

участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

10. Утратил силу. - Федеральный закон от 30.12.2020 N 494-ФЗ.

11. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником **на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.**

12. При заключении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (за исключением случаев заключения договора аренды с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником) срок этого договора устанавливается по выбору арендатора с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи.

12.1. В случае, если после заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен публичный сервитут в соответствии с главой V.7 настоящего Кодекса, арендатор вправе требовать внесения изменений в договор аренды земельного участка в части увеличения срока этого договора на срок, в течение которого использование земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута. Арендодатель не вправе отказать во внесении указанных изменений в такой договор. Данный срок определяется в соответствии с соглашением об осуществлении публичного сервитута независимо от срока, установленного пунктом 8 настоящей статьи.

13. В случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, договор аренды такого земельного участка должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

14. В договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

15. 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.

16. В случае, если в аренду предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и зарезервированный для государственных или муниципальных нужд, договор аренды такого земельного участка должен предусматривать возможность досрочного расторжения этого договора по требованию арендодателя по истечении одного года после уведомления арендатора такого земельного участка о расторжении этого договора.

**17. Внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи**

**39.12** настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

18. В случае, если после заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется его перераспределение в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.27 настоящего Кодекса, внесение изменений в указанный договор аренды, в том числе в части изменения размера арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется при наличии соглашения, указанного в пункте 2.1 статьи 39.27 настоящего Кодекса.

Текст извещения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ставропольском крае и размещенный Проект договора аренды к аукционной документации имеет существенные противоречия по существенным условиям проводимого аукциона, что не соответствует действующему законодательству, т.е. из этих документов вытекает разный смысл в части существенных условий предоставленных в аренду земельных участков.

<p>В извещении Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ставропольском крае указано:</p>	<p>В проекте договора указано:</p>
<p>«1.3. Объект аукциона: Земельные участки (Лоты) согласно Приложению № 1 к документации Начальный размер ежегодной арендной платы 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка. Размер задатка (100 % от начальной цены годовой арендной платы). Шаг аукциона (3 % от начальной цены годовой арендной платы). <b>Срок действия договора аренды - 10 лет.</b>»</p>	<p><b>3. Срок договора 3.1. Земельный участок передается от Арендодателя к Арендатору сроком на 49 лет.</b></p>

**Таким образом, в извещении и в проекте договора указана разная информация о «сроке договора аренды» по Лоту № 1-129.**

Договор аренды по результатам проведения аукциона на право его заключения заключается на условиях, указанных в заявке на участие в аукционе и в аукционной документации.

К документации об аукционе должен быть приложен проект договора, который является неотъемлемой ее частью.

**Противоречивая информация в указанных документах существенно вводит в заблуждение в части действительности и правдивости информации размещенной в качестве аукционной документации в части: «срока аренды».**

Пункт «о сроке договора» для данного вида договора является существенным условием заключаемого договора.

При этом, если обратиться к размещенной информации на сайте «<https://torgi.gov.ru>» то указанные характеристики лота № 1-30 в части срока указана следующая информация:

- по Лоту № 1 «срок аренды - 10»;
- по Лоту № 2-22 «срок аренды – «в соответствии с Прилагаемой документацией»;
- по Лоту № 23-30 «срок аренды – 10 лет».
- по Лоту № 31-129 – вообще отсутствует сведения и информация (характеристика) Лота № 31-129, что является недопустимым в соответствии с действующим законодательством РФ.

<p>В извещении Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ставропольском крае указано:</p>	<p>В проекте договора указано:</p>
<p>Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:</p>	<p>1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в пользование за плату, являющийся Федеральной собственностью земельный участок с кадастровым номером __, площадью __, местоположение: __; Назначение: __; Вид разрешенного использования: ____; (далее - Участок); Право собственности подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости ____.</p> <p>2.4. Настоящим договором не предусмотрена возможность строительства зданий, строений сооружений на земельном участке, указанном в п. 1.1.</p>
<p>Таким образом, в извещении и в проекте договора указана разная информация для каких целей предоставляется земельный участок по Лоту № 1-129 «для строительства», или «для целей без возможности</p>	

**зданий, строений, сооружений на земельном участке».**

**При этом, на сайте «<https://torgi.gov.ru>» указана иная характеристика Лота № 1-30 в виде вид разрешенного использования земельного участка, чем она указана в извещении Организатора аукциона в Приложении № 1 (усадебные и блокированные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания и приквартирными земельными участками).**

Также сомнительные характеристики указаны в отношении 45 земельных участках, площадь которых составляет не более 200 кв.м. (Лоты 25, 26, 27, 28, 29, 40, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53, 54, 55, 62, 63, 64, 65, 66, 73, 74, 75, 76, 77, 88, 89, 90, 91, 92, 99, 100, 101, 102, 103, 110, 111, 112, 113, 114, 121, 122, 123, 124, 125). На данной площади невозможно соблюсти пожарные отступы от соседнего земельного участка, что говорит о невозможности застройки данных земельных участков.

