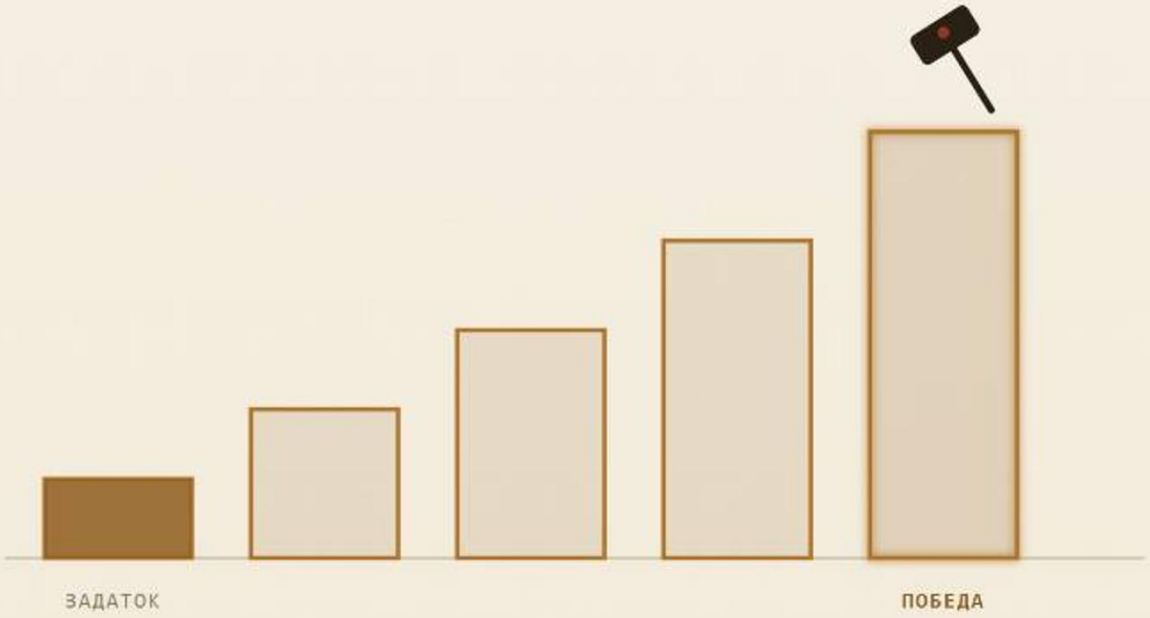
ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС · ПРАКТИЧЕСКИЙ ГАЙД



УЧАСТИЕ В ЗЕМЕЛЬНЫХ ТОРГАХ И АУКЦИОНАХ

Как отслеживать торги на torgi.gov.ru, что проверять в извещении до подачи заявки и почему задаток можно потерять даже после честной победы

ВИКТОР НАДЕЛОВ

25 РАЗДЕЛОВ · СВОДНЫЙ ЧЕК-ЛИСТ · 2026

Виктор Наделов

Участие в земельных торгах и аукционах

«Автор»
2026

Наделов В.

Участие в земельных торгах и аукционах / В. Наделов — «Автор», 2026

Задаток на земельных торгах теряют не из-за высокой цены, а из-за формальностей: неполного пакета документов, просроченного перевода, забытого письма с проектом договора. А победитель, который вовремя не подписал договор, лишается не только задатка, но и права участвовать в любых земельных торгах на два года — независимо от того, был ли в этом злой умысел. Гайд разбирает, как отслеживать торги (с учётом реформы 577-ФЗ, вступившей в силу 1 июля 2026 года и сократившей срок извещения с 30 до 15 дней), что обязательно проверять в извещении до подачи заявки, как проходит сам аукцион и его шаг в пределах 3% начальной цены, как устроен риск задатка и реестр недобросовестных участников ФАС, а также стратегию формирования «земельного банка» через несколько последовательных аукционов.

© Наделов В., 2026
© Автор, 2026

Содержание

Участие в земельных торгах и аукционах 5
Зачем вообще идти на торги, если землю можно получить и без них 6
Правовая база: продажа и аренда через торги 7
Что изменилось с 1 июля 2026 года 8
Где искать земельные торги 9
Как искать на torgi.gov.ru шаг за шагом 10
Электронные площадки: аккредитация и участие 11
Конец ознакомительного фрагмента. 12

Виктор Наделов
Участие в земельных торгах и аукционах

Участие в земельных торгах и аукционах

Виктор Наделов

Как отслеживать земельные торги на torgi.gov.ru и региональных площадках, что обязательно проверять в извещении до подачи заявки, как проходит сам аукцион — и почему задаток можно потерять даже после честной победы, если не знать одного правила.

