

ЧАСТНО-ПРАВОВЫЕ (ЦИВИЛИСТИЧЕСКИЕ) НАУКИ PRIVATE LAW (CIVIL LAW) SCIENCES



УДК 347

Оригинальное эмпирическое исследование

<https://doi.org/10.23947/2949-1843-2025-3-3-66-71>

Гражданско-правовая ответственность за нарушение порядка проведения торгов по земельным участкам в Российской Федерации

А.В. Чичкин¹  , Б.Д. Фролов² 

¹ Оренбургский государственный аграрный университет, г. Оренбург, Российская Федерация

² Волгоградский институт управления – филиал РАНХиГС, г. Волгоград, Российская Федерация

 chichkin-ogau@yandex.ru



EDN: TUSGKC

Аннотация

Введение. Актуальность исследования гражданско-правовой ответственности за нарушение порядка проведения торгов по земельным участкам обусловлена возрастающей ролью земельных аукционов в распределении государственного и муниципального имущества в России, а также многочисленными нарушениями при их проведении, которые приводят к ущемлению прав добросовестных участников и дестабилизации земельных правоотношений. Существующие пробелы в правовом регулировании порядка проведения торгов, неоднозначность судебной практики и сложность доказывания нарушений создают предпосылки для злоупотреблений и коррупционных схем, вследствие чего в настоящее время наблюдается тенденция к увеличению количества судебных споров, связанных с признанием торгов недействительными, возмещением убытков участникам и защитой их законных интересов. Целью данной статьи является комплексное исследование российского института гражданско-правовой ответственности за нарушение порядка проведения земельных торгов, выявление существующих проблем в данной сфере и разработка предложений по совершенствованию механизмов защиты прав участников торгов.

Материалы и методы. Материалами для исследования послужили нормативно-правовые акты Российской Федерации, материалы судебной практики, статистические данные о проведении земельных торгов. В ходе исследования применялись формально-юридический, сравнительно-правовой методы, контент-анализ научных публикаций и судебной практики и др.

Результаты исследования. Установлено, что торги по земельным участкам являются эффективным механизмом распределения земельных ресурсов, однако требуют совершенствования процедур контроля и предотвращения нарушений. Систематизированы основные виды нарушений при проведении земельных торгов и их последствия для участников правоотношений; проанализированы существующие механизмы защиты прав участников торгов. Обзор судебной практики позволил выявить наиболее распространенные категории споров и способы их разрешения, что дало возможность определить ключевые проблемные аспекты в сфере регулирования земельных торгов. На основе полученных данных были сформулированы конкретные рекомендации по совершенствованию механизмов предупреждения нарушений и защиты прав участников земельных аукционов в Российской Федерации.

Обсуждение и заключение. Для совершенствования системы земельных торгов в России необходимо обеспечить единообразие правоприменительной практики, повысить уровень юридической грамотности участников и продолжить развитие электронных форматов проведения торгов. Особую значимость приобретает внедрение цифровых технологий и усиление механизмов гражданско-правовой ответственности участников торгов, что способствует повышению прозрачности и конкурентности процедуры. Результаты исследования могут быть использованы для дальнейшего совершенствования законодательства РФ в сфере земельных отношений и повышения эффективности защиты прав участников торгов.

Ключевые слова: земельные торги, приобретение земельных участков, аренда земельных участков, гражданско-правовая ответственность, государственная собственность, муниципальная собственность, аукцион, Российская Федерация

Благодарности. Авторы выражают благодарность рецензентам, чья критическая оценка материалов и предложения по их совершенствованию способствовали повышению качества статьи.

Для цитирования. Чичкин А.В., Фролов Б.Д. Гражданско-правовая ответственность за нарушение порядка проведения торгов по земельным участкам в Российской Федерации. *Правовой порядок и правовые ценности*. 2025;3(3):66–71. <https://doi.org/10.23947/2949-1843-2025-3-3-66-71>

Original Empirical Research

Civil Liability for Violation of the Land Auction Procedure in the Russian Federation

Alexander V. Chichkin¹  , Bogdan D. Frolov² 

¹ Orenburg State Agrarian University, Orenburg, Russian Federation

² Volgograd Institute of Management, Branch of RANEPa, Volgograd, Russian Federation

 chichkin-ogau@yandex.ru

Abstract

Introduction. Studying civil liability for violation of the land auction procedure is relevant due to the increasing importance of land auctions in the distribution of state and municipal property in Russia, and due to the numerous violations in conducting thereof resulting in the infringement of the rights of bona fide participants and destabilization of land legal relations. The existing gaps in the legal regulation of the auction procedure, the ambiguity of judicial practices and the difficulty of proving the violations create the preconditions for malpractices and corruption, which tend to lead to an increase in the number of legal disputes on claiming the validity of the auctions, compensation for losses to the participants and protection of their legitimate interests. The present article aims at conducting a comprehensive study of the Russian institution of civil liability for violation of the land auction procedure, identifying the existing problems in this field and developing proposals to improve the mechanisms protecting the rights of auction participants.

