

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ АУКЦИОНЫ И ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ:
БАЛАНС ИНТЕРЕСОВ ВЛАСТИ, БИЗНЕСА И НАСЕЛЕНИЯ**

Аннотация: В статье рассматриваются земельные аукционы как основной инструмент распоряжения земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, и механизм реализации градостроительной политики. Анализируется правовое регулирование аукционной процедуры, включая нормы Гражданского и Земельного кодексов РФ, а также практические аспекты применения законодательных норм, особенности подготовки и проведения торгов, включая электронные аукционы. Особое внимание уделяется выявлению проблем прозрачности процедур, недостаточной цифровизации, рисков субъективизма и низкой квалификации участников. Формулируются рекомендации по совершенствованию аукционных механизмов, включая стандартизацию процедур, активное использование электронных торгов, повышение информационной открытости и квалификации участников, что позволяет повысить эффективность управления земельными ресурсами и обеспечить рациональное использование территорий.

Ключевые слова: земельные аукционы, публичные слушания, землепользование, органы власти, бизнес, население, баланс интересов, устойчивое развитие территорий.

Litvinov A.A.

Master's Student

Russian State Agrarian University – Timiryazev Moscow Agricultural
Academy

LAND AUCTIONS AND PUBLIC HEARINGS: A BALANCE OF INTERESTS BETWEEN GOVERNMENT, BUSINESS, AND THE POPULATION

***Abstract:** The article analyzes land auctions and public hearings as instruments for coordinating the interests of public authorities, business, and the population. Their legal regulation, practical application, and key issues related to procedural transparency and public participation are examined. Proposals are formulated to improve these mechanisms in order to promote sustainable territorial development.*

***Keywords:** land auctions, public hearings, land use, public authorities, business.*

В условиях активного социально-экономического развития и трансформации градостроительных процессов эффективное регулирование земельных отношений приобретает особое значение. Земельные ресурсы являются ограниченным и стратегически важным фактором развития регионов, а механизмы их распределения и использования напрямую влияют на инвестиционную привлекательность территорий, формирование комфортной городской среды и уровень социальной стабильности.

Земельные аукционы выступают ключевым инструментом распоряжения земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, и механизмом реализации градостроительной политики. От эффективности функционирования аукционных процедур во многом зависит выполнение стратегических документов территориального развития, включая генеральные планы,

правила землепользования и застройки, а также программы комплексного развития территорий.

Актуальность исследования обусловлена необходимостью выявления проблем правоприменения земельных аукционов и обеспечения баланса интересов различных участников — государственных органов, бизнеса и населения. На практике высокие цены на участки, сложность процедур участия и ограниченный доступ для малого и среднего бизнеса часто приводят к тому, что интересы обычных граждан учитываются недостаточно, а аукционы становятся инструментом преимущественно экономической выгоды государства и крупных инвесторов.

Целью настоящей статьи является исследование теоретико-правовых основ земельных аукционов, анализ проблем их практического применения и разработка предложений по совершенствованию аукционных процедур с учетом интересов всех субъектов земельных отношений. Предмет исследования охватывает правовые и организационные механизмы проведения земельных аукционов, включая электронные форматы, а также вопросы информационной открытости и участия населения в процессе распоряжения земельными ресурсами.

Особенность правового регулирования реализации прав на земельные участки посредством проведения торгов и аукционов заключается в сложности и многоэтапности соответствующих процедур. Организация и проведение земельных торгов представляют собой длительный и регламентированный процесс, требующий повышенного внимания как со стороны участников земельных правоотношений, так и со стороны законодателя. Легитимность указанных процедур напрямую зависит от строгого соблюдения установленных норм действующего законодательства, поскольку любые отступления от предусмотренного

порядка могут повлечь признание торгов недействительными и нарушение прав их участников.

Правовое регулирование порядка проведения торгов и аукционов носит комплексный характер и осуществляется нормами как гражданского, так и земельного законодательства. Гражданский кодекс Российской Федерации закрепляет общие положения о заключении договоров по результатам торгов, определяет порядок их организации и проведения, а также устанавливает меры ответственности за нарушение правил проведения торгов и аукционов. В свою очередь, земельное законодательство содержит специальные нормы, направленные на реализацию публичных полномочий при распоряжении земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности.

