



те:

ОГРН:

ИНН:

15.03.2021 года

Управление Федеральной
антимонопольной службы по СК
335003, г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 384
электронная почта: to26@fas.gov.ru

Заявитель:
Индивидуальный предприниматель

элект. почта:

Организатор торгов:

Наименование организации: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ
ГОРОДА СТАВРОПОЛЯ

355006, КРАЙ СТАВРОПОЛЬСКИЙ,
Адрес: ГОРОД СТАВРОПОЛЬ, УЛИЦА
К.ХЕТАГУРОВА, д. 8, корп. -, кв. -

Телефон: 8-8652-260-309

Факс: 8-8652-261-511

E-mail: KUMISTV@MAIL.RU

Контактное лицо:

ЖАЛОБА № 1

по извещению о проведении торгов № 270121/0074101/02
по лоту № 1, по лоту № 2 в рамках ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ

Организатор аукциона: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА СТАВРОПОЛЯ

опубликовал извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков на сайте torgi.gov.ru (извещение о проведении торгов № 270121/0074101/02):

Форма проведения торгов:	Открытый аукцион
Сайт размещения извещения:	http://torgi.gov.ru/
Количество лотов:	2
Дата создания извещения:	27.01.2021
Дата публикации извещения:	27.01.2021
Дата последнего изменения:	05.03.2021

Контактная информация организатора торгов

Наименование организации:	КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА СТАВРОПОЛЯ
Адрес:	355006, КРАЙ СТАВРОПОЛЬСКИЙ, ГОРОД СТАВРОПОЛЬ, УЛИЦА К.ХЕТАГУРОВА, д. 8, корп. -, кв. -
Телефон:	8-8652-260-309
Факс:	8-8652-261-511
E-mail:	KUMISTV@MAIL.RU
Контактное лицо:	Филимонов Иван Михайлович

Условия проведения торгов

Дата и время начала приема заявок:	28.01.2021 09:00
Дата и время окончания приема заявок:	01.03.2021 18:00
Порядок и место подачи заявок:	г. Ставрополь, просп. К. Маркса, 92, 2 этаж, кабинет 205, отдел формирования земельных участков с 09:00 ДО 18:00 (кроме выходных и праздничных дней), перерыв с 13.00 до 14.00
Требования к содержанию и форме заявок:	заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка копии документов, удостоверяющих личность заявителя документы, подтверждающие внесение задатка
Порядок проведения аукциона:	аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик земельного участка и начального размера годовой арендной платы за земельный участок, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона

каждый последующий размер годовой арендной платы за земельный участок аукционист назначает путем увеличения текущего размера годового арендной платы за земельный участок на «шаг аукциона»

Дата и время проведения аукциона: 05.03.2021 10:00
Место проведения аукциона: г. Ставрополь, просп. К. Маркса, 90, третий этаж, зал заседаний комитета по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя.

Реестр изменений

<i>Дата и время изменения</i>	<i>Суть изменения</i>
05.03.2021 15:18	Изменен результат торгов по лоту №2
05.03.2021 14:28	Изменен результат торгов по лоту №1

Реестр разъяснений

Запросов на разъяснение не поступало.

Реестр протоколов

По торгам не внесены протоколы.

Реестр жалоб

Жалоб по торгам не зарегистрировано.

Лот № 1

Статус: Состоявшийся
Общая информация по лоту:
Тип торгов: Аренда
Форма собственности: Муниципальная
Реквизиты решения о проведении торгов: постановлениЕ администрации города Ставрополя от 22.12.2020 № 2145 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка»
Кадастровый номер: 26:12:011215:2845
Категория земель: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: Автомобильный транспорт
Страна размещения: РОССИЯ
Местоположение: Ставропольский край, Ставрополь г, Тельмана ул, г. Ставрополь, ул. Тельмана 244/1
Детальное местоположение: г. Ставрополь, ул. Тельмана 244/1
Площадь (Квадратный метр): 262
Описание земельного участка: город Ставрополь, улица Тельмана, 244/1,

кадастровый номер 26:12:011215:2845,
площадь 262 кв.м, категория земель - земли
населенных пунктов, вид разрешенного
использования – Автомобильный транспорт

*Параметры разрешенного строительства
объекта:*

*Технические условия подключения объекта к
сетям инженерно-технического
обеспечения:*

Срок аренды:

Лет: 5, месяцев: 0

Предмет торга:

Ежегодная арендная плата

Начальная цена в валюте лота:

50 000 руб.

*Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в
валюте лота:*

15,9 руб.

Шаг аукциона:

1 500

Размер обеспечения:

-

Размер задатка в валюте лота:

47 500 руб.

