

Вестник Башкирского института социальных технологий). 2025. № 3(68). С. 107–113
Vestnik BIST (Bashkir Institute of Social Technologies). 2025;3(68):107–113

Научная статья
УДК 342.4
doi: 10.47598/2078-9025-2025-3-68-107-113

ПРОБЛЕМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

**Игорь Александрович Владимиров¹, Эдуард Салаватович Камалетдинов¹,
Радмир Аузагиевич Иксанов^{1,2✉}**

¹Институт права Уфимского университета науки и технологий, Уфа, Россия

²Башкирский институт социальных технологий (филиал) Академии труда и социальных отношений,
Уфа, Россия

Автор, ответственный за переписку: Радмир Аузагиевич Иксанов, iksanov333@yandex.ru

Аннотация. Статья посвящена процедуре и правовым основаниям предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, с акцентом на систему электронных торгов через платформу государственной информационной системы «Торги». В центре внимания находятся основные механизмы приобретения прав на земельные участки, включая аукционы, договоры купли-продажи, аренды и безвозмездного пользования. Основное внимание уделяется различным юридическим основаниям, регулирующим предоставление земель, и анализу действующих норм Земельного кодекса Российской Федерации. Существующий порядок предоставления земельных участков требует уточнения в целях устранения несоответствий между правилами землепользования и застройки и генеральными планами. Авторы также подчеркивают необходимость обеспечения соответствия между предельными размерами земельных участков и параметрами разрешенного строительства. Существует необходимость устранения проблемы отказов органов публичной власти в назначении видов разрешенного использования. Необоснованные отказы в установлении видов разрешенного использования земельного участка ставят под сомнение законность таких решений. В статье авторы отмечают необходимость системного подхода к нормативному регулированию, включая административные регламенты, в которых должна учитываться специфика предоставления земельных участков в зависимости от формы собственности и полномочий органов власти. Также рассматриваются аспекты организации аукционов и электронных торгов, являющихся сегодня наиболее распространенной практикой предоставления земельных участков. Обсуждение вопросов земельного законодательства имеет значительное значение для всех участников земельных отношений — от органов местного самоуправления до частных инвесторов и граждан.

Ключевые слова: земельные участки, государственная и муниципальная собственность, предоставление земель, административный регламент

Для цитирования: Владимиров А. И., Камалетдинов Э. С., Иксанов Р. А. Проблемы предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности // Вестник БИСТ (Башкирского института социальных технологий). 2025. № 3 (68). С. 107–113. <https://doi.org/10.47598/2078-9025-2025-3-68-107-113>.

Research article

PROBLEMS OF ALLOCATION OF LAND IN STATE AND MUNICIPAL OWNERSHIP

Igor A. Vladimirov¹, Eduard S. Kamaletdinov¹, Radmir A. Iksanov^{1,2✉}

¹Institute of Law, Ufa University of Science and Technology, Ufa, Russia

²Bashkir Institute of Social Technologies (branch) of the Academy of Labor and Social Relations, Ufa, Russia

Corresponding author: Radmir A. Iksanov, iksanov333@yandex.ru

Abstract. The article is devoted to the procedure and legal basis of allocation of land plots in state and municipal ownership, with an emphasis on the system of electronic bidding through the platform "State Information System". The focus is on the main acquisition mechanisms for land rights, including auctions, sale and purchase agreements, leases and royalty-free use. The main attention is paid to various legal frameworks regulating the allocation of land, and the analysis of the current norms of the Land Code of the Russian Federation. The existing land allocation procedure requires clarification, in order to eliminate inconsistencies between the development's land use regulations and the master plans. The authors also emphasize the need to ensure compatibility between parcel boundary sizes and permitted construction parameters. There is a need to address the problem of reluctance of public authorities in prescribing types of permissible use. Unwarranted refusals to establish types of permitted land use call into question the legitimacy of such decisions. In the article, the authors highlight the need for a systemic approach to regulation including administrative regulations that should take into account the specifics of land allocation depending on the form. Also considered are aspects of organizing auctions and e-bidding, which is today's most common land grant practice. Discussion of land legislation matters significantly for all land relations actors — from local self-government bodies to private investors and citizens.