Следует отметить, что в современных условиях гражданское законодательство допускает использование в данных правоотношениях как конкурсных процедур, так и аукционных механизмов. Вместе с тем нормы земельного законодательства носят более императивный характер и предусматривают предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исключительно посредством аукциона. Такая законодательная позиция обусловлена необходимостью обеспечения равного доступа заинтересованных лиц к земельным ресурсам и повышения прозрачности процедур их распределения.

В научной литературе преобладает точка зрения, согласно которой аукцион является одной из наиболее открытых и прозрачных форм торгов, обеспечивающих публичность процедуры и доступность информации о её результатах. Преимущество аукциона заключается в четко

формализованном механизме определения победителя и минимизации субъективного фактора при принятии решения. Порядок реализации земельных участков посредством аукционных механизмов регламентируется рядом федеральных нормативных правовых актов и традиционно основывается на дифференциации форм торгов — аукциона и конкурса, различающихся по критериям определения победителя.

Так, в рамках аукциона победителем признается участник, предложивший наибольшую цену за право приобретения земельного участка или заключения договора аренды. В условиях конкурса преимущество получает лицо, способное предложить наиболее выгодные условия исполнения определённых обязательств, связанных с использованием земельного участка. Однако в сфере распоряжения публичными землями законодатель отдаёт приоритет аукционной форме, что отражает фискальные и экономические цели публичной власти.

Ключевым элементом эффективного функционирования аукционного механизма является прозрачность процедуры проведения торгов и доступность информации для всех заинтересованных лиц. Информационная открытость условий аукциона, характеристик земельного участка и требований к участникам позволяет обеспечить равенство возможностей, снизить коррупционные риски и сформировать объективную оценку инвестиционного потенциала конкретной территории.

В соответствии с положениями статей 39.11–39.13 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется преимущественно на основе аукционного механизма. Земельное законодательство не предусматривает конкурсные способы

отбора претендентов на приобретение прав на такие участки, что свидетельствует о последовательной ориентации законодателя на унификацию и упрощение процедур распоряжения публичными земельными ресурсами.

Процедура инициирования аукциона варьируется в зависимости от субъекта, выступающего инициатором торгов, — органа публичной власти либо заинтересованного лица. При этом законодательством детально регламентированы стадии подготовки, проведения и подведения итогов аукциона, что способствует повышению правовой определенности и снижению числа спорных ситуаций.

Анализ эволюции земельного законодательства позволяет сделать вывод о его поступательном развитии и адаптации к современным социально-экономическим условиям. Так, значительные изменения в правовом регулировании были внесены Федеральным законом № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Указанные новеллы закрепили возможность проведения электронных аукционов по продаже и предоставлению в аренду земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также законодательно оформили процедуры, ранее не имевшие устойчивой правоприменительной практики.

Внедрение электронных торговых механизмов стало важным этапом цифровизации земельных правоотношений и позволило повысить уровень прозрачности, доступности и эффективности распоряжения земельными ресурсами.

Особенностью правового регулирования реализации прав на земельные участки посредством проведения торгов и аукционов является

сложность и многоэтапность соответствующих процедур. Организация и проведение земельных торгов включают определение участка, подготовку схемы расположения, межевание, установление начальной стоимости, публикацию информации, подачу заявок, проведение аукциона и подведение итогов. Такая многосоставная процедура требует повышенного внимания как со стороны участников правоотношений, так и со стороны законодателя, поскольку любое отклонение от установленных норм может привести к признанию торгов недействительными. Одной из ключевых проблем является формализм и недостаточная детализация законодательства. Несмотря на то что Земельный кодекс РФ и Гражданский кодекс РФ закрепляют общие правила проведения аукционов и торгов, конкретные механизмы их организации и последовательность действий зачастую остаются неопределёнными. Законодатель ограничивается определением начальной стоимости земельного участка и ведением протокола аукциона, что создаёт правовую неопределённость для участников и повышает риски споров или злоупотреблений. Особое внимание следует уделить отсутствию конкурсного механизма для определённых категорий земель, например сельскохозяйственного назначения. Законодательство предусматривает проведение аукционов для всех земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, тогда как использование конкурсной формы могло бы способствовать определению оптимальных условий использования участка. При этом отказ от конкурсов обусловлен риском субъективизма при оценке предложений участников. Не менее актуальной является недостаточная цифровизация торгов. Несмотря на законодательное закрепление возможности проведения электронных аукционов и наличие портала для проведения торгов, на практике часто применяются традиционные формы торгов, требующие личного участия и прохождения обязательной регистрации, что ограничивает доступность и прозрачность

процедур. Дополнительные проблемы связаны с информационной открытостью аукционных процедур. Недостаток полной информации о земельных участках, условиях торгов и правовых нюансах снижает доверие к процессу, ограничивает участие субъектов и повышает риски коррупционных проявлений. Также существуют технические и юридические риски электронных аукционов, включая сбои программного обеспечения, недостаточную аутентификацию цифровых документов и сложности с соблюдением антимонопольного законодательства. Правовая фиксация цифровых соглашений и механизмов их контроля на практике пока недостаточно совершенны. Наконец, следует выделить проблему низкой квалификации участников и государственных органов, что затрудняет эффективное использование земельных ресурсов и рациональное распределение участков.

