

**ПРОВЕДЕНИЕ АУКЦИОНОВ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ ИЛИ ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Корочкина О.С., магистрант 2 курса ФГБОУ «Саратовский государственной  
юридической академии», кафедры земельного и экологического права.

Научный руководитель Чмыхало Е.Ю. профессор, к.ю.н.

**Аннотация.** В данной работе рассматриваются актуальные проблемы проведения торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды и продаже земельных участков находящихся в государственной и муниципальной собственности. процедура проведения аукционов по продаже земельных участков и права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Предложены пути совершенствования действующего земельного законодательства в области проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

**Ключевые слова:** аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или права заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

**Annotation.** This paper discusses the actual problems of bidding in the form of an auction for the right to conclude a lease and sale of land plots in state and municipal ownership. the procedure for conducting auctions for the sale of land and the right to conclude a land lease agreement from land owned by the state or municipal. The ways of improvement of the current land legislation in the field of

auctions for the sale of land owned by the state or municipal property, or auction for the right to conclude a lease agreement of land owned by the state or municipal property are proposed.

**Keyword.** Bidding in the form of an auction, preparation and organization of an auction for the sale of a land plot in state or municipal ownership, or an auction for the right to conclude a lease agreement for a land plot in state or municipal ownership

По общему правилу согласно п. 1 ст. 39.3 и п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации<sup>1</sup> (далее - ЗК РФ) продажа и передача в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона. При этом установлены исключения предоставления земельного участка без проведения торгов, предусмотренные п. 2 ст. 39.3 и п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ соответственно уполномоченный орган обязан предоставить земельный участок без проведения торгов.

Порядок проведения аукциона по продаже или передаче земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с правилами, определенными в ст. 39.11-39.13 ЗК РФ.

Пробелом в регулировании отношений, возникающих при организации и проведении аукциона, мы считаем отсутствие предельного размера годовой арендной платы, которую вправе установить организатор торгов. В соответствии с п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в

---

<sup>1</sup> См.: Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) // Собрание законодательства РФ, 2001, N 44, ст. 4147, Собрание законодательства РФ, 2020, № 12, Ст. 1658

соответствии с Федеральным законом от № 135-ФЗ (в ред. от 08.03.2018 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<sup>2</sup>, или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о торгах, за исключением случая, предусмотренного п. 15 ст. 39.11 ЗК РФ. В случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории (за исключением случая проведения аукциона в соответствии с п. 7 ст. 39.18 ЗК РФ начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка является размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". В данном случае, по нашему мнению, стоит учитывать коэффициенты, применяемые при расчете размера ежегодной арендной платы земельного участка, предоставляемого без проведения торгов.

В соответствии с п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, или на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может быть принято уполномоченным органом управления, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц. Уполномоченный орган управления, рассматривая заявление гражданина или юридического лица, обязан проверить наличие или отсутствие оснований, предусмотренных п. 16 ст. 11.10 и пп. 5-9, 13-19 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ. Так, например, земельный участок, границы которого подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой

---

<sup>2</sup> См.: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // "Собрание законодательства РФ", 03.08.1998, N 31, ст. 3813, "Собрание законодательства РФ", 23.03.2020, N 12, ст. 1658

деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019)<sup>3</sup> не может быть предметом аукциона. В случае, если будут выявлены обстоятельства, которые указаны в п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, например, на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона со ссылкой на п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ.

Уведомление об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней с даты принятия настоящего решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть им задаток. При этом земельным законодательством не урегулирован вопрос о времени, в течение которого уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в проведении аукциона. Правила размещения уведомления, в том числе при размещении уведомления на официальном сайте аукциона: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), также не содержат требования указывать крайний срок, к которому можно отменить аукцион. Мы согласны с мнением Н. А. Илларионова, что необходимо использовать п. 2 ст. 3 ЗК РФ, в которой указано, что нормы иных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством<sup>4</sup>. В п. 4 ст. 448 Гражданского кодекса

---

<sup>3</sup> См.: Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019) // "Собрание законодательства РФ", 30.07.2007, N 31, ст. 4017, "Собрание законодательства РФ", 24.06.2019, N 25, ст. 3170.

<sup>4</sup> См.: Илларионова Н.А. Разграничение гражданского и земельного законодательства // Вестник современной науки. 2015. — № 11-1 (11). — С. 107.

Российской Федерации<sup>5</sup> предусматривается, что если иное не установлено 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 даты его проведения. Это положение, на наш взгляд, должно быть четко отражено в ЗК РФ для устранения существующего пробела в правовом регулировании этих отношений.