Keywords: land plots, state and municipal ownership, land allocation, administrative regulation

For citation: Vladimirov A. I., Kamaletdinov E. S., Iksanov R. A. Problems of allocation of land in state and municipal ownership. *Vestnik BIST (Bashkirskogo instituta social'ny`x texnologij)* = *Vestnik BIST (Bashkir Institute of Social Technologies)*. 2025;(3(68)):107–113. (In Russ.). <https://doi.org/10.47598/2078-9025-2025-3-68-107-113>.

Установленный законодательством порядок предоставления земельных участков, принадлежащих государству и муниципалитетам, закреплён в главе V.1 Земельного Кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) [1]. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, охватывает разнообразные аспекты, которые касаются не только земельно-правовых, но и административных процедур, связанных с выделением и использованием земельных участков. Основные положения, регулирующие предоставление земельных участков, зафиксированы в статье 39.1 ЗК РФ, которая чётко определяет правила возникновения прав на земельные участки, формируемые в результате решений федеральных, региональных органов власти и органов местного самоуправления [1].

Комплексное отраслевое регулирование процесса предоставления земельных участков,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, существенно упрощает процесс передачи земли как в собственность, так и в пользование. Это предоставляет пользователям широкий спектр возможностей в зависимости от их нужд, целей и потребностей. Такой подход способствует активной реализации общественных инициатив и внедрению инвестиционных проектов, направленных на экономическое развитие и создание новых рабочих мест в различных сферах деятельности.

Пробелы и проблемы предоставления земельных участков выявляются в процессе правоприменительной практики. Последовательное устранение пробелов правового регулирования процесса предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, положительно сказывается на социальной стабильности и улучшении качества жизни граждан, проживающих на данной территории.

Исследованию проблем предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, посвящены труды Ю. А. Гartiной [2], А. Д. Трубициной [3], исследовавших вопросы проведения аукционов при продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Представляет интерес работа Д. Н. Рафиковой [4], посвященная проблемам оформления хозяйственных построек, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Отдельные аспекты использования цифровых технологий в процессах предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, отражены в трудах В. А. Вайпан [5–7]. Анализ особенностей возникновения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, под объектами незавершенного строительства проведен в трудах А. В. Малышевой [8]. Практика установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, исследована в работе Е. С. Крестьянцевой [9].

С другой стороны, серьезной проблемой в данной сфере является несоответствие правил землепользования и застройки действующим генеральным планам, которые являются основополагающими для градостроительного развития территорий. Несоблюдение данных норм на практике может привести к правовым конфликтам, сложностям и нарушениям норм градостроительного законодательства. Как следствие, это замедляет процесс развития территорий. Задержки в реализации ключевых инфраструктурных проектов оказывают негативное воздействие не только на экономику отдельного региона, но всей страны в целом. Максимальные границы предоставляемых земельных участков и параметры разрешенной застройки должны строго соответствовать установленным видам разрешенного использования, регулируемым градостроительными нормами. Это необходимо для рационального и эффективного использования земельных ресурсов, предотвращения произвольной застройки, гармоничного, обоснованного разви-

тия территорий. Гармоничное развитие территорий, в свою очередь, повышает их инвестиционную привлекательность для новых инвесторов и предпринимателей.

Необходимо обратить внимание на проблемы, связанные с отсутствием четкой очередности в реализации прав льготных категорий граждан на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в собственность или аренду. На наш взгляд, это связано с тем, что ЗК РФ и федеральными законами не устанавливается приоритет между различными категориями льготников, что создает возможные коллизии и недопонимания. К тому же, дефицит доступных земель и отсутствие адекватной инженерной инфраструктуры земельных участков для многодетных семей усиливает проблемы с обеспечением жилищными условиями, что делает процесс приобретения дома еще более сложным.