Решение этих проблем требует комплексного подхода. В первую очередь необходимо упростить и стандартизировать процедуру проведения аукционов, включая все стадии подготовки, публикации, подачи заявок и подведения итогов, что позволит сократить бюрократические барьеры и повысить доступность торгов. Важным направлением является активная цифровизация и внедрение электронных аукционов с использованием защищённых систем аутентификации и контроля документов, что обеспечит прозрачность, оперативность и минимизирует возможность манипуляций. Следует также рассмотреть введение конкурсного механизма для отдельных категорий земель, где важен не максимальный размер оплаты, а оптимальные условия использования участков, при этом необходимо разработать объективные критерии оценки конкурсных предложений для снижения субъективизма. Для повышения качества реализации земельных аукционов критически важно обеспечить полную информационную открытость, предоставляя участникам исчерпывающие

сведения о земельных участках, условиях торгов и результатах аукционов. Не менее важно повысить квалификацию участников и государственных органов, включая образовательные программы, методические рекомендации и консультационные центры, что позволит эффективно использовать земельные ресурсы и минимизировать ошибки при проведении торгов. Наконец, необходимо усилить юридическую защиту электронных аукционов и контроль за соблюдением антимонопольного законодательства, обеспечивая фиксацию сделок, защиту цифровых документов и честность торгов. Реализация этих мер позволит повысить эффективность аукционной системы, укрепить доверие к процедурам распоряжения земельными ресурсами и создать условия для рационального и сбалансированного использования земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Проведённое исследование показало, что земельные аукционы являются ключевым механизмом распоряжения государственными и муниципальными земельными ресурсами и инструментом реализации градостроительной политики. Эффективность их функционирования напрямую влияет на инвестиционную привлекательность территорий, формирование комфортной городской среды и уровень социальной стабильности. Вместе с тем анализ правового регулирования и практики применения выявил ряд проблем: сложность и многоэтапность процедур, недостаточную детализацию законодательных норм, ограниченную цифровизацию торгов, формализм и низкую информированность участников, а также отсутствие конкурсного механизма для отдельных категорий земель. Эти факторы затрудняют доступ малого и среднего бизнеса и граждан к земельным участкам и повышают риски коррупционных проявлений.

Для решения указанных проблем необходим комплексный подход. Прежде всего важно стандартизировать и упростить процедуру проведения аукционов, обеспечивая прозрачность всех стадий — от подготовки и публикации информации до подачи заявок и подведения итогов. Активное внедрение электронных аукционов с защищёнными системами аутентификации документов позволит повысить доступность торгов, ускорить процессы и минимизировать субъективные и коррупционные риски. Введение конкурсного механизма для земель, где важна не только цена, но и оптимальные условия использования, обеспечит более рациональное распределение ресурсов. Не менее важными являются меры по повышению информационной открытости, подготовке и повышению квалификации участников и государственных органов, а также усилению юридической защиты цифровых сделок и соблюдения антимонопольного законодательства.

Реализация предложенных мер позволит повысить эффективность аукционной системы, укрепить доверие к процедурам распоряжения земельными ресурсами и создать условия для рационального, сбалансированного и устойчивого использования земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, с учётом интересов государства, бизнеса и населения.

Использованные источники:

1. Рейдель Л.Б., Деревнина А.Ю. ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ТОРГОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ // Вестник науки №3 (72) том 4. С. 175 - 184. 2024 г. ISSN 2712-8849 // Электронный ресурс: <https://www.вестник-науки.рф/article/13469> (дата обращения: 22.12.2025 г.)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 11.06.2024) // СЗ РФ. – 2002. – № 44. – Ст. 4147.
4. Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 13.06.2023) // Российская газета. – 2014. – № 142.
5. Кальянова А.И. Особенности проблем, возникающих при предоставлении в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности // Молодой ученый. – 2021. – № 10 (352). – С. 89-91