

## ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

УДК 349.4

### НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТОРГОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

© **Хандажапов Булат Алдарович**

магистрант 2-го года обучения,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

bulat\_khandazhapov@mail.ru

© **Балдаева Римма Александровна**

кандидат биологических наук, доцент,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

Brimma72@mail.ru

**Аннотация.** Данная статья посвящена анализу правовых проблем, возникающих при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Целью исследования является выявление системных коллизий и пробелов в законодательстве в области определения начальной цены аукциона при заключении договора аренды земельного участка, проблемы подсчета кадастровой стоимости объекта. Исследуются правовые коллизии законодательства, недостатки процедуры определения начальной цены аукциона, методики расчета кадастровой стоимости земельного участка и рыночной стоимости. На основе выявленных проблем сформулированы предложения по совершенствованию законодательства.

**Ключевые слова:** аукцион, торги на право заключения договора аренды, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, муниципальная собственность, методика расчета начальной цены аукциона, оценочная организация, пересмотр кадастровой стоимости.

Институт проведения торгов является основным механизмом перераспределения прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Правовое регулирование данного института крайне важно, поскольку его эффективное функционирование направлено на достижение баланса между государственными интересами, заключающимися в получении доходов в бюджеты, а также экономическими и социальными интересами, которые находят отражение в рациональном вовлечении земли в гражданский оборот, целесообразном использовании земельных участков, обеспечении доступности получения ресурсов гражданами РФ. Несмотря на широкий спектр правового регулирования проведения тор-

гов, регламентированное нормами Земельного Кодекса РФ (далее — ЗК РФ), содержит некоторые коллизии, которые все чаще встречаются в судебной практике.

Начнем с того, что торги по форме проведения делятся на:

- аукционы, где победителем становится тот, кто предложил наиболее низкую цену относительно участников;
- конкурсы, где победитель выбирается на основе комплекса критериев и требований;
- запрос предложений, где участники устанавливают собственные цены, «предлагая» более гибкую процедуру проведения торгов.

В соответствии с ч. 14 ст. 39.11. ЗК РФ «начальная цена аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона<sup>1</sup>.

По смыслу ст. ст. 4, 22 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — ФЗ № 135-ФЗ) оценочную деятельность производят оценщики — независимая организация, застраховавшая свою ответственность в соответствии с требованиями. Результатом проведения оценки объекта является отчет об оценке, где отображаются все характеристики земельного участка, а также итоговый размер рыночной или иной стоимости.

В соответствии со ст. 12 ФЗ № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки в отчете является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.<sup>2</sup>

Таким образом, при проведении аукциона на предоставление земельного участка в аренду для определения размера начальной цены предмета аукциона (ежегодного размера арендной платы, кадастровой стоимости объекта) необходимо руководствоваться отчетом об оценке, предоставляемым независимым оценщиком.

Однако не всегда оценщик способен достоверно оценить тот или иной земельный участок, поскольку не обладает достаточной полнотой сведений об объекте. В связи с этим конечный размер арендной платы или кадастровой стоимости объекта может быть завышен, либо существенно занижен.

---

<sup>1</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 163-ФЗ (ред. от 31.07.2025 г.) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>2</sup> Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ // Собрание законодательств РФ. 03.08.1998. № 31. Ст. 3813.

Заказчиками отчета об оценке земельного участка являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, заключившие по итогам торгов контракты с независимой оценочной организацией. Цена контракта варьируется от количества заявок на выполнение оценки, либо от технического задания оценки. Таким образом, заказчики зачастую получают отчеты, не соответствующие действительности, недостоверные, имеющие арифметические и иные технические недочеты, в связи с чем количество судебных споров по переоценке размера стоимости земельного участка и определения действительной стоимости арендной платы увеличивается.

Необходимо обратить внимание на то, что кадастровая стоимость земельного участка может применяться для определения размера арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. Как верно отметил Ананьев, «неверная кадастровая оценка объекта недвижимости может привести к завышению или занижению кадастровой стоимости, что оказывает влияние на размер земельного налога (переплата или же, наоборот, недоплата земельного платежа), на размер арендных платежей, выплачиваемых арендатором [1, с. 293].

Примером может послужить Постановление Президиума ВАС РФ №13839/13 от 11.02.2014 г., отменившее судебные акты нижестоящих инстанций об отказе в удовлетворении искового заявления Администрации г. Красноярск о пересмотре оценки кадастровой стоимости земельного участка, утвержденной Правительством Красноярского края, согласно которому кадастровая стоимость спорного объекта составила 4 501 265 909,01 руб. Собственник земельного участка (ОАО «Красноярский алюминиевый завод») решил оспорить результаты кадастровой стоимости земельного участка путем проведения независимой оценки спорного участка, по результатам которой рыночная стоимость участка составила 1 066 575 803 руб. Реализовав досудебный порядок урегулирования спора, собственник земельного участка обратился в комиссию при Управлении Росреестра в Красноярском крае, которая приняла решение приравнять размер кадастровой стоимости к рыночной.

