

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Калужской области

to40@fas.gov.ru

Заявитель (участник закупки):

Пряхина Татьяна Николаевна

Место нахождения: 414057, г. Астрахань,
пр. Н. Островского, д. 4 корп. 1, кв. 20,
телефон: 8-926-186-16-59

адрес электронной почты:

ladyrocknroll@mail.ru

**Заказчик: Администрация муниципального
района «Козельский район»
Калужской области**

Организатор аукциона: **Бюджетное
специализированное учреждение
«Фонд имущества Калужской области»**

Место нахождения, почтовый адрес:

г. Калуга, пл. Старый Торг, д.5,

телефон: 8 (4842) 57-48-27,

адрес электронной почты: fiko@adm.kaluga.ru

Электронная площадка:

РТС-Тендер

Жалоба

на решение заказчика об утверждении документации об электронном аукционе

Заказчиком «Администрация муниципального района «Козельский район» Калужской области на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> размещено извещение № 21000020910000000882 (лот № 4) о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов, расположенных в границах с. Бурнашево Козельского района Калужской области, с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», имеющего кадастровый номер: 40:10:050402:717.

В составе утвержденной документации (извещениях о проведении аукционов) имеется проект договора аренды земельных участков, пунктом 6.4 которого предусмотрен запрет на уступку прав права аренды и осуществление перевода долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора.

Вместе с тем, полагаю, что данный пункт договора не соответствует установленных федеральным законодательством требованиям, что нарушает права участника торгов.

Так, согласно пункту 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено данным кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

В соответствии с пунктами 5 и 6 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено право арендатора земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ предусмотрено, что 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 названной статьи, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.

Как указано в пункте 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 пяти лет, в силу законодательного регулирования имеет более широкий объем прав, ограничение которых не допускается договором.

Согласно позиции Росреестра, пунктом 7 статьи 448 ГК РФ в редакции Федерального закона от 08.03.2015 N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации", 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.

Исключения составляют случаи 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.

При этом следует учитывать, что запрет, установленный пунктом 7 статьи 448 ГК, распространяется на Договоры аренды, которые можно заключить только путем проведения торгов; при этом ЗК (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 № 47-КАД22-1-К6).

Указанная позиция находит подтверждение в судебной практике и разъяснениях уполномоченных органов (Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 17.08.2022 № 18-КАД22-28-К4, пункт 32 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2022), Письмо ФАС России от 22.07.2022 № ГМ/69864/22, Письмо Росреестра от 08.08.2022 № 14-6768-ТГ/22 «О передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенному по результатам торгов»).

Предоставление указанного участка для ведения личного подсобного хозяйства возможно и без проведения торгов, в связи с чем в договор аренды включено не соответствующее закону условие.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 22 статьи 39.11 Земельного кодекса, статьей 449 ГК РФ, статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

прошу:

- 1) приостановить определение победителя торгов до рассмотрения жалобы по существу;
- 2) осуществить внеплановую проверку;
- 3) выдать заказчику, в результате действий которого нарушаются права и законные интересы участников закупки, обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений путем внесения изменений в документацию о проведении электронного аукциона.

Приложение:

1. Копия документации о проведении электронного аукциона.



Недействительная подпись

Х Пряхина Т.Н.

Подписано: Пряхина Татьяна Николаевна
«16» апреля 2024 года

Пряхина Т.Н.