

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра конституционного и муниципального права

Правовое регулирование проведения земельного аукциона

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ (ДИПЛОМНОЙ) РАБОТЫ

Студентки 4 курса 434 группы
направления (специальности) 40.03.01 - юриспруденция
юридического факультета
Маликова Анна Юрьевна

Научный руководитель

к. ю. н., доцент
должность, уч. степень, уч. звание

дата, подпись

Н.Н.Аверьянова
инициалы, фамилия

Заведующий кафедрой

д. ю. н., профессор
должность, уч. степень, уч. звание

дата, подпись

Г.Н. Комкова
инициалы, фамилия

Саратов 2016

Введение устанавливает, что объектом данного исследования являются общественные отношения, которые складываются при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Актуальность рассматриваемой темы заключается в том, что с одной стороны способ предоставления земельных участков через торги, а именно земельный аукцион, представляется вполне справедливым, поскольку, он должен гарантировать равные и одинаковые возможности для всех желающих приобрести земельные участки, а с другой стороны до постоянного проведения аукционов, можно сказать, еще далеко, так как существуют проблемы, которые на сегодняшний день не урегулированы законодательством.

Целью данного исследования является анализ законодательства, регламентирующего возникновение прав у участников земельных правоотношений на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, посредством проведения земельного аукциона.

Задачами данной работы являются:

Во - первых, установление нормативно-правовой базы для проведения земельного аукциона и проведение обзора основных законодательных изменений в этой области;

Во - вторых, раскрытие содержания понятия «земельный аукцион», выявления оснований для его проведения;

В - третьих, рассмотрение порядка проведения земельного аукциона, а именно подготовку, основную часть и заключение договоров по итогам проведения земельного аукциона;

В - четвертых, определение особенности проведения земельного аукциона в электронной форме;

В - пятых, анализ законодательства зарубежных стран о проведение земельного аукциона и сравнение его с российскими правом.

Данная бакалаврская (дипломная) работа в своем содержании содержит введение, две главы, заключение и библиографический список использованной литературы.

Первая глава "Правовая природа земельного аукциона" подразделена на два параграфа: "Понятия и участники земельного аукциона" и "Основания проведения земельного аукциона".

Вторая глава "Порядок проведения земельного аукциона" состоит из трёх параграфов: "Подготовка проведения земельного аукциона", "Проведение земельного аукциона" и "Особенности проведения земельного аукциона в электронной форме".

Основное содержание работы

Глава первая "Правовая природа земельного аукциона"

направлена на уяснение места земельного аукциона в системе современных способов заключения договоров. В свою очередь данная глава подразделяется на два параграфа.

В первом параграфе **"Понятие и участники земельного аукциона"** исследуется понятия земельного аукциона, в результате которого выясняется, что в настоящий момент в законодательстве и научной литературе отсутствует полное и точное определение земельного аукциона. Дискуссии по поводу определение терминологии земельного аукциона активно ведутся учеными. Но всё же, несмотря на отдельные различия приведенных определений, присутствует общие черты, а именно то что, торги являются способом заключения договора. Следовательно, земельный аукцион - это форма торгов, при которой участники открыто делают ценовые предложения и победителем которого является участник, предложивший наилучшее ценовое предложение.

Участников земельного аукциона определено в три группы:

- 1) лица, приобретающие права на земельный участок (физические и юридические лица, в том числе иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица);
- 2) органы государственной власти и местного самоуправления, которые уполномочены распоряжаться земельными участками, находящимися в публичной собственности;
- 3) иные субъекты, принимающие участие в процедурах предоставления земельных участков (органы публичной власти, которые утверждают схему расположения земельного участка, организаторы аукционов по продаже земельных участков или предоставлению их на праве аренды и так далее).

Во втором параграфе **"Основания проведения земельного аукциона"** исследуя земельное законодательство, устанавливаются два основания проведения земельного аукциона. Первым основанием является продажа

земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которая осуществляется на торгах и исключительно в форме аукциона. В работе подчеркивается, что посредством внесения в 2015 году значительных изменений в Земельный Кодекс Российской Федерации, была разрешена проблема с участием в земельного аукционе единственного участника. Установлено, что участие в аукционе по продаже земельного участка, на котором подана единственная заявка, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона, или в аукционе принял участие только один его участник, то продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу.

Вторым основания проведения земельного аукциона является предоставление земельных участков в аренду. При исследовании новейших изменений порядка заключения договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, были выявлены и установлены существенные условия такого договора, такие как: цена договора аренды, которая устанавливается в форме ежегодной арендной платы или размера первого арендного платежа определяется по результатам земельного аукциона; срок его заключения. Рассмотрена проблема о продлении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Установлено, что по общему правилу арендатор не имеет преимущественного права заключения на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов.

Глава вторая "Порядок проведения земельного аукциона" посвящена раскрытию стадий проведения земельного аукциона, которая подразделяется на три параграфа.