**Данная недостоверная информация существенно искажает информацию по возможности использования земельного участка с указанным видом разрешенного использования.**

**Противоречивая информация в указанных документах существенно вводит в заблуждение в части действительности информации размещенной в качестве характеристики выставленного Лота на аукцион.**

Установления возможности строительства или отсутствия возможности строительства, для данного вида договора является существенным условием заключаемого договора путем проведения аукциона.

В проекте договора указано: «4.3. Арендная плата может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке с предварительным уведомлением Арендатора в связи: - с изменением кадастровой стоимости Участка, но не чаще одного раза в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости, в этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции не проводится; - на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды. В случаях, если законодательством будет установлен иной порядок исчисления арендной платы, то вступление в силу указанного нормативного акта является основанием для внесения в договор аренды соответствующих изменений. Изменение годового размера арендной платы осуществляется без оформления дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка».

В части 12 статьи 22 ЗК РФ указано: «12. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка».

Следовательно, содержание пункта 4.3 Проекта договора не соответствует действующему законодательству РФ, и противоречит требованиям аукционной документации в части «установленная начальная минимальная величина арендной платы за объект в год без учета НДС руб.» (или стоимость, сформированная на аукционе) не может быть изменена в порядке пункта 4.3. Проекта договора аренды.

В проекте договора указано: «5.3. Арендатор имеет право: 5.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором. 5.3.2. Сдавать Участок в субаренду в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и с письменного согласия Арендодателя на условиях договора субаренды, согласованного с Арендодателем. В этом случае ответственным по настоящему Договору перед Арендодателем остается Арендатор. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок действия настоящего Договора. Досрочное прекращение настоящего Договора влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Передача Арендатором прав и обязанностей по договору аренды третьим лицам допускается с согласия Арендодателя».

На основании ч. 1 ст. 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 п. 2 данной статьи.

В соответствии с 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. 2 ст. 168 ГК РФ, 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.

Исходил из общих правил, произвольная замена стороны в обязательстве посредством уступки прав, возникших из заключенного на торгах договора, **является недопустимой**, поскольку фактически позволила бы по своему усмотрению определить в качестве стороны договора иное лицо (не участника торгов) без учета требований, предъявляемых законом к участникам соответствующих правоотношений.

Пункт 5.3.2. Проекта договора, допускающий возможность арендатора с письменного согласия арендодателя сдавать участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, **противоречит действующему законодательству.**

С учетом изложенного мы можем говорить, о том факте, что Организатор аукциона незаконным образом включил в Проект договора пункт 5.3.2, **который явно противоречит действующему законодательству РФ.**

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 данной статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Данное общее правило о свободной передаче арендатором права долгосрочной аренды публичного земельного участка другим лицам применяется, **если иное не предусмотрено федеральным законом.**

В рассматриваемом случае закрепленная в п. 9 ст. 22 ЗК РФ норма права является отсылочной к п. 7 ст. 448 ГК РФ, которым установлен запрет на уступку прав и перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора, если в соответствии с законом заключение такого договора возможно только путем проведения торгов.

При таких обстоятельствах, право на переуступку прав и обязанностей по договору аренды, заключенному по результатам торгов, в силу ст. 22 ЗК РФ **невозможно ввиду установления запрета такой переуступки ст. 448 ГК РФ.**

Согласно части 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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, названные положения ограничивают **правомочия Победителя торгов на переуступку его прав и обязанностей по договору аренды, заключенному по результатам аукциона, императивно возлагая на него обязанность, исполнить обязательство лично.**

Введенное названной нормой 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, а в случае, когда проведение торгов предусмотрено законом, - в обход закона, что расценивается как злоупотребление правом.

**Как следует из материалов дела, договор аренды по Лоту № 1-129 должен быть заключен по итогам аукциона.**

В этой связи арендатор не вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, при этом согласие (разрешение) арендодателя на заключение договоров (сделок) не имеет правового значения в силу установленного законом запрета на уступку прав и обязанностей.

