

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

С.А. Баронин, Н.М. Люлькина, Е.А. Солнцев

**ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РЫНКА
АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Под общей редакцией доктора экономических наук,
профессора С.А. Баронина

Пенза 2014

УДК [332.334.2:728]:347.451.6(035.3)

ББК [65.32-5:38.711]:65.421

Б24

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Управление бизнесом» С.М. Васин (ПГУ); доктор экономических наук, профессор, зав. кафедрой «Экономика, организация и управление производством» Б.Б. Хрусталеv (ПГУАС)

Баронин С.А.

Б24 Особенности развития муниципального рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства: моногр./ С.А. Баронин, Н.М. Люлькина, Е.А. Солнцев; под общ. ред. д-ра экон. наук, проф. С.А. Баронина. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 152 с.

ISBN 978-5-9282-1172-1

Рассматриваются особенности развития рынка аукционных продаж земельных участков в жилищном строительстве в собственность либо в аренду. В монографии выделены теоретические аспекты реализации земельных участков при помощи аукционов на основе земельного законодательства государственного и муниципального уровней. Особое внимание уделяется моделированию рынка земельных участков для жилищного строительства, а также управлению продажами земельных участков при помощи аукционов.

Подготовлена на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначена для студентов, обучающихся по направлению 38.03.01 «Экономика».

ISBN 978-5-9282-1172-1

© Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, 2014

© Баронин С.А., Люлькина Н.М., Солнцев Е.А., 2014

О Г Л А В Л Е Н И Е

ВВЕДЕНИЕ	5
1. ОБЗОР ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ СОВРЕМЕННОГО РАЗВИТИЯ РЫНКА АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ	9
1.1. Анализ развития земельного рынка в РФ и его особенностей на муниципальном уровне для целей жилищного строительства	9
1.2. Организационно-экономические и правовые аспекты функционирования рынка аукционных продаж земельных участков под жилищное строительство в современных условиях	22
1.3. Анализ теоретических и научно-практических исследований в области земельного девелопмента и рынка аукционов по земельным участкам	34
2. МОДЕЛИРОВАНИЕ И АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ	45
2.1. Теоретические особенности моделирования рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства	45
2.2. Классификационный анализ структуры рынка аукционных продаж земельных участков, предназначенных для жилищного строительства	51
2.3. Основные тенденции развития рынка муниципальных аукционных продаж земельных участков на уровне РФ, Пензенской области и г. Пензы	58
3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАЗВИТИЮ СИСТЕМЫ АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПРИМЕРЕ МУНИЦИПАЛИТЕТА Г. ПЕНЗЫ	70
3.1. Методические предложения по моделированию и прогнозированию зависимостей прироста стоимости начальной аукционной цены согласно теории аукционов для условий муниципалитетов РФ и г. Пензы	70
3.2. Рекомендации по анализу существенных факторов влияния на вероятность продаж земельных участков для индивидуального жилищного строительства на аукционах муниципалитета г. Пенза с их экономико-математическим моделированием	74

3.3. Анализ эволюционных трансформаций оргструктур управления муниципальными аукционными продажами земельных участков и рекомендации по их перспективному развитию с расчетами эффектов на примере г.Пензы	89
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	106
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ Список	107
ПРИЛОЖЕНИЯ	120

ВВЕДЕНИЕ

Важнейшим элементом земельного рынка РФ является сегмент муниципального земельного рынка, который оказывает значительное влияние на всю экономику России, и особенно на развитие жилищного строительства. В настоящее время проблемным является вопрос функционирования муниципального рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства. Земли, находящиеся в муниципальной собственности, граждане и юридические лица могут приобрести в собственность исключительно на торгах на возмездной основе. При этом доходы от реализации земельных участков при помощи аукционов представляют собой значимый источник пополнения бюджетов государственного и муниципального уровней. Исследования в области муниципального рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства могут способствовать улучшению условий проживания граждан и способствовать формированию бюджета муниципалитетов.

Сегодня особую актуальность имеют аукционные продажи земельных участков как способ приобретения земель для жилищного строительства. Муниципалитеты осуществляют оформление и подготовку к аукционам земельных участков для жилищного строительства с целью улучшения жилищных условий граждан и расширения городских территорий, а также привлечения в государственный и муниципальный бюджеты дополнительных доходов.

В связи с этим исследование муниципального рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства приобретает особую значимость. При неправильном функционировании механизма подготовки и реализации земельных участков при помощи аукционов может значительно снизиться доходность бюджетов в части продаж земельных участков.

Авторские исследования показали, что в российских исследованиях земельного рынка в недостаточной степени учитываются аспекты управления муниципальными аукционными продажами земельных участков. Существенное влияние на развитие теории и методологии управления государственной и муниципальной собственностью на земельном рынке оказали работы таких известных российских ученых и специалистов, как Аверьянова Н.Н., Баронин С.А., Внукова Е.М., Вороная М.Н., Обухов Д.А., Урсу А.В., Мальцев К.В., Юрьева О.В., Шубин Н.Ю., Романов В.М., Салаватуллин Р.Н., Сегаев И.Н., Темичев Е.А., Ушнурцева К.В., Юрьева О.В., Лемин А.В., Хертуев В.Н. и др. Однако указанные исследования уделяли наибольшее внимание земельно-имущественным отношениям на рынке в целом, не останавливаясь подробно на предоставлении земельных участков при помощи аукционов. Работы зарубежных специалистов, касающиеся теории аукционов, таких как В. Кришна, П. Милгром, Ф.М. Менезес, П.К. Монтейро

и т.д., несмотря на большую научную значимость, нуждаются в адаптации к современным российским условиям.

Несмотря на плодотворную деятельность ученых и практиков, современное состояние, условия и перспективы муниципального рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства научно-практической литературе практически не освещены.

Затрагиваемая тематика исследований относится к области высоко проблемных, неоднозначных вопросов и требует своего исследовательского научно-практического развития.

Целью исследования является разработка методических положений и практических рекомендаций по развитию муниципального рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства.

Для достижения поставленной цели в исследовании последовательно поставлены и решены следующие задачи:

- Выполнена актуализация проблемной ситуации развития рынка аукционных продаж земельных участков с анализом теоретических и научно-практических аспектов с понятийными уточнениями;

- Проанализированы особенности и основные тенденции развития земельного рынка РФ на муниципальном уровне для целей жилищного строительства;

- Произведено методическое моделирование рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства;

- Осуществлен классификационный анализ структуры рынка аукционных продаж земельных участков, предназначенных для жилищного строительства;

- Предложены методические положения и практические рекомендации по развитию системы аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства на примере муниципалитета г.Пензы.

Объектом исследования являются организационно-экономические взаимодействия участников инвестиционно-строительного процесса в сфере регулирования земельных отношений на муниципальном рынке аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства.

Предметом исследования являются управленческие отношения и процессы, связанные с развитием муниципального рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства.

Проведенные исследования в этой области позволили сформулировать рабочую гипотезу, предполагающую, что развитие организационно-экономических процессов муниципального рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства целесообразно осуществлять на основе моделирования зависимостей прироста стоимости начальной аукционной цены согласно теории аукционов с выделением

существенных факторов влияния на вероятность продаж, а также с анализом эволюционных трансформаций организационных структур управления.

Методологической базой исследования послужили фундаментальные и прикладные исследования, посвященные методическим положениям управления аукционными продажами муниципальных земельных участков с использованием методов математического, структурного, технико-экономического, логического анализа. *Теоретической основой исследования* являются фундаментальные труды классиков экономических теорий; работы российских и зарубежных ученых, посвященные правовым режимам муниципальных земельных участков, регулированию территориальных земельных рынков, земельным отношениям городских поселений, управлению земельными ресурсами муниципалитетов, а также труды отечественных и зарубежных ученых и практиков, посвященные теории вероятностей и теории аукционов. *Эмпирической базой исследования* послужили официальные документы государственной, региональной и отраслевой статистики, первичный материал по теме диссертации, собранный и обработанный автором за период 2008-2013 гг. на уровне РФ, Пензенской области и города Пензы. *Информационную базу исследования* составили законодательные и нормативные документы федеральных и региональных органов власти; статистические данные Федеральной службы государственной статистики; печатные и электронные публикации; материалы исследований и научных конференций по исследуемой проблеме, а также результаты научного исследования автора диссертации.

Для решения конкретных вопросов, рассматриваемых в работе, были использованы математическая статистика, элементы теории вероятностей, экономико-математического моделирования, логического анализа, экспертных оценок, сравнительный анализ земельного рынка РФ и др.

Обоснованность результатов подтверждена использованием основных положений теории вероятностей, методов и научных положений, разработанных автором, с возможностью проверки выдвинутой гипотезы, что подтверждается обсуждением результатов исследования на международных и всероссийских научных конференциях; публикациями результатов исследования в рецензируемых научных изданиях, в том числе в журналах, включенных в перечень ВАК. *Достоверность результатов* обусловлена строгим соблюдением научного логически-априорного подхода, современных экономических теорий и методов исследований, положений теории управления, функционального, функционально-структурного анализа, а также на использовании массива статистической информации по исследуемой проблеме. Обоснованность положений подтверждается их внедрением в практику деятельности инвестиционно-строительных, государственно-муниципальных органов, а также в учебный процесс ПГУАС.

Теоретическая значимость заключается в развитии положений экономической науки в области муниципального рынка аукционных продаж земельных участков. Полученные теоретические выводы и предложения могут послужить базой для последующих теоретических и прикладных разработок в этой области исследования. *Практическая значимость* исследования заключается в возможности применения разработанной математической модели прироста начальной аукционной цены, а также увеличения вероятности продажи земельных участков на аукционе через воздействие на основные факторы влияния. Основные научно-практические результаты работы могут быть использованы в учебном процессе при подготовке студентов по направлению «Строительство» и прочих, а также в программах повышения квалификации строителей различных специализаций.

Монография состоит из четырех разделов и приложений.

В первом разделе осуществлен анализ развития земельного рынка в РФ и его особенностей на муниципальном уровне для целей жилищного строительства, а также анализ теоретических и научно-практических исследований в области земельного девелопмента и рынка аукционов по земельным участкам, рассмотрены организационно-экономические и правовые аспекты функционирования рынка аукционных продаж земельных участков под жилищное строительство в современных условиях.

Во втором разделе рассмотрены теоретические особенности моделирования рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, произведен классификационный анализ структуры рынка аукционных продаж указанного сегмента земельного рынка, исследованы основные тенденции развития рынка муниципальных аукционных продаж земельных участков на уровне РФ, Пензенской области и г. Пензы.

В третьем разделе разработаны методические предложения по моделированию и прогнозированию зависимостей прироста стоимости начальной аукционной цены согласно теории аукционов для условий муниципалитетов РФ и г. Пензы, произведено исследование факторного пространства, влияющего на вероятность продаж земельных участков в системе муниципальных земельных аукционов, сформулированы рекомендации по анализу существенных факторов влияния на вероятность продаж земельных участков для индивидуального жилищного строительства на аукционах муниципалитета г. Пенза с их экономико-математическим моделированием, проанализированы эволюционные трансформации организационных структур управления муниципальными аукционными продажами земельных участков и рекомендации по их перспективному развитию с расчетами эффектов на примере г. Пензы.

В заключении сформулированы основные выводы и предложения.

1. ОБЗОР ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ СОВРЕМЕННОГО РАЗВИТИЯ РЫНКА АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ

1.1. Анализ развития земельного рынка в РФ и его особенностей на муниципальном уровне для целей жилищного строительства

Важнейшим элементом земельного рынка РФ является сегмент муниципального земельного рынка, который оказывает значительное влияние на всю экономику России, и особенно на развитие жилищного строительства и реализацию государственной программы «Жилище» [3, 123], а также на обеспечение граждан доступным и комфортным жильем. В современных экономических условиях сегмент земельного муниципального рынка требует дополнительных исследований и научно-практического развития ввиду его высокой социально-экономической значимости. Рынок аукционных земельных продаж в России достаточно развит, однако информация по функционированию указанного сегмента земельного рынка практически отсутствует. Продажа земельных участков для жилищного строительства при помощи аукционов требует особого методического подхода к своему развитию с позиции обеспечения приоритетов жилищного строительства [38].

Осуществление инвестиций, возрождение и строительство России невозможно без предоставления земельных участков для строительства объектов различного назначения [36, 116]. В современных условиях развития экономики в России большое значение приобретает земельная реформа, включение земли в сферу товарно-денежных отношений. Государственные и частные интересы в области хозяйственной деятельности и создания благоприятных условий для проживания населения обеспечиваются посредством комплексного планирования развития территории [29, 66, 115].

В настоящее время, в условиях активных экономических преобразований в России, управление земельными участками на государственном уровне является ключевым звеном в экономическом развитии государства, о чем свидетельствуют многочисленные научные исследования и разработки [7, 31, 32, 90, 102, 144, 153, 165].

Президент России В.В. Путин в послании к Федеральному собранию [108] поручил в ближайшие месяцы принять изменения в законодательство, облегчающие процедуру предоставления земельных участков под за-

стройку. «Нужно принять все изменения в законодательство, которые разблокируют, наконец, процесс предоставления земельных участков под застройку, и сделать это в течение ближайших месяцев», – отметил глава государства, обращаясь с посланием Федеральному собранию в декабре 2013 г. По словам В.В. Путина, органы местного самоуправления должны быть обязаны предоставлять все свободные участки под застройку на торги по прозрачной и ясной процедуре. Одновременно должна возростать ответственность застройщика: если он получил земельный участок, но не начал строительство вовремя, он должен вернуть землю, подчеркнул президент.

