

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра гражданского права и процесса

**ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ,
ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

автореферат

МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

Студента 2 курса 262 группы

направления подготовки 40.04.01 – «Юриспруденция»

юридического факультета СГУ имени Н.Г. Чернышевского

Гордовской Виктории Владимировны

Научный руководитель
доктор юридических наук, профессор

Н.Н. Аверьянова

Заведующий кафедрой
к.ю.н., доцент

Е.Н. Тогузаева

Саратов, 2026

Введение

Актуальность магистерского исследования. В последние годы возросла значимость проблем, связанных с предоставлением земельных участков. Это связано с ростом инвестиций в строительный сектор, увеличением объемов жилищного строительства и, в результате, резким подъемом потребности в земельных участках для реализации проектов в жилищной, торговой, промышленной и административной сферах.

Несмотря на последовательное реформирование земельного законодательства, в нем все еще остаются пробелы и противоречия с другими правовыми нормами. На практике возникают сложности, связанные с разграничением полномочий органов публичной власти, применением процедур предоставления земельных участков без проведения торгов, организацией земельных аукционов, а также неоднозначным толкованием отдельных положений Земельного кодекса Российской Федерации.

Особую значимость исследуемая тема приобретает в условиях необходимости поддержки малого и среднего предпринимательства, повышения инвестиционной привлекательности регионов и вовлечения публичных земель в хозяйственный оборот. Земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, являются важнейшим ресурсом для осуществления предпринимательской деятельности, развития производственной и социальной инфраструктуры, а также расширения налогооблагаемой базы, что является важным источником пополнения государственного бюджета. В связи с этим эффективность механизма предоставления земельных участков непосредственно влияет не только на развитие отдельных хозяйствующих субъектов, но и на устойчивость социально-экономического развития муниципальных образований и субъектов Российской Федерации в целом.

Создание новых рабочих мест и стимуляция малых и средних предприятий способствует повышению жизненного уровня населения и развитию территорий. Эффективное предоставление земельных участков

может стать одним из инструментов решения проблем социальной политики и экономической устойчивости регионов.

Целью работы является комплексный анализ процесса предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления предпринимательской деятельности, выявление проблем правового регулирования и правоприменительной практики в данной сфере, а также разработка предложений по совершенствованию действующего законодательства.

В соответствии с выдвинутой целью определен ряд **задач**:

1. Определить правовой статус предпринимателей как субъектов права на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также выявить особенности реализации ими соответствующих прав.

2. Проанализировать систему органов публичной власти осуществляющих предоставление земельных участков и определить пределы их компетенции.

3. Рассмотреть основания и порядок предоставления земельных участков для осуществления предпринимательской деятельности с проведением земельного аукциона и без проведения земельного аукциона, а также выявить проблемы правоприменения в данной сфере.

4. Провести сравнительный анализ судебной практики по спорам, связанным с предоставлением земельных участков для осуществления предпринимательской деятельностью.

5. С учетом выявленных проблем правового регулирования и правоприменительной практики сформулировать предложения по совершенствованию законодательства.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие по поводу предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Предметом исследования являются правовые нормы земельного, гражданского законодательства, а также другие нормативно-правовые акты, в том числе судебная практика, сложившаяся на основании действующих нормативных правовых актов, регулирующие отношения в сфере предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В качестве **методов исследования** использовались общенаучные методы (системного и логического подхода, анализа и синтеза), а также ряд частно-научных методов (формально-юридический, сравнительно-правовой, метод комплексного исследования и др.). Использование перечисленных методов позволило комплексно исследовать поставленные в работе вопросы.

Нормативную базу исследования составили Конституция Российской Федерации, Земельный Кодекс Российской Федерации и другие нормативно-правовые акты, а также судебная практика по рассматриваемым в ходе работы проблемам.