Время: От 15 дней с момента извещения **Сложность:** Средняя, много формальных требований **Понадобится:** Электронная подпись, аккредитация на площадке **Расходы:** Задаток + пошлина, участие бесплатно

Зачем вообще идти на торги, если землю можно получить и без них

Два предыдущих гайда этой серии — «Как найти свободный участок через НСПД» и «Аренда земли у государства с правом выкупа» — разбирают процедуру статьи 39.18 Земельного кодекса РФ: получение земли без торгов, когда территория никого больше не заинтересовала. Но как только конкурирующих заявителей на участок оказывается двое или власти сами выставляют землю на продажу или в аренду, процедура переходит в другую плоскость — аукцион по правилам статей 39.11-39.13 ЗК РФ.

Этот гайд — про то, что происходит на этом поле: как находить актуальные торги, что проверять до подачи заявки, как проходит сам аукцион и, главное, как не потерять деньги на ровном месте — задаток на земельных торгах теряют куда чаще из-за формальностей, чем из-за проигрыша в цене.

Шесть вещей, которые стоит знать заранее, — каждая разобрана подробно дальше в гайде:

На торгах можно проиграть ещё до начала торгов — просто из-за формальной ошибки в заявке. Большинство новичков отсеивается именно на этом этапе, а не в самих торгах. Подробно — в разделе об основаниях отказа в допуске.

Если вы выиграли аукцион и передумали — теряете не только задаток. Ваши данные попадают в специальный реестр на два года, который закрывает участие в любых земельных торгах по всей стране. Подробно — в разделе о риске задатка.

Даже если вы не выиграли, но были вторым, — задаток могут не вернуть сразу. Есть одно исключение из общего правила о трёхдневном возврате. Подробно — в разделе о возврате задатка.

С 1 июля 2026 года правила земельных торгов изменились — и часть инструкций в интернете, написанных раньше, теперь описывает уже неактуальный порядок. Подробно — в разделе о реформе торгов.

Крупный шрифт извещения — это цена. Мелкий шрифт — это то, что чаще всего портит сделку после победы. Обременения и охранные зоны редко выделяют заголовком. Подробно — в разделе о том, что проверять в извещении.

Азарт на самих торгах — частая причина заплатить за землю больше её разумной цены. Шаг аукциона невелик, но раунды идут быстро, а решения принимаются за секунды. Подробно — в разделе о том, как проходит аукцион.

Дальше гайд идёт по порядку самой процедуры: сначала — где и как искать актуальные торги, затем — что проверять до подачи заявки, как проходит сам аукцион и что делать после победы, включая регистрацию права. Отдельные разделы посвящены именно рискам — задатку, реестру недобросовестных участников и типичным ошибкам новичков, — потому что на практике именно они, а не сама цена участка, чаще всего определяют, останетесь ли вы довольны результатом торгов.

Правовая база: продажа и аренда через торги

Проведение торгов по государственной и муниципальной земле регулируют три статьи Земельного кодекса РФ, которые работают вместе: статья 39.11 (https://docs.cntd.ru/document/744100004) — подготовка и организация аукциона, статья 39.12 (https://docs.cntd.ru/document/744100004) — порядок его проведения, и статья 39.13 (https://docs.cntd.ru/document/744100004) — особенности проведения аукциона в электронной форме.

Один и тот же аукцион может разыгрывать разное право на участок — в зависимости от того, что изначально решил выставить на торги уполномоченный орган:

Аукцион на право собственности. Победитель приобретает участок в собственность за предложенную им цену — итоговым документом становится договор купли-продажи.

Аукцион на право заключения договора аренды. Победитель получает участок в аренду, а разыгрывается на аукционе при этом не сама земля, а размер арендной платы либо право первенства — итоговым документом становится договор аренды на условиях, определённых извещением.

Закон запрещает объединять участки в один лот. Продажа двух и более земельных участков государственной или муниципальной собственности в составе одного лота аукциона не допускается, если иное прямо не предусмотрено федеральным законом, — каждый участок разыгрывается отдельно, со своей ценой и своим задатком.

Решение о проведении аукциона принимает уполномоченный орган — тот же, что рассматривает заявления без торгов из гайдов 2 и 3 этой серии: местная администрация для муниципальной земли, региональное министерство имущественных отношений для земли субъекта РФ. Именно это решение запускает всю дальнейшую процедуру, включая подготовку извещения и определение начальной цены.

Кто организует торги в зависимости от собственности на участок

Чья земля	**Организатор торгов**
Федеральная собственность	Территориальное управление Росимущества
Собственность субъекта РФ	Региональное министерство имущественных отношений
Муниципальная собственность, земли с неразграниченной собственностью	Местная администрация

Аукцион может проводиться как по инициативе самого уполномоченного органа (например, для пополнения бюджета от продажи невостребованных участков), так и в результате процедуры из гайда «Как найти свободный участок через НСПД» — если после публикации извещения о предоставлении земли без торгов появился конкурирующий заявитель, дальнейшая судьба участка решается именно аукционом по правилам этого гайда.