Кроме того, премьер-министр РФ Дмитрий Медведев в январе 2014 г. на заседании правительства в своем обращении к кабинету министров отметил, что пора поставить точку в вопросах совершенствования порядка предоставления земельных участков под застройку, процедура выделения земли без торгов должна сократиться с трех лет до трех месяцев, быть открытой и прозрачной. «Задача заключается в том, чтобы этот процесс разблокировать [50]. Речь идет о выделении участков под застройку. Процедуры, которые существуют, сделать унифицированными, понятными. Тема, к сожалению, это не новая. Мы занимаемся ею более пяти лет. Пора ставить точку в этих дискуссиях», – сказал премьер. Также глава правительства отметил, что максимальное время, которое необходимо для предоставления участков без торгов, должно сократиться с трех лет до трех месяцев.

В современном законодательстве земля рассматривается как поликомпонентное природное образование многоцелевого хозяйственного использования, важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства. Земельные ресурсы определяются как часть земельного фонда государства, которая может быть использована в отраслях народного хозяйства [37].

Использование земельных ресурсов неразрывно связано с внедрением мероприятий по организации их рационального использования, учетом требований законодательства в области экологии природопользования и смежных с ней дисциплин. При этом возникает сложный механизм взаимосвязанных проблем, включающий в себя экономические, экологические, социальные и правовые аспекты [76]. Далее рассмотрены специфические особенности земельного рынка, влияющие на развитие инвестиций (Таблица 1). Указанные особенности делают инвестиции в развитие земельного рынка, в том числе и рынка аукционных продаж земельных участков,

сложным процессом, требующим детального планирования и активной методической проработки.

Т а б л и ц а 1

Специфические особенности земельного рынка, влияющие на развитие инвестиций

№ п/п	Особенности рынка	Воздействие на результат
1	Различие земельных рынков по регионам. Неодинаковые природные, экономические условия и позиция местных органов власти различных регионов.	Различия в инвестиционной привлекательности, активности рынков и уровне цен на аналогичные объекты в различных регионах.
2	Недостаточная информативность участников. Соккрытие фактических цен продаж, слабое развитие информационной инфраструктуры.	Дополнительные затраты на сбор и проверку данных при анализе эффективности инвестиционных проектов, поступление налоговых платежей.
3	Несоответствие стоимости земельных участков финансовым возможностям большей части населения. Несоответствие уровня реальных доходов населения стоимости земельных участков, слабое развитие механизма ипотечного кредитования.	Ограниченность инвестиционных ресурсов, низкая ликвидность земельных участков относительно других товаров.
4	Неравномерность развития сегментов рынка. Различие в ликвидности и законодательстве для различных типов земельных участков.	Рынок земли практически не развит.
5	Невозможность точных прогнозов тенденций развития	Затруднена оценка объектов на основе дохода, снижена инвестиционная активность, слабо развита система ипотечного кредитования.
6	Несоответствие текущего использования основной части земли наилучшему и наиболее эффективному использованию.	Необходимость при оценке земельных участков и анализе инвестиционных проектов основываться не на текущем использовании, а возможном наилучшем и наиболее эффективном варианте использования объекта.

Целью государственного учета земель является получение систематизированных сведений о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель в границах территорий, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель [9].

Согласно действующему законодательству и сложившимся традициям, государственный учет наличия и использования земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям без включения в состав земельного фонда земель, покрытых внутренними морскими водами и территориальным морем.

Земельный фонд Российской Федерации по видам собственности делится на земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, земли в собственности юридических лиц и земли в собственности граждан. С течением времени соотношение указанных видов собственности меняется (Приложение 2).

Согласно данным Росреестра [113], по состоянию на 1 января 2013 года из всех земель населенных пунктов (19,9 млн га) в собственности граждан находилось 4,0 млн га, в собственности юридических лиц – 0,5 млн га, в целом в частной собственности находилось 22,6 % земель населенных пунктов. Площадь земель государственной и муниципальной собственности составила 77,4 % (15,4 млн га), из них в федеральной собственности зарегистрировано 708,7 тыс. га земель (3,6 % от общей площади категории), в собственности субъектов Российской Федерации – 174,9 тыс. га, в муниципальной собственности – 408,7 тыс. га. Распределение земель Российской Федерации в 2006-2013 гг. по формам собственности представлено ниже (Рис. 1).

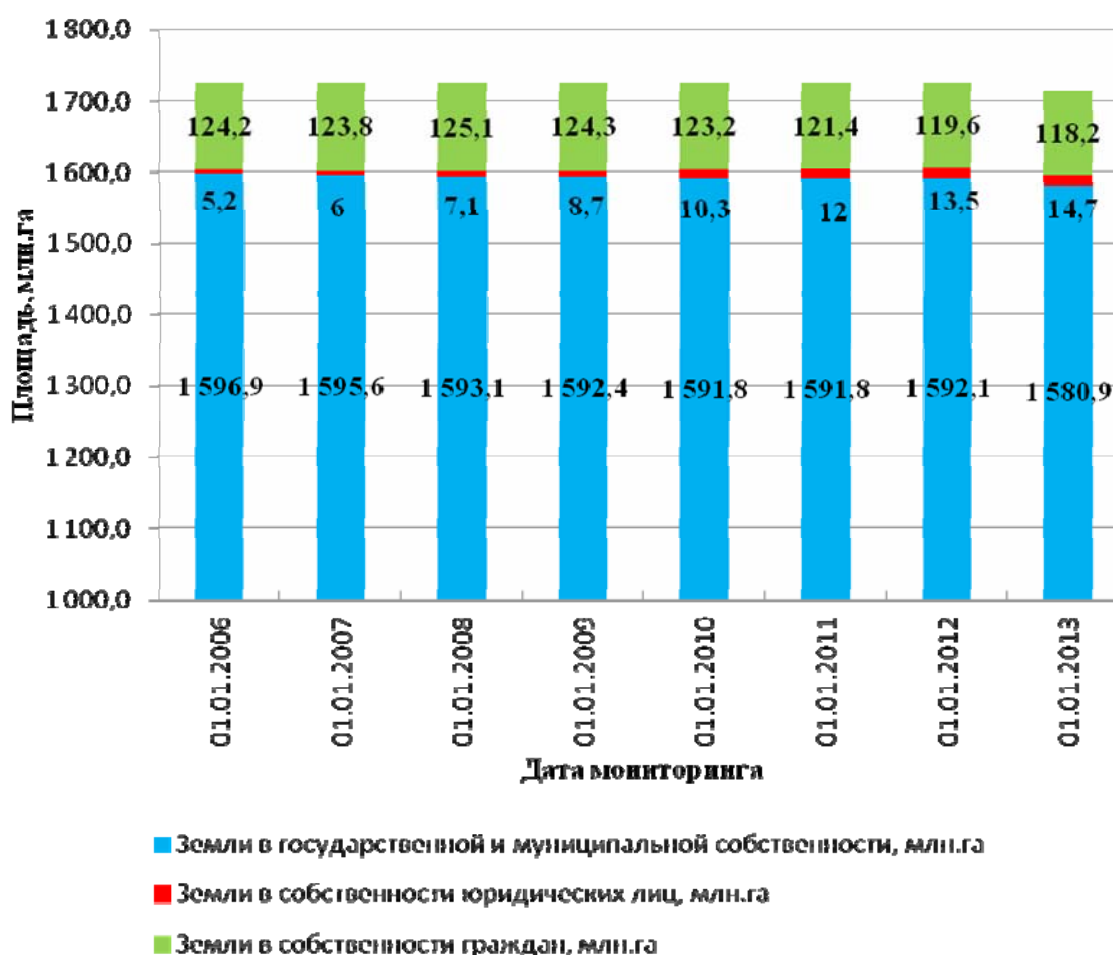


Рис. 1. Распределение земель Российской Федерации по формам собственности по состоянию в 2006-2013 гг.

С 2006 г. по 2013 г. возрос процент земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц с 7,5 до 7,8 %. Указанная тенденция связана с приобретением земельных участков гражданами и юридическими лицами, в том числе при помощи аукционов.

В составе земельного фонда категория земель является частью земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению, имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Действующее законодательство предусматривает семь категорий земель согласно Земельному кодексу Российской Федерации [63]: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Земельные ресурсы как стратегический объект государственной и частной собственности, гражданского оборота, как предпосылка и определяющее условие формирования экономических отношений заняли прочное место в науке о хозяйстве и хозяйствовании, в политической экономии, макроэкономике и микроэкономике. Управление земельными ресурсами стало неотъемлемой частью управления экономикой.

Земли, находящиеся в пределах Российской Федерации, составляют земельный фонд страны. Всего по состоянию на 01.01.2014 г. в собственности Российской Федерации права на земельные участки зарегистрированы на площади 13442 га, из них, в категории земель сельскохозяйственного назначения 3921 га; в категории земель промышленности 889 га; в категории земель населенных пунктов 2068 га; в категории земель лесного фонда 6516 га; в категории земель водного фонда 48 га [113].

Распределение земель Российской Федерации, находящихся в собственности государственной и муниципальной власти, по категориям в 2006-2013 гг. представлено на Рис. 2.

В 2013 г. по сравнению с 2006 г. происходит незначительное снижение общей площади земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на 16 065 600 га (1,01 %). Несмотря на то, что за указанный период произошло увеличение земель лесного фонда на 16 988 000 га (1,54 %), общая тенденция снижения площади земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, обеспечивается за счет снижения площади земель сельскохозяйственного назначения на 18 002 600 га (6,53 %), земель запаса на 14 480 900 га (13,76 %), земель населенных пунктов на 1 125 400 га (6,78 %) (прил. 1).

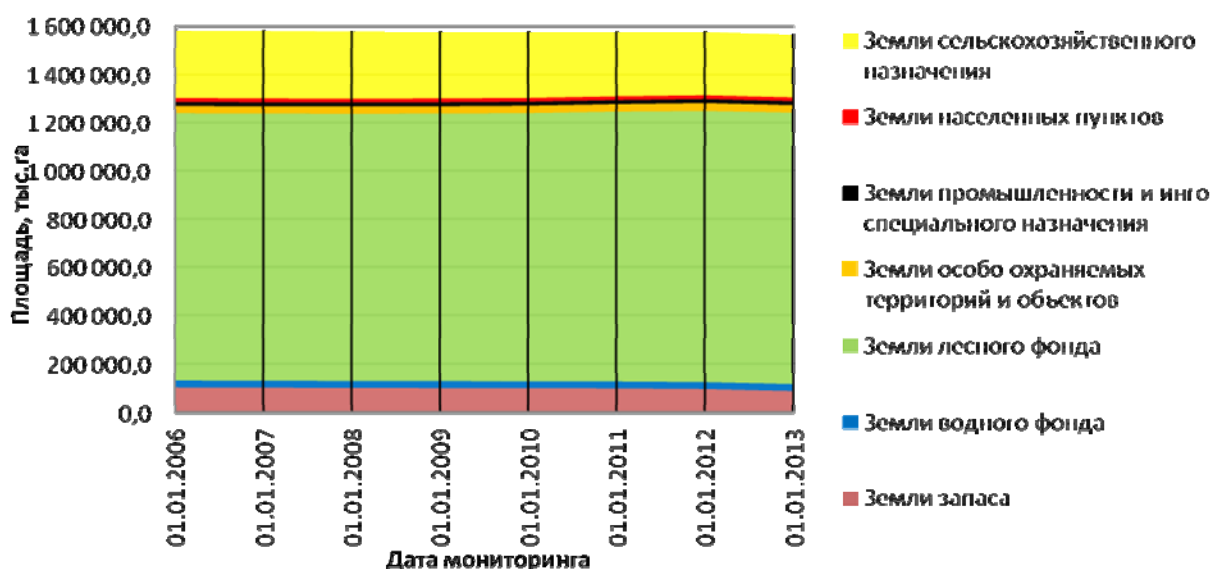


Рис. 2. Распределение земель, находящихся в собственности Российской Федерации, по категориям в 2006-2013 гг.

При этом значительно увеличивается процент земель, находящихся в муниципальной собственности, по двум категориям: земли сельскохозяйственного назначения с 0,016 % на 01.01.2006 до 1,766 % на 01.01.2013, земли населенных пунктов с 0,066 % на 01.01.2006 до 2,641 % на 01.01.2013. Рост доли собственности муниципалитетов в общем объеме государственной и муниципальной собственности происходит за счет расширения границ населенных пунктов и присоединения дополнительных территорий с целью освоения новых земельных участков.

Распределение земель населенных пунктов, находящихся в муниципальной собственности, по принадлежности к городским и сельским поселениям в 2006-2013 гг. представлено на Рис. 3. Площадь земель городов и поселков составила на 1 января 2013 года 8193,9 тыс. га. В границах населенных пунктов в собственности граждан находилось 758,0 тыс. га, в собственности юридических лиц – 325,9 тыс. га. В государственной и муниципальной собственности находилось 7110,0 тыс. га, или 86,8 % городских и поселковых земель.