Эмпирическую базу исследования составили собственные исследования, а также работы российских авторов, проводивших исследования по схожей проблематике, материалы правоприменительной и судебной практики и иная информация, содержащаяся в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Наиболее значимый вклад в разработку данной тематики внесли: Н.Н. Аверьянова, С.А. Боголюбов, Е.С. Болтанова, Н.И. Воробьев, Л.В. Воробьева, Е.А. Галиновская, Б.В. Ерофеев, Е.А. Позднякова, Л.Б. Рейдель, А. Ю. Деревнина, Летягина Е.А. и другие.

Структура работы состоит из введения, двух глав, объединяющих пять параграфов, заключения и списка литературы.

Положения, выносимые на защиту:

1. Предприниматели обладают правом на получение земельных участков из государственной или муниципальной собственности, а реализация данного права зависит от соблюдения установленных

законодательством процедур и условий, включая участие в торгах или соответствие критериям для получения участков без торгов. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предпринимателям следует рассматривать не только как форму распоряжения публичным имуществом, но и как самостоятельный публично-правовой механизм обеспечения свободы предпринимательской деятельности.

2. Предлагается внесение изменений в законодательство, регулирующее земельные правоотношения. Отсутствие в Земельном кодексе РФ легального определения понятия «предоставление земельного участка» снижает правовую определённость рассматриваемого института и требует нормативного закрепления данного понятия как комплексной процедуры передачи публичного земельного участка конкретному субъекту на предусмотренном законом праве.

3. Действующее законодательство предусматривает основания и порядок изъятия земельных участков у правообладателей, допускающих неиспользование участка по целевому назначению либо его использование с грубым нарушением требований земельного законодательства. На практике применение соответствующих мер осложняется длительностью процедур, пробелами в гражданском и земельном законодательстве, а также различиями в правовом режиме отдельных категорий земель, особенно земель сельскохозяйственного назначения. В связи с этим предлагается провести системный мониторинг действующего законодательства об изъятии земельных участков и закрепить более последовательный механизм выявления, изъятия и последующего перераспределения таких участков в пользу лиц, способных обеспечить их рациональное и эффективное использование.

4. Обосновывается необходимость расширения мер государственной поддержки субъектов предпринимательской деятельности путём введения механизма софинансирования приобретения земельных

участков на вторичном рынке в случаях, когда предоставление пригодного участка из государственной или муниципальной собственности объективно невозможно. Государственная поддержка может быть реализована через частичное софинансирование приобретения предпринимателем земельного участка на вторичном рынке при условии, что проект отвечает критериям общественной значимости, направлен на развитие приоритетных отраслей экономики, создание рабочих мест, импортозамещение, развитие сельского хозяйства или инфраструктуры.

5. В настоящее время согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ уполномоченный на проведение аукциона орган проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных п. 16 ст. 11.10 и пп. 5-9, 13-19 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ. Если есть основания для отмены аукциона, организатор торгов принимает решение об отказе в проведении аукциона. После этого, в течение трех дней уполномоченное лицо извещает участников аукциона и возвращает им внесенные задатки. При этом, срок в течении которого организатору торгов необходимо принять решение об отказе в аукционе отсутствует. С учетом выявленного пробела, кажется целесообразным внести дополнение в пункт 24 статья 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации: "если иное не предусмотрено законом или извещением о проведении торгов, организатор открытого аукциона, опубликовавший извещение, имеет право отказаться от его проведения в любое время, но не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения аукциона".

Основное содержание работы

Глава 1 «Общие положения о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления предпринимательской деятельности» включает в себя два параграфа:

в параграфе *1.1 «Предприниматели как субъекты права на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или*

муниципальной собственности» анализируются особенности правового статуса предпринимателей как участников земельных правоотношений. Обосновывается вывод о том, что земельный участок выступает не только объектом недвижимости, но и необходимым ресурсом для осуществления хозяйственной деятельности. Исследуются особенности реализации права предпринимателей на получение земельных участков посредством торгов и в предусмотренных законом случаях без проведения аукциона.

