

Красноярское УФАС России
Рег. номер 423/24
зарегистрирован 12.01.2024



Руководителю Управления Федеральной
антимонопольной службы по Красноярскому
краю Александру Александровичу Годованюку
660017, г.Красноярск, пр. Мира, 81 "Д"

От Алевровой

ИНН 2 _____ НИЛС

паспорт гражданина

серия С _____ эта выдачи

№ _____, выдан: 1 _____ Ю

К1

подразделения: 2 _____ адми и

почтовый адрес:

К

Т

Жалоба

на незаконные действия организатора аукциона -

Администрацию Рыбинского района Красноярского края,
КУМИ администрации Рыбинского района Красноярского края
(в отношении земельного участка с кадастровым номером 24:48:0111010:1, площадью 1164 кв. м,
находящийся по адресу: Красноярский край, муниципальный район Рыбинский,
город Заозерный, улица 3 Сентября, земельный участок 5)

01.12.2023г. состоялся электронный аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:48:0111010:1, площадью 1164 кв. м, находящийся по адресу: Красноярский край, муниципальный район Рыбинский, город Заозерный, улица 3 Сентября, земельный участок 5, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, срок аренды - 20 лет.

Организатор аукциона: Комитет по управлению муниципальным имуществом Рыбинского района Красноярского края, 663960, Красноярский край, муниципальный район Рыбинский, город Заозерный, ул. Калинина, дом 2, kumi-rr@mail.ru, kumi-rr@adr.krskcit.ru

Оператор электронной площадки: Общество с ограниченной ответственностью «РТС-тендер» (ООО «РТС-тендер», www.rts-tender.ru, <https://it2.rts-tender.ru/> Юридический адрес оператора: 121151, г. Москва, наб. Тараса Шевченко, д. 23А, 25 этаж, помещение 1. Контактные данные (имущественные торги): iSupport@rts-tender.ru; +7 499 653-77-00.

По результатам проведенного аукциона я была признана победителем.

12.12.2023г. Администрация Рыбинского района Красноярского края направила в электронном виде Проект Договора аренды названного земельного участка для рассмотрения и подписания.

При изучении Проекта Договора я обнаружила, что в тексте содержатся взаимоисключающие пункты и формулировки, причем некоторые из них противоречат законодательству РФ, правовой позиции Верховного Суда РФ, нарушают права и законные интересы Арендатора.

Так в преамбуле Проекта Договора аренды, Арендодатель правомерно ссылается в качестве правового обоснования заключения Договора аренды и его существенных условий на статью 22 Земельного Кодекса РФ: в пункте 9 статьи 22 ЗК РФ определено, что при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного 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 арендодателя при условии его уведомления, что прямо противоречит запрету на уступку прав и обязанностей по договору аренды, прописанному в пункте 8.2. Проекта Договора аренды, подготовленному Арендодателем (Администрацией Рыбинского района Красноярского края).

При изучении Проекта Договора я также обнаружила, что пункт 8.2. названного Проекта Договора в редакции Арендодателя нарушает мои права и законные интересы, противоречит законодательству РФ (пункту 9 статьи 22 Земельного кодекса РФ, статьям 421 и 422 Гражданского Кодекса РФ), противоречит правовой позиции Верховного Суда РФ (пунктам 2 и 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 16 "О свободе договора и ее пределах", пунктам 15 и 18 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства"), сложившейся судебной и правоприменительной практике.

С целью устранения взаимоисключающих формулировок и противоречий в тексте Проекта Договора аренды, нарушающих законодательство РФ, мои права и законные интересы, противоречащих правовой позиции Верховного Суда РФ, я составила Протокол разногласий от 28.12.2023г. и направила его для рассмотрения и подписания в Администрацию Рыбинского района Красноярского края.

28.12.2023г. на бумажном носителе в адрес организатора аукциона я направила и надлежащим образом зарегистрировала заявления и **собственноручно подписанный Договор аренды от 28.12.2023г. с протоколом разногласий от 28.12.2023г.**, устрояющим нарушение законодательства, допущенные организатором аукциона в п. 8.2. Проекта Договора аренды от 28.12.2023г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 24:48:0111010:1, площадью 1164 кв. м, находящийся по адресу:

Красноярский край, муниципальный район Рыбинский, город Заозерный, улица 3 Сентября, земельный участок 5 (копия заявления прилагается).