Таким образом, пункт 5.3.2 Проекта договора в части условия (в пределах срока действия Договора сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в том числе и в залог только с уведомления Арендодателя) является недействительным в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, как противоречащий нормам действующего законодательства и нарушающий явно выраженный запрет.

Приведенный подход согласуется с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, поддержанной им в определениях от 04.12.2017 № 308-ЭС17-17485, от 24.04.2019 № 306-ЭС18-17130, № 308-ЭС22-2357 от 05.07.2022 г. по делу А32-37905/2020 и иными правоприменительными судебными актами по правильному толкованию ст. 22 Земельного кодекса РФ и пункта 7 ст. 448 Гражданского кодекса РФ.

На основании пункта 2 статьи 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.

Согласно разъяснениям в пунктах 74, 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность.

Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы.

В силу статьи 180 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительность части сделки не влечет недействительности прочих её частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной её части.

Так, например, Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 24.06.2021 по делу №А32-904/2021, оставленном без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 07.10.2021, указал следующее: «Согласно пункту 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 08.03.2015 N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - 11 Закон № 42-ФЗ), вступившего в силу 01.06.2015), 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 пункте 83 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" разъяснено, что положения Гражданского кодекса в измененной Законом N 42-ФЗ редакции, не применяются к правам и обязанностям, возникшим из договоров, заключенных до дня вступления его в силу (до 01.06.2015). При

рассмотрении споров из названных договоров следует руководствоваться ранее действовавшей **редакцией Гражданского кодекса с учетом сложившейся практики ее применения** (пункт 2 статьи 4, абзац второй пункта 4 статьи 421, пункт 2 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации). В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 N 54 "О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки", уступка права, совершенная в нарушение законодательного запрета, является ничтожной (пункт 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 1 статьи 388 Гражданского кодекса Российской Федерации). Согласно правовой позиции, изложенной в определении Верховного суда Российской Федерации от 04.12.2017 № 308-ЭС17-17485 по делу №А32-29333/2016, постановлениях Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.03.2018 по делу № А53-21595/2017, от 29.05.2018 по делу № А32-29134/2017, от 28.08.2018 по делу № А53-36429/2017, положения пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации **не имеют приоритета перед гражданским законодательством**.

Таким образом, нормы законодательства Российской Федерации допускают возможность ограничения законом права арендатора земельного участка, находящегося в публичной собственности, **на передачу третьим лицам своих прав и обязанностей по договору аренды**.

Такое ограничение, в частности, содержится в пункте 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, которым установлен запрет на перенаем земельного участка, предоставленного по совершенному после 01.06.2015 на торгах договору.

**В постановлении Арбитражного суда СКО от 22.09.2022 г. по делу А32-18981/2020 указано:** «По общему правилу, установленному пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона. Исключения из этого правила предусмотрены в пункте 2 статьи 39.6 Земельного кодекса. 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 (пункт 7 статьи 448 Гражданского кодекса). При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более пяти лет арендатор имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника участка при условии его уведомления (пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса). Верховный Суд Российской Федерации в определении от 05.07.2022 № 308-ЭС22-2357 **сформулировал следующие правовые позиции**. В отношении договоров аренды публичных земельных участков, подлежащих заключению после 01.06.2015 по результатам торгов, уступка права аренды (передача договора третьим лицам) по общему правилу не допускается. Такое законодательное регулирование обусловлено необходимостью обеспечения равного доступа граждан и организаций к аренде публичных земель. Оно направлено на исключения ситуаций, при которых передача земельных участков иным лицам происходила бы в обход конкурентных процедур – путем заключения сделки по передаче договора аренды между первоначальным и новым арендатором без проведения торгов и предложения земельного участка в аренду иным участникам оборота. При этом между предписаниями пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса и пункта 7 статьи 448 Гражданского кодекса **отсутствует коллизия общей и специальной норм**. Первая из упомянутых норм регулирует условия договора аренды, заключенного без проведения торгов, в то время как предписания второй касаются передачи в аренду публичных земельных участков, в отношении которых законодательством установлено обязательное проведение торгов и воплощен публичный интерес, связанный, в том числе, с развитием



конкуренции. С учетом изложенного, вывод судебных инстанций о недействительности (в силу ничтожности) договора перенайма от 30.12.2016 признается судом округа правильным. Однако это не означает, что администрация не вправе в судебном порядке требовать от предпринимателя, как лица, фактически принявшего в пользование публичный земельный участок, платы за такое пользование в спорный период».