Аукционы по продаже участков проводятся в соответствии с положениями ЗК РФ. Участники торгов называют свою цену, она повышается согласно установленному шагу и общим правилам, озвученным до начала мероприятия. Победителем аукциона становится участник, предложивший наибольшую цену.

В течение трех дней после оформления протокола с результатами аукциона, организатор должен вернуть внесенные задатки всем участникам, в число которых входит и новый обладатель земельного участка. Деньги перечисляются на расчетный счет, который был установлен самим претендентом при подаче заявки.

Порядок проведения аукциона на право аренды или продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется в ст. 39.12 ЗК РФ. В то же время, следует отметить, что ни ст. 39.11 ЗК РФ, ни ст. 39.12 ЗК РФ не содержат правил о внесении изменений в аукционную документацию или непосредственно в извещении о проведении аукциона. Это позволяет полагать, что организатор аукциона может вносить изменения, в том числе и в предмет аукциона, в любое время. На наш взгляд, изменения должны быть внесены за 30 дней до проведения самого аукциона. Отсутствие регулирования этого вопроса приводит к злоупотреблению этим

---

<sup>5</sup> См "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301, "Собрание законодательства РФ", 23.12.2019, N 51 (часть I), ст. 7482

правом<sup>6</sup>. В связи с этим считаем необходимым дополнить ст. 39.11 ЗК РФ дополнительным п. 25 следующего содержания: «уполномоченный орган принимает решение о внесении изменений в документацию об аукционе и извещение об аукционе не позднее чем за три дня до даты его проведения. Уведомление об изменениях размещается на официальном сайте организатора аукциона в течение одного дня со дня принятия настоящего решения. Не допускается изменение существенных условий договора купли-продажи или договор аренды соответствующего земельного участка».

Вопросы по урегулированию порядка проведения аукциона по аренде или продаже земельного участка возникают при рассмотрении заявок на участие в аукционе. Согласно п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представления недостоверных сведений, а также в случае неполучения задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе. Непонятно, можно ли не допускать заявителя в следующих случаях: 1) если он не указал свои паспортные данные в заявке на участие в аукционе, но подает копию паспорта; 2) не указаны банковские реквизиты для возврата задатка на участие в аукционе; 3) допускает ошибки при указании адреса или идентификационные данные; 4) оплатил задаток по ошибке сотрудника банка на другие реквизиты, и залог, соответственно, не поступил на дату рассмотрения заявки на участие в аукционе. Нерешенность этих вопросов ставит организатора торгов в проблемную ситуацию, при которой он не может необоснованно отклонить заявку на участие в аукционе, а также необоснованно принять ее как отвечающую требованиям. Формулировки правовой нормы в данном случае не соответствуют принципу определенности, согласно которому положения закона должны быть понятны лицу, в отношении которого они применяются.

---

<sup>6</sup> См.: Решение Арбитражный суд Челябинской области от 21 апреля 2016 г. по делу № А76-29967/2015 // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/xсMrurkE4vZR/>. Дата обращения 15.05.20

Таким образом, земельное законодательство в сфере регулирования отношения, возникающих при организации и проведении аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или продажи права аренды таких земельных участков, требует дальнейшего совершенствования. В настоящее время остаются нерешенными вопросы установления начальной цены предмета аукциона по передаче в аренду земельного участка, возможности изменений в аукционной документации, а также уведомления об аукционе, отказа от проведения аукциона, об отказе заявителя в допуске к участию в аукционе и др. Предложенные пути совершенствования земельного законодательства позволят более детально регламентировать порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

### **Список используемой литературы**

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) // Собрание законодательства РФ, 2001, N 44, ст. 4147, Собрание законодательства РФ, 2020, № 12, Ст. 1658
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301, "Собрание законодательства РФ", 23.12.2019, N 51 (часть I), ст. 7482.
3. Федеральный закон от 03.07.2016 N 334-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 04.07.2016, N 27 (часть II), ст. 4267.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. В силу с

23.01.2020) // "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344, "Собрание законодательства РФ", 29.07.2019, N 30, ст. 4150.

5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // "Собрание законодательства РФ", 03.08.1998, N 31, ст. 3813, "Собрание законодательства РФ", 23.03.2020, N 12, ст. 1658.

6. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019) // "Собрание законодательства РФ", 30.07.2007, N 31, ст. 4017, "Собрание законодательства РФ", 24.06.2019, N 25, ст. 3170.

7. Илларионова Н.А. Разграничение гражданского и земельного законодательства // Вестник современной науки. 2015. — № 11-1 (11). — С. 107.

8. Решение Арбитражный суд Челябинской области от 21 апреля 2016 г. по делу № А76-29967/2015 // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/xсMrurkE4vZR/>. Дата обращения 15.05.20