Materials and Methods. The materials for the study were the regulatory legal acts of the Russian Federation, judicial practice materials, statistical data on conducting the land auctions. The study was conducted using the dogmatic-legal, comparative-legal methods, content analysis of the scientific publications and judicial practices, etc.

Results. The efficiency of the land auction mechanism for distributing land resources has been established, however, monitoring and violation preventing procedures need to be improved. The main types of land auction violations and consequences they have for the participants of legal relationships have been systematized; existing mechanisms of protection of the rights of auction participants have been analysed. A review of judicial practices has revealed the most common dispute categories and ways to resolve them, which made it possible to determine key challenging aspects in land auction regulation. Based on the data obtained, definite recommendations to improve the mechanisms preventing the violations and protecting the rights of land auction participants in the Russian Federation have been formulated.

Discussion and Conclusion. To improve the land auction system in Russia, it is necessary to ensure uniformity of law enforcement practices, increase the level of legal literacy of the participants and continue development of the electronic formats of the auctions. Implementation of digital technologies and strengthening civil liability mechanisms of the auction participants are particularly important, as they contribute to increased transparency and competitiveness of the procedure. The results of the study can be used for further improvement of the Russian Federation land relations regulating laws and for increasing the efficiency of protection of the auction participants' rights.

Keywords: land auctions, acquisition of land plots, lease of land plots, civil liability, state property, municipal property, auction, Russian Federation

Acknowledgements. The authors are grateful to the reviewers for critical evaluation of the materials and suggestions for their improvement that contributed to the enhancement of the article quality.

For Citation. Chichkin AV, Frolov BD. Civil Liability for Violation of the Land Auction Procedure in the Russian Federation. *Legal Order and Legal Values*. 2025;3(3):66–71. <https://doi.org/10.23947/2949-1843-2025-3-3-66-71>

Введение. Важность вопроса гражданско-правовой ответственности за нарушение порядка проведения торгов по земельным участкам обусловлена возрастающей ролью земельных торгов в распределении государственного и муниципального имущества в России и увеличением количества судебных споров, связанных с признанием торгов недействительными и возмещением убытков участникам. Дело в том, что существующие пробелы в правовом регулировании, неоднозначность судебной практики и сложность доказывания нарушений создают предпосылки для злоупотреблений и коррупционных схем, в результате чего страдают добросовестные участники процесса. Исследование механизмов защиты прав участников торгов приобретает особую значимость

для обеспечения прозрачности земельных аукционов и укрепления доверия к институту торгов в целом. Данная тема разрабатывалась многими российскими учеными, которые рассматривали различные аспекты признания торгов недействительными и применения правовых последствий нарушений [1–7], однако необходим комплексный анализ гражданско-правовой ответственности за нарушение порядка проведения земельных торгов.

Цель данной научной статьи заключается в комплексном исследовании института гражданско-правовой ответственности за нарушение порядка проведения земельных торгов в Российской Федерации, выявлении существующих проблем и разработке предложений по совершенствованию механизмов защиты прав участников торгов.

Задачи исследования:

- проанализировать виды нарушений при проведении земельных торгов и их правовые последствия;
- изучить судебную практику по спорным ситуациям;
- выявить проблемы правового регулирования;
- разработать предложения по совершенствованию законодательства.

Материалы и методы. В ходе исследования были проанализированы Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон «О защите конкуренции», материалы судебной практики по делам, связанным с нарушениями при проведении торгов, статистические данные. Проведен контент-анализ научных публикаций по теме земельных торгов. Методологическую основу работы составили общие методы познания (анализ, синтез, индукция, дедукция), а также специальные методы: формально-юридический анализ нормативных актов, сравнительно-правовой метод при изучении судебной практики.

Результаты исследования. Торги по земельным участкам представляют собой установленный законодательством процесс, направленный на передачу прав на земельные участки, такие как аренда или собственность, посредством публичных процедур. Согласно ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации¹ (ЗК РФ), аукционы являются основной формой организации таких торгов, обеспечивая прозрачность и равные условия для всех участников. Ключевой характеристикой торгов является их публичность, способствующая созданию конкурентной среды и исключающая возможность необоснованного предпочтения определенным участникам. Согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 данной статьи. Внедрение электронных форматов торгов, как это произошло в Московской области в 2020 г.², увеличило доступность и количество участников, что подчеркивает значимость современных технологий для обеспечения открытости процесса. Таким образом, торги по земельным участкам выступают важным инструментом в регулировании имущественных отношений в обществе.