В первом параграфе **"Подготовка проведения земельного аукциона"** подробно исследуются все этапы проведения подготовки, которые включают в себя: во-первых, утверждение схемы расположения земельного участка, при условии что отсутствует проект межевания территории. Во-вторых, выполнение ряд работ, посредством которых происходит подготовка

необходимых документов для осуществления государственного кадастрового учета. В-третьих, осуществление государственного кадастрового учета данного земельного участка. В-четвертых, получение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. И в-пятых, принятие решения уполномоченным органом о проведении земельного аукциона.

Рассмотрена проблема, не включение в текст земельного законодательства требования о том, что предоставляемый из земель публичной собственности земельный участок должен быть незастроенным (свободным).

Во втором параграфе "**Проведение земельного аукциона**" освещается целый спектр проблем, связанных с проведением аукциона. Рассмотрен вопрос о правовой квалификации заявки на участие в аукционе, которую следует классифицировать как одностороннюю сделку. Исследована правовая природа задатка для определения его функционального предназначения при проведении земельного аукцион. В данной работе по результатам исследования, функция задатка определена, как подтверждение намерения лица, участвовать в аукционе, чтобы в дальнейшем стать победителем торгов.

Установлено, что посредством внесения существенных изменений в Земельный Кодекс Российской Федерации однозначно разрешена проблема о признании аукциона несостоявшимся. Так, ранее аукцион признавался несостоявшимся, если в нем принимали участие двое лиц или менее, сейчас, если единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка подана единственным лицом, то продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу.

Исследован вопрос о возможности объединения нескольких земельных участков в один лот аукциона. Законодателем дан отрицательный ответ на данный вопрос.

Особое внимание в данной работе уделено новшеству земельного законодательства - реестру недобросовестных участников. Введение данного реестра, оценивается в работе положительно, так как это усилит ответственность со стороны участников земельного аукциона.

В третьем параграфе "**Особенности проведения земельного аукциона в электронной форме**" рассматривается в первую очередь возможность проведения аукциона по продаже либо заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в электронной форме. Исследуя позиции ученых, электронный аукцион оценивается как с положительной, так и с отрицательной стороны. Электронные торги представляют собой технологичный, прозрачный и эффективный инструмент, способствующий привлечению максимально широкого круга лиц для участия в них, что является несомненным плюсом его появления в земельном законодательстве.

В тоже время, выделено ряд актуальных проблем и уловок, которые нередко встречаются между участниками и организаторами при проведении указанного аукциона. Так, существуют так называемые "слепые аукционы", в которых заранее размещается неверная, ошибочная информация о проведении торгов.

По результатам исследования земельного аукциона в электронной форме, сделан вывод о том, что на законодательном уровне до сих пор отсутствует закон, регулирующий порядок проведения такого аукциона, что является существенным пробелом. В следствии чего на сегодняшний день, в практике применения законодательства об электронных торгах возникают значительные проблемы.

В Заключение установлено, что вследствие принятия Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" в Земельный кодекс Российской Федерации был внесен значительный блок поправок. Одни из наиболее ожидаемых изменений является основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель публичной собственности. В частности, крупное значение приобретает определения земельного аукциона, как единственно возможной формы проведения земельных торгов.

В результате исследования выявлено, что на сегодняшний момент остается пробелом в земельном законодательстве, отсутствие правового определения земельного аукциона. Тем самым, в юридической литературе понятия земельного аукциона является дискуссионным. Поэтому считаем целесообразно, последующими изменениями, дополнить главу V.I Земельного Кодекса общим правовым понятием земельного аукциона. А пока стоит придерживаться позицией ряда исследователей, определяющих земельный аукцион как форму торгов, при которой участники открыто делают ценовые предложения и победителем которого является участник, предложивший наилучшее ценовое предложение.

Подробно раскрыты основания проведения такого аукциона, а именно заключения договора купли-продажи и аренды земельных участков.

Отдельно выделено в данной работе, что в процессе подготовке к проведение земельного аукциону, в свете изменений Земельного Кодекса Российской Федерации, возникло новое средство индивидуализации земельного участка - схема расположения такого участка на кадастровом плане территории. Определено основное направление совершенствования процедуры образования земельных участков, находящихся в публичной собственности, им является гармонизация положений земельного и градостроительного законодательства, а так же максимальное приближение

процесса образования земельных участков с градостроительной документацией.

Ключевым моментом в исследовании проведения земельного аукциона, является заключения договоров по его итогам, а именно договора купли-продажи или договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Однако, и на данном этапе определены существенные нововведения. Так, в случае, если победитель земельного аукциона, отказывается от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющиеся предметом аукциона, то он включается в реестр недобросовестных участников аукциона. Это является огромным плюсом по сравнению с прежней редакции Земельного Кодекса Российской Федерации.

Особое место в данном исследовании занимает появление возможности проведения земельного аукциона в электронной форме. Поскольку, в современное время проведение торгов в электронной форме являются самым оперативным и эффективным способом проведения торгов. В тоже время несомненным минусом и пробелом на сегодняшний день является отсутствие закона, регламентирующего порядок проведения земельного аукциона в электронной форме. По итогам данного исследования, сделан вывод о том, что целесообразно будет в ближайшее время восполнить данный пробел, посредством издания закона о проведения земельного аукциона в электронной форме.