

Статьей 39.6 Земельного кодекса РФ предусмотрена возможность предоставления права аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на основании результатов торгов, проводимых в форме аукциона.

Сделка должна соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (п. 1 ст. 422 ГК РФ).

Пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ установлено, 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 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Как следует из п. 7 ст. 448 Гражданского кодекса 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.

Указанные положения подлежат применению и к случаям, когда договор аренды заключается с лицом, которое являлось единственным участником аукциона, и торги признаны несостоявшимися по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе. В данной ситуации также имеет значение личность стороны в обязательстве, поскольку для участия в аукционе лицо должно не только подать заявку, но и представить иные документы, подтверждающие возможность участвовать в аукционе и стать обладателем права, являющегося предметом проводимых торгов. Таким образом, на стадии подачи заявок осуществляется отбор лиц, которые соответствуют определенным критериям, заданным организатором торгов, и включенным в общие условия проведения аукциона.

Данная норма направлена на недопущение предоставления лицу, которое не участвовало в торгах, необоснованных преимуществ, а также исключение возможности для лица, не участвовавшего в торгах, стать стороной по договору в обход установленной процедуры. Иное означало бы нарушение принципов конкуренции, заключающихся в предоставлении равного доступа к использованию имущества публично-правовых образований.