

УДК 347.25

***ПРАВОВАЯ ПРОЦЕДУРА АУКЦИОНА КАК ФОРМА ПЕРЕДАЧИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОБСТВЕННОСТЬ ДЛЯ  
ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА***

***Могилевский Г.А.***

*кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права  
Новосибирского ордена Жукова военного института имени генерала армии  
И.К. Яковлева войск национальной гвардии Российской Федерации,  
доцент кафедры «Гражданское и уголовное право»  
Сибирский государственный университет путей сообщения  
Российская Федерация, г. Новосибирск*

**Аннотация.** Исходя из краткого анализа положительных аспектов содержания нормативных правовых актов регламентирующих процедуру аукциона об отчуждении земельного участка для индивидуального жилищного строительства и судебной практики по этому вопросу в статье детализируются такие отдельные элементы правового механизма данного вида торгов как субъектный состав, временные параметры, публичность и состязательность и предлагаются меры по их совершенствованию.

**Ключевые слова:** аукцион, вид торгов, правовая процедура, субъекты, временные параметры, публичность, состязательность, земельные участки, передача в собственность, форма, индивидуальное жилищное строительство.

***LEGAL PROCEDURE OF AUCTION AS A FORM OF TRANSFER OF  
OWNERSHIP OF A LAND PLOT FOR INDIVIDUAL HOUSING  
CONSTRUCTION***

***MOGILEVSKIY G.A.***

*candidate of legal sciences, associate professor, associate professor of the  
department of civil law of the Novosibirsk order of Zhukov of the military institute*

*named after army general I.K. Yakovlev of the national guard of the Russian Federation, associate professor of the department of civil and criminal law of the Siberian State University of Railway Engineering Russian Federation, Novosibirsk*

**Abstract.** Based on a brief analysis of the positive aspects of the content of the regulatory legal acts governing the auction procedure for the alienation of a land plot for individual housing construction and judicial practice on this issue, the article details such individual elements of the legal mechanism of this type of auction as the subject composition, time parameters, publicity and adversarial nature and proposes measures to improve them.

**Keywords:** auction, type of bidding, legal procedure, subjects, time parameters, publicity, competitiveness, land plots, transfer of ownership, form, individual housing construction.

Правовое регулирование аукционных процедур при передаче земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства (далее — ИЖС) требует детального изучения и анализа. Такое внимание к данному вопросу продиктовано двумя ключевыми факторами. С одной стороны, четкая и подробная регламентация процесса отчуждения земель из государственной и муниципальной собственности обеспечивает рациональное использование территорий населенных пунктов. С другой стороны, прозрачность и детализация аукционного механизма существенно снижает риск коррупционных проявлений среди представителей исполнительных органов, наделенных полномочиями в данной сфере земельных отношений. Таким образом, совершенствование правового механизма земельных аукционов представляет значительный интерес для всех субъектов земельных правоотношений.

## ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

Существенным шагом в развитии земельного законодательства явилось принятие Федерального закона № 171-ФЗ от 23 июня 2014 г., внесшего значительные коррективы в Земельный кодекс Российской Федерации и ряд других нормативных актов. Данный закон не только оптимизировал процедуры выделения земельных участков, но и ликвидировал многочисленные правовые пробелы в этой сфере. В частности, была упразднена дифференциация правового регулирования в зависимости от целевого назначения предоставляемых участков (строительство/не строительство на нем объектов).

Современное законодательство, а именно п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ [1], устанавливает аукцион как основную форму торгов при отчуждении земельных участков из государственной или муниципальной собственности.

Эффективность аукционного механизма как правового инструмента заключения договоров не вызывает сомнений. По мнению Л. Ф. Нетешинской, ключевыми достоинствами аукциона являются его открытость и конкурентный характер. Публичное информирование потенциальных участников максимально расширяет круг претендентов, а состязательный принцип определения победителя по наивысшей предложенной цене обеспечивает объективность результатов [2].

