

8. Рынка такси в России. Досье. URL: <http://ac.gov.ru/events/024166.html> (дата обращения: 21.11.2019).

9. Указ Президента Российской Федерации от 13.10.2004 № 1316 «Вопросы Федеральной службы судебных приставов» (в ред. от 13.05.2019). URL: <https://base.garant.ru/12137241/> (дата обращения: 21.11.2019).

10. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» : ред. от 03.08.2018. URL: <https://base.garant.ru/77663894/> (дата обращения: 21.11.2019).

11. Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://www.gks.ru/> (дата обращения: 21.11.2019).

УДК 349.41

Суходоева Екатерина Андреевна,
студент, Волго-Вятский институт (филиал) университета
им. О. Е. Кутафина,
г. Киров, Российская Федерация
kates9327@yandex.ru

Электронные торги на право заключения договора аренды и купли-продажи земельных участков: плюсы и минусы

В связи с тем, что в настоящее время идет переходный переход от молотковых торгов к электронным, мы считаем необходимым проанализировать достоинства и недостатки электронных торгов. Для этого рассмотрим позицию законодателя, научных деятелей и практику организаторов торгов.

Ключевые слова: *электронные торги, земля, аукцион, аренда.*

Sukhodoeva Ekaterina Andreyevna,
student, Volga-Vyatka Institute (branch) Kutafin University,
Kirov, Russian Federation

Electronic bidding for the right to conclude land lease and purchase agreement: pros and cons

We consider it necessary analyse the strengths and weaknesses electronic bidding in connection with the transition process from to electronic bidding. We will consider the convinces legislators, scientists and specialist's work who is organizing biddings.

Keywords: *electronic bidding, land, auction proceeds, rent.*

1 января 2019 года вступили в силу Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О внесении изменений в Земельный кодекс Рос-

сийской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», добавивший статью 39.13. Однако п. 7 вышеуказанного Федерального закона предусмотрено, что «положения статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) применяются со дня вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» [5]. В настоящее время указанный порядок не принят.

22 сентября 2019 года в Государственную думу РФ был внесен на рассмотрение проект №758964-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части проведения торгов по предоставлению земельных участков в электронной форме)». Законопроект предлагает: 1) проводить аукционы на право заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О защите конкуренции», дополнив указанный Федеральный закон общими положениями о порядке проведения торгов в электронной форме. При этом в Земельном кодексе сохраняется регулирование особенностей проведения аукционов на право заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка, связанных с подготовкой к проведению указанных аукционов (формирование земельных участков, определение начальной цены предмета договора), порядок ведения реестра недобросовестных участников аукционов и включения в него сведений; 2) установить в Федеральном законе «О защите конкуренции» общую часть порядка проведения электронных торгов, которая единообразно будет применяться для проведения вышеуказанных торгов, в частности, общей частью процедуры торгов предусмотрено, что подача заявок для участия в аукционе осуществляется в электронной форме, установлены общие требования к участникам торгов, основания для отклонения заявок участников торгов; 3) урегулировать отдельные процедуры осуществления торгов актом Правительства Российской Федерации, чтобы избежать избыточного законодательного регулирования, а также позволит более оперативно уточнять особенности осуществления торгов при необходимости [4].

Сохранение в имущественном обороте земельных участков случаев применения молотковых аукционов (п. 2 ст. 39.13 ЗК РФ) предопределяет необходимость их соотношения с электронной формой. Главным отличием электронных торгов в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, от молотковых является наличие электронной площадки и ее оператора. Включение дополнительного субъекта (оператор электронной площадки) в систему соответствующих процедурных отношений сказывается в основном на технических аспектах. Дело в том, что суть торгов в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, остается прежней, она не меняется при переводе их в электронную форму. Появляется лишь новое процедурное действие – заключение договора на проведение такого

