

УДК/UDC 349.414

Некоторые проблемы правового регулирования проведения аукционов в случаях предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду

Щербаха Кирилл Александрович

студент юридического факультета

Кубанский государственный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: Efedrin1010@mail.ru

Аннотация

В статье рассматриваются актуальные проблемы в законодательстве относительно проведения торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды и продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Дается общее представление о проведении процедуры аукциона на право заключения договора аренды и продажи данных земельных участков. Рассматриваются условия, исключающие проведение торгов. Проводится подробный анализ наиболее важных для регулирования данного вопроса положений из земельного законодательства и иных актов, в ходе которого выявляются те или иные пробелы. Предлагаются пути решения рассмотренных проблем.

Ключевые слова: аукцион, аренда, земли в государственной и муниципальной собственности, законодательство, земельное право.

Some problems of the legal regulation of auctions in cases of the provision of land owned by the state or municipal property for rent

Shcherbakha Kirill Alexandrovich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail:Efedrin1010@mail.ru

Abstract

This article discusses current issues in the legislation regarding tendering in the form of an auction for the right to conclude a lease agreement and sell land owned or owned by the state or municipality. The possible consequences of the manifestation of these shortcomings are given. It gives a general idea of the auction procedure for the right to conclude a lease agreement and the sale of state or municipal land plots. Conditions are considered that exclude bidding, some of which are in doubt. In addition, a detailed analysis of the most important provisions for regulating this issue from the land legislation and other acts is carried out, during which specific shortcomings are identified that require intervention by the competent authorities. Possible measures are proposed to prevent the problems considered.

Key words: auction, lease, land in state and municipal ownership, legislation, land law.

Существует несколько механизмов возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Им отведена гл. V.1 РФ [1]. Нами будет подробно рассмотрен содержащийся в ней механизм заключения договора аренды в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, путем проведения аукциона (ч. 1 ст. 39.6 ЗК РФ).

Сразу стоит отметить, что проведение торгов является общим правилом, имеющим под собой исключения (ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ), которые можно считать привилегированными случаями. Большую часть этого

закрытого перечня из 38 пунктов, по нашему мнению, можно понять и обосновать, но не всю.

Например, вызывает сомнение решение законодателя объединить пункт, отведенный вопросу аренды земельных участков казачеством, с аналогичным пунктом в отношении религиозных организаций (п. 17 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ). Во-первых, требования к казачьим обществам в большей степени конкретизированы и включают в себя обязательность внесения в государственный реестр, в отличие от религиозных организаций. Во-вторых, в случае с казачьими обществами такие привилегии могут оправдываться не только сохранением культурных особенностей местного населения, но и их поддержкой органов местного самоуправления и внутренних дел путем активного участия в культурно-массовых мероприятиях и оказания помощи в поддержании правопорядка. Так, обоснованным можно считать исключение упоминания религиозных организаций из п.17 ч.2 ст.39.6 ЗК РФ.

Перейдем к п. 20 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, касающемуся недропользователей. Из-за специфики деятельности лица, ведущие работу в данной области, могут претендовать на те участки, которые пригодны для использования недр, а местонахождение этих земель определяется природными особенностями местности. Если смотреть только с этой стороны, то идти навстречу данному кругу лиц весьма логично, но существует и обратная сторона. Наличие аукционных торгов - это проявление конкуренции, а она, как известно из экономической теории [2], оставляет на рынке только лучших и самых ответственных производителей. Зачем это нужно в данной сфере? Прежде всего, крупные производители зачастую располагают более эффективными технологиями, которые позволяют более безопасно и рационально использовать природные ресурсы. Кроме того, оптимизированная модель работы не позволит происходить авариям, которые наносят вред экологии страны, а демонстрацией халатного отношения в сфере недропользования могут служить события 29 мая 2020 г. в г. Норильске [3]. Следовательно, наиболее подходящие для недро-

пользования участка стоит предоставлять на праве аренды именно для этих целей, но на основе аукциона.

Следующий вопрос касается ситуации с заключением нового договора аренды без проведения аукциона (ч.3 ст.39.6 ЗК РФ). Логично, что земельные участки, попавшие к арендатору без торгов, перейдут к нему также, но судьба арендаторов, получивших земельный участок в ходе торгов, не так очевидна. Казалось бы, можно воспользоваться нормами, касающимися преимущественной аренды, изложенными в ст. 621 ГК РФ [4], ссылаясь на ч.3 ст.3 ЗК РФ, но в данном случае имеются специальные нормы земельного законодательства, которые прямо противоположны по смыслу (ч. 15 ст. 39.8 ЗК РФ). Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. По аналогии с гражданским правом сформирован только п.2 ч.3 ст.39.6 ЗК РФ, затрагивающий садоводческую сферу работ, и это вполне оправдано: в стране необходимо развивать сельское хозяйство; деятельность, как и доход у садоводов, сезонны; риски высоки, поэтому им нельзя терять свои участки, с которыми они уже провели много работ и в сохранении которых заинтересованы [5]. Но только ли эта сфера подвержена постоянным рискам и требует отдельного внимания? По нашему мнению, верным можно считать применение специальных норм, но недостаточно раскрытым остается вопрос об окончательном варианте круга лиц, подлежащих вышеуказанному исключению.