Увеличение площади земель населенных пунктов, находящихся в собственности муниципалитетов, произошло за указанный период с 10,9 тыс. га до 408,7 тыс. га. При этом изменился баланс распределения площадей между городскими и сельскими поселениями. В 2006 г. 34 % территорий населенных пунктов в собственности муниципалитетов приходилось на городские населенные пункты и 66 % – на сельские поселения. Однако к 2013 г. ситуация кардинально изменилась: возросла доля городских поселений до 77 % за счет расширения городской черты.



Рис. 3. Диаграмма распределения земель населенных пунктов, находящихся в муниципальной собственности, по принадлежности к городским и сельским поселениям в 2006-2013 гг.

В городах и поселках передача земель в собственность в большей степени коснулась земель сельскохозяйственного использования (50 % от всех городских земель, находящихся в частной собственности) и земель, занятых индивидуальной жилой застройкой (43 %).

Рассмотрим динамику заключения сделок с земельными участками на территории РФ. Исследованию данной темы посвящен ряд исследований [46, 47, 55, 56, 64, 92, 141] По общему количеству сделок, совершенных в Российской Федерации за период с 01.01.2006 по 01.01.2013 (Приложение 5) произошел рост общего количества сделок на 128 % с 1 218 478 сделок на 01.01.2006 до 2 779 613 сделок на 01.01.2013 (Рис. 4).

Увеличение общего числа сделок произошло также из-за роста продажи государственных и муниципальных земель с 150 793 сделок (91 446 га) на 01.01.2006 до 343 811 сделок (931 325,57 га) на 01.01.2013. За указанный период площадь проданных из государственной и муниципальной собственности земельных участков увеличилась более чем в 10 раз.

Однако рост общего количества сделок с земельными участками в РФ и рост сделок с земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, был сбалансированным. По состоянию на 01.01.2006 доля сделок с государственными и муниципальными землями в общем количестве сделок с земельными участками составила 12,38 %, а по состоянию на 01.01.2013 указанный показатель составил 13,49 %.

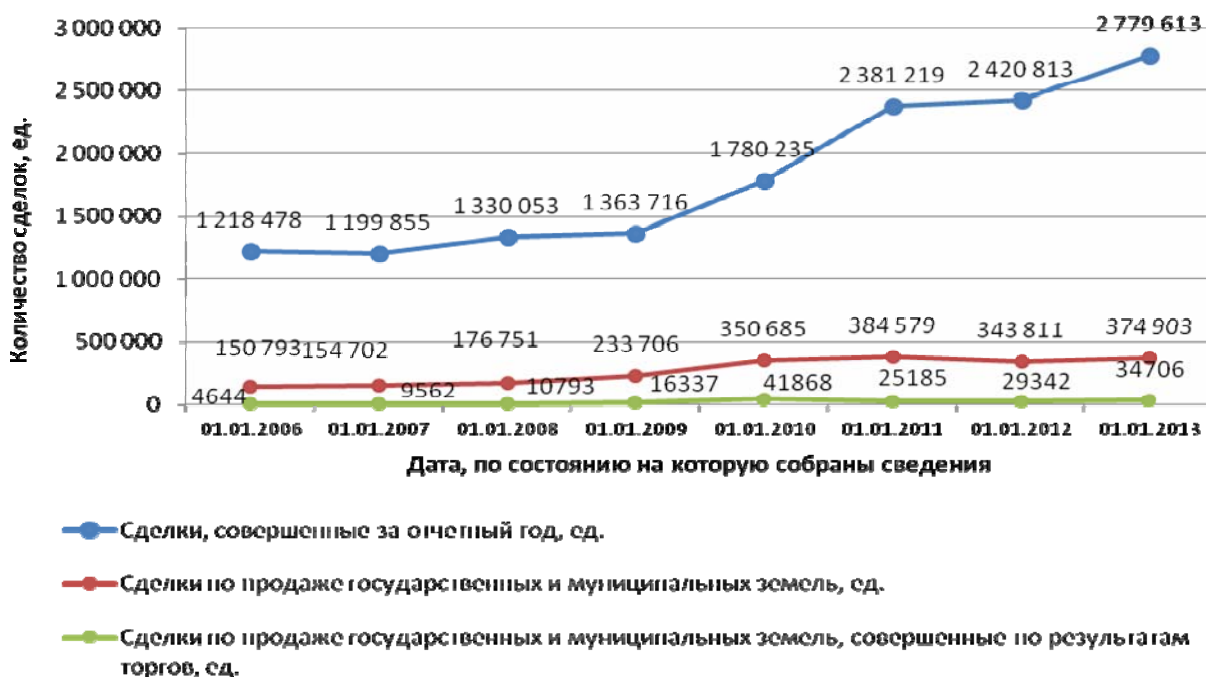


Рис. 4. Количество сделок с земельными участками, совершенных в РФ в период с 01.01.2006 по 01.01.2013

В рассмотренном временном интервале наблюдается рост количества сделок с земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, совершенных по результатам торгов. Если по состоянию на 01.01.2006 указанная величина составила 4 644 сделок (3 774 га), то по состоянию на 01.01.2013 – 34 706 сделок (86 918,26 га), т.е. более чем в семь раз по количеству сделок.

Доля сделок с земельными участками, проданными по результатам торгов, в общем количестве сделок с земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, изменялась неравномерно. С 01.01.2006 по 01.01.2011 наблюдался значительный рост указанного показателя с 3,08 % до 11,94 %, а затем указанный показатель начал снижаться и на 01.01.2013 составил 9,26 %. Увеличение доли сделок с государственными и муниципальными землями в общем количестве сделок с земельными участками происходит за счет увеличения доли земельных участков, предоставляемых без торгов (выкуп земель под существующими строениями, находящимися в собственности граждан и юридических лиц; предоставление земельных участков без торгов семьям, имеющим трех и более детей и т.д.).

Обратимся к вопросу земельных аукционов, в отношении которого существует некоторое количество исследований [1, 13]. Существуют три основных вида аукционов: английский (аукцион на повышение цены), голландский (аукцион на понижение цены) и смешанный (сначала идет торг на понижение цены, а затем на повышение). В настоящий момент продажа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, осуществляется при помощи аукционов на повышение

цены (английских аукционов) [63]. Однако 27 июня Федеральное Собрание Российской Федерации единогласно приняло закон о том, что при реализации земельных участков для строительства жилья экономического класса будут использоваться голландские аукционы, где торг будет идти на снижение стоимости квадратного метра готового жилья [110].

Продажа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам осуществляется на торгах, открытых по составу участников и по форме подачи предложений. Информация о проведении аукциона и информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [63]. В качестве официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов определен сайт с адресом www.torgi.gov.ru [121]

Согласно данным официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, наблюдается рост количества состоявшихся аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности (Рис. 5). Данные по состоявшимся аукционам по продаже земельных участков представлены в приложении (прил. 3).



Рис. 5. Распределение количества состоявшихся аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности по результатам торгов в РФ в 2012-2013 гг.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, имеет ярко выраженный сезонный характер. В зимнее время года спрос на земельные участки снижается почти в два раза по сравнению с предшествующим осенним периодом в связи с тем, что выбор земельного участка потребителями осложнен наличием снежного покрова на большей части территории Российской Федерации.

Существуют аукционы первой цены (аукцион, при котором победителем является участник с самой высокой ценой и именно эта цена подлежит уплате) и аукционы второй цены (аукцион, при котором победителем является участник с самой высокой ценой, но уплатить он должен «вторую цену», то есть цену своего ближайшего конкурента) [3]. Согласно законодательству Российской Федерации продажа земельных участков из государственной и муниципальной собственности осуществляется лицу, предложившему наибольшую цену, величину которой и оплачивает при совершении сделки купли-продажи, т.е. по результатам аукциона первой цены.

В аукционе первой цены предсказать поведение участников сложнее, чем в аукционе второй цены. С точки зрения теории, ни один участник не примет участие в аукционе, если начальная цена лота будет равна рыночной стоимости предмета аукциона или выше нее, поскольку в указанной ситуации выигрыш участника аукциона составит 0 денежных единиц. Участник аукциона может фиксировать поведение других участников и повышение цены. Это порождает простой вывод: увеличение участником своих ставок дает больше шансов на победу в аукционе, но снижает выигрыш участника [5]. При этом средний доход продавца не зависит от конкретного механизма проведения аукциона (теорема об одинаковой доходности Revenue equivalence theorem) и является величиной, зависящей от количества участников аукциона (формула (1)) [95]:

$$E = f\left(\frac{n-1}{n+1}\right), \quad (1)$$

где E – средний доход продавца (средний платеж участника аукциона),

n – количество участников аукциона, чел.

Теорема об одинаковой доходности применима только при равномерном распределении ценностей, т.е. товар должен представлять одинаковую ценность для всех покупателей. Кроме того, теорема говорит только о равенстве среднего дохода продавца. Она не утверждает, что доход продавца при данных конкретных ценностях покупателей не зависит от формы аукциона.

В настоящее время актуальной проблемой развития жилищного строительства в рамках национального проекта являются вопросы становления и развития городских рынков земли для инвестиционно-строительной дея-

тельности. Важность этого вопроса определяется тем, что устойчивое развитие жилищного рынка возможно лишь при опережающем развитии земельного рынка, который должен иметь оптимальные параметры своего функционирования по обеспечению строительства достаточным количеством земельных участков, структуре предложения по видам целевого использования, уровню цены, степени эффективности аукционов и конкурсов, качеству институционального развития земельно-рыночных отношений, уровню конкуренции земельного рынка, показателям государственной поддержки субъектов земельного рынка и прочих индикаторов мониторинга ключевых параметров формирования и развития земельного рынка [26].

Наиболее проблемной областью реализации земельных участков гражданам и юридическим лицам при помощи аукционов является продажа земельных участков из земель населенных пунктов для жилищного строительства. Это обусловлено высокой потребностью граждан России в доступном и комфортном жилье. В России обеспеченность жильем составляет в 2012 г. 425 квартир на 1000 жителей. Среднеевропейский показатель обеспеченности жильем составляет 473,6 квартиры. Среди европейских стран показатель обеспеченности жильем по сравнению с российским меньше только в Польше (357 квартир) и Бельгии – 398 [33]. При этом, согласно статистическим данным, представленным в прил. 7, объем ввода индивидуального жилья по количеству квадратных метров составляет около 40 % в общем объеме ввода жилья в Российской Федерации, при этом в последние годы даже наблюдается незначительный рост указанного показателя (рис. 6).

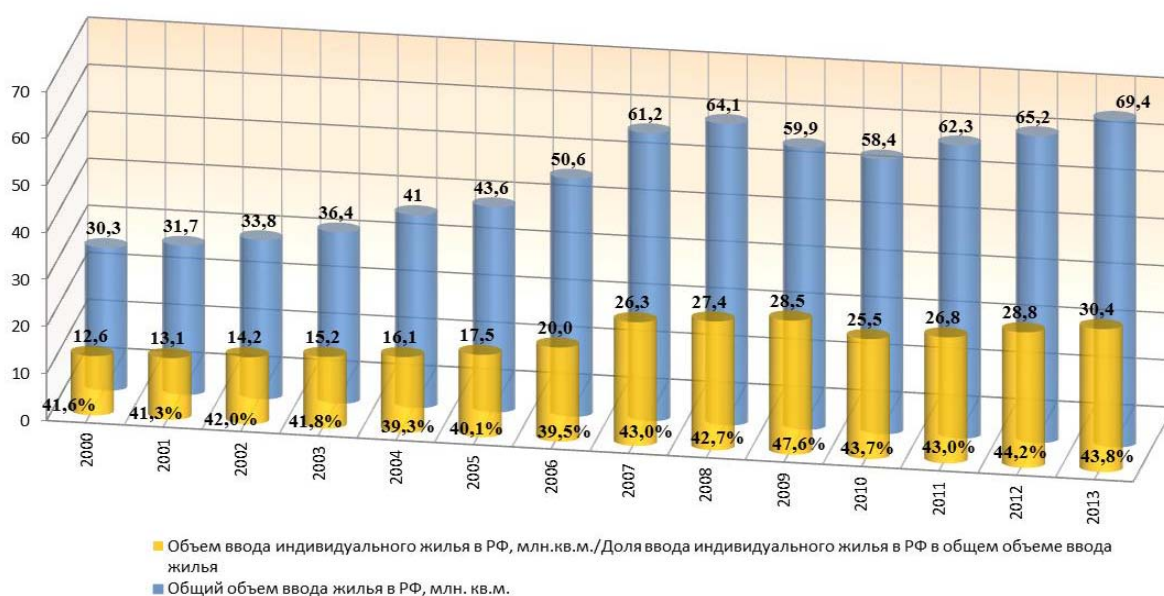


Рис. 6. Данные по объему ввода жилья в РФ за 2000-2013 гг.

Наиболее важный показатель доступности жилья – средняя рыночная стоимость 1 кв.м жилой недвижимости, граждане с высокими доходами могут быстрее накопить средства для приобретения жилья и приобрести жилье с помощью заемных средств.

Для анализа основных тенденций рынка жилищной недвижимости в Российской Федерации, рассмотрим динамику средней рыночной стоимости 1 м.кв. жилой недвижимости на первичном и вторичном рынке в РФ [100].