Гражданско-правовая ответственность в контексте земельных торгов представляет собой механизм, направленный на восстановление нарушенных прав участников и компенсацию причиненных убытков. Этот вид ответственности имеет свои особенности, обусловленные спецификой правового регулирования торгов и их значимостью для гражданского оборота недвижимости. Согласно п. 1 ст. 449 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) «торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица»³. Это создает правовую основу для применения гражданско-правовой ответственности. Таким образом, данная ответственность играет ключевую роль в обеспечении законности и прозрачности процесса торгов.

Виды гражданско-правовой ответственности за нарушения порядка проведения земельных торгов включают возмещение убытков, компенсацию морального вреда и восстановление нарушенных прав. Правовые основания для применения этих мер ответственности закреплены в действующем законодательстве, в том числе в Федеральном законе от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»⁴. Нарушение принципов публичности и равенства участников торгов, которые являются основополагающими для их проведения, служит основанием для привлечения виновных лиц к ответственности [1].

Регулирование торгов по земельным участкам в Российской Федерации осуществляется через комплекс нормативно-правовых актов, каждый из которых играет свою роль в обеспечении законности и прозрачности данного процесса. Центральное место среди них занимает ЗК РФ, определяющий основные принципы и правила проведения торгов, включая порядок подготовки, объявления и заключения сделок. ГК РФ дополняет эту базу,

¹ Земельный кодекс Российской Федерации. Кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102073184&ysclid=mek70pw4na80760423> (дата обращения: 09.07.2025).

² Подмосковье сегодня. URL: <https://mosregtoday.ru/articles/soc/moskovskaja-oblast-stala-liderom-v-zemelno-imuschestvennyh-torgah-kak-udalos-etogo-dostich/> (дата обращения: 09.07.2025).

³ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ от 30.11.1994. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239> (дата обращения: 09.07.2025).

⁴ О защите конкуренции. Федеральный закон № 135-ФЗ от 26.07.2006. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102108256&ysclid=mek7f6ur6j409504738> (дата обращения: 09.07.2025).

регулируя общие аспекты гражданских сделок, такие как обязательства сторон и последствия их нарушения. Федеральный закон № 135-ФЗ «О защите конкуренции» направлен на предотвращение монополизации и создание равных условий для всех участников торгов, что способствует формированию конкурентной среды. Эти нормативные акты составляют основу правового регулирования торгов по земельным участкам, обеспечивая их соответствие принципам открытости и справедливости. Л.Ф. Гатаулина отмечает, что для надлежащего проведения публичных торгов необходимо соблюдать все нормы действующего законодательства, регулирующие данную сферу отношений [2].

Типичные нарушения в порядке проведения торгов по земельным участкам охватывают широкий спектр действий и бездействий, способных существенно повлиять на справедливость и прозрачность процедуры. Эти факторы создают препятствия для равного участия всех заинтересованных сторон, подрывая доверие к процедуре и искажая ее результаты. При этом, как отмечают Л.Б. Рейдель и А.Ю. Деревнина, процедура подготовки земельного аукциона зависит от того, кто является инициатором – уполномоченный орган или заинтересованное лицо [3]. Кроме того, подобные действия часто остаются незамеченными или не получают должной правовой оценки, что подчеркивает необходимость усиления контроля и совершенствования законодательных механизмов.

Последствия типичных нарушений в порядке проведения торгов по земельным участкам оказывают значительное влияние на участников и процесс в целом. Нарушения, такие как дискриминация участников, приводят к тому, что немалое количество сделок, согласно судебной практике, признаются недействительными. Это вызывает серьезные финансовые потери для участников, поскольку признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного по результатам торгов [4]. Такие ситуации создают дополнительные издержки для сторон и снижают эффективность использования земельных ресурсов. При этом они подрывают общий уровень доверия к системе земельных торгов и правоприменению, что требует принятия мер для минимизации подобных рисков в будущем.