Порядок внесения и возврата задатка:

В течение трех рабочих дней со дня
подписания протокола о результатах
аукциона организатор аукциона обязан
возвратить задатки лицам, участвовавшим в
аукционе, но не победившим в нем.

Права на участок, ограничения прав:

правами организаций, эксплуатирующих
коммуникации, производить ремонтные
работы в связи с необходимостью
эксплуатации линий электропередачи,
газопровода, водопровода, сооружения
контактной сети города Ставрополя

Наличие фотографий:

Нет

*Дата, время и порядок осмотра земельного
участка на местности:*

Результаты проведения торгов:

Победитель:

Апалькова Лилия Николаевна

*Цена, предложенная победителем в валюте
лота:*

116 000 руб.

*Ежемесячная цена за 1 кв.м, предложенная
участником, в валюте лота:*

36,9 руб.

Результат торгов:

Аукцион признан состоявшимся

Лот № 2

Статус:

Состоявшийся

Общая информация по лоту:

Тип торгов:

Аренда

Форма собственности:

Муниципальная

Реквизиты решения о проведении торгов:

постановление администрации города
Ставрополя от 29.12.2020 № 2224 «О
проведении аукциона по продаже права на
заключение договора аренды земельного
участка»

Кадастровый номер:

26:12:010206:124

<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Автомобильный транспорт
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ставропольский край, Ставрополь г, Кулакова пр-кт, г. Ставрополь, проспект Кулакова, 16в
<i>Детальное местоположение:</i>	г. Ставрополь, проспект Кулакова, 16в
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	970
<i>Описание земельного участка:</i>	город Ставрополь, проспект Кулакова, 16В, кадастровый номер 26:12:010206:124, площадь 970 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Автомобильный транспор
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 5, месяцев: 0
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	51 090 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	4,39 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	1 532,7
<i>Размер обеспечения:</i>	-
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	48 535,5 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем правами организаций, эксплуатирующих коммуникации, производить ремонтные работы в связи с необходимостью эксплуатации тепловой сети, водопровода, ливневой канализации, линии электропередачи, связи. Наличие зон с особыми условиями использования территории: санитарно-защитная зона: (согласно карте градостроительного зонирования с границами зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам Правил землепользования и застройки).
<i>Права на участок, ограничения прав:</i>	
<i>Наличие фотографий:</i>	Нет
<i>Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:</i>	
Результаты проведения торгов:	
<i>Победитель:</i>	Ткаченко Оксана Александровна

Цена, предложенная победителем в валюте лота: 103 201,8 руб.

Ежемесячная цена за 1 кв.м, предложенная участником, в валюте лота: 8,87 руб.

Результат торгов: Аукцион состоялся

В извещении указано: «Предмет аукциона Лот № 1. Право на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: город Ставрополь, улица Тельмана, 244/1, кадастровый номер 26:12:011215:2845, площадь 262 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - Автомобильный транспорт. Цель предоставления: без права капитального строительства. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) - 50 000,00 руб. Сумма задатка (95% от начальной цены предмета аукциона) - 47 500,00 руб. Шаг аукциона (3% от начальной цены предмета аукциона) - 1 500,00 руб. Границы земельного участка определены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости. Ограничения (обременения) земельного участка: правами организаций, эксплуатирующих коммуникации, производить ремонтные работы в связи с необходимостью эксплуатации линий электропередачи, газопровода, водопровода, сооружения контактной сети города Ставрополя. Вид права - аренда. Срок аренды - 5 лет. **Лот № 2.** Право на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: город Ставрополь, проспект Кулакова, 16В, кадастровый номер 26:12:010206:124, площадь 970 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - Автомобильный транспорт. Цель предоставления: без права капитального строительства. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) - 51 090,00 руб. Сумма задатка (95% от начальной цены предмета аукциона) - 48 535,50 руб. Шаг аукциона (3% от начальной цены предмета аукциона) - 1 532,70 руб. Границы земельного участка определены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости. Ограничения (обременения) земельного участка: правами организаций, эксплуатирующих коммуникации, производить ремонтные работы в связи с необходимостью эксплуатации тепловой сети, водопровода, ливневой канализации, линии электропередачи, связи. Наличие зон с особыми условиями использования территории: санитарно-защитная зона: (согласно карте градостроительного зонирования с границами зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам Правил землепользования и застройки). Вид права - аренда. Срок аренды - 5 лет».

В проекте **ДОГОВОРА** от № аренды земельного участка в границах земель муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края (без права капитального строительства) **указано: «8. Особые условия Договора: 8.3. Договор субаренды Участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной**

регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю и направляется Арендодателю для последующего учета. 8.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора. 8.5. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие».

