

УДК 349.412.22

DOI: 10.34670/AR.2025.63.86.010

К вопросу предоставления земельных участков из публичной собственности путем проведения торгов

Дёмичева Маргарита Юрьевна

Аспирант,

Государственный университет по землеустройству,
105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, 15;

e-mail: demicheva99@inbox.ru

Ласточкина Юлия Александровна

Магистрант,

Тверской государственный технический университет,
170026, Российская Федерация, Тверь, наб. Афанасия Никитина, 22;

e-mail: B10598@yandex.ru

Аннотация

В данной статье проведен анализ процедуры проведения земельного аукциона в зависимости от того, образован участок или его только предстоит образовать. Приведен перечень документов, необходимых при проведении земельного аукциона. Выявлены проблемы, возникающие при проведении аукционов и предложены некоторые меры по решению данных вопросов. В заключении показано, что цифровизация процессов проведения аукционов, внедрение современных технологий, в том числе, мобильных приложений, торговых площадок. Это не просто модернизация, а стратегический шаг на пути к повышению прозрачности и искоренению коррупции. Информация, опубликованная Федеральной антимонопольной службой (ФАС) РФ, подтверждает острую необходимость таких изменений, указывая на существенные пробелы в земельном законодательстве, требующие срочной доработки с учетом современных цифровых реалий. Преимущества цифровизации очевидны. Электронные аукционы исключают возможность фальсификации документов, подкупа участников и манипулирования результатами.

Для цитирования в научных исследованиях

Дёмичева М.Ю., Ласточкина Ю.А. К вопросу предоставления земельных участков из публичной собственности путем проведения торгов // Вопросы российского и международного права. 2025. Том 15. № 8А. С. 70-76. DOI: 10.34670/AR.2025.63.86.010

Ключевые слова

Земельный аукцион, «встречное заявление» о намерении участвовать в аукционе, предварительное согласование предоставления земельного участка на кадастровом плане территории.

Введение

Публичная собственность – доктринальный термин, сложный правовой институт, характеризуется особым субъектом, который действует не в своих частных интересах, а от имени общества в целом: государство (Российская Федерация в целом), субъекты Федерации (республики, края, области и т.д.), муниципальные образования (города, районы, сельские поселения), и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

Основное содержание

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, регламентируется Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ (далее – Федеральный закон № 137-ФЗ). Согласно п.2 ст.3.3 Федерального закона № 137-ФЗ: «земельными участками, находящимися на территории поселения, городского округа и городских поселений, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется соответствующими органами местного самоуправления» [Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», [www](#)].

Следующим пунктом данной статьи указано: «Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, также являются органами, уполномоченными на заключение в отношении таких земельных участков договора мены, соглашения об установлении сервитута, соглашения о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на принятие решений о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и на выдачу разрешения на использование земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации» [Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», [www](#)]. Так, например, произошло и в Тверской области. С целью обеспечения унифицированной практики применения норм земельного законодательства, улучшения качества предоставляемых услуг законом Тверской области от 28.12.2022 № 96-ЗО «О перераспределении полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления муниципальных образований Тверской области и органами государственной власти Тверской области»: «с 01.01.2023 полномочия по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляются Правительством Тверской области непосредственно или через уполномоченный им исполнительный орган Тверской области либо подведомственное ему государственное учреждение Тверской области» [Закон Тверской области № 96-ЗО, [www](#)].

Предметом аукциона может быть только участки, которые не обременены правами третьих лиц.

Актуальность совершенствования земельного законодательства, регулирующего проведение аукционов, неуклонно растет. Повышение эффективности использования земельных ресурсов и увеличение доходов местного бюджета напрямую зависят от прозрачности и оптимизации этой процедуры. Однако практика показывает, что путь к

успешному участию в земельном аукционе полон нюансов и скрытых препятствий.