Судебная практика по делам, связанным с нарушениями в земельных торгах, представляет ценные примеры для анализа правоприменения в данной области. Одним из ключевых примеров является дело № А14-22520/2022⁵, в рамках которого ООО «Сельскохозяйственное предприятие «Новомарковское» (Воронежская область) оспаривало результаты аукциона по продаже права аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 466 418 кв. м. Арбитражный суд Воронежской области установил, что в ходе аукциона были допущены нарушения процедуры определения победителя, поскольку истец, предложивший более высокую цену, не был корректно зафиксирован комиссией как участник торгов. На основании выявленных нарушений суд признал недействительными как сам аукцион, так и последующий договор аренды земельного участка между КУ ВО «Фонд госимущества» и ООО «Кантемировская площадка». Решение суда также предусматривало возврат земельного участка первоначальному собственнику и взыскание судебных расходов с ответчиков в пользу истца, обеспечивая тем самым защиту прав участников торгов при доказанном нарушении процедуры определения победителя аукциона.

Этот случай иллюстрирует важность соблюдения принципов равного доступа и открытости информации для всех участников торгов. А.В. Камаева и О.М. Фоминых отмечают: «Как свидетельствует практика, нарушения порядка организации и проведения публичных торгов, определения их победителя могут носить разнообразный характер, но при этом, без сомнения, затрагивают права и законные интересы лиц, участвующих в процедуре их проведения» [5]. Это подчеркивает необходимость дальнейшего анализа и улучшения практики проведения торгов для устранения выявленных недостатков.

Анализ судебной практики позволяет выявить характерные закономерности и тенденции в рассмотрении дел о нарушениях в земельных торгах. Наиболее распространёнными нарушениями являются манипуляции с заявками, а также отсутствие прозрачности в процессе торгов. Следовательно, необходимо усилить контроль за соблюдением процедурных норм. Стоит отметить, что в последние годы наблюдается рост числа дел, связанных с оспариванием результатов торгов, что свидетельствует о повышении уровня осведомленности участников о своих правах и стремлении защищать интересы через судебные инстанции.

Текущая ситуация в области правового регулирования торгов по земельным участкам в РФ характеризуется рядом проблем, требующих решения. В настоящее время имеется тенденция оспаривания в судах результатов торгов из-за нарушений порядка их проведения. Это свидетельствует о значительных недостатках в законодательной базе, регулирующей данную сферу. А.П. Анисимов с коллегами абсолютно точно отмечают, что «мерами принуждения добиться отсутствия злоупотреблений в этой сфере довольно трудно. Торги только в том

⁵ Решение Арбитражного суда Воронежской области от 12.08.2024 по делу № А14-22520/2022. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/5eaa1809-043a-46fc-aacf-00095c903cfe/684afc7a-fe68-445b-9d71-067b56fcb77c/A14-22520-2022_20240812_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 09.07.2025).

случае могут привести к заключению договора на справедливых условиях, если все участники рассматриваемых отношений будут исходить из принципа добросовестности при определении вектора своего поведения» [6].

Для устранения выявленных проблем и повышения эффективности правового регулирования торгов по земельным участкам необходимо внести ряд изменений в законодательство. А.С. Березкин в своей работе подчеркивает «неоднозначность складывающейся в разных субъектах Российской Федерации практики антимонопольного органа по рассматриваемому вопросу, которая сохранится, вероятно, до вступления в силу Федерального закона № 385-ФЗ» [7]. Таким образом, совершенствование нормативного регулирования и внедрение современных технологий являются основными шагами для повышения прозрачности и законности торгов. Это будет способствовать снижению количества нарушений и повысит доверие участников к системе торгов.

Обсуждение и заключение. Анализ действующего законодательства выявил ряд слабых мест, таких как недостаточная регламентация порядка проведения торгов и слабый уровень правовой защиты участников. Обзор судебных случаев и анализ статистических данных показал, что наиболее распространенными нарушениями являются манипуляции с ценами, ограничение доступа к информации и недостаточная прозрачность процедур. Для повышения эффективности правового регулирования в области торгов по земельным участкам необходимо усовершенствовать действующее законодательство, и важным шагом в этом направлении будет разработка мер, обеспечивающих прозрачность процедур и доступность информации для всех участников торгов. Также следует усилить ответственность за нарушения порядка проведения торгов. Результаты исследования могут быть использованы для дальнейших научных разработок в области совершенствования законодательства и правоприменительной практики в сфере земельных отношений.