В соответствии с пунктом 2 статьи 22 Земельного кодекса РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 Земельного кодекса РФ, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом РФ.

Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ), вступившим в силу с 01.03.2015 г., предусмотрено предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на торгах за исключением закрытого перечня случаев.

Согласно статьям 39.3 и 39.6 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Федеральным законом от 08.03.2015 N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" внесены изменения в статью 448 Гражданского кодекса РФ, вступившие в силу 01.06.2015 г.

Пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, 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.

Пунктом 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ установлено, 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", 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.

Пунктом 2 статьи 3 Гражданского кодекса РФ регламентировано, что нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу РФ.

Таким образом, норма пункта 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ не должна входить в противоречие с пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ

Таким образом, в составе аукционной документации организатором торгов приложен проект Договора аренды земельного участка, в котором указано: «8.3. Договор субаренды Участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю и направляется Арендодателю для последующего учета. 8.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора. 8.5. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие».

ЭТИ пункты в проекте договора изложены Организатором торгов без учета анализа вопроса правильности применения пункта 7 статьи 448 ГК РФ судами РФ, а также позиции изложенной в письмах ФАС России.

В соответствии с п. 3 ст. 3 Земельного кодекса РФ (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).

По общему правилу при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет его арендатор имеет право 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 п.п. 5 и 6 ст. 22 ЗК РФ, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Иной порядок может быть установлен федеральными законами (п. 9. ст. 22 ЗК РФ).

Ст. 22 Земельного кодекса РФ является общей нормой права и не касается вопросов распоряжения правами и обязанностями в отношении арендуемого земельного участка, **приобретенными на торгах.**

Эти вопросы регламентированы гражданским законодательством.

Согласно п. 7 ст. 448 ГК РФ в случае, 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.

Таким образом, гражданское законодательство ограничивает правомочие победителя торгов на переуступку его прав и обязанностей по

договору аренды, заключенному по результатам аукциона, **императивно возлагая на него обязанность исполнить обязательство лично.**

На основании правильного толкования норм материального права суды признают недопустимой уступку прав и перевод долга по договору, заключенному на торгах, **мотивируя свои выводы тем, что положения п. 7 ст. 448 ГК РФ направлены на обеспечение соблюдения принципа конкуренции при проведении торгов и недопущение предоставления лицу, не участвующему в проведении торгов, необоснованных преимуществ,** на исключение возможности для лица, не участвующего в торгах, стать стороной по договору в обход установленных законодательством процедур.

Так, например, в определении Верховного суда РФ № 308-ЭС17-17485 от 04.12.2017 г. по делу №А32-29333/2016 указано: «...При изучении доводов кассационной жалобы, а также принятых по делу судебных актов, суд пришел к выводу об отсутствии достаточных оснований для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке. Как усматривается из судебных актов, между обществом и администрацией муниципального образования Павловский район по результатам проведенного 22.12.2015 аукциона (протокол от 22.12.2015 № 1) заключен договор аренды земельного участка на 10 лет, зарегистрированный в установленном законом порядке 21.03.2016. Впоследствии, 05.04.2016 общество по договору перенайма передало права и обязанности арендатора по договору аренды открытому акционерному обществу «Племзавод «Воля». Письмом от 21.07.2016 № 23/027/600/2016-2304 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю известило заявителей о принятом решении об отказе в осуществлении государственной регистрации договора перенайма ввиду отсутствия сведений о его соответствии (несоответствии) критериям крупной сделки для нового арендатора, обусловленной рассрочкой платежа за переданные права и обязанности необходимости регистрации залога, отсутствия соответствующего заявления, а также наличия законодательного запрета победителю торгов на уступку прав и перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. **Разрешая настоящий спор, суды, руководствуясь положениями статей 166, 168, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», разъяснениями, содержащимися в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», установив, что договор аренды спорного земельного участка заключен по результатам проведения аукциона, правомерно пришли к выводам о невозможности переуступки прав и обязанностей арендатора третьему лицу.** В соответствии с пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор, вправе, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления. **Между тем, согласно пункту 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора, если в соответствии с законом заключение такого договора возможно только путем проведения торгов. Таким образом, выводы судов правомерно основаны на указанных нормах права, поскольку при установленных судами фактических обстоятельствах, право общества на переуступку прав и обязанностей по договору аренды, заключенному по результатам проведенного аукциона** в силу статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации

невозможно ввиду установления положениями статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации иного - запрета такой переуступки. Иное толкование заявителем норм действующего законодательства, в том числе положений статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, подлежащих применению в настоящем деле, не свидетельствует о неправильном применении судами норм материального права».