Анализ динамики средней рыночной стоимости 1 кв. м жилой недвижимости на первичном в Российской Федерации показал следующие: за период с 2000-2005 года наблюдался стабильный рост цен на жилье с 8 678 руб. за 1 кв. м в 2000 году до 25 394 руб. за 1 кв. м в 2005 году со стабильным средним темпом 120-125 % в год. Однако в 2006, 2007, 2008 годах произошел резкий скачок цен, так в 2006 году стоимость за 1 кв. м жилой недвижимости составлял 36 221 руб. что составляет 145 % к 2005 году (25 394 руб.), в 2007 году стоимость за 1 кв. м жилой недвижимости составлял 47 482 руб. что составляет 132 % к 2006 году (36 221 руб.). В 2008 году стоимость за 1 кв. м жилой недвижимости составлял 52 504 руб. что составляет 111 % к 2007 году (47482 руб.) стоимость в 2008 году является максимальной стоимостью за 1 кв. м жилой недвижимости составлял 48 095 руб. что составляет 101 % к 2009 году (47 715 руб.) – таким образом динамика средней рыночной стоимости 1 кв. м жилой недвижимости на первичном в Российской Федерации показал что в 2009 году наблюдается падение цен до уровня 2007 года, и дальнейшая пролонгация в 2010 и 2011 годах (рис. 7).

Анализ динамики средней рыночной стоимости 1 кв.м жилой недвижимости на вторичном рынке в Российской Федерации показал что, до 2006 года цены на вторичном рынке были ниже чем на первичном в среднем на – 87-90 % и росли с таким же темпом, в 2006 и 2007 сравнивались с первичными. В 2008 году средняя цена на 1 кв.м жилья в РФ на вторичном рынке составляла 56 495 руб. и превышали цены на первичном рынке (52504 руб.) на 108 %, в 2009 году средняя цена на 1 кв.м жилья в РФ на вторичном рынке составляла 52 895 руб. и превышали цены на первичном рынке (47 715 руб.) на 111 %, в 2010 году средняя цена на 1 кв.м жилья в РФ на вторичном рынке составляла 59 220 руб. и превышали цены на первичном рынке (48 095 руб.) на 123 % [100], в 2011 году средняя цена на 1 кв.м жилья в РФ на вторичном рынке составляла 56 370 руб. и превышали цены на первичном рынке (48 163 руб.) на 117 %, в 2012 году средняя цена на 1 кв.м жилья в РФ на вторичном рынке составляла 56 478 руб. и превышали цены на первичном рынке (50 208 руб.) на 112 %.

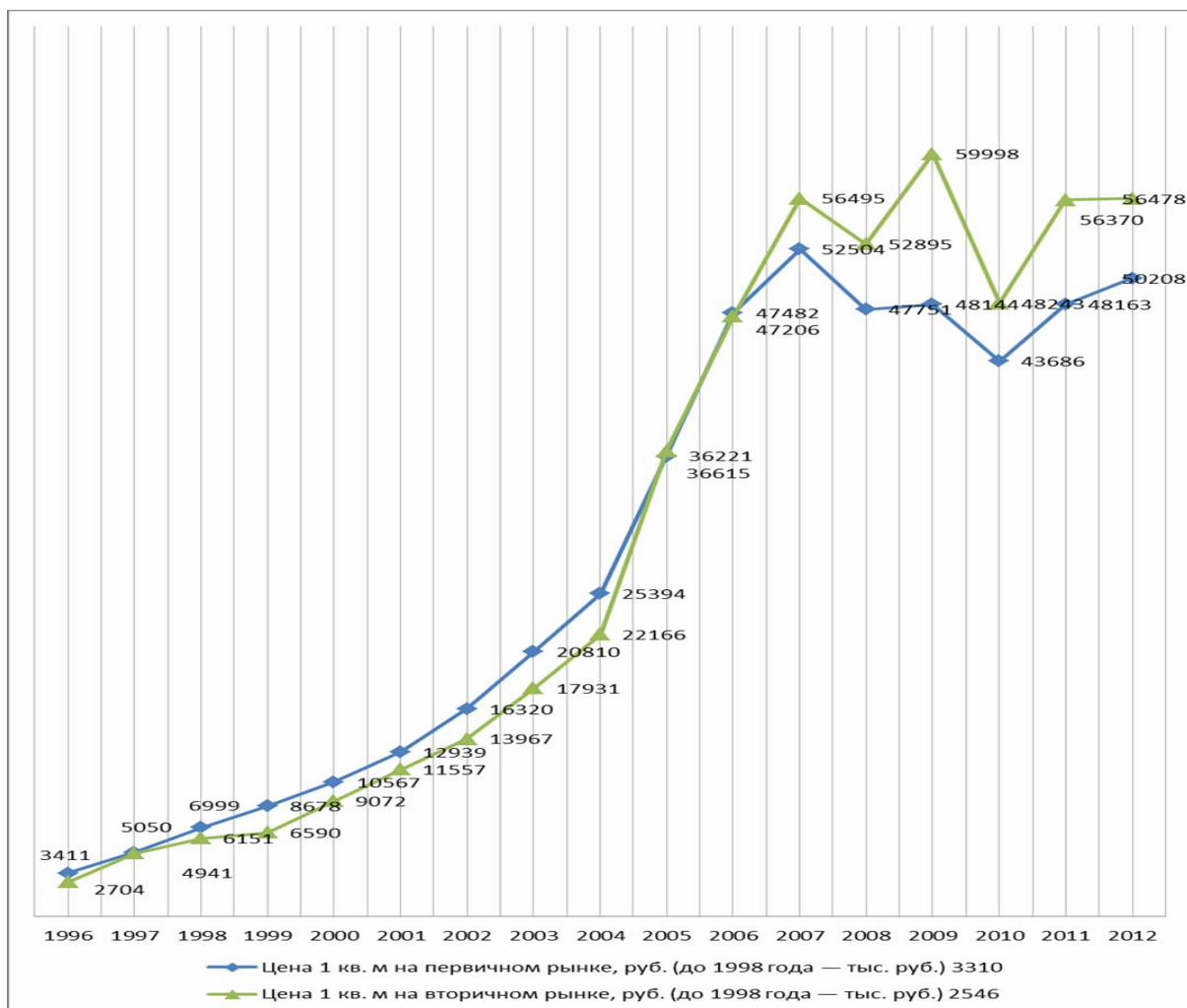


Рис. 7. Динамика средней рыночной стоимости 1 кв.м жилой недвижимости в Российской Федерации на первичном и вторичном рынке

Анализ динамики средней рыночной стоимости 1 кв. м жилой недвижимости в Российской Федерации показал увеличение разницы между ценами на первичном и вторичном рынке в сторону увеличения цен на вторичном рынке и пролонгации цен на первичном рынке. Это связано с ростом доходов населения, что в свою очередь увеличивает платежеспособный спрос на жилье, что в условиях превышения спроса над предложением, приводит к росту цен на жилье на вторичном рынке это также подтверждает проблемные тенденции развития рынка жилищной недвижимости в РФ в условиях кризисных трансформаций инвестиционно-строительной сферы.

Основным условием реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 – 2015 годы (утв. постановлением Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. N 1050) [123], является реализация подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства», данная подпрограмма подтверждает правильность выбранного направления по реализации комплексного подхода к освоению и развитию территорий в целях жилищного строительства в

связи с ограниченными возможностями так называемой «точечной застройки» с использованием уже существующих инженерной, социальной и дорожной инфраструктур [28].

В настоящее время в России особенно актуальной представляется проблема выделения земельных участков под застройку: необходимо разблокировать процесс и сделать существующие процедуры более унифицированными и понятными. За последние семь лет значительно возросла площадь земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц. Указанная тенденция обеспечивается в том числе при помощи реализации земельных участков на торгах. Также растет общая площадь земель населенных пунктов за счет расширения границ населенных пунктов и присоединения дополнительных территорий с целью освоения новых земельных участков. Среди земель населенных пунктов в муниципальной собственности возросла доля городских поселений. Однако за последние три года происходит снижение доли сделок с земельными участками, проданными по результатам торгов, в общем количестве сделок с земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, имея при этом ярко выраженный сезонный характер.

Таким образом, полученные результаты исследований в области реализации земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности при помощи аукционов, показали сложность и многогранность проблемы развития земельного рынка и важность его развития с приоритетным вводом жилья. Это позволяет переходить к следующей задаче исследования – выявлению особенностей организационно-экономические и правовые особенности рынка аукционных продаж земельных участков под жилищное строительство.

1.2. Организационно-экономические и правовые аспекты функционирования рынка аукционных продаж земельных участков под жилищное строительство в современных условиях

В организационно-правовой базе реализации земельных участков, находящихся в собственности государственной и муниципальной власти, при помощи аукционов можно выделить три уровня организационно-экономической регламентации этой деятельности. Выполненные исследования позволили осуществить классификационный анализ данной базы, включающий признаки общего характера, оформление прав на земельные участки, регистрации прав и общие правила проведения земельных аукционов. Полученные результаты такого анализа были представлены в виде модели (рис. 8). Дополнительно осуществлен детальный анализ регламентации данной базы, приведенный в приложении (прил. 8).

Продажа реализация земельных участков при помощи аукционов является многоуровневым процессом, включающим несколько этапов: оформление земельного участка согласно представленным на схеме (рис. 8) законодательным актам различных уровней; проведение аукциона после подготовки необходимых документов начиная с публикации извещения о проведении аукциона и до продажи земельного участка победителю аукциона; регистрация прав на земельный участок согласно установленным требованиям (рис. 9). Указанный алгоритм применим только к проведению аукционов по продаже земельных участков для жилищного строительства. Под жилищным строительством следует понимать создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства), в результате которого будут созданы объекты жилищных прав. Объектами жилищных прав являются жилые помещения [59].

Жилищное строительство осуществляется в жилых зонах, определяемых в результате градостроительного зонирования. В состав жилых зон могут включаться зоны застройки индивидуальными жилыми домами; зоны застройки малоэтажными жилыми домами; зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; зоны застройки многоэтажными жилыми домами; зоны жилой застройки иных видов [43]. Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи [126].

Оформление прав на земельные участки

Подача заявки на приобретение земельного участка

В Земельном Кодексе РФ указано, что предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка [63]. Земельным Кодексом установлены два порядка предоставления земельных участков: без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием. Предоставление земельных участков без предварительного согласования мест размещения объектов регулирует процесс организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из государственной и муниципальной собственности для жилищного строительства.

Порядок предоставления земельного участка без предварительного согласования предусматривает осуществление необходимых работ и юридических действий, обеспечивающих точные сведения не только о разрешенном использовании земельного участка, месте его расположения, но и о его конфигурации, рельефе. Устанавливаются границы участка с соседями-землепользователями, выясняются технические условия подключения объектов к сетям инженерных коммуникаций, определяются объективные кадастровые данные о земельном участке в соответствии с требованиями законодательства о земельном кадастре.

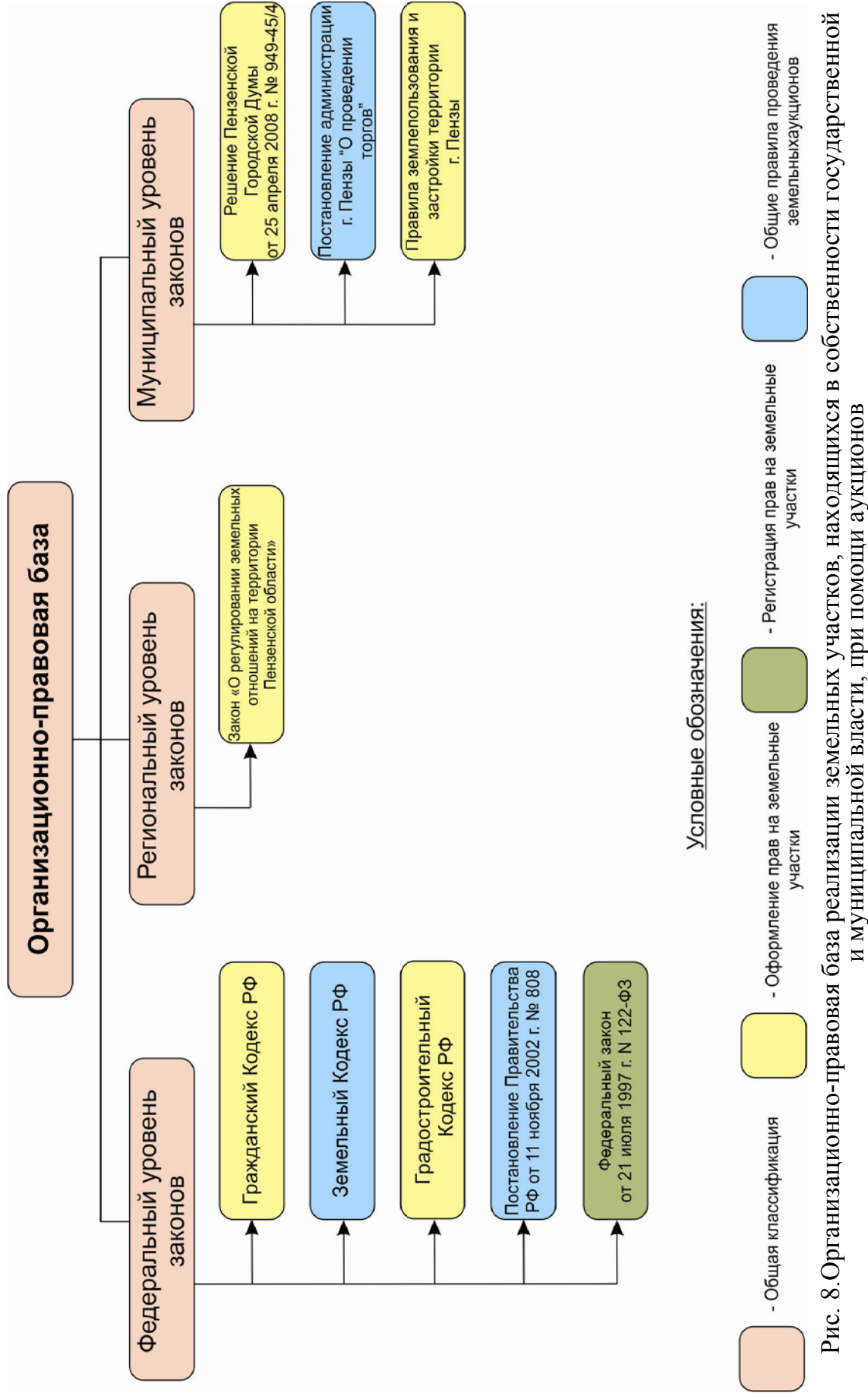


Рис. 8. Организационно-правовая база реализации земельных участков, находящихся в собственности государственной и муниципальной власти, при помощи аукционов