Процедура организации земельного аукциона регламентируется ст. 39.2 Земельного кодекса РФ. Инициатором торгов выступает компетентный орган государственной или муниципальной власти, который после принятия соответствующего решения обязан обеспечить свободный и бесплатный доступ к информации о предстоящем аукционе.

Законодательством установлен многоступенчатый порядок информирования потенциальных участников. В первую очередь, согласно п. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение публикуется на специализированном интернет-портале Российской Федерации, предназначенном для размещения информации о торгах и определенном Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

## ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

Правительством РФ. Дополнительно, в соответствии с п. 20 той же статьи Земельного кодекса РФ, организатор обеспечивает публикацию сведений об аукционе в источниках, предусмотренных местным законодательством.

Важно отметить, что информация должна быть опубликована не позднее чем за 30 дней до начала торгов. При этом п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ устанавливает обязательный перечень сведений, включаемых в извещение: данные об организаторе и уполномоченном органе, время и место проведения, характеристики предмета торгов, начальная стоимость, величина шага аукциона и другие существенные условия.

Особую значимость при проведении земельных аукционов приобретает регламентация процесса публикации информации и требований к составу извещения. По этому поводу заслуживает внимания позиция Е. А. Сухоедовой: « при проведении торгов относительно часто имеет место несоблюдение порядка опубликования и требований к содержанию извещения о торгах. В этой ситуации суд может признать торги недействительными в случае, если опубликование извещения осуществлено в ненадлежащих средствах массовой информации» [3].

Показательным в этом отношении является Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 28 февраля 2008 г. № КГ-А41/1070-08. В данном судебном акте указано, что размещение информации о торгах в издании, не являющемся ни местным периодическим, ни специализированным для публикации сведений о реализации недвижимости, существенно сузило круг потенциальных участников. Поскольку такой способ информирования не обеспечил должной доступности сведений для заинтересованных лиц, суд признал недействительными как сами торги, так и договор, заключенный с победителем аукциона [4].

Результаты рассмотрения заявок фиксируются в специальном протоколе, который содержит информацию о решениях уполномоченного органа

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

## ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

относительно допуска претендентов к участию в торгах. В данном документе отражается полный перечень поступивших заявок с указанием как допущенных участников, так и лиц, получивших отказ в участии.

Существенные различия в организации аукциона обусловлены источником инициативы его проведения. В случаях, когда инициатором выступает государственный орган, все подготовительные мероприятия, включая разработку схемы расположения земельного участка и проведение кадастровых работ, осуществляются за счет соответствующего бюджетного финансирования. Иной порядок действует при организации аукциона по инициативе физических или юридических лиц — в этой ситуации бремя расходов на подготовительные процедуры возлагается на заинтересованное лицо.

Ключевым условием проведения аукциона является наличие как минимум двух претендентов на земельный участок. В той ситуации, когда заявку подает единственный гражданин, процедура передачи земельного участка для индивидуального жилищного строительства осуществляется в безаукционном порядке.

Подводя итог, следует отметить, что аукционный механизм отчуждения земельных участков под индивидуальное жилищное строительство выступает эффективным инструментом, способствующим оптимальному использованию земельного фонда населенных пунктов.

**Библиографический список:**

1. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ (ред. от 13.06.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2014. № 26. Ст. 3377.

## ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

2. Нетишинская Л. Ф. К вопросу об особенностях заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности // Успехи современной науки. 2016. Т. 2. № 3. С. 94-97.
3. Сухоедова Е. А. Практические проблемы аукционов на право заключения договоров аренды и купли-продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности // Суверенное государство и право. 2020. Т. 2. С. 211-216.
4. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 28 февраля 2008 г. № КГ-А41/1070-08 по делу № А41-К1-1591/07 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ. – URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/2ZСyxSscdUZw/> (дата обращения: 27.01.2025)

*Оригинальность 89%*