

Д. В. Сасько^{1✉}, В. И. Сударева¹

Вопрос допуска заинтересованных лиц на участие в аукционе по предоставлению земельного участка

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: snow.slower@yandex.ru

Аннотация. В данной статье изложен обзор земельного законодательства, связанного с допуском участия к аукциону по продаже земельных участков или на право заключения договоров аренды земельных участков для целей индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и ведения садоводства индивидуальных предпринимателей и юридических лиц. Целью данной статьи является определение конкретного круга лиц, имеющих право на участие в аукционе по предоставлению земельных участков вид разрешенного использования которых подразумевает возможность проживания, а не ведения иной деятельности. В качестве метода исследования было принято решение использовать метод анализа, действующего земельного законодательства и судебной практики. Были сделаны выводы о необходимости внесения изменений в действующее земельное законодательство.

Ключевые слова. Земельный участок, аукцион, индивидуальный предприниматель, торги, индивидуальный жилой дом, ведение личного подсобного хозяйства

D. V. Sasko^{1✉}, V. I. Sudareva¹

The issue of allowing an interested party to participate in the auction for the provision of a land plot

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: snow.slower@yandex.ru

Abstract. This article presents an analysis of land legislation related to auctions for the sale of land plots or the right to enter into land lease agreements for individual housing construction, personal subsidiary farming, and gardening by individual entrepreneurs. The purpose of this article is to provide a definitive answer to the question of whether individual entrepreneurs can participate in auctions for the acquisition of land plots whose permitted use is residential rather than commercial. The research method employed was an analysis, examining current land legislation and judicial practice. Conclusions were reached regarding the need to amend current land legislation to regulate the list of persons eligible to participate in the aforementioned auctions.

Keywords. Land plot, auction, individual entrepreneur, bidding, individual residential building, private farming

Введение

На сегодняшний день земельное законодательство Российской Федерации предусматривает возможность приобретения земельных участков, относящихся к государственной неразграниченной или муниципальной собственности, физическими, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, а также

главами крестьянских (фермерских) хозяйств. Один из способов получения необходимого земельного участка является его предоставление посредством проведения торгов (аукциона), в которых может принять участие любое заинтересованное лицо. Данная процедура проведения аукционов регулируется статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [1]. Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или на право заключения договора аренды земельного участка может быть принято уполномоченным органом как по собственной инициативе, так и по инициативе граждан и юридических лиц. В таком решении обязательно указывается вид разрешенного использования земельного участка. В случае если решение принято по инициативе заинтересованного лица, в заявлении в качестве цели указывает вид разрешенного использования. Право, на котором будет предоставляться земельный участок, зависит от вида разрешенного использования.

В тех случаях, когда заинтересованное лицо изъявляет желание приобрести земельный участок для целей «индивидуальное жилищное строительство (2.1)», «ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)» и «ведение садоводства (13.2)», оно может подать заявление на приобретение земельного участка по процедурам «предварительное согласование предоставления земельного участка» и «предоставление земельного участка» без проведения торгов, которые регулируются статьями 39.15 и 39.17 ЗК РФ.

В соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ в случае принятия положительного решения по данным процедурам, предусматривается публикация извещения о возможном предоставлении земельного участка на официальных сайтах органов власти. В случае, поступления заявлений иных лиц желающих приобрести земельный участок, указанный в опубликованной извещении, лицу обратившемуся с первичным заявлением приходит отказ о предоставлении участка без торгов и уполномоченный орган переходит к подготовке документов для проведения аукциона, где все заинтересованные лица могут участвовать в аукционе, после опубликования соответствующего извещения.

Однако, здесь законодатель указывает одно важное примечание – на основании п.10 ст. 39.11 ЗК РФ участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном ст. 39.18 ЗК РФ, могут являться *только* граждане.

Вместе с этим, подача заявления на проведение аукцион по ст. 39.11 ЗК РФ для строительства жилого дома имеет место быть в действующем законодательстве, пропуская процедуру публикации извещения о возможном предоставлении и сокращая таким образом сроки подготовки, но вместе с тем гражданин рискует, что одновременно с ним в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства или ведения садоводства будет участвовать индивидуальный предприниматель (далее – ИП) или юридическое лицо.

Такая ситуация возможна и уже не раз подтверждалась практикой, связанной с проведением аукционов. Допуск к участию в аукционах по приобретению земельных участков для проживания ИП вызывает недовольство граждан, а не допуск к участию аукциону ИП вызывает недовольство со стороны ИП, так как ИП

являются теми же гражданами, только имеющими статус ведения предпринимательской деятельности [2].