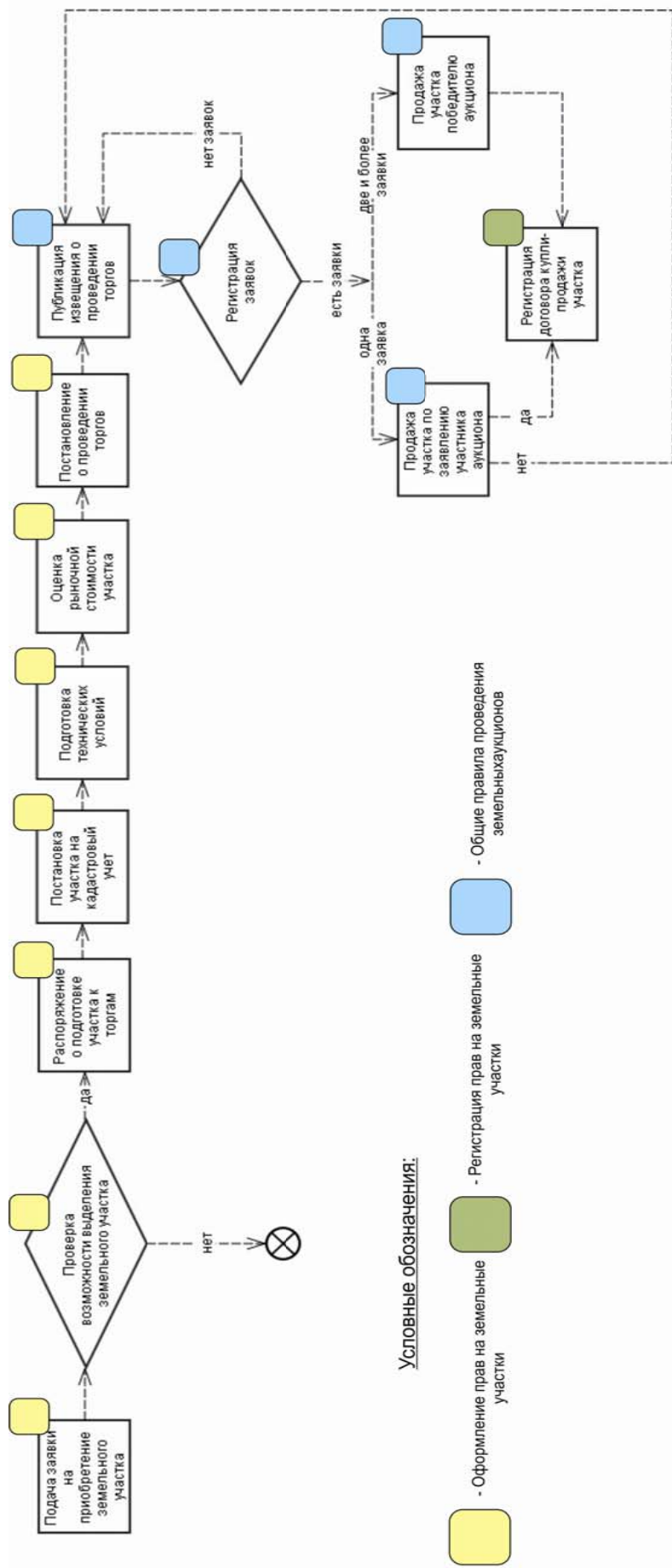


Рис. 9. Общий алгоритм продажи земельных участков в РФ, находящихся в государственной и муниципальной собственности, при помощи аукционов для жилищного строительства

От других аукционов его отличает то, что в случае участия в аукционе единственного участника аукцион также признается несостоявшимся, но участник имеет право по заявлению заключить договор купли-продажи земельного участка по начальной цене.

Выбор земельных участков для строительства начинается с подачи мотивированного заявления гражданином или юридическим лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка, которое подается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. В заявлении должны быть указаны все необходимые характеристики, объективные сведения об испрашиваемом участке, или их возможных вариантах.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов, которое следует считать офертой. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Организатор торгов, и лицо, выигравшее торги, с одной стороны, вправе требовать заключения договора, а с другой стороны, обязаны его заключить [44]. В качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель имущественного права либо специализированная организация.

Проверка возможности выделения земельного участка

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в собственности Пензенской области или муниципальной собственности, осуществляется соответственно на основании решения Правительства Пензенской области или органа местного самоуправления соответствующего муниципального образования [62].

Земельные участки, выставляемые на торги, определяются продавцом в соответствии с утвержденным генеральным планом города или другого поселения, иной градостроительной и землеустроительной документацией [122].

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из городских земель для индивидуального жилищного строительства, установлены в размере: минимальные – 0,06 га; максимальные – 0,15 га [129].

Согласно Правилам землепользования и застройки города Пензы, градостроительное зонирование г. Пензы разделяет город на территориальные зоны, для которых определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для жилищного строительства может осуществляться только в жилых зонах. В г. Пензе к жилым зонам относятся:

Ж-1. Зона малоэтажной жилой застройки 1 – 3 этажа. Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из

отдельно стоящих жилых домов и жилых домов блокированного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки 2–5 этажа. Зона выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 5 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей. Зона выделена для формирования жилых районов высокой плотности с размещением многоквартирных домов выше 5 этажей.

Ж-4. Зона коллективных садов. Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха [126].

Распоряжение о подготовке участка к торгам (аукциону)

Аукцион является одной из форм торгов. Согласно ст. 447 Гражданского Кодексу РФ торги проводятся с целью заключения договора. При проведении аукциона выявляется покупатель, который может предложить наивысшую цену за приобретение определенного права – права собственности на земельный участок или права на заключение договора аренды земельного участка под жилищное строительство. Для проведения аукциона необходимо подготовить соответствующие документы по земельному участку, подготовка которых осуществляется на основании Федерального закон от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [150].

Постановка участка на кадастровый учет, подготовка технических условий, оценка рыночной стоимости участка

В статье 38.1 Земельного Кодекса РФ «Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства» речь идет о любом жилищном строительстве. В статье определены условия, при которых земельный участок может быть выставлен на аукцион: земельный участок прошел кадастровый учет; проведены инженерные изыскания возможности строительства; по результатам инженерных изысканий разрешено использование этого земельного участка под жилищное строительство; определены технические условия подключения готового объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (электросетям, водопроводным, канализационным, газовым и др.) и размер платы за подключение к инженерным сетям.

Общие правила проведения земельных аукционов

Публикация извещения о проведении торгов

Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 утверждены правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договора аренды таких земельных участков. В качестве продавца земельного участка или права его аренды выступает орган государственной власти или местного самоуправления. Продажа земельных участков и права аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, осуществляется по решению Правительства РФ или специально уполномоченных им федеральных органов исполнительной власти [122].

Продажа земельных участков и права аренды земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, осуществляется по решению органа государственной власти субъекта Российской Федерации. Продажа земельных участков и права аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется по решению органа местного самоуправления.

В качестве организатора торгов выступает либо продавец, либо специализированная организация, действующая на основании договора с продавцом. В случае проведения торгов специализированной организацией расходы организатора, связанные с проведением торгов, включая привлечение независимых оценщиков, специалистов по проведению рекламной кампании, экспертов и т.д., осуществляются в соответствии с условиями, определенными в договоре продавца с организатором.

Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть закрытым по форме подачи предложения по цене. Продавец определяет форму проведения торгов, начальную цену предмета торгов, сумму задатка и составляет график платежей. Продавец подготавливает по каждому предмету торгов необходимые материалы и документы. Аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка является открытым по составу участников и по форме подачи заявок (далее для целей настоящей статьи – аукцион).

В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка принимает решение о проведении аукциона. В качестве организатора аукциона выступает продавец земельного участка

или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

Организатор аукциона не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона должен опубликовать извещение о проведении аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о проведении аукциона на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

Извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения: об организаторе аукциона; о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение; о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы); о «шаге аукциона»; о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе; о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка; о существенных условиях договора.

Регистрация заявок

Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы: заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка; выписка из единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуальных предпринимателей, копии документов, удостоверяющих личность, – для физических лиц; документы, подтверждающие внесение задатка.

Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям: непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений; непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе; подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки.

Заявитель, отказавшийся от участия в аукционе и отозвавший свою заявку позднее дня окончания срока приема заявок, может получить внесенный им задаток «в порядке, установленном для участников аукциона». Такой порядок должен быть определен организаторами аукциона и указан в объявлении об условиях его проведения.

Организатор аукциона ведет протокол приема заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе с указанием причин отказа. Организатор аукциона обязан вернуть внесенный задаток заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение трех дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

Продажа участка по заявлению участника аукциона

В случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине участия в аукционе менее двух участников, единственный участник аукциона не позднее чем через десять дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

Организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся либо если не был заключен договор купли-продажи или договор аренды земельного участка с единственным участником аукциона,

вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

Продажа участка победителю аукциона

Аукцион, открытый по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, проводится в следующем порядке:

а) аукцион ведет аукционист;

б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона.»Шаг аукциона» устанавливается в размере от 1 до 5 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы и не изменяется в течение всего аукциона;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены или начального размера арендной платы и каждой очередной цены или размера арендной платы в случае, если готовы купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с этой ценой или размером арендной платы;

г) каждую последующую цену или размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущей цены или размера арендной платы на «шаг аукциона». После объявления очередной цены или размера арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену или размер арендной платы в соответствии с «шагом аукциона»;

д) при отсутствии участников аукциона, готовых купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с названной аукционистом ценой или размером арендной платы, аукционист повторяет эту цену или размер арендной платы 3 раза.

Если после трехкратного объявления очередной цены или размера арендной платы ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним;

е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже земельного участка или права на заключение договора его аренды, называет цену проданного земельного участка или размер арендной платы и номер билета победителя аукциона [122].

Результаты аукционов оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе также указываются: предмет

аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, об основанных на результатах инженерных изысканий параметрах разрешенного использования объекта капитального строительства и о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о плате за подключение; победитель аукциона; цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы.

Организатор аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Аукцион признается не состоявшимся в случае, если: в аукционе участвовали менее двух участников; после трехкратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

Информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

Регистрация прав на земельные участки

Регистрация договора купли-продажи участка

В случае государственной регистрации прав на недвижимое имущество, принадлежащее Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, от их имени вправе выступать органы государственной власти, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане [94].

Вместе с заявлением о государственной регистрации прав и другими представленными для государственной регистрации прав документами представляется, если иное не установлено федеральным законом, документ об уплате государственной пошлины. При личном обращении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом. Лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий его личность, учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, а пред-

ставитель юридического лица, кроме того, документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица, или нотариально удостоверенную копию этого документа, если иное не установлено федеральным законом. Если полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа, заверенной печатью и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением о государственной регистрации прав не требуется.

Основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются: акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания; договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки; акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения; свидетельства о праве на наследство; вступившие в законную силу судебные акты; акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания; иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения; иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав [148].

Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав [96].

Таким образом, сегодня предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности для жилищного строительства, имеет организационные, экономические и правовые особенности, свойственные лишь данному виду продаж и регулируемые рядом законодательных актов.

1.3. Анализ теоретических и научно-практических исследований в области земельного девелопмента и рынка аукционов по земельным участкам

Выполненные исследования показали наличие многочисленных научно-практических результатов в области анализа проблемных вопросов развития земельного рынка, в том числе в системах земельного девелопмента и региональных систем управления земельными ресурсами. Перейдем к полученным отдельным результатам в этой проблемной научно-практической сфере.

