

ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Юлия Александровна Юрина

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, e-mail: yulechka.yu1997@mail.ru

Анастасия Леонидовна Ильиных

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: ilinykh_al@mail.ru

В статье рассмотрена процедура проведения торгов по продаже земельного участка. Также указан список документов, необходимых для подачи заявки на участие в торгах от юридических и физических лиц.

Ключевые слова: земельный участок, земельные торги, процедура проведения торгов, аукцион.

BIDDING PROCEDURE FOR THE SALE OF LAND

Julia A. Yurina

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, e-mail: yulechka.yu1997@mail.ru

Anastasiya L. Ilyinykh

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: ilinykh_al@mail.ru

The article deals with the procedure of bidding for the sale of land. There is also a list of documents required to apply for participation in the auction from legal entities and individuals.

Key words: land, land auction, bidding procedure, auction.

Каждое юридическое или физическое лицо может приобрести в собственность земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Это возможно реализовать на земельных торгах (аукционах).

Участие в аукционе достаточно простая процедура. На торгах очень часто возможно приобрести участок по выгодной цене.

Земельные участки, выставленные на торги, имеют преимущества. У этих объектов определены границы и есть все возможности для проведения инженерных коммуникаций.

Найти подходящий по характеристикам земельный участок можно на официальном сайте о проведении торгов (torgi.gov.ru). На этом сайте отражена информация по всем участкам в Российской Федерации, выставленным на торги [2].

Участки выставляются на торги по первоначальной цене. Для ее определения органы власти проводят независимую оценку.

После выставления сведений об участке на официальный сайт торгов должен пройти определенный период времени, для того, чтобы все желающие могли подать заявки на участие в аукционе. Земельный участок достается тому, кто предложит за него большую цену. После этого на данный земельный участок можно оформить право собственности или заключить договор аренды.

Подготовка аукциона по продаже или предоставлению муниципальных земельных участков в аренду производится на основании статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с законодательством выставлять земельные участки на торги может только уполномоченный орган местного самоуправления. Следует обратить внимание на то, что закон запрещает объединять несколько земельных участков в один лот. [1]

К земельным участкам, выставленным на аукцион, предъявляются следующие требования[1]:

- должны быть определены границы участка и присвоен кадастровый номер;
- имелась возможность проведения и подключения инженерных коммуникаций.

После того, как все требования будут выполнены, уполномоченный орган принимает решение о вынесении земельного участка на торги.

Земельный участок не выставляется на аукцион, если:

- заявленный вид разрешенного использования не соответствует фактическому;
- на участке возведено строение, принадлежащее юридическому или физическому лицу;
- участок зарезервирован для государственных или муниципальных целей;
- относится к землям общего пользования.