Рассмотрим подробнее существующие проблемы и стратегии, которые могут помочь участникам добиться желаемого результата. Процедура начинается с публикации извещения о предоставлении земельных участков на федеральном портале торговли (www.torgi.gov.ru), а также на сайте уполномоченного органа и в СМИ. Однако, путь к этой публикации может быть весьма тернистым. Основная проблема кроется в предварительном этапе, связанном с образованием земельного участка и подготовкой документов. Описанный в источнике способ, включающий подачу заявления о намерении участвовать в аукционе до его официального объявления, предполагает две ключевые стратегии:

Стратегия 1: Инициативное образование земельного участка. Этот вариант применяется, когда участок еще не образован и не имеет кадастрового номера. Заинтересованное лицо самостоятельно разрабатывает схему расположения желаемого участка на кадастровом плане (Схема) и подает заявление в уполномоченный орган. Здесь начинается сложная процедура проверки: Уполномоченный орган тщательно изучает обоснованность запроса, проверяет соответствие заявленного участка градостроительным планам, наличие ограничений (охраняемые территории, зоны с особыми условиями использования и т.д.). Эта проверка может занять значительное время и потребовать дополнительных документов. Неправильно составленная схема может стать причиной отказа. Поэтому, желательно привлекать квалифицированных специалистов для её разработки. Уполномоченный орган имеет право отказать в образовании участка, и заявитель теряет время и ресурсы. Только после успешного прохождения всех проверок информация о предстоящем аукционе публикуется, и начинается этап приема заявок от заинтересованных лиц. Возможны ситуации, когда на один и тот же участок подаются встречные заявления, что усложняет процедуру и может привести к конкурентной борьбе еще до начала аукциона.

Стратегия 2: Эта стратегия проще, так как участок уже образован, и информация о нем открыта. Заинтересованное лицо подает заявку в установленный срок, участвует в аукционе и конкурирует с другими участниками. Однако и здесь есть свои нюансы: необходимо тщательно изучить документацию, оценить рыночную стоимость участка. Отсутствие единых стандартов и неоднозначная трактовка законодательных норм приводят к задержкам и коррупционным рискам. Подготовка документов, участие в экспертизах и сам процесс аукциона требуют значительных финансовых затрат. Информация о предстоящих аукционах может быть недостаточно доступной и своевременной.

Для повышения эффективности земельных аукционов необходимо:

- 1) Упрощение процедуры образования земельных участков;
- 2) Снижение бюрократических барьеров и ускорение процесса проверки документов;
- 3) Повышение прозрачности путем публикация полной и доступной информации о предстоящих аукционах, включая все необходимые документы;
- 4) Унификация требований к документации и процедурам проведения аукционов;
- 5) Переход на полностью электронную систему проведения аукционов, что повысит прозрачность и доступность.

В заключение, участие в земельных аукционах – это сложный и многоступенчатый процесс, требующий тщательной подготовки и знания законодательства. Совершенствование законодательной базы и повышение прозрачности процедуры – залог эффективного использования земельных ресурсов и увеличения доходов местного бюджета.

В случае объявления аукциона происходят различные казусы. При выявлении причин,

указанных в п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, уполномоченный орган ссылаясь на п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ принимает решение об отказе в проведении аукциона. Из-за этого возникают проблемы. Например, земельным законодательством не регламентировано время, в течение которого уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в аукционе. Согласно п. 4 ст. 448 ГК РФ гласит: «если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения» [Гражданский кодекс Российской Федерации, www].

В нынешнее время большинство аукционов проводится в электронной форме, пока не закончилось время для полного перехода от бумажной версии.

Для этого заинтересованные лица должны зарегистрироваться на электронных платформах, получить электронно-цифровую подпись.

По мнению Е.В. Луневой: «Любые электронные торги обеспечивают высокую гласность, стимулируют развитие конкуренции за счет большего количества участников не только из различных регионов России, но и из других стран. При большом количестве положительных характеристик электронных торгов остаются и негативные моменты. Среди них — опасность нарушения антимонопольного законодательства (манипулирование ценами, несоблюдение информационной открытости при проведении электронных торгов), проблемы защиты информации, аутентификации электронных сообщений, трудности в обеспечении легитимности электронных операций, сложности фиксации технического сбоя во время торга, фактов неправомерного воздействия на программно-технические средства и их правовые последствия» [Лунева, 2019].

Но вышеуказанная проблема, к сожалению, является не единственной.

Заставляет задуматься еще одна проблема в организации аукциона — это отсутствие четко установленной максимальной начальной цены, которую организатор торгов может задать, основываясь на отчетах об оценке или определяя процент от кадастровой стоимости. Также не существует ясных правил относительно обоснования величины арендной платы, что создает трудности для уполномоченного органа в объяснении данного аспекта. Возможно данный факт объясняется как таковой природой английского аукциона.

