

По результатам несостоявшихся торгов администрация заключила договор аренды земельного участка с единственным претендентом (физическим лицом). Может ли арендатор уступить права аренды по такому договору аренды?

В соответствии с [п. 3 ст. 3](#) Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) 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.

По общему правилу, при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет его арендатор имеет право 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 [п.п. 5](#) и [6 ст. 22](#) ЗК РФ, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Иной порядок может быть установлен федеральными законами ([п. 9 ст. 22](#) ЗК РФ). Заметим, что приведенная норма является общей и не касается вопросов распоряжения правами и обязанностями в отношении арендуемого земельного участка, приобретенными на торгах. Эти вопросы регламентированы гражданским законодательством.

Так, согласно [п. 7 ст. 448](#) ГК РФ в случае, если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступить 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 . То есть гражданское законодательство ограничивает правомочие победителя торгов на переуступку его прав и обязанностей по договору аренды, заключенному по результатам

аукциона, императивно возлагая на него обязанность исполнить обязательство лично.

На этом основании суды признают недопустимой уступку прав и перевод долга по договору, заключенному на торгах, мотивируя свои выводы тем, что положения [п. 7 ст. 448](#) ГК

РФ направлены на обеспечение соблюдения принципа конкуренции при проведении торгов и недопущение предоставления лицу, не участвующему в проведении торгов, необоснованных преимуществ, на исключение возможности для лица, не участвующего в торгах, стать стороной по договору в обход установленных законодательством процедур (смотрите, например,

[апелляционное определение](#)

СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 07.05.2018 по делу N 33-9120/2018,

[апелляционное определение](#)

СК по гражданским делам Волгоградского областного суда от 01.11.2017 по делу N 33-16611/2017,

[решение](#)

Приволжского районного суда Астраханской области от 14.02.2018 по делу N 2-129/2018,

[решение](#)

Ленинского районного суда г. Тюмени Тюменской области от 31.08.2017 по делу N 2-6429/2017,

[постановление](#)

Президиума Ярославского областного суда от 30.11.2016 по делу N 4Г-1604/2016,

[решение](#)

Ленинского районного суда г. Саранска Республики Мордовия от 24.08.2016 по делу N 2а-2035/2016,

[решение](#)

Арбитражного суда Кемеровской области от 01.10.2014 по делу N А27-9799/2014). При этом не имеет значения, кто является победителем торгов: физическое или юридическое лицо. Решающим фактором является приобретение права аренды на торгах или без таковых.

Поскольку в рассматриваемой ситуации договор аренды земельного участка мог быть заключен только по результатам аукциона, то переуступка прав и обязанностей по этому договору третьему лицу, на наш взгляд, будет противоречить прямому запрету, сформулированному в [п. 7 ст. 448](#) ГК РФ, даже в том случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине участия в аукционе менее двух участников. Аналогичная позиция отражена в [определении](#) Верховного Суда РФ от 04.12.2017 N 308-ЭС17-17485 по делу N А32-29333/2016,

[постановлении](#)

Президиума ВАС РФ от 24.06.2008 N 3351/08. Такого же мнения придерживаются

сотрудники ФАС России (смотрите, например,

[решение](#)

Управления ФАС по Челябинской области от 24.08.2017 N 56-07-18.1/17).

К сведению:

Справедливости ради отметим, что отдельные суды придерживаются иной точки зрения, провозглашая приоритет земельного законодательства над гражданским в вопросах распоряжения земельными участками (смотрите, например, [решение](#) Арбитражного суда Челябинской области от 27 декабря 2017 г. по делу N А76-32123/2017). Схожий вывод содержится в

[письме](#)

Минэкономразвития от 24.04.2017 N ОГ-Д23-4755. Однако мы считаем, что такой подход, в силу изложенных причин, не соответствует действующему законодательству, поскольку в этом случае любое лицо может стать стороной по договору аренды имущества, находящегося в публичной собственности, минуя установленную законом процедуру публичных торгов, что, по нашему мнению, недопустимо.

Ответ подготовил:

Эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ

Амирова Лариса