Кроме того, 11.01.2024г. в электронном виде в адрес организатора аукциона я направила заявления и **подписанный электронной цифровой подписью (ЭЦП) Договор аренды от 28.12.2023г. с протоколом разногласий от 28.12.2023г.**, устраняющим нарушение законодательства, допущенные организатором аукциона в пункте 8.2. Проекта Договора аренды от 28.12.2023г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 24:48:0111010:1, площадью 1164 кв. м, находящийся по адресу: Красноярский край, муниципальный район Рыбинский, город Заозерный, улица 3 Сентября, земельный участок 5 (копия заявления прилагается).

При этом организатору аукциона я подробно и обоснованно разъяснила, что подписание Договора аренды без Протокола разногласий не представляется возможным ввиду того, что в предложенном к подписанию Проекте Договора имеются очевидные нарушения и ограничения прав и законных интересов Арендатора, предусмотренных законодательством РФ (п. 9 ст. 22 ЗК РФ), судебной и правоприменительной практике (Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 16 "О свободе договора и ее пределах", Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства"), а также ввиду **взаимонесключающих формулировок в тексте предложенного Проекта Договора аренды** (преамбула Проекта Договора - пункт 8.2. Проекта Договора) в редакции, предложенной Администрацией Рыбинского района Красноярского края.

Необходимость в подписании Протокола разногласий была обусловлена противоречиями и взаимонесключающими формулировками в тексте Проекта Договора аренды, в редакции Арендодателя, а также правами Арендатора, предусмотренными Земельным Кодексом РФ (ст. 3, п. 9 ст. 22 ЗК РФ), Гражданским Кодексом РФ (ст. 264, ст. 421, ст. 422, ст. 445, ст. 607, глава 24 ГК РФ), Письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 8 августа 2022 г. N 14-6768-ТГ/22, "Обзором вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер" (утв. Минэкономразвития России) - О передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, Кассационным определением СК по административным делам Верховного Суда РФ от 11 мая 2022 г. N 47-КАД22-1-К6, Определением Верховного Суда РФ от 26 октября 2020 г. N 299-ПЭК20, Кассационным определением Верховного Суда РФ от 17 августа 2022 г. N 18-КАД22-28-К4, пунктом 2 и 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 16 "О свободе договора и ее пределах", пунктом 18 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства", сложившейся судебной и правоприменительной практикой.

Кроме того, долгосрочный Договор аренды земельного участка, заключенный на срок более 1 года, подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 609 ГК РФ) и приобретает юридическую силу с момента государственной регистрации **подписанного сторонами окончательного текста Договора после устранения разногласий в**

Проекте Договора аренды.

Действующим Гражданским Кодексом РФ предусмотрена процедура внесения изменений, правок, согласование существенных условий Договора до его подписания сторонами (в форме направления Протокола разногласий – статья 445 ГК РФ), тем более, если речь идет об устранении в тексте предложенного **Проекта Договора положений, противоречащих законодательству РФ, правовой позиции Верховного Суда РФ и нарушающих права и законные интересы Арендатора.**

Справочно сообщая следующую информацию, имеющую существенное значение при рассмотрении жалобы:

При рассмотрении настоящей жалобы прошу руководствоваться нормами действующего Земельного Кодекса РФ (ст. 3, п. 9 ст. 22 ЗК РФ), Гражданского Кодекса РФ (ст. 264, ст. 421, ст. 422, ст. 445, ст. 607, глава 24 ГК РФ), Письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 8 августа 2022 г. N 14-6768-ТГ/22, "Обзором вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер" (утв. Минэкономразвития России) - О передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка. Кассационным определением СК по административным делам Верховного Суда РФ от 11 мая 2022 г. N 47-КАД22-1-К6, Определением Верховного Суда РФ от 26 октября 2020 г. N 299-ПЭК20, Кассационным определением Верховного Суда РФ от 17 августа 2022 г. N 18-КАД22-28-К4, пунктом 2 и 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 16 "О свободе договора и ее пределах", пунктом 18 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства".