Отказ органов публичной власти организовывать торги для продажи земель или установления арендных отношений на земельные участки, выделенные для бесплатного использования, приводит к возникновению судебных разбирательств. Увеличение числа таких земельных разбирательств затрудняет экономический прогресс и улучшение социально-экономических индикаторов государства. Недочеты в законодательстве, включая отсутствие требований к регистрации прав собственности на землю под застройку и недостаточную ответственность за неисполнение таких обязанностей в предписанные сроки, обостряют проблемы для заинтересованных лиц в использовании земли.

Вопросы, касающиеся прекращения сервитутов, установленных по судебным решениям, изменения размера арендной платы за земельные участки и защиты прав владельцев земельных наделов при оспаривании кадастровой стоимости, остаются нерешенными.

Проблемы реализации законодательства о предоставлении земель в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам без проведения торгов, особенно в случае поступления нескольких заявлений, требуют дополнительных разъяснений от компетентных органов, чтобы обеспечить справедливые условия для

всех землепользователей. Возникают ситуации, в которых органы местного самоуправления отказывались устанавливать виды разрешенного использования земельных участков. Это создает сложности для предпринимателей и инвесторов, которые ищут возможности для ведения предпринимательской деятельности. Если отказ не является обоснованным или не зафиксирован при передаче конкретного земельного участка, его можно признать незаконным. Как результат, это не только приводит к процессам в судах, но и порождает излишние затраты на юридическую защиту, а также ухудшает репутацию государственных структур.

Правомочия на использование земельных площадей могут устанавливаться как через административные акты государственных структур, так и силой заключенных договоров. Так, приобретение прав на землю через куплю-продажу наступает для покупателя после оформления необходимого контракта и проведения финансовых расчетов.

Необходимо гарантировать прозрачность в сделках с недвижимостью для защиты прав всех заинтересованных сторон. Это представляет выгоду для некоммерческих организаций и разработчиков социально значимых проектов, которые стремятся оптимизировать использование земельных ресурсов для достижения своих целей.

Формы собственности на земельные участки определяют порядок их передачи и могут быть разнообразными — от федеральной до муниципальной. От формы собственности на земельные участки зависят правила их предоставления и использования. Согласно Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [10], полномочия по распределению и передаче земель могут распределяться между различными уровнями власти. В свою очередь, это влияет на планирование земельного фонда в соответствии с потребностями граждан и для реализации инвестиционных проектов на местном уровне.

Правовой режим земель в населенных пунктах предусматривает действие многочисленных правовых норм, регулирующих процессы

использования земельных участков как в городах, так и в сельских территориях. Органы местного самоуправления реализуют земельную политику, основываясь на потребностях местного населения, обеспечивая баланс публичных и частных интересов.

Государственная информационная система «Торги» открывает возможности для участия физических и юридических лиц в торгах и аукционах по земельным участкам. Это повышает уровень конкурентности и открытости в получении земельных участков, привлекает большее количество участников. Спектр функциональных возможностей ГИС «Торги» постоянно расширяется, подходящие условия создаются для всех заинтересованных сторон. Последовательность в проведении процедуры аукционов может варьироваться в зависимости от инициаторов, в качестве которых выступают государственные органы, органы местного самоуправления, юридические или физические лица.

Причины, по которым земельные участки могут быть предоставлены, разнообразны: они могут передаваться как через торги в форме аукциона, так и без таковых. При этом административные регламенты устанавливают требования к порядку информирования о предоставлении данной услуги, содержанию и формату электронных документов, а также срокам регистрации заявок от граждан.

В практике органов государственной власти активно применяются административные регламенты, касающиеся предоставления земельных участков в аренду, которые находятся в собственности субъектов Российской Федерации. Государственная собственность на земельные участки делится на федеральную и региональную. В соответствии с административными регламентами также предусмотрены правила предоставления права безвозмездного срочного пользования и постоянного бессрочного пользования земельными участками, а также регламенты для индивидуального жилищного строительства.