Целью данной статьи является определение конкретного круга лиц, имеющих право на участие в аукционе по предоставлению земельных участков вид разрешенного использования которых подразумевает возможность проживания, а не ведения иной деятельности путем анализа судебной практики на выявление ответа на вопрос целесообразности допуска ИП к участию в аукционе на право заключение договора аренды земельного участка, вид разрешенного использования которого не связан с предпринимательской деятельностью.

Для достижения данной цели требуется решить следующие задачи:

- проанализировать действующее земельное законодательство регулирующее проведение аукционов по предоставлению земельных участков, являющихся государственной неразграниченной или муниципальной собственностью;
- разобрать судебную практику на наличие прецедентов, связанных с допуском или не допуском ИП к участию в торгах на землю.

По результатам исследования будет сделан вывод о целесообразности внесения изменений в действующие нормативно правовые акты, регулирующие предоставление земельных участков.

Методы и материалы

В данной исследовательской работе основным научным методом исследования является анализ, а конкретно комплексный анализ действующего земельного законодательства. Были рассмотрены не только отдельные нормативно-правовые акты, но и случаи судебной практики, когда решения отдельных органов власти вызывали недовольство со стороны заинтересованных лиц. Юридическая практика в вопросе допуска ИП к участию в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования, подразумевающего проживание достаточно объемна, однако одного мнения так и не сложилось.

Так как нарушение определение участников торгов является правонарушением, связанным с антимонопольным законодательством, в качестве основных ресурсов информации, были использованы материалы практики управления федеральной антимонопольной службы.

Вместе с тем, проанализировать решения вышеуказанной службы не получится в отрыве от действующего земельного законодательства, поэтому вместе с тем был проанализирован ЗК РФ, а также Гражданский кодекс РФ и федеральные законы регулирующие земельно-имущественные отношения.

Результаты исследования

В силу пп.3 п.8 ст.39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае подачи заявки лицом, которое в соответствии с действующим законодательством не имеет права быть участником конкретного аукциона. Однако определенной статьи или нормативно-правового акта, определяющего круг лиц, имеющих право участвовать в конкретных аукционах в действующем законодательстве нет и регу-

лируется только принципом открытости проведения аукциона [3]. По этой причине, доказывать или опровергать возможность участия лиц, ведущих предпринимательскую деятельность, в аукционах, приходится подобно доказательству равнобедренности треугольника с помощью формул и теорем, доказанных ранее.

Так, управление Федеральной антимонопольной службы (далее – УФАС) по Алтайскому краю решило считать жалобу поступившей от ИП обоснованной [4]. Ситуация сложилась в следующем порядке – ИП подал заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства». Администрация Красногорского района Алтайского края отклонила заявку ИП ссылаясь на п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ, в связи с чем ИП в просительной части указал на необходимость признания настоящего аукциона недействительным, так как аукцион состоялся без него.

Отношения, возникающие в связи с ведением гражданами личного подсобного хозяйства, урегулированы Федеральным законом от 07.07.2003 № 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве" (далее – № 112-ФЗ).

В силу ст. 2 № 112-ФЗ личное подсобное хозяйство – это форма предпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Личное подсобное хозяйство ведется гражданами единолично, или совместно с другими гражданами, осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения хозяйства.

Таким образом, исходя из определения установленным федеральным законом, правом на участие в аукционе, предметом которого является земельный участок с видом разрешенного использования «ведение личного подсобного хозяйства», обладают только лица, не имеющие цели осуществлять предпринимательскую деятельность.

Однако, в извещении о проведении аукциона, опубликованном администрацией, отсутствовало прямое указание на круг лиц, имеющих право участвовать в указанном аукционе, а также отсутствует запрет на подачу заявок как юридическими лицами, так и ИП [5]. Комиссия УФАС по Алтайскому краю пришла к выводу о том, что в аукционной документации установлены неправомерные положения, позволяющие подавать заявку лицам, которые не могут вести личное подсобное хозяйство, в связи с противоречием цели использования земельного участка и цели осуществления предпринимательской деятельности.

В судебной практике Российской Федерации имеется обратный случай. ИП обратился в Арбитражный суд Республики Карелия с заявлением о признании незаконным предписания УФАС по Республике Карелия в части отмены результатов торгов [6]. Каких-либо ограничений, запретов на подачу заявки физическим лицом, зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя, в извещении не содержалось.

Исходя из отсутствия ограничений круга лиц, ИП подал заявку и принял участие в аукционе, где был признан победителем по трем лотам. После подведения итогов, поступила жалоба гражданина, по результату которых админист-

рации было выдано предписание УФАС, где было указано, что администрация обязана отменить результаты торгов.

Не согласившись с указанным предписанием, предприниматель оспорил его в арбитражном суде [7]. Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленного требования, правомерно исходил из №112 ФЗ, а также исходил из того, что по ст. 39.18 ЗК РФ, для таких же целей приобретения земельного участка, в круг лиц, имеющих возможность приобретения, могут быть включены только граждане, как было указано нами ранее. Понятия "гражданин" и "индивидуальный предприниматель" не являются тождественными [8].