В соответствии с Гражданским Кодексом РФ свобода договора имеет следующие ограничения, исключения, а также процедуру понуждения к заключению договора в обязательном порядке:

В соответствии с пунктом 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, **кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами** (статья 422 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 422 ГК РФ **договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами** (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В соответствии со статьей 445 ГК РФ:

1. В случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение

договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта.

2. В случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

3. Правила о сроках, предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей статьи, применяются, если другие сроки не установлены законом, иными правовыми актами или не согласованы сторонами.

4. Если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

Аренда земельных участков регулируется специальным законом – Земельным Кодексом РФ, который имеет приоритетное значение по отношению к нормам гражданского законодательства (ГК РФ):

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) 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.**

Кроме того, согласно пункту 2 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) **законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.**

Таким образом, **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.

В соответствии с пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса, 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.**

Между тем, Земельным Кодексом РФ установлено иное (п. 9 ст. 22 ЗК РФ):

Согласно пункту 9 статьи 22 Земельного Кодекса 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 указанной статьи 22 ЗК РФ, без согласия арендодателя при условии его уведомления.**

При этом при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок менее чем пять лет арендатор земельного участка вправе передавать свои права и обязанности по такому договору третьему лицу только с согласия арендодателя.

С учетом вышеизложенного, арендаторы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды, в том числе заключенному по результатам торгов, третьему лицу,** за исключением случаев, установленных Земельным Кодексом РФ или иными специальными федеральными законами.

Право передавать свои права и обязанности по договору аренды, в том числе заключенному по результатам торгов, третьему лицу, установлено Законом и не может быть ограничено Договором.

Кроме того, запрет, установленный пунктом 7 статьи 448 ГК, распространяется на Договоры аренды, которые можно заключить **только** путем проведения торгов; при этом Земельный Кодекс РФ (его статья 39.18) допускает возможность предоставления земельных участков для **индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданину и крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности как по результатам торгов, так и без их проведения, например, в результате процедуры предварительного согласования.**

Официальная правовая позиция Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по вопросу регистрации передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка заключается в следующем:

Письмом от 8 августа 2022 г. N 14-6768-ТГ/22 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) следующим образом разъяснила порядок рассмотрения документов, представленных для регистрационных

действий в случае передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

Пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) 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), действующей с 01.06.2015, установлен запрет победителю торгов на уступку прав по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора, если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов; обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Учитывая статью 4 ГК, мнение судов (в том числе Верховного Суда Российской Федерации, см. определение Верховного Суда Российской Федерации от 26.10.2020 N 299-ПЭК20) по вопросу уступки прав по Договорам аренды Участков, заключенным арендаторами на торгах, **полагаем возможной передачу такими арендаторами прав и обязанностей** по Договорам аренды, заключенным до вступления в силу Закона N 42-ФЗ (то есть до 01.06.2015), **в том числе по результатам торгов.**

Передача арендаторами - победителями торгов своих прав и обязанностей по Договорам аренды Участков, заключенным после указанной даты (то есть после 01.06.2015), не согласуется с действующим законодательством за исключением случаев передачи арендатором - победителем торгов своих прав и обязанностей по Договору аренды Участка предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданину и крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности. В данном случае следует учитывать, что запрет, установленный пунктом 7 статьи 448 ГК, распространяется на Договоры аренды, которые можно заключить только путем проведения торгов, при этом Земельный Кодекс РФ (его статья 39.18) допускает возможность предоставления вышеуказанных Участков названным лицам **как по результатам торгов, так и без их проведения** (см. также кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 11.05.2022 N 47-КАД22-1-К6), например, в результате процедуры предварительного согласования земельного участка, то есть без проведения торгов, или в результате иной процедуры.

