

ЖАЛОБА

На действия организатора торгов

Организатор торгов АДМИНИСТРАЦИЯ ЦИВИЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЦИВИЛЬСКОГО РАЙОНА ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Адрес: 429900, ЧУВАШИЯ ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА -, РАЙОН ЦИВИЛЬСКИЙ, ГОРОД ЦИВИЛЬСК, УЛИЦА МАЯКОВСКОГО, д. 12

Телефон: 88354521236

Факс: 88354521515

E-Mail: sa0-civ@zivil.cap.ru

Контактное лицо:

Опубликовала на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> ИЗВЕЩЕНИЕ, Просмотр извещения №140322/4334967/01 от 15.03.2022 (открытый аукцион)

Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории, 7 лотов. дата и время начала приема заявок: 15.03.2022 09:00

Дата и время окончания приема заявок: 13.04.2022 16:00

Порядок и место подачи заявок: Прием заявок на участие в аукционе осуществляется по рабочим дням с 09.00 до 16.00 по адресу: г. Цивильск, ул. Маяковского, д. 12, каб. 111.

Дата и время проведения аукциона: 19.04.2022 10:00

1.

Так в аукционной документации проект договора в пункте 4. Права и обязанности Сторон, п.п 4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участки на условиях, установленных договором.

4.3.2. Арендатор не имеет права сдавать Участок в субаренду либо на передачу своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам без согласия арендодателя.

В пункте 8. Заключительные положения

8.1. Уступка права требования по настоящему Договору возможна только с письменного согласия другой стороны.

Для принятия решения участия в аукционе на право заключение договоров аренды, прошу провести проверку на законность вышеуказанных пунктов в договоре аренды.

ГК РФ запрещается переуступка прав и обязанностей по договору, заключенному в результате проведения торгов, если законом не установлено иное. В данном случае иное установлено п. п. 5, 9 ст. 22. ЗК РФ, в соответствии с которыми арендатор земельного участка вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Письмом ФАС России № ИА/90/16 от 11.01.2016 дано разъяснение применения законодательства Российской Федерации, регулирующего земельные отношения.

Согласно п. 7 ст. 448 Гражданского кодекса РФ (далее - 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.

Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившим в силу с 01.03.2015, 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 (далее – 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.

Федеральным законом от 08.03.2015 № 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.

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 аренды земельного участка.

2.

Уважаемый _____ прошу вас, как самого квалифицированного специалиста с многолетним опытом работы с законодательством РФ и принятыми законными решениями в рамках вашей компетенции, дать ответ в соответствии с действующим законодательством; **законна** ли переуступка прав и обязанностей, если аукцион не состоится, и договор будет заключен с единственным участником?

На основании вышеизложенного прошу: 1. Рассмотреть жалобу согласно Федеральному закону от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. От 16.02.2022) "О защите конкуренции" Статья 18.1.

2. Привлечь должностное лицо к ответственности за нарушение законодательства.

3. Вынести предписание об устранении нарушений