Например, в апелляционном определении СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 07.05.2018 г. по делу № 33-9120/2018 указано: «..Согласно ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. Как следует из разъяснений п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ», применительно к статьям 166 и 168 ГК РФ под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы, например, сделки о залоге или уступке требований, неразрывно связанных с личностью кредитора (пункт 1 статьи 336, статья 383 Гражданского кодекса Российской Федерации), сделки о страховании противоправных интересов (статья 928 Гражданского кодекса Российской Федерации). Пунктом 7 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права 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 в соответствии с законом... Судебная коллегия, с учетом предмета настоящего спора, соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что данная сделка посягает на публичные интересы, поскольку положения п. 7 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации направлены на обеспечение соблюдения принципа конкуренции при проведении торгов и недопущение предоставления лицу, не участвующему в проведении торгов, необоснованных преимуществ, на исключение возможности для лица, не участвующего в торгах, стать стороной по договору в обход установленных законодательством процедур. Довод апелляционной жалобы о законности данной сделки, в силу того, что она соответствует п. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации, является несостоятельным, не влекущим отмены оспариваемого судебного постановления, так как основан на неправильном толковании правовых норм, регулирующих спорное правоотношение».

Например, в апелляционном определении СК по гражданским делам Волгоградского областного суда от 01.11.2017 г. по делу № 33-16611/2017 указано: «...Пунктом 7 ст. 448 ГК РФ предусмотрено, что если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права 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 в соответствии с законом.... Разрешая спор по существу, и удовлетворяя исковые требования истца, судом первой инстанции сделан обоснованный вывод о недействительности названной выше сделки о передаче Козловой Н.В. прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, так как она заключена с нарушением требований п. 7 ст. 448 ГК РФ, в силу того, что в соответствии с указанной правовой нормой у Сайганова А.В., как победителя торгов отсутствовало право переуступить свои полномочия арендатора, применив последствия

недействительности ничтожной сделки. ...Судебная коллегия, с учетом предмета настоящего спора, соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что данная сделка посягает на публичные интересы, поскольку положения п. 7 ст. 448 ГК РФ направлены на обеспечение соблюдения принципа конкуренции при проведении торгов и недопущение предоставления лицу, не участвующему в проведении торгов, необоснованных преимуществ, на исключение возможности для лица, не участвующего в торгах, стать стороной по договору в обход установленных законодательством процедур. Доводы апелляционной жалобы о том, что Козлова Н.В., реализуя свои права арендатора, и целевое назначение спорного земельного участка получила разрешение на строительства индивидуального жилого дома и на момент рассмотрения дела в суде, строительство дома фактически окончено, юридического значения для дела не имеют. Доводы апелляционной жалобы относительно того, что проведенные с допущенными нарушениями торги на право заключения договора аренды, как и первоначальный договор аренды земельного участка, являются недействительными в силу того, что договор аренды содержал в себе положения противоречащие закону, не влекут отмены решения суда, поскольку такие основания и предмет исковых требований не являлись предметом судебного разбирательства. Доводы апелляционной жалобы о том, что судом не установлено, какие именно публичные интересы нарушаются спорной сделкой, судебная коллегия считает несостоятельными, поскольку положения п. 7 ст. 448 ГК РФ направлены на обеспечение соблюдения принципа конкуренции при проведении торгов и недопущение предоставления лицу, не участвующему в проведении торгов, необоснованных преимуществ, стать стороной по договору в обход установленных законодательством процедур. Данные обстоятельства установлены и проверены судом в полном объеме. По мнению судебной коллегии, доводы апелляционной жалобы направлены на переоценку обстоятельств, установленных и исследованных судом первой инстанции в соответствии с положениями статей 12, 56, 67 ГПК РФ, не содержат фактов, не проверенных и не учтенных судом первой инстанции при рассмотрении дела и имеющих юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияющих на обоснованность и законность судебного постановления, либо опровергающих выводы суда первой инстанции, в связи с чем, являются несостоятельными, и не могут служить основанием для отмены решения суда.....