В силу пункта 2 статьи 615 ГК арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено ГК, другим законом или иными правовыми актами; в указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Исходя из буквального прочтения пункта 7 статьи 448 ГК запрет, установленный данной нормой, не распространяется на передачу арендатором по Договору аренды Участка, заключенному по результатам торгов, этого Участка в субаренду.

Также в названном письме от 8 августа 2022 г. N 14-6768-ТГ/22 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии отмечает, что **указанная позиция согласована с Федеральной антимонопольной службой России (письмо от 22.07.2022 N ГМ/69864/22).**

Таким образом, передача арендаторами - победителями торгов, - своих прав и обязанностей по Договорам аренды земельных Участков, заключенным после даты 01.06.2015, согласуется с действующим законодательством РФ, в том числе с положениями пункта 7 статьи 448 ГК РФ в отношении земельных участков, предоставленных гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданину и крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в связи с тем, что запрет, установленный пунктом 7 статьи 448 ГК РФ, распространяется на Договоры аренды земельных участков, которые можно заключить только путем проведения торгов; при этом статья 39.18 ЗК РФ допускает возможность предоставления вышеуказанных земельных участков (предоставленных гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданину и крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности) названным лицам **как по результатам торгов, так и без их проведения**, например, в результате процедуры предварительного согласования земельного участка, то есть без проведения торгов, или в результате иной процедуры.

Судебная практика и правовая позиция Верховного Суда РФ и ВАС РФ:

Судебная практика и позиция Верховного Суда РФ и ВАС РФ однозначно признает незаконным уведомление регистрирующего органа о приостановлении регистрации прав по соглашению о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, заключенному по результатам торгов, поскольку договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае его предоставления гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданину и крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, может быть заключен не только путем проведения торгов, что исключает применение к таким договорам запрета на уступку прав арендатора, предусмотренного пунктом 7 статьи 448 ГК РФ.

Так, в кассационном определении СК по административным делам Верховного Суда РФ от 11 мая 2022 г. N 47-КАД22-1-К6 Суд признал незаконным уведомление регистрирующего органа о приостановлении регистрации прав по соглашению о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, поскольку договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае его предоставления гражданам для индивидуального жилищного строительства может быть заключен не только путем проведения торгов, что исключает применение к таким договорам запрета на уступку прав арендатора.

Аналогичная правовая позиция содержится в определении Верховного Суда Российской Федерации от 26.10.2020 N 299-ПЭК20 и кассационном определении Верховного Суда РФ от 17 августа 2022 г. N 18-КАД22-28-К4.

В соответствии с пунктом 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, **кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами** (статья 422 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 422 ГК РФ **договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.**

В соответствии с пунктом 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 16 "О свободе договора и ее пределах" содержащийся в императивной норме запрет на соглашение сторон об ином должен толковаться ограничительно. В частности, суд может признать, что данный запрет **не допускает установление сторонами только условий, ущемляющих охраняемые законом интересы той стороны, на защиту которой эта норма направлена.**

В соответствии с пунктом 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 16 "О свободе договора и ее пределах" в случаях, когда будет доказано, что сторона злоупотребляет своим правом, вытекающим из условия договора, **отличного от диспозитивной нормы или исключаящего ее применение**, либо злоупотребляет своим правом, основанным на императивной норме, суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает этой стороне в защите принадлежащего ей права полностью или частично либо применяет иные меры, предусмотренные законом (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

Также, в соответствии с кассационным определением Верховного суда Российской Федерации от 17 августа 2022 г. N 18-КАД22-28-К4, арендатор по договору аренды земельного участка, заключенному на срок более 5 лет, **в силу законодательного регулирования имеет более широкий объем прав, ограничение которых не допускается договором**, арендодатель и арендатор **не вправе** предусматривать в договоре аренды условия, по которым арендатор может передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу только после получения на это согласия от арендодателя.

Кроме того, **в соответствии с пунктом 15 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства"**, При применении пунктов 5, 6, 9 статьи 22 ЗК РФ, предоставляющих арендатору земельного участка право передавать в пределах срока договора аренды свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права на земельный участок в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также в субаренду без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, необходимо руководствоваться следующим.