электронного аукциона между его организатором и оператором электронной площадки. В прежнем виде остаются правовой статус организатора аукциона, требования к предмету аукциона, определение цены предмета аукциона, шаг аукциона, размер задатка, основания для отказа в проведении аукциона и признания его несостоявшимся, вложение проекта будущего договора в документацию об аукционе, комплект документов для участия в аукционе, оформление результатов аукциона протоколом, проведение повторного аукциона, реестр недобросовестных участников аукциона. В электронную форму облакаются только технические действия, которые незначительно изменяют некоторые процедурные моменты. Полагаем, что на электронные торги в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, следует распространить нормы ст. 39.11 ЗК РФ о подготовке и организации аукциона по предоставлению находящихся в публичной собственности земельных участков. Единственным исключением являются п. 18, 19, 21 ст. 39.11 ЗК РФ, где данные о месте проведения аукциона заменяются сведениями об электронной площадке, а сам аукцион становится «виртуальным». Заявка уже подается в электронном виде на торговой площадке. Извещение о проведении «земельного» электронного аукциона должно размещаться не на сайте torgi.gov.ru, где содержится информация исключительно о молотковых торгах, а на отдельном специализированном сайте [3].

Очевидно, что наличие в Земельном кодексе РФ рассматриваемой нормы означает намерение законодателя осуществлять формирование единой электронной площадки по проведению земельных аукционов, аналогичной площадке, на которой осуществляется проведение аукционов при размещении заказов для обеспечения государственных, муниципальных нужд. Возникает вопрос: почему необходимо создание именно новой площадки? Мы считаем, что электронная площадка zakurki.gov.ru является подходящей исключительно для аукционов на размещении заказов для обеспечения государственных, муниципальных нужд, а электронные торги по земле обладают определенной спецификой, не подпадающие под работу данной площадки. Создание отдельной самостоятельной площадки поможет максимально удобно и быстро для участников и организаторов аукционов по земле реализовать данную процедуру.

В Пояснительной записке к проекту федерального закона № 185240-7 «О внесении изменений в Федеральный закон „О содействии развитию жилищного строительства“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» говорится о том, что внедрение электронных торгов преследует достижение большей доступности аукционов, соблюдения их прозрачности и эффективности. Перевод торгов в электронный вид открывает новые возможности для потенциальных участников из отдаленных регионов страны, минимизирует возникновение коррупционных схем [3].

Общность рационального землепользования с торгами проявляется при раскрытии функций торгов в процедуре предоставления «публичных» земельных участков. При описании одной из функций торгов в виде защиты публичных и частных интересов М. П. Имекова представляет торги как средство эффективного использования государственных или муниципальных земельных

участков. Электронная форма торгов направлена на обеспечение максимальной прозрачности процедуры предоставления земельных участков и позволяет остановиться на лучшем из имеющихся предложений и заключить договор на максимально выгодных условиях [1]. В настоящее время «прозрачность» молотковых торгов по земельным участкам есть, но является ли она удобной для каждого заинтересованного лица? Мы согласны с мнением М. П. Имековой и считаем, что электронные торги помогут, во-первых, собрать всю информацию (не только аукционную документацию, но и порядок проведения и др.), связанную с проведением аукционов по земле в одном месте, во-вторых, создание специализированной площадки по проведению таких торгов поможет упростить контроль за чистотой проведения аукционов по земле со стороны контролирующих органов, заинтересованных лиц, потенциальных участников и др.

На всех площадках действуют свои локальные нормативные акты в виде регламентов (регламент работы на электронной площадке, регламент системы электронных торгов, регламент применения электронной подписи в системе электронных торгов и др.), инструкции (инструкция по информационной безопасности для пользователей электронной площадки, инструкция для участников аукциона по работе на электронной площадке и др.) и иные документы (пользовательское соглашение, руководство участника торгов, руководство организатора торгов). На каждой электронной площадке разработан индивидуальный интерфейс со своими командами. Не для всех электронных площадок подходит электронная подпись, выдаваемая определенным удостоверяющим центром. Перечисленное многообразие усложняет техническую возможность участия в электронных аукционах граждан-непрофессионалов. Наличие одной-единственной электронной площадки, где будут осуществляться земельные электронные торги в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, разрешит описанную проблему и обеспечит техническое единообразие в электронных командах [6].

Также существенной проблемой молотковых торгов, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, является затянутость самой процедуры аукциона. На практике процедура проведения аукциона требует привлечения большого числа лиц (комиссия по проведению аукциона), организационные моменты и пр. Проведение торгов в электронном виде значительно бы упростило и ускорило предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Отлаженная схема работы на электронной площадке может значительно сократить время по обработке всей информации касающейся каждой стадии торгов и исключило бы человеческий и коррупционный фактор.

