

Статья: Уступка права аренды земельного участка(Подготовлен для системы  
КонсультантПлюс, 2024)

решение по жалобе

№ 042/1/18.1-806/2024

<...>

г. Кемерово

ул.Серебряный бор, <...>

<...>

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации  
Новокузнецкого муниципального округа  
654041 Кемеровская область - Кузбасс, г. Новокузнецк , ул.Сеченова, 25  
umio.anmr@mail.ru

«07» июня 2024 г. г. Кемерово

Резолютивная часть решения оглашена «05» июня 2024 г.

Решение в полном объеме изготовлено «07» июня 2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской  
области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка  
заключения договоров, ведению реестра недобросовестных поставщиков (далее -  
Комиссия) в составе:

Председатель комиссии: <...> – заместитель руководителя управления;

Члены комиссии: <...> – начальник отдела контроля органа власти;

<...> – главный специалист-эксперт отдела ЖКХ, транспорта и связи;

<...> – начальник отдела топливно-энергетического комплекса;

<...> – главный специалист-эксперт контроля органов власти;

В отсутствие представителей сторон, надлежащим образом уведомленных о дате,  
времени и месте рассмотрения жалобы № 042/10/18.1-806/2024, рассмотрев в  
порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2016 № 135-ФЗ

«О защите конкуренции» (далее - ФЗ № 135-ФЗ), жалобу физического лица и материалы жалобы № 042/10/18.1-806/2024,

#### УСТАНОВИЛА:

29.05.2024 Кемеровским УФАС России принята к рассмотрению жалоба физического лица <...> (вх. № 6167/24 от 29.05.2024) на действия организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Новокузнецкого муниципального округа (далее - КУМИ Новокузнецкого муниципального округа) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:09:1006002:1772, площадью 1127 кв.м, местоположение: Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий муниципальный округ, село Куртуково, улица Ручейная, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населённых пунктов (извещение № 23000013310000000158, лот №1).

По мнению Заявителя, организатор торгов пункты 4.4.7 и 4.5.15 проекта договора составил с нарушением п. 9 ст. 22 ЗК РФ.

Уведомлением Кемеровского УФАС России от 30.05.2024 (исх. СС/4643/24) рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-806/2024 было назначено на 05.06.2024 на 10 часов 30 минут.

03.06.2024 в адрес Кемеровского УФАС России поступили пояснения КУМИ города Кемерово.

Из названных выше пояснений следует, что доводы, отраженные в жалобе заявителя Заварзиной Н.С. в отношении пунктов 4.4.7 и 4.5.15 проекта договора, КУМИ Новокузнецкого муниципального округа считает необоснованными. Норма, содержащаяся в п.9 ст. 22 ЗК РФ, допускает возможность ограничения законом права арендатора земельного участка, находящегося в публичной собственности, на передачу третьим лицам своих прав и обязанностей по договору аренды. Такое ограничение содержится в п.7 ст.448 ГК РФ, которым установлен запрет на перенаем земельного участка, данное правило направлено на обеспечение соблюдения принципа конкуренции при проведении торгов и недопущение предоставления лицу, участвовавшему и особенно не участвовавшему в проведении торгов, необоснованных преимуществ; на исключение возможности для лица, не участвовавшего в торгах, стать стороной по договору в обход установленной процедуры.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

13.05.2024 КУМИ Новокузнецкого муниципального округа на основании Распоряжения № 13.05.2024 № 1038 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) разместил информация о проведении 04.05.2024 на электронной площадке ( РТС-Тендер) аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:09:1006002:1772, площадью 1127 кв.м, местоположение: Кемеровская область - Кузбасс,

Новокузнецкий муниципальный округ, село Куртуково, улица Ручейная, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населённых пунктов (извещение № 23000013310000000158, лот №1).

Дата и время начала подачи заявок - 17.05.2024, 08:00 (МСК+4)

Дата и время окончания подачи заявок - 16.06.2024, 17:00 (МСК+4)

Дата проведения торгов - 19.06.2024, 09.00 (МСК+4)

Согласно ст.ст. 39.3, 39.6 ЗК РФ представление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Согласно п.1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с п. 22 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 - обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

При изучении проекта договора аренды земельного участка комиссией Кемеровского УФАС России установлено:

Согласно п.4.4.7 арендатор обязан не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также не осуществлять иных действий, приводящих к обременению Участка правилами третьих лиц.

В п. 4.5.15 проекта договора указано: согласно п.7 ст. 448 ГК РФ арендатор не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора.

Положениями п.3 ст. 3 ЗК РФ закреплено, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Согласно п.7 ст. 448 ГК РФ если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах

договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Согласно п.9 ст. 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

В соответствии с п. 5 ст. 22 ЗК РФ арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, участников свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, которым земельные участки предоставлены в аренду без проведения торгов для реализации договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2014 года N 377-ФЗ "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя", а также субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, которым предоставлены земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Таким образом, из указанных выше норм законодательства Российской Федерации следует вывод о том, что порядок передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка является уведомительным, если иное не установлено региональным законодательством или договором

аренды.

В данном случае, в пунктах 4.4.7 и 4.5.15 проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:09:1006002:1772, площадью 1127 кв.м, местоположение: Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий муниципальный округ, село Куртуково, улица Ручейная, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населённых пунктов (извещение № 23000013310000000158, лот №1) указано:

не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также не осуществлять иных действий, приводящих к обременению Участка правилами третьих лиц; арендатор не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора.

Таким образом рассматриваемые положения проекта Договора аренды земельного участка не противоречат требованиям Земельного Кодекса Российской Федерации, в связи с чем доводы заявителя являются необоснованным.

Согласно ч.20 ст.18.1 ФЗ № 135-ФЗ по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п.3.1 ч.1 ст.23 ФЗ № 135-ФЗ.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России,

#### РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя <...> на действия организаторов торгов КУМИ Новокузнецкого муниципального округа при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:09:1006002:1772, площадью 1127 кв.м, местоположение: Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий муниципальный округ, село Куртуково, улица Ручейная, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населённых пунктов (извещение № 23000013310000000158, лот №1) - необоснованной.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

...

<...>

<...>

2024-6365