Вопросом становления земельного рынка в современной российской экономике занимался Н.Ю. Шубин [161], который показал, что в ходе земельной реформы и приватизации государственных земель на территории Российской Федерации сформировалось более 43 миллионов собственников земельных участков с правом владения, пользования и распоряжения ими в соответствии с земельным законодательством федерального, регионального, муниципального уровней. При этом Н.Ю. Шубин отмечает, что количество собственников земельных участков ежегодно растет, особенно активно указанная тенденция проявляется для земель населенных пунктов.

Дополнительными исследованиями по тематике становления, развития и функционирования земельных рынков муниципальных образований занимался В.М. Романов. В его исследования впервые была выделена структура информационного цикла при формировании земельного участка для реализации гражданам (в том числе и при помощи аукциона) на государственном и муниципальном уровне. Он отметил, что оптимизируя состояние современной технологии формирования земельного участка и постановку на кадастровый учет объектов недвижимости и, в частности, земельных участков, необходимо рассматривать данное состояние по технологии логического цикла (рис. 10) [135].

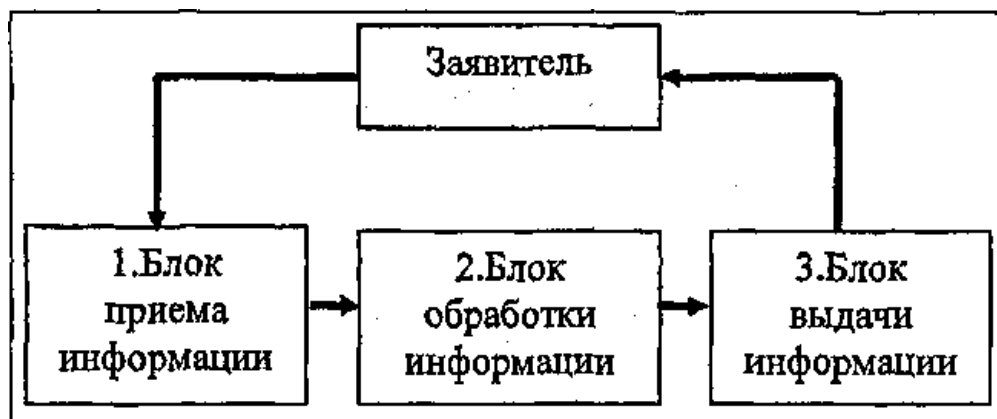


Рис. 10. Структура информационного цикла при формировании земельного участка

Исследованиями организационно-экономические аспекты регулирования земельных отношений занимался также Р.Н. Салаватуллин. Он отмечал, что в условиях смешанной экономики отношения собственности, оборота земельных прав и отношения хозяйственного использования являются объектом государственного и рыночного типов регулирования, направленных на рациональное, экономически эффективное использование земель и равную защиту интересов участников земельных отношений. Несмотря на важность рыночных отношений в изменении и развитии земельных отношений, их объективной основой остаются отношения собственности на землю. Именно последнее в конечном итоге определяет и формы хозяйственного использования земли, и формы земельных сделок, и формы финансового обеспечения земельного оборота [137].

Вопросами ленд-девелопмента, а также предоставлением земельных участков для комплексного освоения занимались Е.А. Темичев [143] и И.Н. Сегаев [24, 25, 138]. В его исследованиях была представлена принципиальная модель предоставления земельных участков при помощи аукционов на государственном и муниципальном уровне (рис. 11).

Также в исследовании И.Н. Сегаева представлена информация по предоставлению земельных участков для комплексного освоения в период с 2008 по 2010 г. В результате проведения торгов для комплексного освоения в целях жилищного строительства в соответствии со ст.30.2, 38.2 Земельного кодекса предоставлены земельные участки в Башмаковском – 0,47 га, Бессоновском – 66,9 га, Вадинском – 2,97 га, Каменском – 18,21 га, Колышлейском – 1,523 га, Лопатинском – 1,765 га, Лунинском – 9,18 га, Никольском – 3,8 га Пачелмском – 0,65 га, Пензенском – 334,4 га, Шемышейском – 53,35 га районах и городе Пензе – 60,07 га.

Полностью сформированы земельные участки для комплексного освоения в целях жилищного строительства в Бековском – 1,05 га, Городищенском – 5,2 га, Иссинском – 2 га, Кузнецком – 97,9 га, Камешкирском – 1,8 га, Наровчатском – 1,2 га, Неверкинском – 13,3 га, Н-Ломовском – 10 га, Сосновоборском – 7,2 га. В таких районах как Земетчинский – 4,7 га, М-Сердобинский – 5,0 га, Сердобский – 4,4 га, Мокшанский – 157,03 га, Тамалинский – 15,24 га и в г. Заречный – 24,20 га – произвели межевание и поставили такие участки на кадастровый учет.

Структура взаимодействия органов государственной и муниципальной власти при формировании земельного участка для продажи либо предоставления права аренды (рис. 12) рассмотрена в исследовании К.В. Ушнурцевой [147], посвященном региональным механизмам эффективного использования земельных ресурсов в крупных городах.

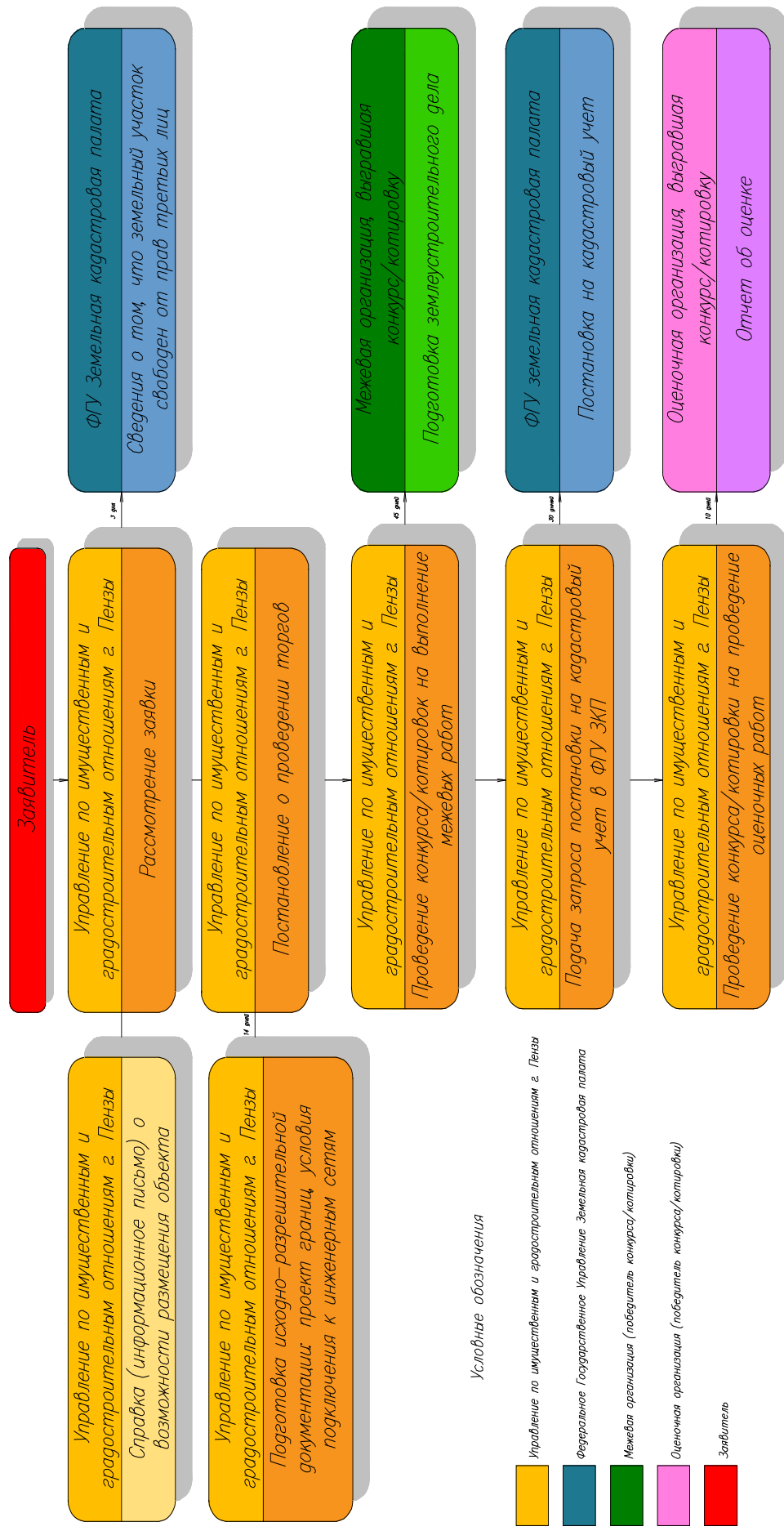


Рис. 11. Заявительная модель жилищной корпорации как участника муниципального рынка аукционных продаж земельных участков в г. Пензе

Согласно представленной структуре, запрос от органов местного самоуправления должен состоять из градостроительного плана, копий выдержки из генерального плана и предлагаемых направлений использования земельного участка государственной собственности.

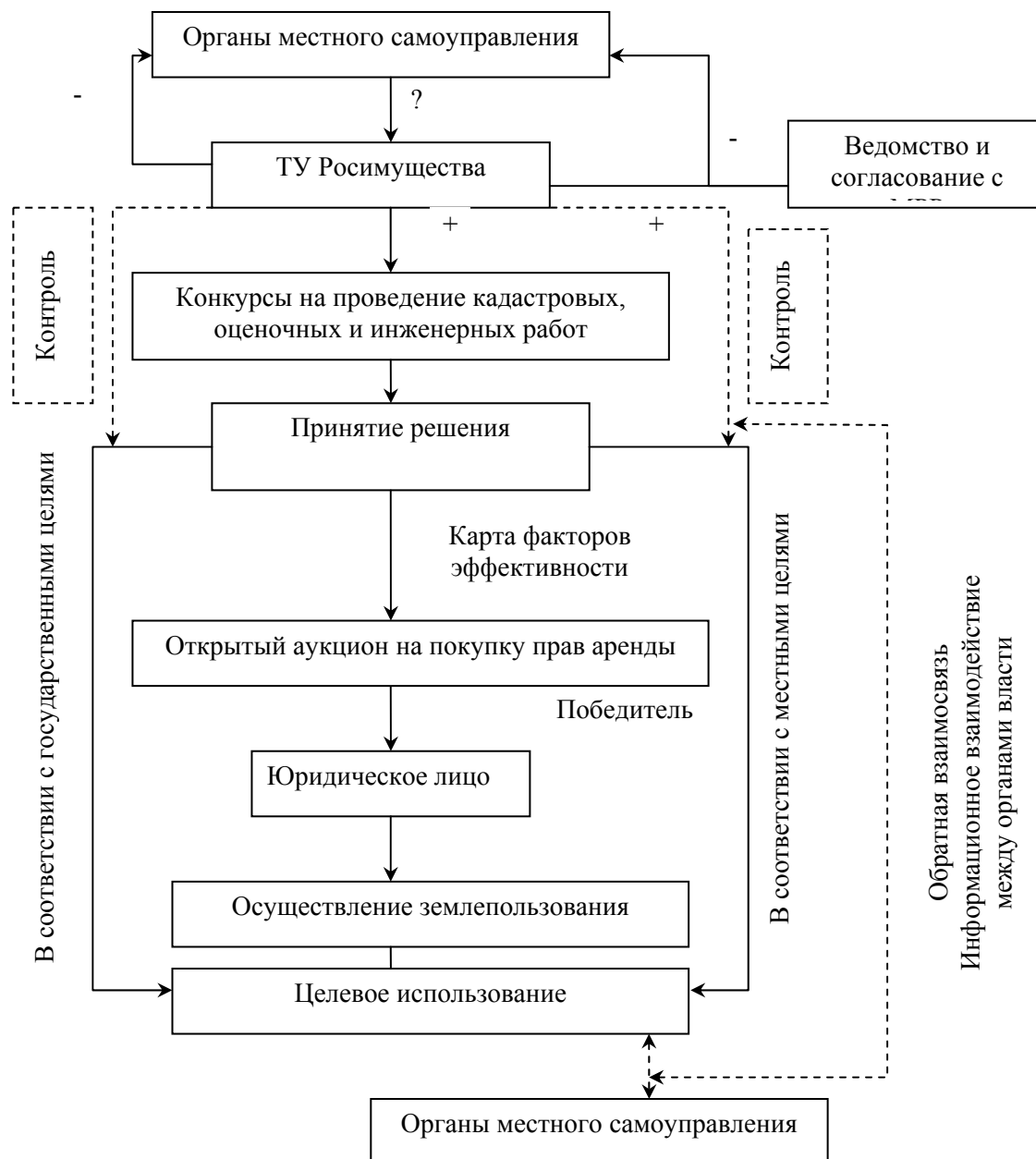


Рис. 12. Алгоритм взаимодействия местных органов власти городского муниципального образования и территориального управления Росимущества в сфере использования земельного участка федеральной собственности

В исследовании К.В. Ушнурцевой выявлена и обоснована объективная необходимость комплексной оценки и повышения эффективности использования региональных земельных ресурсов для решения инфраструктурных и социальных проблем экономического развития крупного города. Также выявлены объективные факторы, влияющие на степень эффектив-

ности использования земельных ресурсов, позволяющих обосновать целесообразность вовлечения государственных земель в хозяйственный оборот в целях решения стратегических задач социально-экономического развития территории.