Земельные участки могут предоставляться как на торгах, так и без них. В случае предоставления земельных участков без торгов плата чаще всего взимается по общему правилу, в соответствии с кадастровой стоимо-

стью земельного участка. Вместе с тем, существуют предусмотренные законом основания для бесплатной передачи участков, например, для религиозных организаций или многодетных семей в соответствии с положениями ст. 39.5 ЗК РФ [1].

Не допускается продажа земельного участка на торгах, если не определены предельные параметры разрешенного использования. Начальная цена таких участков устанавливается на основе рыночной стоимости или кадастровой оценки, если она была проведена не ранее, чем пять лет назад.

При продаже без торгов цена земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость. Процесс определения цен зависит от формы собственности земельного участка и включает в себя правила, утвержденные для каждого конкретного случая. Например, если участок находится в федеральной собственности, его цена устанавливается Правительством Российской Федерации; для участков субъектов Российской Федерации цена определяется органами государственной власти этих субъектов, а для муниципальных — органами местного самоуправления.

Аренда земельных участков также может осуществляться на торгах или без их проведения. В случае аукциона размер арендной платы определяется по его результатам, а при предоставлении земельного участка без торгов соблюдаются те же принципы, что и при продаже, с учетом норм ст. 39.7 ЗК РФ [1]. В некоторых случаях размер арендной платы не может превышать размера земельного налога.

Процесс предоставления земельных участков на аукционах предполагает два этапа: подготовка самих аукционов и их проведение. Аукционы могут проводиться в электронном формате, а инициатором может выступать как орган власти, так и заинтересованные граждане или юридические лица. Подготовка аукциона регулируется ст. 39.11 ЗК РФ [1], а сам земельный участок должен соответствовать проекту межевания или утвержденным схемам.

Однако существуют определенные ограничения: земельные участки не могут быть предметом аукциона в ряде случаев, например, если их границы нуждаются в уточнении или если отсутствуют параметры разрешенного строительства. Согласно п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, существует более 19 оснований, по которым аукционы не могут быть проведены [1].

Государственная информационная система «Торги» позволяет проводить электронные аукционы различных земельных участков, благоприятно влияя на процесс прозрачности и доступности торгов. Заявители по земельным участкам, находящимся в федеральной собственности, могут обращаться в уполномоченные органы, такие как Росимущество.

В целом, предоставление земельных участков регулируется достаточно сложной системой норм и правил, учитывающей интересы государства, местного самоуправления и граждан. Это демонстрирует взаимосвязь между законодательством и практикой управления земельными ресурсами, обеспечивая порядок и стабильность в сфере земельных отношений.

Список источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ : Принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года : Одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года : ред. от 31.07.2025 : с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2025 // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102073184>.
2. Гартин Ю. А. Особенности правового регулирования проведения аукционов при продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности // Право и государство: теория и практика. 2024. № 10 (238). С. 418–420.
3. Трубицына А. Д. Новые подходы к процедуре проведения аукциона по предоставлению земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности // Вестник науки. 2025. Т. 4, № 1 (82). С. 359–366.
4. Рафикова Д. Н. Проблемы оформления хозяйственных построек, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности // Московский экономический журнал. 2024. Т. 9, № 3. С. 406–414.

5. Вайпан В. А. Цифровые технологии в юридической деятельности // Вестник арбитражной практики. 2023. № 6 (109). С. 3–13.
6. Вайпан В. А. Цифровое право: истоки, понятие и место в правовой системе // Право и экономика. 2024. № 1 (431). С. 5–27.
7. Вайпан В. А. Понятие и правовая природа цифрового права // Право и бизнес. 2024. № 2. С. 10–17. DOI: 10.18572/2712-8865-2024-2-10-17.
8. Малышева А. В. Особенности возникновения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, под объектами незавершенного строительства // Аграрное и земельное право. 2024. № 4 (232). С. 119–120.
9. Крестьянцева Е. С. Новеллы и действующая практика установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности // Арбитражные споры. 2024. № 1 (105). С. 11.
10. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ : Принят Государственной Думой 16 сентября 2003 года : Одобрен Советом Федерации 24 сентября 2003 года : ред. от 20.03.2025 // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102083574&rdk=0>.