Особое внимание уделяется проблеме соотношения конституционного принципа свободы предпринимательской деятельности и действующих механизмов доступа предпринимателей к земельным ресурсам. Делается вывод о необходимости дальнейшего совершенствования инструментов государственной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

В параграфе 1.2 *«Система органов публичной власти, осуществляющих предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления предпринимательской деятельности»* исследуется компетенция федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Установлено, что предоставление земельных участков представляет собой сложную административную процедуру, включающую деятельность нескольких государственных органов. Рассматриваются проблемы межведомственного взаимодействия, недостаточной согласованности действий органов власти и влияния указанных обстоятельств на эффективность предоставления земельных участков предпринимателям.

В главе 2 «Основания и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления предпринимательской деятельности»

рассматриваются правовые механизмы предоставления земельных участков и анализируется судебная практика.

В параграфе 2.1 *«Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления предпринимательской деятельности, на земельном аукционе»* исследуются особенности аукционного порядка предоставления земельных участков.

Исследуется аукционный порядок предоставления земельных участков как основной способ вовлечения земель, находящихся в публичной собственности, в хозяйственный оборот. Проведен анализ правового регулирования организации и проведения земельных торгов, рассмотрены основные этапы аукционной процедуры, права и обязанности участников торгов. Выявлены проблемы, связанные с отменой аукционов, подготовкой документации и обеспечением прозрачности торговых процедур.

В параграфе 2.2 *«Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления предпринимательской деятельности, без проведения земельного аукциона»* исследуются предусмотренные законодательством исключения из общего правила о предоставлении земельных участков посредством торгов.

Проанализированы основания предоставления земельных участков без проведения аукциона, особенности их применения на практике, а также существующие проблемы правового регулирования. Отмечено, что действующие механизмы преимущественно ориентированы на реализацию публично значимых проектов и не всегда обеспечивают достаточную доступность земельных ресурсов для малого и среднего бизнеса.

В параграфе 2.3 *«Анализ судебной практики, связанной с предоставлением земельных участков для предпринимательской деятельности»* исследуется и анализируется судебная практика по наиболее распространенным категориям земельных споров.

Установлено, что значительная часть судебных дел связана с отказами в предоставлении земельных участков, оспариванием результатов торгов,

определением законности предоставления земель без проведения аукциона, а также вопросами соблюдения целевого использования земельных участков. Современная практика демонстрирует переход от упрощенной модели «объект порождает право на землю» к более сложной модели, в которой исключительное право на участок связывается с законностью освоения территории, достижением цели первоначального предоставления, соразмерностью участка объекту и недопустимостью обхода конкурентных процедур распоряжения публичной землей.

Анализ судебной практики позволил выявить ряд пробелов действующего законодательства и сформулировать предложения по их устранению.

Заключение

Проведенное исследование позволило сделать вывод о том, что в сфере предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, продолжает сохраняться ряд актуальных проблем, требующих комплексного правового и организационного решения. Наиболее значимыми среди них являются сложность и фрагментарность земельного законодательства, затрудняющие правоприменительную практику, а также несовершенство оценки стоимости земельных участков, отсутствие научно обоснованных методик рационального использования земель сельскохозяйственного назначения.

В работе обоснована необходимость совершенствования земельного законодательства, повышения эффективности деятельности органов публичной власти, развития цифровых механизмов предоставления земельных участков, а также расширения мер государственной поддержки субъектов предпринимательской деятельности.

Реализация предложенных мер будет способствовать повышению доступности земельных ресурсов для бизнеса, укреплению гарантий прав предпринимателей и развитию предпринимательской активности в Российской Федерации.

Публикации автора, отражающие выводы, сделанные в работе

1. Гордовская, В. В. Особенности проведения земельного аукциона в электронной форме / В. В. Гордовская // Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России : Материалы XVIII Международной научно-практической конференции студентов, магистрантов, аспирантов, соискателей, Саратов, 17 апреля 2025 года. – Саратов: Издательство "Саратовский источник", 2025. – С. 75-79.