Как следует из материалов дела, основанием для обращения Администрации в суд с требованием об отмене оспариваемого решения Комиссии явилось несогласие заявителя с рыночной стоимости спорного участка, при этом сославшись на недостоверность рыночной стоимости, определенной оценочной организацией по заказу собственника земельного участка. Нижестоящие суды отказали в иске, указав на то, что Администрацией не предоставлены доказательства, подтверждающие отчет недействительным. Между тем судами решение комиссии проверено только с точки зрения соответствия процедуре и порядку принятия решения, без анализа существа принятого решения и без оценки обоснованности и достоверности той конкретной рыночной стоимости, которая была утверждена комиссией.

Отменяя судебные акты, суд сослался на Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», в котором указано, что оспаривание достоверности величины стоимости объекта может рассматриваться в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки<sup>1</sup>.

Таким образом, рассмотрение спора по поводу недостоверных результатов определения кадастровой стоимости не может быть ограничено только проверкой соблюдения формальных требований, но и должно включать проверку законности и обоснованности принятых решений с точки зрения оценки судом по существу правовых доводов и доказательств, касающихся действительной рыночной стоимости объекта недвижимости.

В случае, если суд при оценке заключения независимого оценщика о рыночной стоимости участка придет к выводу о недостоверности этого доказательства, то лицо, по заказу которого оценщик подготовил данное заключение, вправе предъявить к последнему соответствующие гражданско-правовые требования.

Резюмируя вышеизложенное, расчет начальной цены аукциона определяется ежегодным размером арендной платы, рассчитанный на основе рыночной оценки земельного участка или в размере 1,5% от его кадастровой стоимости, если результаты оценки утверждены не ранее чем за 5 лет до аукциона (п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ), порождает следующие проблемы:

1) Кадастровая стоимость зачастую не отражает реальную рыночную стоимость земельного участка — завышенная цена отталкивает участников аукциона и сводится к потере потенциальных арендаторов, а заниженная приводит к дефициту местного бюджета.

2) Отсутствие единой методики расчета начальной цены аукциона — пробелы в определении конкретного размера стартовой цены связана с качеством кадастровой оценки, массовые иски о пересмотре которой создают значительную нагрузку на суды.

Для того, чтобы минимизировать случаи апелляций по несоответствию отчета об оценке рыночной стоимости требованиям законодательства, целесообразно внедрить в ФЗ № 135-ФЗ обязательное положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков, членом которого является составивший соответствующий отчет оценщик.

В этой связи подразумевается необходимость обязательного представления заключения саморегулируемой организации оценщиков на отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, поскольку данное требование установлено непосредственно ст. 17.1, ст. 24.16, ст. 24.19 ФЗ № 135-ФЗ. Толкуя ст. 24.19 ФЗ № 135-ФЗ буквально, обязательное предо-

---

<sup>1</sup> Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 30.05.2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком»

ставление данного заключения необходимо лишь для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии: «Для обжалования результатов определения кадастровой стоимости заявитель обращается в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости... К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагается положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки...» [3, с. 14].

По мнению Скобеева С. Н., «единообразие в судебной практике отсутствует», таким образом, юрист предлагает внедрить способ пересмотра кадастровой стоимости через комиссию, при этом заявитель может обратиться в суд с иском о пересмотре в случае отказа комиссии в пересмотре [2, с. 6]. Так, будет усовершенствовано регулирование спора в досудебном порядке, упростив работу судебной системы и дальнейшее проведение конкурсных процедур.

В связи с этим, для решения выявленной проблемы необходимо унифицировать законодательство, приняв единый нормативно-правовой акт, детально регулирующий методику расчета начальной цены аукциона при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

#### **Литература**

1. Ананьев Р. В. Актуальные вопросы установления кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной // Вестник гражданского процесса. 2020. С. 291–298.
2. Скобеев С. Н. «О способах оспаривания кадастровой стоимости земельного участка» // Имущественные отношения в РФ. 2019. № 4. С. 1–6.
3. Тихонова К. В., Ушанлы В. А. Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости // Экономика и экология территориальных образований. 2020. № 4. С. 11–18.

*Б. А. Хандажапов, Р. А. Балдаева.* Некоторые проблемы правового регулирования торгов земельных участков в Российской Федерации

---

ABOUT SOME PROBLEMS OF LEGAL REGULATION  
OF LAND AUCTION IN THE RUSSIAN FEDERATION

*Khandazhapor Bulat Aldarovich*

2st year master's student,  
Dozhi Banzarov Buryat State University  
Ulan-Ude, Russia  
bulat\_khandazhapor@mail.ru

*Baldaeva Rimma Alexandrovna*

Candidate of Biological Sciences, Associate Professor,  
Dozhi Banzarov Buryat State University  
Ulan-Ude, Russia  
Brimma72@mail.ru

*Abstract.* This article is devoted to the analysis of legal problems that arise during the organization and conduct of an auction for the right to conclude a lease agreement for land plots owned by the state or municipal authorities. The purpose of the study is to identify systemic conflicts and gaps in legislation in the field of determining the initial auction price when concluding a lease agreement for a land plot, and the problem of calculating the cadastral value of an object. The article examines the legal conflicts of legislation, the shortcomings of the procedure for determining the initial auction price, the methodology for calculating the cadastral value of a land plot and the market value. Based on the identified problems, proposals for improving legislation have been formulated.

*Keywords.* auction, bidding for the right to conclude a lease agreement, cadastral value, market value, municipal property, methodology for calculating the initial auction price, valuation organization, revision of the cadastral value.