Например, в решении Приволжского районного суда Астраханской области от 14.02.2018 г. по делу № 2-129/2018 указано: «...В соответствии с положениями п.п. 1, 5, 7 ст. 39.18. Земельного кодекса РФ, предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства без проведения торгов осуществляется при условии, что после опубликования извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей не поступили заявления иных граждан о намерении участвовать в аукционе. Согласно п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ, передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, возможна, если иное не установлено федеральными законами. Пунктом 7 ст. 448 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права 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 в соответствии с законом. В п. 1 ст. 166 ГК РФ указано, что сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Пунктом 1 ст. 168 ГК РФ в применимой к спорным отношениям редакции определено, что сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. В соответствии с разъяснениями, данными в п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части

первой Гражданского кодекса РФ», применительно к статьям 166 и 168 Гражданского кодекса РФ под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы, например, сделки о залоге или уступке требований, неразрывно связанных с личностью кредитора (п. 1 ст. 336, ст. 383 Гражданского кодекса РФ), сделки о страховании противоправных интересов (ст. 928 Гражданского кодекса РФ). Поскольку сделка переуступки прав посягает на публичные интересы, заключена в нарушение запрета, явно выраженного в п. 7 ст. 448 Гражданского кодекса РФ, положения которого направлены на обеспечение соблюдения принципа конкуренции при проведении торгов и недопущение предоставления лицу, не участвующему в проведении торгов, необоснованных преимуществ, на исключение возможности для лица, не участвующего в торгах, стать стороной по договору в обход установленных законодательством процедур, она является ничтожной. При таких обстоятельствах требования истца подлежат удовлетворению. По смыслу п. 2 ст. 167 ГК РФ, при применении последствий недействительности сделки обе стороны сделки, как не соответствующей требованиям закона, должны быть возвращены в первоначальное положение, а именно в то положение, которое имело место до исполнения этой сделки (двусторонняя реституция). В связи с этим стороны по оспариваемой сделке подлежат приведению в первоначальное положение. Решение в этой части является основанием для внесения соответствующих изменений в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним. Руководствуясь ст. ст. 193, 194, 198, 199 ГПК РФ, суд РЕШИЛ: иск Комитета по управлению муниципальным имуществом МО «Приволжский район» Астраханской области к Едигаров Н.Ф., Яхьяев А.Г. о признании сделки ничтожной, применении последствий ничтожной сделки, удовлетворить. Признать ничтожным договор переуступки права аренды земельного участка от ДД.ММ.ГТТГ, заключенный между Едигаров Н.Ф. и Яхьяев А.Г. в отношении земельного участка из земель особо охраняемых территорий и объектов с кадастровым номером № площадью <данные изъяты>.м., расположенного по адресу: <адрес> применить последствия недействительности ничтожной сделки в виде возврата Едигаров Н.Ф. прав и обязанностей арендатора по договору аренды земли №-А от ДД.ММ.ГТТГ, исключить в Едином государственном реестре недвижимости запись № № от ДД.ММ.ГТТГ.»

Например, в письме Федеральной антимонопольной службы России от 30.10.2018 № РП/87685/18 указано: «Во исполнение пункта 49 Плана оказания методической помощи территориальным органам ФАС России в 2018 году, утвержденного приказом ФАС России от 19.04.2018 N 508/18, по вопросу допустимости изменения вида разрешенного использования земельных участков с "комплексного освоения" на "индивидуальное жилищное строительство" для достижения целей, определенных комплексным освоением (до полной застройки жилыми домами и всей инфраструктуры), а также дальнейшего предоставления сформированных земельных участков в собственность в соответствии с общим порядком Земельного кодекса Российской Федерации, без сохранения обязанности комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, ФАС России сообщает следующее.... Согласно пункту 9.2 статьи 22 ЗК РФ допускается передача арендатором прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории при одновременном соблюдении двух условий: 1) такой земельный участок предоставлен для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья; 2) передача таким лицом прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков осуществляется с передачей прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья. Кроме того, согласно пункту 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - 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. Таким образом, переуступка прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории, и заключенному по результатам проведенного аукциона в силу статьи 22 ЗК РФ невозможна ввиду установления положениями статьи 448 ГК РФ запрета такой переуступки (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 04.12.2017 № 308-ЭС17-17485 по делу № А32-29333/2016)... Статья 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. С учетом изложенного, действия органов государственной власти или органов местного самоуправления, обеспечивающие: - возможность передачи прав на земельные участки, предоставленные для комплексного освоения территории (например, дача согласия на заключение договора субаренды, передачу своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу), в случае, если это прямо не предусмотрено законом; - согласование изменения утвержденного проекта планировки территории в части вида разрешенного использования земельных участков, приводящее к изменению существенных условий выполнения договора о комплексном освоении территории; могут привести к преимущественным условиям осуществления хозяйственной деятельности, а следовательно, недопущению, ограничению, устранению конкуренции и иметь признаки нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции».