Что изменилось с 1 июля 2026 года

Это ответ на четвёртый вопрос из введения. Федеральный закон от 29.12.2025 № 577-ФЗ ввёл единые правила проведения имущественных и отраслевых торгов, включая земельные, и вступил в силу с 1 июля 2026 года — то есть уже действует на момент подготовки этого гайда. Три изменения важны для участника торгов практически:

Что изменилось

Минимальный срок публикации извещения об аукционе сокращён с 30 до 15 календарных дней (для конкурсов — 25 дней)

Проведение торгов закреплено на специализированных электронных площадках по единым правилам

Плата за участие в торгах как таковая отменена

Что осталось прежним

Общая структура процедуры — извещение, заявка, задаток, допуск, сам аукцион

Шаг аукциона в пределах 3% начальной цены (ст. 39.11 ЗК РФ)

Правило о невозврате задатка при уклонении победителя от договора

Проверяйте дату решения о проведении аукциона. Торги, решение о проведении которых принято до 1 июля 2026 года, проводятся по прежним правилам — с тридцатидневным сроком извещения и без учёта новых требований к электронным площадкам. Если участвуете в уже запущенной процедуре, уточняйте, по какой редакции закона она объявлена, а не ориентируйтесь только на текущую дату.

На практике это означает, что до конца переходного периода в поиске на torgi.gov.ru могут одновременно встречаться извещения, опубликованные по разным правилам, — с разным минимальным сроком до даты аукциона. Само по себе это не повод для беспокойства: организатор обязан указать дату аукциона правильно независимо от того, по какой редакции закона объявлена процедура, — важно лишь не путать общие сроки из старых источников с актуальными.

Где искать земельные торги

Официальный и обязательный источник — государственная информационная система «Торги» на портале **torgi.gov.ru**. Организатор торгов любого уровня — от федерального до муниципального — обязан размещать извещение именно там; без этой публикации аукцион юридически не может считаться объявленным.

torgi.gov.ru. Раздел «Торги» → «Земельные участки» — фильтры по региону, категории земель, статусу торгов (приём заявок, определение победителя, завершены). Здесь агрегируются извещения со всей страны.

Сайт конкретной электронной площадки. После публикации на torgi.gov.ru процедура фактически идёт на одной из аккредитованных электронных площадок — там же подаётся заявка и вносится задаток.

Официальные издания муниципалитета и региона. Как и в случае с извещениями о предоставлении земли без торгов (см. гайд «Как найти свободный участок через НСПД»), часть организаторов дублирует извещение в местных официальных источниках — стоит проверять их отдельно, если интересует конкретная территория.

Остерегайтесь сайтов-двойников. В поисковой выдаче по запросам про земельные торги регулярно встречаются коммерческие агрегаторы и откровенные сайты-двойники, оформленные под официальный портал. Единственный официальный адрес государственной информационной системы — **torgi.gov.ru**.

Коммерческие агрегаторы торгов — не всегда мошенничество: часть из них законно перепубликует открытые данные с torgi.gov.ru в более удобном для поиска виде и берёт плату за аналитику или уведомления, а не за доступ к самим торгам. Пользоваться такими сервисами не запрещено, но саму заявку и задаток нужно вносить всё равно через официальную электронную площадку, указанную в первоисточнике извещения, — не через сторонний агрегатор напрямую.

Как искать на torgi.gov.ru шаг за шагом

1. Откройте раздел «Торги» → «Земельные участки»

На главной странице портала выберите категорию имущества «Земельные участки», далее — уточняющую категорию: земли населённых пунктов, сельскохозяйственного назначения и так далее.

2. Задайте регион и статус торгов

В боковой панели фильтров укажите субъект РФ и, при необходимости, муниципальное образование. Фильтр по статусу («приём заявок», «определение победителя», «завершённые торги») помогает не тратить время на процедуры, где заявки уже не принимаются.

3. Откройте карточку извещения

Карточка показывает предмет торгов, начальную цену, шаг аукциона, размер задатка, сроки подачи заявок и дату проведения — полный разбор того, что здесь проверять, в разделе 7.

4. Перейдите на электронную площадку по ссылке из извещения

Сама подача заявки и внесение задатка происходят не на torgi.gov.ru напрямую, а на электронной площадке, указанной в извещении, — портал в этой части выполняет роль витрины и агрегатора, а не самой торговой системы.

Электронные площадки: аккредитация и участие

Для подачи заявки на большинстве электронных площадок требуется предварительная аккредитация — регистрация участника с подтверждением личности или полномочий юридического лица — и квалифицированная электронная подпись. Это разовая процедура: пройдя аккредитацию на одной площадке, вы сможете участвовать во всех торгах, которые эта площадка проводит, без повторной регистрации на каждый аукцион.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, купив полную легальную версию на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.