Еще одной особенностью земельного аукциона выступает оплата задатков для участия в аукционе. О.А. Беляева утверждает в своей статье: «участники торгов не несут обязательств по проведению торгов, представление требуемых документов и внесение задатка являются их правами, но не обязанностями. Ведь этими действиями они лишь реализует свое право на участие в торгах. Более того, претендент, подавший заявку и даже оплативший задаток, не может быть принужден к участию в самих торгах» [Беляева, 2011].

Неясность этих аспектов может создать правовые проблемы для организаторов торгов. Тем не менее, некоторые организаторы аукционов четко фиксируют данное правило в конкурсной документации.

Как считает Т.В. Костина: «Необходимо систематизировать назревшие трудности и направить все усилия для исправления ситуации, а не запутывать еще больше систему торгов и узаконивать закупки на закрытых аукционах».

Изучив законодательство, которое определяет процедуру торгов, публикации научного сообщества, статистические сведения по проведению торгов в отношении земельных участков, выявили такие проблемы как несовершенства нормативно-правовой базы, отсутствия предельно максимального размера начальной цены, оплата задатков знакомыми или родственниками,

несовершенство проведения аукционов в электронно-цифровой форме, отсутствие надлежащего контроля к продвижению предмета аукционов.

Многие проблемы являются следствием новизны норм, недостаточно четко прописанных процедур в законодательстве.

В конце концов, проведение аукциона требует значительного времени, которое может превышать полгода. Бюрократические процедуры еще больше продлевают этот процесс, поскольку количество предложений ощутимо велико, а ожидание своей очереди на аукцион может занять годы. В связи с этим, имеет смысл рассмотреть возможность введения строгих сроков для проведения аукционов в рамках земельного законодательства или, наоборот, разработать систему мотивации для организаторов торгов.

Цифровизация процессов проведения аукционов, внедрение современных технологий, в том числе, мобильных приложений, торговых площадок. Это не просто модернизация, а стратегический шаг на пути к повышению прозрачности и искоренению коррупции.

Информация, опубликованная Федеральной антимонопольной службой (ФАС) РФ, подтверждает острую необходимость таких изменений, указывая на существенные пробелы в земельном законодательстве, требующие срочной доработки с учетом современных цифровых реалий. Преимущества цифровизации очевидны. Электронные аукционы исключают возможность фальсификации документов, подкупа участников и манипулирования результатами. Прозрачность процесса обеспечивается благодаря общедоступности информации о ходе торгов, участниках, заявках и результатах. Мобильные приложения позволяют участникам аукционов оперативно получать уведомления, отслеживать ход торгов в режиме реального времени и подавать заявки, находясь в любом месте с доступом к интернету. Специализированные торговые площадки, в свою очередь, обеспечивают безопасную и контролируемую среду для проведения аукционов, минимизируя риски мошенничества. Однако, простое внедрение технологий недостаточно. Ключевым фактором успеха является гармонизация законодательства с цифровыми процессами. ФАС РФ справедливо указывает на необходимость доработки земельного законодательства с экономико-цифровой точки зрения.

Заключение

Системная работа над совершенствованием законодательства и инфраструктуры – залог успешного перехода к цифровой системе управления земельными ресурсами. Только таким путем можно обеспечить справедливое и эффективное распределение земли, способствуя экономическому росту и развитию страны.

Библиография

1. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федер. закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (последняя редакция). Доступ из справ. -правовой системы «Консультант плюс». Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764/;
2. Земельный кодекс РФ: Федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант плюс». Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ ;
3. Гражданский кодекс РФ: Федер. закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ. Доступ из справ. -правовой системы «Консультант плюс». Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/;
4. Костина, Т. В. «Актуальные проблемы, связанные с проведением торгов при поставке товаров, выполнении работ и оказании услуг для государственных нужд» / Т. В. Костина. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2018. — № 3 (189). — С. 126-129. — URL: <https://moluch.ru/archive/189/47850/> (дата обращения: 07.09.2024);

5. О перераспределении полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления муниципальных образований Тверской области и органами государственной власти Тверской области: Закон Тверской области от 28.12.2022 № 96-ЗО. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант плюс». Источник: <https://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW436;n=114114#B7voSUUG28C7eW OO>.
6. Лунева Е.В. Электронные торги по предоставлению земельных участков, находящихся в публичной собственности, как способ обеспечения рационального землепользования / Е.В. Лунева // Журнал российского права. – 2019. – № 4. – С. 120–134;
7. Беляева, О.А. Правовые проблемы аукционов и конкурсов. // Юриспруденция. - 2011. - С.25-27.
8. Вычерова Н. В. Распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, путем проведения торгов // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: История и право. – 2017. – Т. 7. – №. 2. – С. 29-35.
9. Искужина Э. С., Ишбулатов М. Г. Предоставление земельных участков путем проведения торгов // Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов. – 2015. – С. 61-64.
10. Борисова А. Д., Козина М. В. Анализ результатов предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, через торги в г. Томске // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2022. Т. 7. – №. 1. – С. 7-10.