Однако несмотря на все преимущества электронных торгов, из всего вышперечисленного вытекает один большой недостаток: станут ли электронные торги в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, доступными для всех желающих участвовать? Для работы на электронных площадках по торгам требуется наличие электронно-цифровой подписи, подача всех заявок в электронном виде и непосредственно само участие в электронных торгах. Следовательно, может возникнуть проблема для физиче-

ских и юридических лиц уже на этапе получения электронно-цифровой подписи. Для решения данной проблемы мы считаем необходимым отдельной нормой в законодательстве закрепить возможность участия в земельных электронных торгах через профессионального посредника (представителя, поверенного, доверенного лица, комиссионера, агента). Целесообразно прописать виды юридического посредничества, необходимость предоставления свидетельствующих об оказании посреднических услуг документов, подаваемых вместе с заявкой на участие в торгах [2]. Также для решения проблемы связанной с электронно-цифровой подписью мы предлагаем сделать возможным подавать заявку на участие в электронном аукционе физическим лицам через портал Госуслуги.ру. Данный портал самостоятельно проводить идентификацию и проверку всех граждан и максимально упрощает физическим лицам доступ к получению государственных и муниципальных услуг.

Проанализировав вышеизложенное, можно сделать следующий вывод, что вынесенный на рассмотрение проект №758964-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части проведения торгов по предоставлению земельных участков в электронной форме)» требует определенных доработок, а именно:

- включение дополнительного субъекта (оператор электронной площадки) в систему соответствующих процедурных отношений;
- разработки отдельной электронной площадки для проведения таких торгов, с систематизированной и актуализированной информацией, относящейся не только к предметам аукциона, но и порядку его проведения;
- внесение изменений в законодательство относительно «профессиональных посредников»;
- разработка возможности подачи заявки на участие в электронном аукционе физическим лицом через портал Госуслуги.ру.

Библиографический список

1. Значение торгов в процедуре предоставления государственных или муниципальных земельных участков / Имекова М. П. // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 12. С. 23–28.

2. Лунева Е. В. Агентский договор как правовое средство участия в электронных торгах по банкротству // Предпринимательское право. 2017. № 1. С. 57–63.

3. Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в статьи 23 и 32.1 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в части повышения открытости процессов приватизации государственного и муниципального имущества) // СПС «КонсультантПлюс».

4. Пояснительная записка к проекту Федерального закона № 758964-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» : ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 22.07.2019 // СПС «КонсультантПлюс».

5. Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» : ред. от 31.12.2017 : с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС «КонсультантПлюс».

6. Электронные торги по предоставлению земельных участков, находящихся в публичной собственности, как способ обеспечения рационального землепользования / Лунева Е. В. // Журнал российского права. 2019. № 4. С. 120–134.

УДК 349.41

Суходоева Екатерина Андреевна,

студент, Волго-Вятский институт (филиал) университета им. О. Е. Кутафина,
г. Киров, Российская Федерация
kates9327@yandex.ru

Практические проблемы аукционов на право заключения договора аренды и купли-продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

В современной юридической литературе большое внимание уделено положениям гражданского и земельного законодательства, касающегося предоставления через аукцион права на заключение договоров аренды и купли-продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Однако это исключительно теоретические точки зрения на возникающие в процессе проведения данных аукционов проблемы. Мы считаем, что для того чтобы определить пути решения данных проблем, необходимо посмотреть на них с практической точки зрения.

Ключевые слова: аукцион, земля, торги, муниципальная собственность, организатор торгов, участник аукциона, заявка на участие, задаток, договор.

Sukhodoeva Ekaterina Andreyevna,

student, Volga-Vyatka Institute (branch) Kutafin University,
Kirov, Russian Federation

Practical problems of auctions for the right to conclude municipal land lease and purchase agreement

In modern legal literature, a lot of attention is paid to the provisions of civil and land legislation regarding the granting of the right to conclude municipal land lease and purchase contracts via auction. However, these are exclusively theoretical points of view on the problems that arise in the process of holding these auctions. We believe that in order to define ways to solve these problems it is necessary to look at them from a practical point of view.