Поскольку пункт 2 статьи 607 и пункт 2 статьи 615 ГК РФ допускают возможность установления законом или иными правовыми актами особенностей сдачи в аренду

земельных участков и такие особенности предусмотрены ЗК РФ, то в случае, указанном в пункте 9 статьи 22 ЗК РФ, для передачи арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка достаточно уведомления об этом арендодателя, а в иных случаях (при применении пунктов 5 и 6 статьи 22 ЗК РФ) достаточно уведомления собственника земельного участка, если иное не предусмотрено договором.

Кроме того, в соответствии с пунктом 18 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства", при рассмотрении споров, вытекающих из договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, заключенного после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, следует исходить из того, что **соответствующие права и обязанности по этому договору могут быть переданы арендатором третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления**. Однако арендодатель и арендатор **не вправе** предусматривать в договоре аренды условия, по которым арендатор может передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу только после получения на это согласия от арендодателя.

Таким образом, **арендатор по договору аренды земельного участка, заключенному на срок более 5 лет, в силу законодательного регулирования имеет более широкий объем прав, ограничение которых не допускается договором**.

На основании изложенного, руководствуясь нормами действующего Земельного Кодекса РФ (ст. 3, п. 9 ст. 22 ЗК РФ), Гражданского Кодекса РФ (ст. 264, ст. 421, ст. 422, ст. 445, ст. 607, глава 24 ГК РФ), Письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 8 августа 2022 г. N 14-6768-ТГ/22. "Обзором вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер" (утв. Минэкономразвития России) - О передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, Кассационным определением СК по административным делам Верховного Суда РФ от 11 мая 2022 г. N 47-КАД22-1-К6, Определением Верховного Суда РФ от 26 октября 2020 г. N 299-ПЭК20, Кассационным определением Верховного Суда РФ от 17 августа 2022 г. N 18-КАД22-28-К4, пунктом 2 и 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 16 "О свободе договора и ее пределах", пунктами 15 и 18 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства",

ПРОШУ:

1. **Принять предусмотренные законодательством меры и обязать Администрацию Рыбинского района Красноярского края устранить нарушения, допущенные в п. 8.2. Договора аренды земельного участка от 28.12.2023г., заключить Договор аренды в редакции, оформленной в Протоколе разногласий от 28.12.2023г. либо исключить п. 8.2. из текста Договора аренды от 28.12.2023г. ввиду нарушения**

законодательства РФ, прав и законных интересов арендатора

2. Направить в адрес Администрации Рыбинского района Красноярского края предписание об устранении нарушений законодательства РФ в виде исключения из Договора аренды пункта 8.2., заведомо противоречащего законодательству РФ, правовой позиции Верховного Суда РФ и нарушающего права и законные интересы арендатора.
3. Принять иные меры, предусмотренные законодательством РФ, для устранения допущенного нарушения и недопущения совершения аналогичных нарушений в будущем.
4. Привлечь к установленной Законом ответственности должностных лиц, виновных в названных нарушениях законодательства РФ.

Приложения (копии):

1. Проект Договора аренды от 28.12.2023г., оформленный и предложенный к подписанию Администрацией Рыбинского района Красноярского края.
2. Протокол разногласий от 28.12.2023г.
3. Заявление от 28.12.2023г.
4. Заявление от 28.12.2023г.
5. Заявление от 11.01.2024г.
6. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 8 августа 2022 г. N 14-6768-ТГ/22.
7. "Обзор вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер" (утв. Минэкономразвития России) - О передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка
8. Кассационное определение СК по административным делам Верховного Суда РФ от 11 мая 2022 г. N 47-КАД22-1-К6.
9. Определение Верховного Суда РФ от 26 октября 2020 г. N 299-ПЭК20.
10. Кассационное определение Верховного Суда РФ от 17 августа 2022 г. N 18-КАД22-28-К4.
11. Выписка - пункты 2 и 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 16 "О свободе договора и ее пределах".
12. Выписка - пункты 15 и 18 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства".

С уважением,

12.01.2024г.