В письме ФАС России от 11.01.2016 г. № ИА/90/16 «О применении законодательства Российской Федерации, регулирующего земельные отношения» указано:

- «...Во исполнение пункта 25 Плана оказания методической помощи территориальным органам ФАС России, утвержденного Приказом ФАС России от 31.03.2015 N 219/15 направляются методические материалы, подготовленные по вопросу применения законодательства Российской Федерации, регулирующего земельные отношения, при рассмотрении заявлений антимонопольным органом, а также по вопросу соотношения статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) и части 1 статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации (ЛК РФ) при рассмотрении дел о нарушении антимонопольного законодательства со стороны органов власти, осуществляющих полномочия по распоряжению лесными участками. 1. Изменения в земельном законодательстве. 23.06.2014 под N 171-ФЗ принят Федеральный закон "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ), положениями которого предусмотрено предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на торгах за исключением закрытого перечня случаев. В соответствии со статьей 35 Закона N 171-ФЗ данный документ вступил в силу с 1 марта 2015 года, за исключением отдельных положений, вступивших в силу со дня официального опубликования. Законом N 171-ФЗ введен блок новых норм, регулирующих вопросы предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности. При рассмотрении антимонопольным органом заявлений о признаках нарушения антимонопольного законодательства разрешению подлежат вопросы равного доступа к использованию земли, реализации имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками. Согласно статьям 39.3 ЗК РФ, 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от

целей предоставления таких земельных участков. Статьей 39.3 ЗК РФ предусмотрены случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов. При этом, данной статьей предусмотрено, что продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением десяти случаев, изложенных в пункте 2 статьи 39.3 ЗК РФ. В соответствии со статьей 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков в аренду осуществляется по результатам аукционов, при этом, перечень исключений из данного общего правила состоит из тридцати трех случаев, изложенных в пункте 2 статьи 39.6 ЗК РФ. В соответствии с положениями статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) торги представляют собой особый способ заключения договора, при котором договор заключается с лицом, предложившим наиболее высокую цену или лучшие условия исполнения договора. Процедура проведения торгов основана на состязательности хозяйствующих субъектов. В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Непроведение торгов лишает потенциальных желающих возможности принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельному ресурсу, что приводит к ограничению конкуренции. Порядок предоставления земельных участков сформулирован в статьях 39.11 - 39.13 ЗК РФ. Важно, что в действующей редакции ЗК РФ отсутствует возможность проведения конкурса в качестве возможной процедуры. Согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы на сайте www.torgi.gov.ru. ***Нарушение порядка проведения торгов может привести к ограничению доступа к участию в торгах и может содержать признаки нарушения статей 15, 17 Закона о защите конкуренции***»;

- «2. Изменение существенных условий договора по предоставлению земельных участков, уступка прав по таким договорам. Заключение на новый срок (продлонгация) договоров аренды земельных участков. Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" внесены существенные изменения в статью 448 ГК РФ, ***уточняющие возможность изменения условий договора по предоставлению земельных участков, а также возможность уступки прав по таким сделкам***. Согласно пункту 7 статьи 448 ГК РФ если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права 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 в соответствии с законом. Согласно пункту 8 статьи 448 ГК РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом. Нормы, конкретизирующие возможность продления договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, изложены в пунктах 3 - 5 статьи 39.6 ЗК РФ. В соответствии с пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности

земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях: 1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ); 2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства. При этом, для реализации такой возможности необходимо еще и соблюдение в совокупности следующих условий, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.6 ЗК РФ: 1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка; 2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных ЗК РФ, другими федеральными законами, не обладает иное лицо; 3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 ЗК РФ; 4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов».

Учитывая вышеизложенную позицию по правильному толкованию и применению норм материального права, можно говорить о том факте, что при этом не имеет значения, кто является победителем торгов: физическое лицо, индивидуальный предприниматель, КФК, или или юридическое лицо.

Самым главным и решающим фактором является применение специальной нормы права пункта 7 статьи 448 ГК РФ и тот факт, что приобретение права аренды происходит исключительно на торгах (аукционе).

Поскольку в рассматриваемой ситуации заключение договора договор аренды земельного участка происходит по результатам аукциона, то переуступка прав и обязанностей по этому договору третьему лицу, под видам включение в проекте договора аренды пунктов: «...8.3. Договор субаренды Участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю и направляется Арендодателю для последующего учета. 8.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора. 8.5. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие» является незаконными и необоснованными действиями организатора аукциона, т.к. в силу ст. 166, 168 ГК РФ, **данные пункты проекта договора не соответствует обязательным требованиям ч. 7 ст. 448 ГК РФ**, в которой установлен запрет: «...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».

