельскохозяйственных и продуктов питания), производителей уникальных товаров, в том числе изделий народных художественных промыслов и ремесленничества. «Стратегия экономического и социального развития Санкт-Петербурга на период до 2030 года» базируется на ценностях устойчивого развития, включающего также и интересы малого и среднего бизнеса.

Размещение НТО в соответствии со схемой размещения должно осуществляться с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территории и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

Для устойчивого развития важно сохранение балансов, интересов и пропорций, в том числе социального благополучия в процессе роста экономики. При этом должны обеспечиваться не только права и законные интересы собственников и обладателей иных прав на земельные участки, но и защищаемые законом права и интересы иных физических и юридических лиц, а также публичные интересы, связанные, в частности, с устойчивым развитием территории (приоритет публичной цели устойчивого развития территории обуславливает возможность ограничения в ходе градостроительной деятельности прав собственников и обладателей иных прав на земельные участки).

В данном случае необходимо указать Приказ Минпромторга России от 25.12.2014г. №2733 «Об утверждении Стратегии развития торговли в Российской Федерации на 2015 - 2016 годы и период до 2020 года», который является базовым программно-целевым документом системы государственного планирования на среднесрочный период, включающим в себя: планирование; определение целей; выработку приоритетов в соответствующей сфере общественных отношений; механизмов, средств, ресурсов и способов деятельности определенного круга субъектов для достижения поставленной цели - создания условий для формирования комфортной среды для граждан и субъектов предпринимательской деятельности (как производителей товаров, так и субъектов торговой деятельности) через развитие многоформатной инфраструктуры торговли посредством стимулирования роста любых форм предпринимательской активности. Таким образом, целью является построение системы, при которой одновременно обеспечивается удовлетворенность трех участников отношений в сфере торговли, а именно: потребителя, производителя и субъекта торговли (предпринимателя, который выполняет функцию по соединению интересов потребителей и производителей и транслирует производителю запросы и предпочтения потребителей, имеет возможность легально осуществлять торговую деятельность, комфортно открывать, вести и расширять свой торговый бизнес). Пункт 3.2.2. Стратегии - Обеспечение возможности стабильного функционирования и развития нестационарной торговли – четко оговаривает, что при отсутствии системных нарушений правил торговли и желании хозяйствующего субъекта продолжать торговую деятельность по истечении сроков разрешенного размещения нестационарного торгового



объекта необходимо обеспечивать продление договоров (иных разрешительных документов) без проведения конкурентных процедур.

Важно также и то, что при градостроительной необходимости освобождения места размещения нестационарного торгового объекта следует обеспечивать предоставление хозяйствующему субъекту альтернативных равноценных компенсационных мест, реализуя принцип «меняется место - сохраняется бизнес». В данном случае возможно рассмотреть такой механизм как «компенсационное место» (предложенный также и в Письме Минпромторга России от 23.03.2015г. №ЕВ-5999/08 «Методические рекомендации по совершенствованию правового регулирования нестационарной и развозной торговли на уровне субъектов Российской Федерации» (п.4).

Требуется также упрощение и сокращение сроков процедуры размещения новых торговых объектов для удовлетворения потребностей как населения в услугах торговли, так и хозяйствующих субъектов, желающих открывать новый торговый бизнес либо расширять существующий.

Кроме того, в Постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 13 мая 2014г. «О стратегии экономического и социального развития Санкт-Петербурга на период до 2030 года» отмечается, что субъекты малого предпринимательства вносят весомый вклад в развитие экономики Санкт-Петербурга. По уровню развития малого предпринимательства Санкт-Петербург занимает в России лидирующие позиции. В то же время хозяйственный климат характеризуется высоким уровнем административных барьеров. К числу ключевых проблем, затрудняющих устойчивое и эффективное развитие экономики Санкт-Петербурга, относятся рост издержек на осуществление финансово-хозяйственной деятельности и неблагоприятная предпринимательская среда.

Устранение негативного влияния вышеуказанных проблем и обеспечение устойчивого и эффективного развития экономики Санкт-Петербурга с учетом действующих документов стратегического планирования и поручений Президента России требует реализации экономической политики, которая будет способствовать улучшению условий ведения предпринимательской деятельности.

### Выводы

1. Размещение НТО согласно Закону СПб №165-27 возможно на участке, предоставленном субъекту хозяйственной деятельности в аренду. Заключение договора на размещение НТО возможно как по результатам аукциона, так и без проведения аукциона. В договоре аренды земельного участка должно быть предусмотрено право арендатора на установку НТО – объекта движимого имущества - на арендуемом участке для осуществления деятельности по розничной торговле или оказанию услуг населению. Заранее подготовленный проект НТО (рабочие чертежи) должны являться неотъемлемой частью договора аренды и прилагаться к нему.

2. Так же в договоре аренды должна быть предусмотрена обязанность арендатора по сносу НТО и освобождению участка от имущества арендатора с возвратом участка арендодателю в надлежащем состоянии при прекращении договора аренды.