References

1. Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 No. 136-FL: Adopted by the State Duma on September 28, 2001: Approved by the Federation Council on October 10, 2001: as amended on July 31, 2025: with amendments and additions, entered into force on August 11, 2025. Official Internet Portal of Legal Information. (In Russ.). Available from: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102073184>.
2. Gartina Yu. A. Features of Legal Regulation of Auctions for the Sale of Land Plots in State and Municipal Ownership. *Pravo i gosudarstvo: teoriya i praktika = Law and State: Theory and Practice*. 2024;(10(238)):418–420. (In Russ.).
3. Trubitsyna A. D. New Approaches to the Procedure of Holding an Auction for the Provision of a Land Plot in State or Municipal Ownership. *Vestnik nauki = Bulletin of Science*. 2025;4(1(82)):359–366. (In Russ.).
4. Rafikova D. N. Problems of Registration of Outbuildings Located on Land Plots in State or Municipal Ownership. *Moskovskij e`konomicheskij zhurnal = Moscow Economic Journal*. 2024;9(3):406–414. (In Russ.).
5. Vaypan V. A. Digital Technologies in Legal Activity. *Vestnik arbitrazhnoj praktiki = Bulletin of Arbitration Practice*. 2023;(6(109)):3–13. (In Russ.).
6. Vaypan V. A. Digital Law: Origins, Concept, and Place in the Legal System. *Pravo i e`konomika = Law and Economics*. 2024;(1(431)):5–27. (In Russ.).
7. Vaypan V. The Concept and Legal Nature of Digital Law. *Pravo i biznes = Law and Business*. 2024;(2):10–17. (In Russ.). DOI: 10.18572/2712-8865-2024-2-10-17.
8. Malysheva A. Peculiarities of the Emergence of Rights to Land Plots in State or Municipal Ownership Under Unfinished Construction Projects. *Agrarnoe i zemel`noe pravo = Agrarian and Land Law*. 2024;(4(232)):119–120. (In Russ.).
9. Krestyantseva E. Novels and Current Practice of Establishing Rent for Land Plots in State or Municipal Ownership. *Arbitrazhny`e spory` = Arbitration Disputes*. 2024;(1(105)):11. (In Russ.).
10. "On the General Principles of Local Self-Government Organization in the Russian Federation": Federal Law dated October 6, 2003 No. 131-FL: Adopted by the State Duma on September 16, 2003: Approved by the Federation Council on September 24, 2003: as amended on March 20, 2025. Official Internet Portal of Legal Information. (In Russ.). Available from: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102083574&rdk=0>.

Информация об авторах

- И. А. Владимиров — кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры экологического и трудового права;
- Э. С. Камалетдинов — кандидат философских наук, доцент, старший преподаватель кафедры экологического и трудового права;
- Р. А. Иксанов — старший преподаватель кафедры уголовного права, процесса и цивилистики; старший преподаватель кафедры теории государства и права.

Information about the authors

I. A. Vladimirov — Candidate of Science (Law), Associate Professor, Associate Professor of the Department of Environmental and Labor Law;

E. S. Kamaletdinov — Candidate of Science (Philosophical), Associate Professor, Senior Lecturer of the Department of Environmental and Labor Law;

R. A. Iksanov — Senior Lecturer of the Department of Criminal Law, Procedure and Civil Law; Senior Lecturer, Department of Theory of State and Law.

Статья поступила в редакцию 10.09.2025; одобрена после рецензирования 15.09.2025; принята к публикации 22.09.2025.

The article was submitted 10.09.2025; approved after reviewing 15.09.2025; accepted for publication 22.09.2025.