Аналогичная позиция отражена в определении Верховного Суда РФ от 04.12.2017 N 308-ЭС17-17485 по делу N А32-29333/2016, в решении Ленинского районного суда г. Тюмени Тюменской области от 31.08.2017 г. по делу № 2-6429/2017, в постановлении Президиума Ярославского

областного суда от 30.11.2016 г. по делу № 4Г-1604/2016, в решении Ленинского районного суда г. Саранска Республики Мордовия от 24.08.2016 г. по делу № 2а-2035/2016, в апелляционном определении СК по гражданским делам Челябинского областного суда от 16.05.2017 г. по делу № 11-5013/2017, определение Верховного суда Республики Мордовия от 15.11.2016 № 33а-2664/2016.

В решение Арбитражного суда амурской области от 25.08.2020 г. по делу А04-4410/2020 указано: «...Договор аренды земельного участка № 1 от 14.11.2016 был заключен по результатам проведения администрацией торгов на право его заключения. Введенное пунктом 7 статьи 448 ГК РФ требование об исполнении договора лично победителем торгов означает запрет на передачу им возникающих из соответствующих договоров прав и обязанностей при получении имущества, в том числе во временное пользование. Обязанность личного исполнения договора обусловлена необходимостью обеспечения принципов открытости, прозрачности и сохранения конкуренции при проведении аукциона. Таким образом, при установленных судом фактических обстоятельств, право ИП Кучерявенко А.В. на переуступку прав и обязанностей по договору аренды, заключенному по результатам проведенного аукциона в силу статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации невозможно, ввиду установления положениями статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации иного - запрета такой переуступки. Спорное соглашение нарушает публичные интересы, а также права и охраняемые законом интересы третьих лиц - неопределенного круга потенциальных арендаторов, что свидетельствует о ничтожности оспариваемого соглашения. При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения заявленных требований и признании соглашения о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 21.01.2019, недействительной ничтожной сделкой».

В постановлении БААС от 02.11.2020 г. по делу А04-4410/2020 указано: «Приведенное исключение из общего правила направлено на соблюдение 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, а в случае, когда проведение торгов предусмотрено законом, - в обход закона, что расценивается как злоупотребление правом (пункт 3 статьи 10 ГК РФ). Договор от 14.11.2016 № 1, соглашение от 21.01.2019 о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка заключены после даты вступления в силу пункта 7 статьи 448 ГК РФ, в редакции Федерального закона от 08.03.2015 № 42-ФЗ, 8 А04-4410/2020 следовательно, на них распространяются ограничения, введенные данной нормой (статья 4, пункт 2 статьи 422 ГК РФ). В силу пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи. Из материалов дела не усматривается наличие обстоятельств, перечисленных в пункте 2 статьи 39.6 ЗК РФ. Таким образом земельный участок из земель категории сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 28:09:000000:489, расположенный в Белогорском районе Амурской области, площадью 11 526 390 кв.м подлежит передаче в аренду только посредством публичных торгов. Поскольку соглашение от 21.01.2019 о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка нарушает публичные интересы, а также права и охраняемые законом интересы третьих лиц - неопределенного круга потенциальных арендаторов, суд первой инстанции пришел к верному выводу о признании ничтожным указанного соглашения».

В постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 04.02.2021 г. по делу А04-4410/2020 указано: «...Согласно пункту 9 статьи 22

* Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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. В соответствии с пунктом 7 статьи 448 ГК РФ, в редакции Федерального закона от 08.03.2015 №42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 08.03.2015 №42-ФЗ), вступившего в силу 01.06.2015 и подлежащего применению к спорным правоотношениям, 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. По смыслу пункта 7 статьи 448 ГК РФ федеральным законодателем установлено исключение из правила о возможности переуступки арендатором государственного или муниципального земельного участка прав и обязанностей по договору, заключенному на срок более 5 лет, предусмотренного статьей 22 ЗК РФ, когда договор аренды заключен по итогам торгов. Приведенное исключение из общего правила направлено на соблюдение 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, а в случае, когда проведение торгов предусмотрено законом, - в обход закона, что расценивается как злоупотребление правом (пункт 3 статьи 10 ГК РФ). Как указано в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 №54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 ГК РФ о перемене лиц в обязательстве на основании сделки», уступка права, совершенная в нарушение законодательного запрета, является ничтожной (пункт 2 статьи 168 ГК РФ, пункт 1 статьи 388 ГК РФ). Суды установив, что ответчик не относится к лицам, перечисленным в пункте 2 статьи 39.6 ЗК РФ, которым земельный участок мог быть предоставлен в аренду без проведения торгов, а договор аренды земельного участка от 14.11.2016 №1 и соглашение от 21.01.2019 о переуступке прав и обязанностей по нему заключены после даты вступления в силу пункта 7 статьи 448 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 08.03.2015 №42-ФЗ), пришли к правильному выводу о том, что спорное соглашение нарушает публичные интересы, а также права и охраняемые законом интересы третьих лиц (неопределенного круга потенциальных арендаторов), в связи с чем является ничтожным. Правильно применив положения статьи 167 ГК РФ, принимая во внимание то обстоятельство, что в связи с заключением соглашения от 21.01.2019 о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 14.11.2016 №1 стороной договора аренды выступает глава КФХ Безглавенко А.П., являющийся фактическим пользователем земельного участка, суды пришли к верному выводу о применении последствий недействительности ничтожной сделки, возложив на главу КФХ Безглавенко А.П. обязанность возвратить земельный участок из земель категории сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 28:09:000000:489, расположенный в Белогорском районе Амурской области, площадью 11 526 390 кв.м, а на главу КФХ Кучерявенко А.В. - обязанность возвратить ответчику денежные средства, полученные по соглашению от 21.01.2019 о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка...».