Пунктом 7 статьи 448 ГК РФ предусмотрено, что 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.

**Данный запрет направлен на исключение возможности для лица, не участвовавшего в торгах, стать стороной по договору, подлежащему заключению на торгах в обход такой процедуры.**

Как указано в пункте 9 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации 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).

Приведенное в части 7 статьи 448 ГК РФ 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, а в случае, когда проведение торгов предусмотрено законом - в обход закона, **что расценивается как злоупотребление правом.**

Произвольная замена стороны в обязательстве посредством заключения договора субаренды, перенайма в данном случае **является недопустимой**, поскольку фактически позволяет арендатору по своему усмотрению определить в качестве стороны договора иное лицо без учета требований, предъявляемых законом к участникам соответствующих правоотношений, в условиях, **когда земельный участок не подлежит передаче арендатору без проведения торгов.**

Нормативное закрепление торгов в качестве приоритетного способа заключения договора, **опосредующего передачу публичных земель в аренду**, необходимо для обеспечения равного доступа частных лиц к аренде публичного имущества. Предполагается, что именно проведение торгов позволяет обеспечить передачу имущества тому лицу, которое предложит наиболее выгодные и отвечающие интересам публично-правового образования условия и, в то же время, обеспечить конкуренцию на рынке земли.

Изложенное согласуется с выработанным в судебной практике общим подходом, согласно которому лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на нем, то есть обеспечена конкуренция (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.04.2011 N 14686/10 и от 11.03.2014 N 16034/13, определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 06.03.2017 N 305-КГ16-16409 и от 27.12.2021 N 310-ЭС21-17478).

Для случаев, когда в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, в пункте 7 статьи 448 Гражданского кодекса (в редакции Федерального закона от 08.03.2015 N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации"; далее - Закон N 42-ФЗ) установлено, что 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.

На основании подпунктов 1 и 2 статьи 2 Закона N 42-ФЗ, указанный Федеральный закон вступил в силу с 01.06.2015, а положения Гражданского кодекса (в редакции указанного Закона) применяются к правоотношениям, возникшим после дня вступления в силу названного Федерального закона. В частности, с учетом разъяснений, данных в пункте 83 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", положения Гражданского кодекса в редакции Закона N 42-ФЗ применяются к правам и обязанностям, возникшим из договоров, заключенных со дня вступления данного закона в силу (с 01.06.2015).

Принимая во внимание приведенные положения законодательства, в отношении договоров аренды публичных земельных участков, подлежащих заключению после 01.06.2015 по результатам торгов, уступка права аренды (передача договора третьим лицам) **по общему правилу не допускается.**

Такое законодательное регулирование обусловлено необходимостью обеспечения равного доступа граждан и организаций, включая хозяйствующих субъектов, к аренде публичных земель и исключения ситуаций, при которых передача земельных участков иным лицам происходила бы в обход конкурентных процедур - путем заключения сделки по передаче договора аренды между первоначальным и новым арендатором без проведения торгов и предложения земельного участка в аренду иным участникам оборота.

**При этом устранении коллизий между применением ст. 22 земельного кодекса РФ и пункта 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ высказался Верховный суд Российской Федерации в определении Верховного суда Российской Федерации № 308-ЭС22-2357 от 05.07.2022 г. по делу А32-37905/2020, в котором указано:** «Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации полагает, что кассационные жалобы подлежат удовлетворению, а обжалуемые судебные акты частично отмене. Как установлено судами и подтверждается материалами дела, в пункте 4.2.2 раздела 4.2 проекта договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности Краснодарского края, заключаемого по результатам торгов, департамент установил, что арендатор не вправе уступать права по договору и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Основанием для принятия оспариваемых ненормативных правовых актов в рассматриваемой части послужил вывод антимонопольного органа о том, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды, заключенному по результатам торгов, третьему лицу. Признавая решение и предписание антимонопольного органа законными и соглашаясь с выводами антимонопольного органа, суды апелляционной инстанции и округа руководствовались положениями статей 18.1, 22, 39 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), статей 3, 22, 39.11 Земельного кодекса, статей 448, 971 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) и исходили из недопустимости установления в договоре аренды, заключенном по результатам торгов, запрета арендатору уступить права и обязанности арендатора публичного земельного участка другому лицу, считая, что нормы земельного законодательства являются специальными и имеют приоритетное значение по отношению к нормам гражданского законодательства при регулировании имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками. Между тем судами не учтено следующее. Согласно Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности (статья 34, часть 1); в Российской Федерации гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности (статья 8, часть 1);