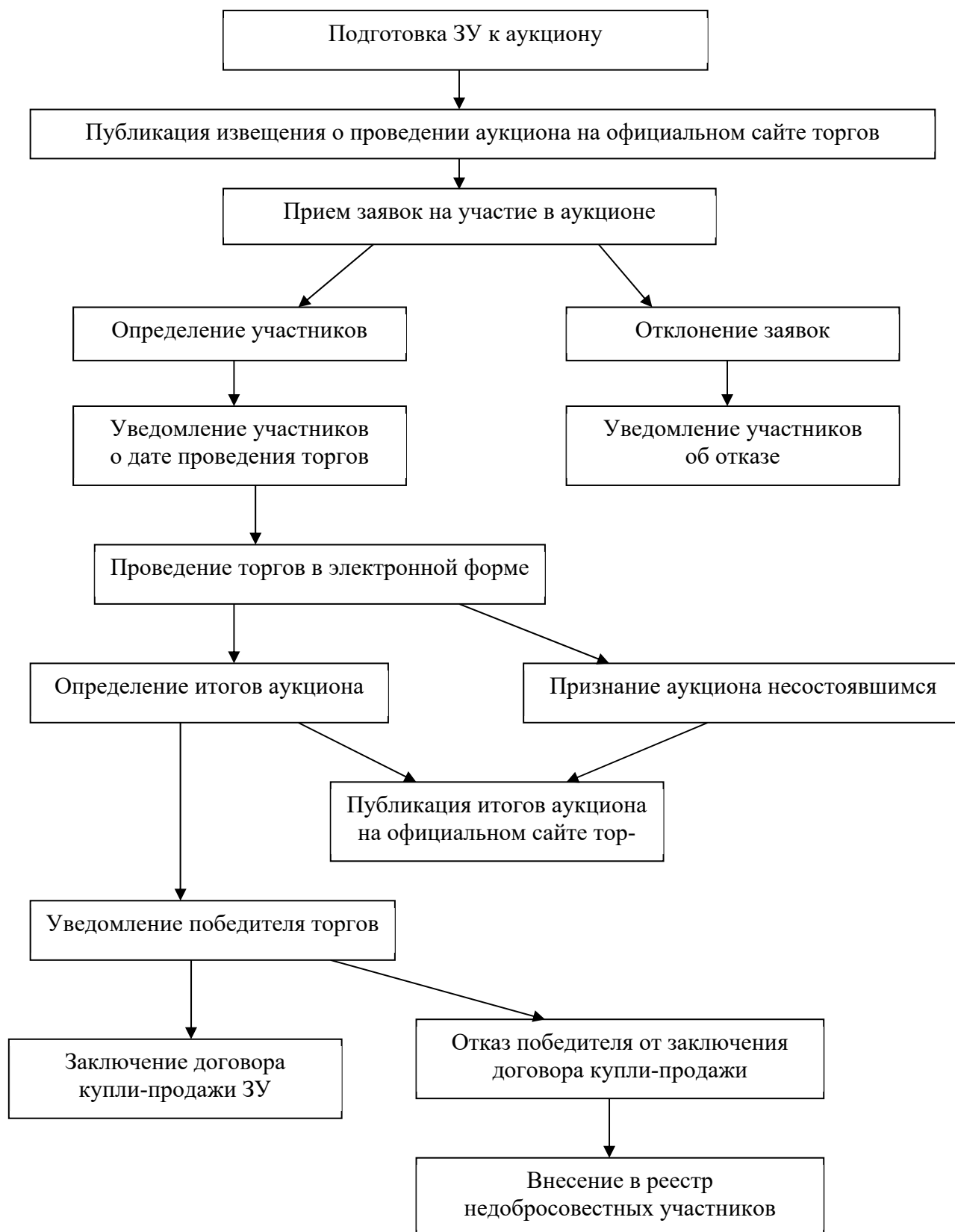
Установление первоначальной стоимости, прием заявок на участие в торгах возложено на уполномоченный орган.

Основанием для начала аукциона должно быть разрешение, которое выдает Департамент имущества и земельных отношений и градостроительная комиссия. Для подачи заявки на участие в торгах необходимо следующее[1]:

- заявка по форме, утвержденной организатором торгов, с реквизитами для возврата задатка;
- платежный документ о внесении задатка;
- документ, удостоверяющий личность;
- перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства, заверенный надлежащим образом, в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

– сведения из реестра индивидуальных предпринимателей и юридических лиц для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц соответственно.

Таким образом, процедуру проведения земельного аукциона можно представить на рисунке.



Процедура проведения аукциона по предоставлению земельного участка

Если аукцион не состоялся, организатор может объявить о его проведении снова. Аукцион признается несостоявшимся по одной из следующих причин:

- не получено ни одной заявки;
- все заявки были отклонены;
- поступила заявка только от одного участника;
- из всех желающих участвовать в торгах был допущен только один претендент.

Если победивший участник отказывается от заключения сделки, его вносят в реестр недобросовестных участников. Занесение в этот реестр исключает возможность участвовать в торгах. Также организаторы аукциона имеют право отказать недобросовестному участнику в возврате задатка.

Из вышеизложенного можно сделать следующие выводы:

- в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации через аукционы предоставляются земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
- участником аукциона может стать как юридическое, так и физическое лицо;
- участок, выставленный на торги, пройти кадастровый учет и иметь возможность проведения инженерных коммуникаций.

Проведение земельных торгов можно считать наиболее справедливым способом реализации земель, поскольку всем участникам гарантируются равные возможности приобретения земельных участков.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/. – Дата обращения: 13.10.2019.
2. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://torgi.gov.ru/index.html>. – Дата обращения: 13.10.2019.

© Ю. А. Юрина, А. Л. Ильиных, 2020