Список литературы / References

1. Миримова К.А. Особенности предоставления земельных участков гражданам из государственных и муниципальных земель. *УЭПС: управление, экономика, политика, социология*. 2020;(2):51–59. <https://doi.org/10.24411/2412-2025-2020-10024>
- Mirimova KA. Features of Providing Land Plots to Citizens from State and Municipal Land. *UEPS: upravlenie, ehkonomika, politika, sotsiologiya (UEPS: Management, Economics, Politics, Sociology)*. 2020;(2):51–59. (In Russ.) <https://doi.org/10.24411/2412-2025-2020-10024>
2. Гатаулина Л.Ф. Правовые последствия нарушения порядка проведения торгов по реализации имущества с публичных торгов. *Вестник Саратовской государственной юридической академии*. 2013;5(94):57–60.
- Gataulina LF. Legal Consequences of the Bidding Procedure Breach at Estate Realization Auction. *Bulletin of the Saratov State Law Academy*. 2013;5(94):57–60. (In Russ.)
3. Рейдель Л.Б., Деревнина А.Ю. Правовые проблемы торгов земельных участков в Российской Федерации. *Вестник науки*. 2024;4(3(72)):175–184.
- Reidel LB, Derevnina AYU. Legal Problems Land Sales in Russia. *Vestnik Nauki (Science Bulletin)*. 2024;4(3(72)):175–184. (In Russ.)
4. Луценко Д.С. Признание публичных торгов по реализации земель недействительными и применение последствий их недействительности. *Вестник Пермского университета. Юридические науки*. 2013;(4(22)):199–204.
- Lutsenko DS. Declaring the Land Selling Public Auction Invalid and the Consequences of Its Nullity. *Perm University Herald. Juridical Sciences*. 2013; (4 (22)):199–204. (In Russ.)
5. Камаева А.В., Фоминых О.М. Проблемы признания публичных торгов недействительными. *Вестник Марийского государственного университета. Серия: Исторические науки. Юридические науки*. 2017;3(2(10)):60–66.
- Kamaeva AV, Fominyh OM. Problems of Contestation Public Bidding. *Vestnik of the Mari State University. Chapter "History. Law"*. 2017;3(2(10)):60–66. (In Russ.)
6. Анисимов А.П., Козлова М.Ю., Рыженков А.Я. Актуальные проблемы проведения торгов по продаже земельных участков (права их аренды) в Российской Федерации. *Вестник Калмыцкого университета*. 2013;(2(18)):94–100.
- Anisimov AP, Kozlova MYu, Ryzhenkov AYU. Actual Problems of Bidding for the Sale of Land (The Rights of Their Lease) in the Russian Federation. *Vestnik Kalmytskogo universiteta (Bulletin of Kalmyk University)*. 2013;(2(18)):94–100. (In Russ.)
7. Березкин А.С. Актуальные проблемы подготовки, организации и проведения аукциона по продаже и предоставлению в аренду публичного земельного участка. *Юридическая наука*. 2023;(1):31–35.
- Berezkin AS. Actual Problems of Preparing, Organizing and Holding an Auction for the Sale and Leasing of a Public Land Plot. *Legal Science*. 2023;(1):31–35. (In Russ.)

Об авторах:

Александр Владимирович Чичкин, кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой юриспруденции Оренбургского государственного аграрного университета (460014, Российская Федерация, г. Оренбург, ул. Челюскинцев, 18), [SPIN-код](#), [ORCID](#), chichkin-ogau@yandex.ru

Богдан Дмитриевич Фролов, аспирант Волгоградского института управления – филиала РАНХиГС (400005, Российская Федерация, г. Волгоград, ул. им. Гагарина, 8), [ORCID](#), advokat@bfrolov.ru

Заявленный вклад авторов:

А.В. Чичкин: обзор и анализ научных источников, доработка текста, корректировка выводов.

Б.Д. Фролов: формирование основной концепции, методология исследования, постановка задач исследования, подготовка текста, формирование выводов.

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Все авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.

About the Authors:

Alexander V. Chichkin, Cand.Sci (Law), Associate Professor, Head of the Jurisprudence Department, Orenburg State Agrarian University (18, Chelyuskintsev Str., Orenburg, 460014, Russian Federation), [SPIN-code](#), [ORCID](#), chichkin-ogau@yandex.ru

Bogdan D. Frolov, PhD student, Volgograd Institute of Management, Bbranch of RANEPa (8, Gagarin Str., Volgograd, 400005, Russian Federation), [ORCID](#), advokat@bfrolov.ru

Claimed Contributorship:

AV Chichkin: review and analysis of scientific sources, refining the text, correcting the conclusions.

BD Frolov: formulating the main concept, research methodology, setting research objectives, preparing the text, drawing the conclusions.

Conflict of Interest Statement: the authors declare no conflict of interest.

All authors have read and approved the final manuscript.

Поступила в редакцию / Received 10.07.2025

Поступила после рецензирования / Reviewed 31.07.2025

Принята к публикации / Accepted 06.08.2025