On the Issue of Providing Land Plots from Public Property through Auction

Margarita Yu. Demicheva

Graduate Student,
State University of Land Use Planning,
105064, 15 Kazakova str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: demicheva99@inbox.ru

Yuliya A. Lastochkina

Master's Student,
Tver State Technical University,
170026, 22 Afanasy Nikitin Embankment, Tver, Russian Federation;
e-mail: l310598@yandex.ru

Abstract

This article analyzes the procedure for conducting land auctions depending on whether the land plot has already been formed or is yet to be formed. A list of documents required for conducting a land auction is provided. The problems arising during auction procedures are identified, and specific measures to address these issues are proposed. In conclusion, it is demonstrated that the digitalization of auction processes and the implementation of modern technologies, including mobile applications and trading platforms, represent not merely modernization but a strategic step towards enhancing transparency and eradicating corruption. Information published by the Federal Antimonopoly Service (FAS) of Russia confirms the urgent need for such changes, highlighting significant gaps in land legislation that require prompt revision considering contemporary digital realities. The benefits of digitalization are evident: electronic auctions eliminate the possibility of document falsification, participant bribery, and result manipulation.

For citation

Demicheva M.Yu., Lastochkina Ya.A. (2025) K voprosu predostavleniya zemel'nykh uchastkov iz publichnoy sobstvennosti putem provedeniya trgov [On the Issue of Providing Land Plots from Public Property through Auction]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 15 (8A), pp. 70-76. DOI: 10.34670/AR.2025.63.86.010

Keywords

Land auction, "counter-statement" of intent to participate in the auction, preliminary approval of land plot provision on the cadastral territory plan.

References

1. On the enactment of the Land Code of the Russian Federation: Federal Law. the law of 25.10.2001 No. 137-FZ (latest edition).Access from the help. - Consultant Plus legal system. Source: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764/;
2. The Land Code of the Russian Federation: Federal Law. Law No. 136-FZ dated 10/25/2001 (as amended on 10/15/2020).Access from the help.- Consultant Plus legal system. Source: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/;
3. The Civil Code of the Russian Federation: Feder. Law No. 51-FZ of 11/30/1994.Access from the help. - Consultant Plus legal system. Source: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/;
4. Kostina, T. V. "Actual problems related to bidding for the supply of goods, performance of works and provision of services for public needs" / T. V. Kostina. — Text : direct // Young scientist. — 2018. — № 3 (189). — Pp. 126-129. URL: <https://moluch.ru/archive/189/47850/> / (date of access: 09/07/2024);
5. On the redistribution of powers to provide land plots, the state ownership of which is not delimited, between the local governments of municipalities of the Tver region and the state authorities of the Tver region: The Law of the Tver region dated December 28, 2022 No. 96-ZO.Access from the help. - Consultant Plus legal system. Source: <https://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW436;n=114114#B7voSUUG28C7eWOO>.
6. Luneva E.V. Electronic auctions for the provision of publicly owned land plots as a way to ensure rational land use / E. V. Luneva // Journal of Russian Law. – 2019. – No. 4. – pp. 120-134;
7. Belyaeva, O.A. Legal problems of auctions and contests. // Law. - 2011. pp.25-27.
8. Vycherova N. V. Disposal of land plots in state or municipal ownership by bidding //Proceedings of the Southwestern State University. Series: History and Law, 2017, vol. 7, no. 2, pp. 29-35.
9. Iskuzhina E. S., Ishbulatov M. G. Provision of land plots by bidding //Cadastre of real estate and monitoring of natural resources. 2015. pp. 61-64.
10. Borisova A.D., Kozina M. V. Analysis of the results of the provision of land plots from lands in state or municipal ownership through auctions in Tomsk //Interexpo Geo-Siberia. – 2022. – Vol. 7. – No. 1. – pp. 7-10.