Сложившаяся структура земель в границах населенных пунктов по формам собственности (табл. 2) приводит к тому, что государственные земельные ресурсы, для которых законами РФ предусмотрен особый режим оборота, становятся ресурсом увеличения экономического потенциала регионов.

Т а б л и ц а 2

Структура земель в границах городских населенных пунктов по формам собственности (по состоянию на 01.01.2010 по данным Росреестра)

Федеральный округ	Тыс. га							Доля, %				
	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	В собственности РФ	В собственности субъекта РФ	В муниципальной собственности	государственной и муниципальной собственности	собственности РФ	собственности субъектов РФ	муниципальной собственности	разграниченных земель
Российская Федерация	7 964,5	624,8	247,8	7 091,9	500,3	90,0	154,8	89	6	1	2	10,51
Центральный федеральный округ	1 292,0	166,3	52,6	1 073,1	96,9	11,7	13,3	83	8	1	1	11,36
Северо-Западный федеральный округ	685,3	39,2	40,4	605,7	36,8	24,2	4,6	88	5	4	1	10,83
Южный федеральный округ	564,1	64,2	17,5	482,4	47,0	7,2	46,2	86	8	1	8	20,81
Северо-Кавказский федеральный округ	321,9	25,6	7,3	289,0	11,0	1,5	1,1	90	3	0	0	4,71
Приволжский федеральный округ	1 589,6	118,3	63,4	1 407,9	90,5	15,5	40,2	89	6	1	3	10,38
Уральский федеральный округ	1 263,8	80,7	27,2	1 155,9	68,5	20,0	9,4	91	5	2	1	8,47
Сибирский федеральный округ	1 446,0	100,4	32,9	1 312,7	100,5	5,6	33,3	91	7	0	2	10,62
Дальневосточный федеральный округ	801,8	30,1	6,5	765,2	49,1	4,3	6,7	95	6	1	1	7,85

Представленные данные, как отмечено в исследовании, обуславливают необходимость применения соответствующими уполномоченными органами власти совокупности количественных и качественных показателей, которые характеризуют эффективность использования земельного ресурса

в целях социально-экономического развития территории на этапе обоснования направлений его использования для последующего вовлечения в хозяйственный оборот [147].

Область регионального и муниципального управления земельными ресурсами рассматривалась в научной работе О.В. Юрьевой. В исследовании были рассмотрены основные задачи регионального и муниципального управления земельными ресурсами как значительного способа пополнения местного бюджета, а также вопросы эффективности использования земельных ресурсов [164].

В научной работе О.В. Юрьевой уточнено содержание категории «региональное управление земельными ресурсами», которая включает в себя федеральные и региональные цели и задачи управления землями.

Региональное управление предполагает государственное управление в границах территории субъекта РФ, направленное на выполнение федеральных задач, входящих в их компетенцию в соответствии с разграничением предметов ведения и полномочий на основе федеративных отношений, а также региональное управление предполагает самостоятельное решение вопросов по развитию региона, связанных главным образом с повышением социально-экономических условий жизни населения.

Такой двойственный подход позволяет рассматривать категорию регионального управления землями как уровень управления, на котором происходит исполнение федеральных целей и задач, а с другой стороны как необходимый элемент потенциала территории и фактор регионального развития (рис. 13).

Вопросами повышения эффективности управления земельными ресурсами муниципалитетом занимался А.В. Лемин [77]. В своем исследовании он рассмотрел инструменты повышения эффективности управления земельными ресурсами, однако в части проведения аукционов введено незначительное количество предложений. Основная часть исследования касается актуализации стоимости налогооблагаемой базы, увеличение доходов от аренды путем переоценки размера стоимости права аренды земельных участков, а также другие мероприятия, относящиеся не относящиеся к продаже земельных участков.

В научной работе А.В. Лемина уточнены методические подходы к управлению земельными ресурсами муниципалитета: система, методы, функции управления и факторы, влияющие на её развитие, полномочия субъектов управления всех уровней. Выявлены особенности муниципального управления земельными ресурсами. В работе дано следующее определение муниципального управления земельными ресурсами: это целенаправленная деятельность муниципальных органов власти по организации рационального и эффективного использования земли с целью обеспечения интересов как всего общества, так и отдельного человека, а также

устойчивого развития поселения. Основным критерием муниципальной эффективности управления земельными ресурсами является показатель поступления в местный бюджет доходов от использования земли.



Рис. 13. Региональное управление земельными ресурсами

В соответствии с этим в работе стратегическая направленность муниципальной земельной политики в поселениях ориентирована на создание благоприятных условий для обеспечения интересов граждан и общества, а также устойчивого развития поселения. Очевидно, что муниципальная

собственность, в особенности земельные ресурсы, составляет экономическую базу местного самоуправления в качестве источника финансирования местного бюджета. Поэтому муниципалитет должен реализовывать такую стратегию управления земельными ресурсами, которая бы обеспечивала стабильные и увеличивающиеся поступления доходов от использования земли в интересах развития инфраструктуры поселения и его граждан.

Управление земельными ресурсами является целенаправленным действием. На практике это означает, что органы власти, как государственные, так и муниципальные, устанавливают определённые правила и условия владения, пользования, распоряжения объектами управления. Наибольший эффект от реализации этих правил и условий достигается тогда, когда управленческое воздействие со стороны муниципалитета является системным, т.е. основано на комплексе мер, образующих так называемую систему управления. Ниже представлена система управления земельными ресурсами поселения (рис. 14).



Рис. 14. Система управления земельными ресурсами поселений

Разработаны методические подходы к планированию земельных отношений на муниципальном уровне, на основании которых создан типовой среднесрочный план использования земли и регулирования земельных отношений муниципалитетом.

Типовой среднесрочный план использования земли и регулирования земельных отношений (рис. 15) позволит реализовать главную поставленную цель – повышение эффективности муниципального управления земельными ресурсами, а также вовлечь новые земельные участки в хозяйственный оборот. Следует отметить, что данный план на современном этапе развития земельных отношений может являться базовым практически для всех муниципальных образований, но при этом необходима его трансформация в зависимости от особенностей местной системы управления земельными ресурсами.

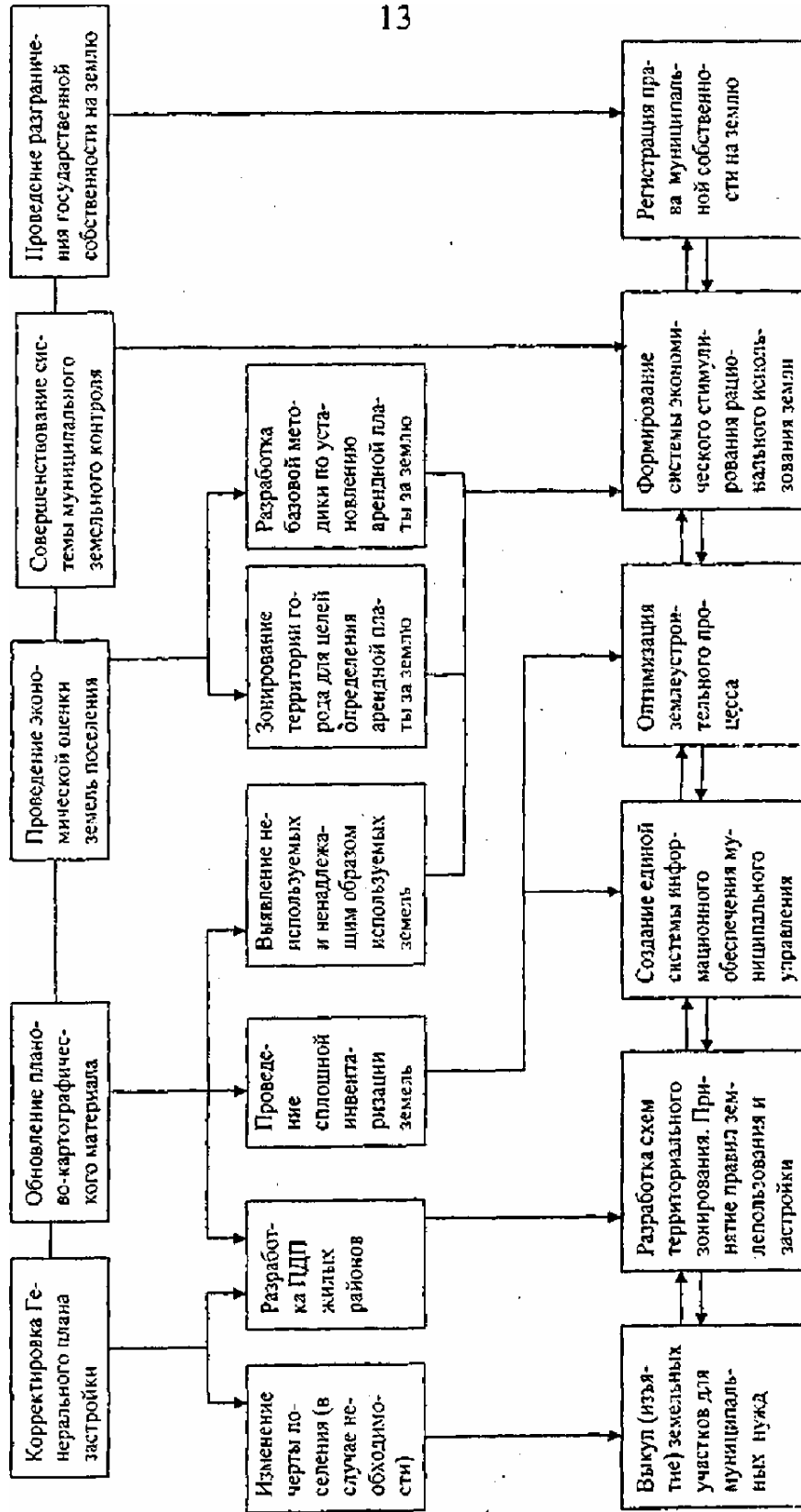


Рис. 15. Типовой среднесрочный план использования земли и регулирования земельных отношений муниципалитетом

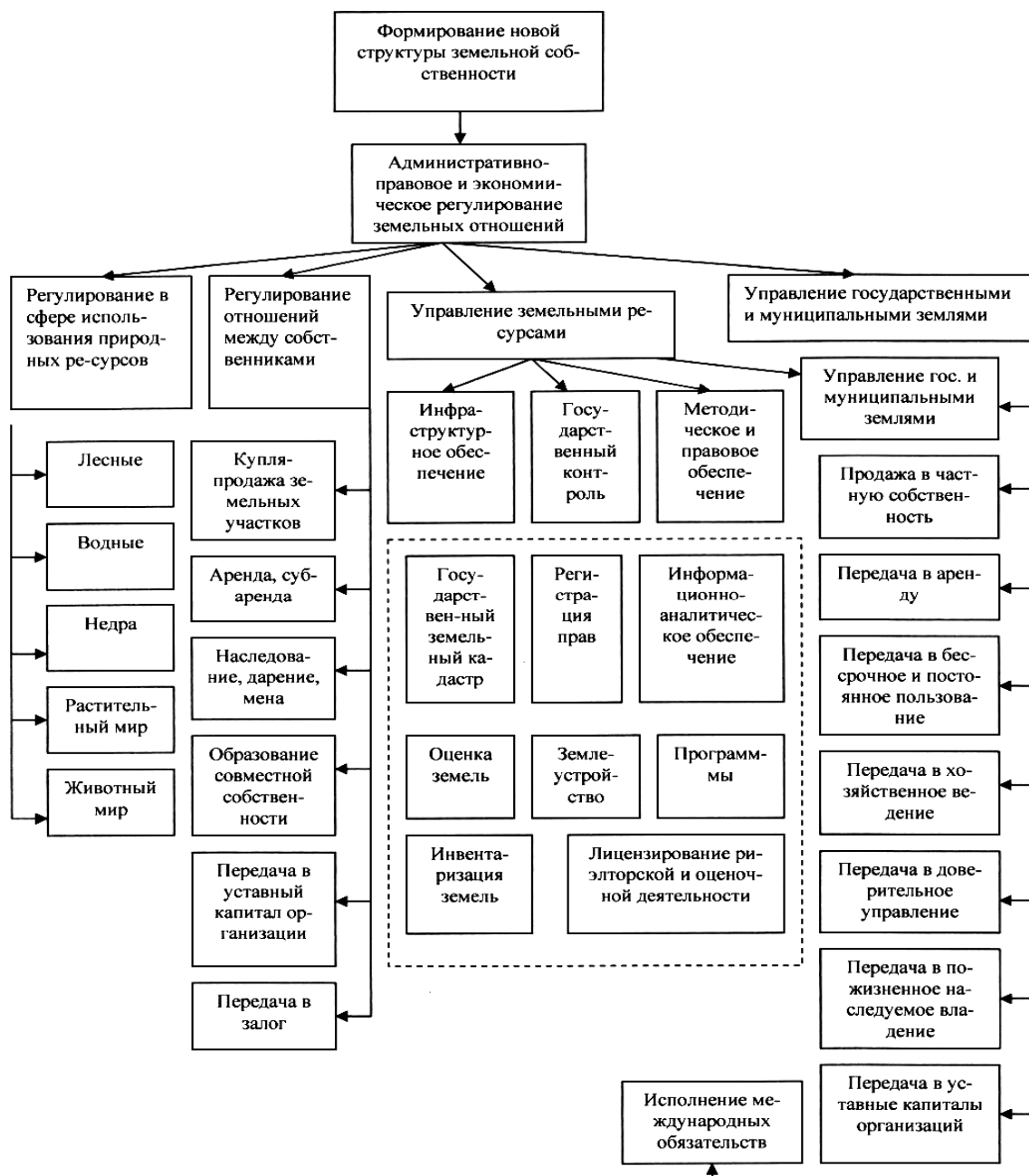


Рис. 16. Блок-схема регулирования земельных отношений

Таким образом, существует ряд исследований в области земельного девелопмента, исследования земельного рынка, регулирования земельных отношений, государственного управления земельными ресурсами и т.д. Однако проблема предоставления земельных участков при помощи аукционов на государственном и муниципальном уровне остается неразработанной.