Такого же мнения придерживаются сотрудники ФАС России, так например, решение Управления ФАС по Челябинской области от 24.08.2017 N 56-07-18.1/17) и в постановлении Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области о наложении штрафа по

внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» внесены изменения в статью 448 Гражданского кодекса РФ, вступившие в силу 01.06.2015. Пунктом 7 ст. 448 ГК РФ предусмотрено, что если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права 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 в соответствии с законом. Пунктом 5 ст. 22 ЗК РФ установлено, что арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, 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. Пунктом 2 ст. 3 ГК РФ регламентировано, что нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ. Таким образом, норма п. 5 ст. 22 ЗК РФ не должна входить в противоречие с п. 7 ст. 448 ГК РФ. Следовательно, с 01.06.2015 цессия по договорам, заключенным по итогам торгов, не допускается. Если договор может быть заключен только путем проведения торгов, их победитель не вправе уступать права по такой сделке (п. 7 ст. 448 ГК РФ). Норма п. 7 ст. 448 ГК РФ является императивной. Таким образом, по мнению антимонопольного органа, согласно п. 7 ст. 448 ГК РФ победитель торгов по аренде земельного участка не вправе уступать права по аренде земельного участка».

Из системного толкования норм Гражданского кодекса РФ вытекает, вывод о том, что п. 8.3, 8.4, 8.5. проекта договора аренды по аукциону не соответствует обязательным требованиям ч. 7 ст. 448 ГК РФ, в которой указано: «...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».

Следовательно, с 1 июня 2015 г. Арендатор не имеет право - в пределах срока действия Договора сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в том числе в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив только с согласия Арендодателя, по договорам, заключенным по итогам торгов, не допускается.

Норма пункта 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ является императивной.

На основании изложенного можно сделать вывод, что постановление администрации города Ставрополя от 22.12.2020 г. № 2145 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» и от 29.12.2020 № 2224 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка»», и проект договора аренды земельного участка противоречат нормам Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ.

На основании изложенного, согласно Земельному Кодексу РФ, ГК РФ, ФЗ «О защите конкуренции», ПРОШУ ВАС:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать незаконными действия организатора торгов по формированию аукционной документации по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению № 270121/0074101/02 по Лоту № 1 и Лоту № 2.
3. Приостановить заключение договора аренды земельных участков по извещению № 270121/0074101/02 по Лоту № 1 и Лоту № 2.
4. Аннулировать аукционную документацию по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению № 270121/0074101/02 по Лоту № 1 и Лоту № 2.
5. Проверить законность выставления на аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: город Ставрополь, улица Тельмана, 244/1, кадастровый номер 26:12:011215:2845, площадь 262 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Автомобильный транспорт (Лот № 1).
6. Проверить законность выставления на аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: город Ставрополь, проспект Кулакова, 16В, кадастровый номер 26:12:010206:124, площадь 970 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Автомобильный транспорт (Лот № 2).
7. Проверить на соответствие действующего законодательства аукционную документацию по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: город Ставрополь, улица Тельмана, 244/1, кадастровый номер 26:12:011215:2845, площадь 262 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Автомобильный транспорт (Лот № 1).

8. Проверить на соответствие действующего законодательства аукционную документацию по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: город Ставрополь, проспект Кулакова, 16В, кадастровый номер 26:12:010206:124, площадь 970 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Автомобильный транспорт (Лот № 2).

9. Произвести отмету торгов в связи с наличием в проекте опубликованного договора противоречий в части п. 8.3, 8.4, 8.5 договора аренды, в связи с тем, что данное право Арендатора предоставленного по проекту договора противоречит ч. 7 ст. 448 ГК РФ.

10. Принять меры по отмене постановления администрации города Ставрополя:

- от 22.12.2020 г. № 2145 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка»;
- от 29.12.2020 № 2224 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка».

15.03.2021 г.

Индивидуальный предприниматель