

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Курской области

305000, г. Курск ул. Марата 9

Заявитель:

Адрес для направления почтовой корреспонденции:

307207, Россия, Курская обл., Октябрьский район, Черницынский сельсовет, с. Черницыно, МХБ, стр. 2, корпус 2.

Эл. Почта:

Тел:

Заинтересованное лицо:

Комитет по управлению имуществом Курской области ОГРН: 29.10.2002, ИНН: 4629011325,

ул. Марата, 9, Курск, Курская обл., 305004

Жалоба

21.08.2021 года на сайте **torgi.gov.ru** опубликована информация о проведении комитетом по управлению имуществом Курской области по адресу: город Курск, улица Марата, дом 9, кабинет №303 (контактный телефон: 70-87-69) аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 46:07:091010:20, 46:07:091010:21 (лот №№ 6-7, извещение № 200821/0720372/01) в **11 часов 00 минут 23 сентября 2021 года**.

В информации от 21.08.2021 года для лотов № №6-7 в п.п. 3-4 установлены условия использования земельных участков: «передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу не допускается», «передача арендованного земельного участка в субаренду не допускается».

Я, как участник торгов, полагаю, что данные условия аукционной документации противоречат требованиям земельного законодательства и ограничивают права участников аукциона.

Так, согласно пункту 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.

Вместе с тем, п. 15 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» предусмотрено, что норма ст. 22 Земельного кодекса РФ является специальной по отношению к нормам гражданского законодательства и устанавливает особенности сдачи в аренду земельных участков.

Из пункта 3 статьи 3 Земельного кодекса РФ следует, что 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.

Пунктом 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ установлено, что арендатор 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.

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 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Таким образом, **передача прав и обязанностей арендатора земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по соответствующему договору, в том числе заключенному по результатам торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, третьему лицу возможна** в соответствии с пунктами 5 и 9 статьи 22 Земельного кодекса, так как, нормы земельного законодательства являются более специальными по отношению к нормам гражданского законодательства при регулировании имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками.

Аналогичная правовая позиция изложена в решениях Самарского УФАС России от 02.09.2020 N 063/10/18.1-771/2020, от 02.09.2020 N 063/10/18.1-773/2020.

Указанная позиция также подтверждается письмом Министерства экономического развития от 24.04.2017 N ОГ-Д23-4755, разъяснениями Комитета Госдумы по ФУиВМС с официального сайта «www.komitet4.km.duma.gov.ru».

В связи с вышеизложенным, в соответствии со ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

1. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений при организации аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 46:07:091010:20, 46:07:091010:21 (лот №№ 6-7, извещение № 200821/0720372/01).
2. Приостановить процедуру торгов в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 46:07:091010:20, 46:07:091010:21 (лот №№ 6-7, извещение № 200821/0720372/01).
3. Сообщить о результатах рассмотрения настоящей жалобы и принятых мерах в установленные сроки.

Приложение:

копии заявок на участие в аукционе от 20.09.2021 г. на __ л;

копия информации комитета по управлению имуществом Курской области от 21.08.2021 года на __ л;

решение Самарского УФАС России от 02.09.2020 N 063/10/18.1-771/2020 на __ л;

письмо Министерства экономического развития от 24.04.2017 N ОГ-Д23-4755 на __ л;

разъяснения Комитета Госдумы по ФУиВМС с официального сайта «www.komitet4.km.duma.gov.ru» на __ л.