Согласно части 1 статьи 23 ГК РФ гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

В соответствии со статьей 11 Налогового кодекса Российской Федерации индивидуальные предприниматели – это физические лица, зарегистрированные в установленном порядке и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, главы крестьянских (фермерских) хозяйств.

Таким образом, статус индивидуального предпринимателя используется гражданином не повсеместно, а исключительно при осуществлении предпринимательской деятельности. Например, приобретение земельного участка гражданином как индивидуальным предпринимателем осуществляется именно в рамках его предпринимательской деятельности.

Как указывает сам заявитель, заявка на участие в аукционе была им подана через электронную систему как индивидуальным предпринимателем, а не физическим лицом, что привело к нарушению действующего законодательства [9].

Судом было решено, что ответчик правомерно в целях сохранения баланса частных и публичных интересов, а также защиты прав и законных интересов граждан – участников рассматриваемого аукциона, выдал организатору аукциона – администрации Прионежского муниципального района предписание об отмене результатов торгов.

Заключение

Обобщая результаты представленного исследования, полученного в результате анализа нормативно-правовых актов и судебной практики на территории Российской Федерации, можно сделать следующий вывод, что в действующем земельном законодательстве существует пробел в виде регулирования вопроса об участии в аукционе ИП и юридических лиц.

Для решения данной проблемы, необходимо внести изменения в действующее законодательство. Одним из вариантов, предложенным нами, является предложение о внесении поправок в статью 39.12 ЗК РФ, где существует необходимость дополнительного уточнения лиц, имеющих права на участие в аукционе. Данный круг лиц, уже ограничен для процедуры торгов, регулируемой статьей 39.11 ЗК РФ в рамках статьи 39.18 ЗК РФ [10]. Считаем целесообразным применять данный пункт для всех аукционов лотами которых являются земельные участки для целей индивидуального

жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и ведение садоводства.

Другим решением проблемы также может быть внесение изменений в административные регламенты или их утверждение, в случае их отсутствия, в рамках которых регулируется проведение аукционов, как государственных и муниципальных услуг. Изменения будут касаться урегулирования круга лиц для конкретных аукционов.

Результаты исследования могут послужить в перспективе основой для решения вопроса целесообразности допуска ИП и юридических лиц на участие в торгах по продаже или проведения аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, цель которых подразумевает индивидуальное жилищное строительство.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=495301>.
2. Юсупов В.В., Конституция Российской Федерации и статус индивидуального предпринимателя // «Юрист – Правоведь», 2007. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/konstitutsiya-rossiyskoy-federatsii-i-status-individualnogo-predprinimatelya>.
3. Байметов А. А. Понятие, юридическая природа и принципы торгов земельными участками // Пробелы в российском законодательстве. 2008. №2. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-yuridicheskaya-priroda-i-printsipy-torgov-zemelnyimi-uchastkami>.
4. Решение Алтайского краевого УФАС России от 27.05.2025 по делу N 022/10/18.1-677/2025 Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAS&n=1035973&dst=100001>.
5. Рейдель Л.Б., Деревнина А.Ю., Правовые проблемы торгов земельных участков в российской федерации // Вестник науки. 2024. №3 (72). [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-problemy-torgov-zemelnyh-uchastkov-v-rossiyskoy-federatsii>.
6. Решение Арбитражного суда Республики Карелия от 15 июля 2024 г. по делу № А26-10260/2023 Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/doc/kuwLbZeRb15V/>.
7. Чинова Н.А. Актуальные проблемы проведения торгов по продаже земельных участков на территории РФ // Вестник науки. 2024. №10 (79). [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-provedeniya-torgov-po-prodazhe-zemelnyh-uchastkov-na-territorii-rf>.
8. Непомнящая Н.Г, Ходырев В.А. Индивидуальный предприниматель в России: физическое или юридическое лицо // Инновации в науке. 2014. №34. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/individualnyy-predprinimatel-v-rossii-fizicheskoe-ili-yuridicheskoe-litso>.
9. Лунева Е.В., Электронные торги по предоставлению земельных участков, находящихся в публичной собственности, как способ обеспечения рационального землепользования // Журнал российского права. 2019. №4. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/elektronnye-torgi-po-predostavleniyu-zemelnyh-uchastkov-nahodyaschihsya-v-publichnoy-sobstvennosti-kak-sposob-obespecheniya>.
10. Ильиных А.Л., Юрина Ю.А., Процедура проведения торгов по продаже земельных участков // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2020. №2. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/protsedura-provedeniya-torgov-po-prodazhe-zemelnyh-uchastkov>.

© Д. В. Сасько, В. И. Сударева, 2026