Продолжая исследовать применение норм гражданского права, нельзя не отметить еще один момент, где без них не обойтись: при выявлении условий (ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ), препятствующих проведению аукциона, организатор отменяет его и оповещает участников в течение трех дней со дня принятия этого решения в соответствии с ч. 24 ст. 39.11 ЗК РФ. Однако вопрос о том, в течение какого времени должно приниматься данное решение, нам способны открыть только нормы гражданского права, а именно ч. 4 ст. 448 ГК РФ: «Если иное не предусмотрено 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 наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса» [6]. На наш взгляд, эту неочевидную ссылку стоило бы внести в земельное законодательство или же создать специальную норму, регулирующую данный лимит времени.

Еще одним серьезным упущением в данной сфере регулирования земельного права является тот факт, что ни в ст.39.11, ни в ст.39.12 ЗК РФ, ни в каком-либо другом нормативно-правовом акте не содержится нормы, запрещающей вносить изменения в аукционную документацию на любых сроках ее исполнения. Отсюда выходит, что теоретически не просто содержание извещения или размер платы, но и предмет договора может быть изменен в любой момент. Чтобы устранить такой недостаток, следует ввести в земельное право запрещающую норму, действие которой начиналось бы с момента назначения аукциона.

Кроме скрытых недостатков, можно проследить и явные недостатки законодательства, например наличие возможности проведения торгов в электронной форме(ст.39.12 ЗК РФ), предусмотренную еще с 2014 г. Она не может найти средства применения по сей день, поскольку носит отсылочный характер к федеральному закону, который еще не разработан.

Не прошли стороной и общепроцессуальные издержки: в списке необходимых для участия условий (ч. 1 ст. 39.12 ЗК РФ) числится предоставление документов, подтверждающих внесение задатка, с которыми происходят те же проблемы, что и, например, с документами, подтверждающими оплату госпошлины. Дело в том, что нет четких требований к форме этих документов, поэтому и содержание у них может быть неполным: не усматриваются реквизиты получателя или комментарии к платежу, в таком случае не удастся оперативно проверить достоверность этих документов, а проверка достоверности внесения задатка и вовсе делает приложение этих документов бессмысленным. Решение проблемы

видится в том, чтобы четко определить если не форму такого рода документов, то хотя бы их обязательное содержание.

Итак, рассмотрев процедуру проведения аукционов в случаях предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду с теоретической и практической точки зрения, можно сделать вывод о необходимости совершенствования данной отрасли законодательства. На наш взгляд, для этого необходимо:

- рассмотреть вопрос о предъявлении более четких требований к религиозным организациям для получения земель в обход торгов;
- исключить право внеаукционного получения прав на земли в пользу недропользователей;
- разрешить вопрос о преимущественном праве аренды после истечения ее срока в сторону предыдущего арендатора, участвовавшего в торгах;
- ввести более четкое значение сроков и ряд важных ограничений в актах, регулирующих процесс проведения аукциона, и принять федеральный закон, регулирующий электронное проведение торгов.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.
2. Буцкая А. А. Николаева К. А., Петриго О. А. Преимущества и недостатки конкуренции в рыночной экономике // Молодой ученый. 2017. № 12 (146). С. 252–254.
3. ЧС с разливом дизеля в Норильске. Что важно знать // РБК.URL: <https://www.rbc.ru/business/04/06/2020/5ed7b3a19a79470f8a58995b/> (дата обращения: 20.06.2020).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26.01.1996 № 14 ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.

5. Колиева А.Э., Козлова Е.Ф. Правовое регулирование государственного кадастрового учета земельных участков // Аграрное и земельное право. 2018. № 4 (160). С. 62-65.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

References

1. The Land Code of the Russian Federation: Federal Law of October 25, 2001 No. 136-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2001. No. 44. Art. 4147.

2. Butskaya A. A. Nikolaeva K. A., Petrigo O. A. Advantages and disadvantages of competition in a market economy // Young scientist. 2017. No. 12 (146). Pp. 252–254.

3. Emergency with a diesel spill in Norilsk. What is important to know // RBC.URL: <https://www.rbc.ru/business/04/06/2020/5ed7b3a19a79470f8a58995b/> (access date June 20, 2020).

4. Civil Code of the Russian Federation (part two): Federal Law of 01.26.1996 No. 14 FZ // Meeting of the legislation of the Russian Federation. 1996. No. 5. Art. 410.

5. Koliev A.E., Kozlova E.F. Legal regulation of the state cadastral registration of land // Agricultural and land law. 2018. No. 4 (160). Pp. 62-65.

6. Civil Code of the Russian Federation (Part One): Federal Law of November 30, 1994 No. 51-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.