3. Об обеспечительном платеже. Использование этого инструмента, в принципе, возможно при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, на котором находится НТО, не снесенный прежним арендатором. Однако, все же более правильно проводить торги относительно участков, освобожденных от имущества прежних арендаторов. Более оправданно применять обеспечительный



платеж как инструмент резервирования средств, необходимых для сноса НТО и освобождения участка от имущества арендатора при прекращении заключенного с ним договора аренды. Денежные средства, внесенные в качестве обеспечительного платежа участниками торгов, не признанными победителями, подлежат возврату этим участникам.

4. Возможна постановка вопроса о восстановлении в Земельном кодексе РФ нормы о преимущественном праве арендатора на перезаключение договора аренды земельного участка на новый срок, но только в том случае, когда на участке имеется НТО, установленный арендатором в соответствии с условиями договора. В настоящее время согласно п.15.ст.39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

5. Возможно, имеет смысл инициировать обсуждение вопроса о возможности использования земельного участка для размещения НТО без предоставления земельного участка в аренду. Но данная проблема носит скорее политический и социокультурный характер – потенциальная опасность неконтролируемого размещения НТО в исторической части Санкт-Петербурга имеет свои отрицательные стороны и может негативно сказаться на культурном облике города. И, конечно, следует учитывать историю вопроса – практика размещения НТО на предоставляемых земельных участках сложилась в результате активных дискуссий с учетом общественного и экспертного мнения.

#### Заключение

Ответы на вопросы:

1. О возможности проведения аукциона на право заключения договора аренды с условием о размещении НТО на земельном участке, занятом имуществом прежнего арендатора.

Целесообразность проведения аукциона относительно земельного участка, не освобожденного от имущества прежнего арендатора, в том числе – не снесенного НТО, вызывает сомнение, так как победитель аукциона – новый арендатор – вместо того, чтобы начать намеченную им деятельность, будет вынужден решать вопрос об объекте, принадлежащем на праве собственности другому лицу, и заниматься работами по освобождению земельного участка и приведению его в надлежащее состояние. Кроме того, земельный участок должен быть предоставлен в состоянии, пригодном для использования по своему целевому назначению (согласно п.1 ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества и отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им (п.1 ст. 612 ГК РФ)). Проведение аукциона, о котором идет речь, было бы оправданно только в случае признания победителем прежнего арендатора – собственника установленного на участке НТО, но никаких гарантий, что прежний арендатор примет участие в аукционе и станет его победителем нет и быть не должно. В то же время в целях сбалансированности публичных и частных интересов целесообразно извещать арендатора о предстоящем проведении аукциона заранее, скажем, не менее чем за месяц до окончания срока действия договора аренды с тем, чтобы арендатор имел возможность определиться с участием в торгах и, соответственно, решить вопрос о сносе или не сносе НТО.

2. О возможности внесения собственником расположенного на земельном участке НТО обеспечительного платежа при его участии в торгах на право заключения договора аренды того же участка.

Условие о внесении обеспечительного платежа целевого назначения целесообразно включать в содержание заключаемых договоров аренды земельного участка. При проведении торгов на право заключения договора аренды устанавливать это условие проблематично. В любом случае, обеспечительный платеж, внесенный победителем торгов, резервируется для оплаты предстоящих расходов по освобождению земельного участка. Обеспечительные платежи, внесенные другими участниками торгов, не ставшими победителями, подлежат возврату тем лицам, которые их внесли.

3. О разработке проекта соответствующего правового акта Санкт-Петербурга.

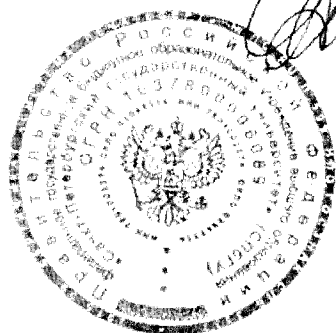
При наличии уже действующего закона Санкт-Петербурга и при отсутствии генерального пересмотра ряда вопросов на федеральном уровне, вероятно, в настоящее время более конструктивно предложить внести изменения в действующий закон СПб №165-27, в который можно включить, например, более подробное описание характеристик правовой природы договора на размещение НТО (например: по договору на размещение НТО уполномоченный орган обязуется предоставить хозяйствующему субъекту право разместить нестационарный торговый объект и (или) право на осуществление торговой деятельности с использованием нестационарного торгового объекта, а хозяйствующий субъект обязуется обеспечить в течение всего срока действия данного договора функционирование нестационарного торгового объекта на условиях и в порядке, предусмотренных договором, с учетом положений настоящего закона).

Вполне целесообразно предложить применить обеспечительный платеж и компенсационное место. Возможно, отдельным пунктом стоит предложить оговорить отдельные правила для размещения НТО для народных художественных промыслов и ремесленничества, или для таких категорий субъектов хозяйственной деятельности, которые пользуются особыми гарантиями.

Возможно, с учетом социально-политического фактора, имеет смысл предложить внести изменения, подчеркивающие значение НТО в обеспечении устойчивого развития территории и достижении нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

Исследование в объеме 11 страниц.

И.о. директора  
Центра экспертиз



В.О. Докучаева

10.05.18.