Выводы

1. Происходит ежегодный рост площади земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также количества сделок с землями, находящимися в государственной и муниципальной собственности.

2. Продажа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, имеет ярко выраженный сезонный характер.

3. Наиболее проблемной областью реализации земельных участков гражданам и юридическим лицам при помощи аукционов является продажа земельных участков из земель населенных пунктов для жилищного строительства. Это обусловлено высокой потребностью граждан России в доступном и комфортном жилье.

4. Полученные результаты исследований в области реализации земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности при помощи аукционов, показали сложность и многогранность проблемы развития земельного рынка и важность его развития с приоритетным вводом жилья.

5. В организационно-правовой базе реализации земельных участков, находящихся в собственности государственной и муниципальной власти, при помощи аукционов можно выделить три уровня организационно-экономической регламентации этой деятельности: федеральный, региональный и муниципальный уровни законов.

6. Рассмотрен общий алгоритм продажи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также каждый из этапов предоставления земельного участка.

7. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности для жилищного строительства, имеет организационные, экономические и правовые особенности, свойственные лишь данному виду продаж и регулируемые рядом законодательных актов.

8. Существует ряд исследований в области земельного девелопмента, исследования земельного рынка, регулирования земельных отношений, государственного управления земельными ресурсами и т.д. Однако, проблема предоставления земельных участков при помощи аукционов на государственном и муниципальном уровне остается неразработанной.

2. МОДЕЛИРОВАНИЕ И АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ

2.1. Теоретические особенности моделирования рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства

С целью моделирования рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства и анализа его развития необходимо сначала обратиться к теоретическим особенностям моделирования указанного сегмента рынка. Рынок земли – особо ответственная экономическая структура национального хозяйства. Его организация и функционирование должны базироваться на нормативно-правовой базе, регулирующей отношения, возникающие на земельном рынке.

Важнейшим условием повышения эффективности хозяйствования является реализация экономического потенциала земли. Эта задача может быть решена путем создания необходимых правовых, организационных, структурных и других условий формирования и развития цивилизованного рынка земли.

Рынок земли отличается от рынка других товаров. Это связано с тем, что земельные участки как товар нельзя стандартизировать, то есть покупать или продавать по заранее установленным образцам, так как на ценообразование на продаваемую и покупаемую землю как объект товарных отношений влияют различные факторы. К ним относятся:

- конкретное местоположение земельного участка;
- качественные природные и другие характеристики;
- регламентация целевого назначения и разрешенного использования и ряд других показателей.

Одним из сегментов земельного рынка РФ является рынок земельных участков, предназначенных для жилищного строительства.

Проведенный анализ в области теории и практики земельных рынков по многочисленным источникам [22, 30, 34, 51, 68, 78, 87, 91, 93, 119, 142, 159, 160], а также выполненные собственные исследования в этой области [16–19, 27, 74, 79–86, 145), позволили осуществить авторское моделирование территориального рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства. При этом в качестве основы разработки модели приняты следующие основные подсистемы: спрос; предложение; внутренняя и внешняя среда территориальных рынков; способы продажи земельных участков; назначение; инфраструктурная подсистема рынка и кри-

терии социально-экономической эффективности. Разработанная модель представлена на рис. 17. Она показывает взаимодействие ряда основных подсистем, в наибольшей степени оказывающих влияние друг на друга.

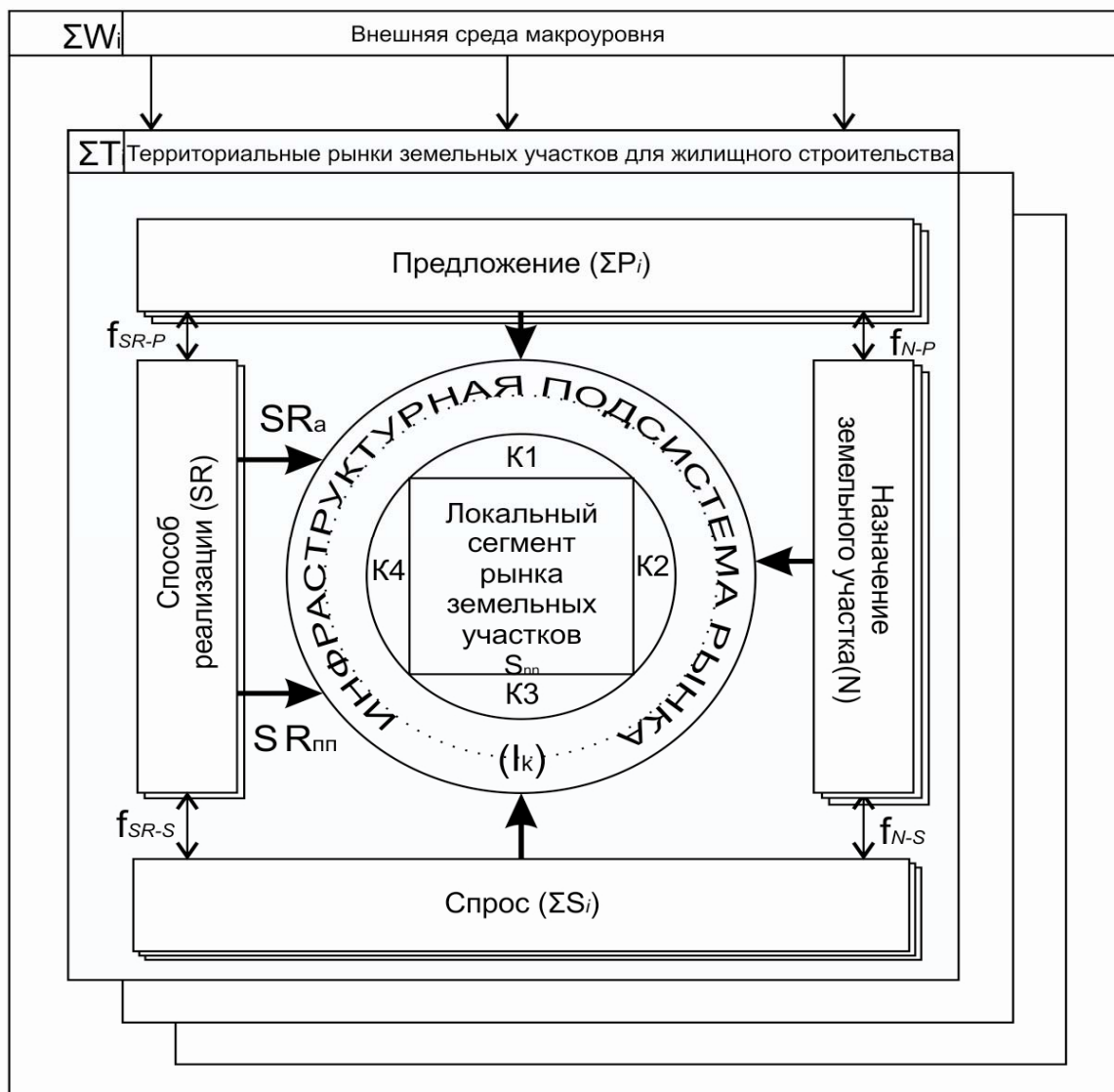


Рис. 17. Модель территориального рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства

Как уже отмечалось, формирование и процесс функционирования любого локального сегмента рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, происходит под влиянием спроса и предложения. Их следует рассматривать как множественные подсистемы: ΣS_i ; ΣP_i .

По способу реализации земельных участков (SR) можно выделить два вида продаж прав на земельные участки: аукцион (SR_a) и прямая продажа ($SR_{пп}$). Продажа земельных участков, собственность на которые не разграничена и права на которые не принадлежат третьим лицам, осуществляется

при помощи аукционов. Прямая продажа осуществляется при неограниченном количестве продавцов и покупателей на вторичном рынке земельных участков между физическими и юридическими лицами.

Рынок земли может быть классифицирован по ряду признаков, в том числе и по способу возникновения и передачи права на земельный участок на первичный рынок и вторичный рынок. На первичном рынке продажа прав собственности на земельные участки осуществляется исключительно при помощи аукционов, а продажа прав аренды при наличии единственного заявителя на приобретение права аренды даже после публичной оферты может быть осуществлена без торгов, однако в подавляющем большинстве продажа прав аренды также осуществляется при помощи аукционов.

Модель предусматривает многокритериальный подход к социально-экономической эффективности такого типа рынка. При этом предлагается в качестве основных критериев выделить следующие:

– K1 – критерий экономической эффективности – прибыль продавца, степень удовлетворения потребителя, и т.д.;

– K2 – критерий социальной эффективности – возможность улучшения семьями жилищных условий;

– K3 – критерий экономической надежности сделок – качество законодательства, контроль коррупции и т.д.;

– K4 – критерий оперативности сделок – удовлетворение потребителя быстротой проведения сделки.

Инфраструктурная подсистема рынка (I_k) также включена в модель в качестве отдельной подсистемы. Она включает в себя как государственные, муниципальные органы содействия, так и частные компании, осуществляющие подготовку документации в части оформления прав на земельные участки.

В наиболее общем виде модель земельного рынка S_{nn} предлагается структурировать в виде целевой функции:

$$S_{nn} = f(\Sigma S_i; \Sigma P_i; N; SR; I_k; \Sigma T_i; \Sigma W_i) \rightarrow (K1^{\max}; K2^{\max}; K3^{\max}; K4^{\max}), \quad (2)$$

где S_{nn} – локальный сегмент территориального рынка земельных участков для жилищного строительства;

ΣS_i – спрос на земельные участки на территориальных рынках S_{nn} и основные факторы влияния (Φ_s). К существенным факторам влияния на спрос Φ_s следует отнести:

Φ_{s1} – цена на земельный участок (в зависимости от способа реализации цена предложения определяется либо непосредственно собственником земельного участка при прямой продаже, либо независимым оценщиком при реализации земельного участка при помощи аукциона);

Φ_{s2} – законодательная база (законодательные акты в отношении налогообложения земельных участков, оформления прав на земельные участки, регистрации сделок, возможности изменения назначения земельного участка и т.д.);

Φ_{s3} – население территориального образования, в котором находится локальный сегмент рынка земельных участков (доходы населения, количество населения, средний возраст населения и т.д.);

Φ_{s4} – условия кредитования населения в связи с приобретением земельных участков;

Φ_{s5} – фактор сезонности (продажа земельных участков значительно снижается в зимнее время, когда земельные участки покрыты снегом и нет возможности произвести детальный осмотр земельного участка; продолжительность указанного периода варьируется в зависимости от местоположения территориального образования, к которому принадлежит земельный участок);

ΣP_i – предложение земельных участков на территориальных рынках S_m и основные факторы влияния (Φ_p). К существенным факторам влияния на предложение Φ_p следует отнести:

Φ_{p1} – стоимость оформления прав на земельный участок (земля является невозпроизводимым ресурсом, поэтому понятия «себестоимость земельного участка» не существует, однако в стоимость земельного участка включаются затраты на оформление прав на земельный участок, которые различаются в зависимости от вида передаваемых прав и способа реализации земельного участка);

Φ_{p2} – количество продавцов (в зависимости от способа реализации земельного участка возможны два варианта: при прямой продаже продавцами могут выступать физические и юридические лица, поэтому в данном случае количество продавцов неограниченно; при реализации земельного участка при помощи аукциона продавцом выступает государственный или муниципальный орган – как правило единственный в конкретном административном образовании).

Φ_{p3} – программно-целевой подход к развитию территории на основании генеральных планов, правил землепользования и застройки, федеральных, региональных и муниципальных программ развития территории и пр.;

N – назначение земельного участка, которое может быть вариантно (индивидуальное жилищное строительство, комплексное жилищное строительство и пр.);

- SR – способ реализации земельных участков на S_{mn} . В качестве основных предлагается выделить: аукционные продажи – SR_a , которые характерны для земельных участков в государственной и муниципальной собственности; прямые продажи – $SR_{пр}$;
- I_k – инфраструктурная подсистема рынка, которая рассматривается в качестве множественных элементов, обеспечивающих сделки купли-продажи (государственная регистрация сделок, межевание, нотариат, оценка, страхование, риэлторство, кадастровый учет и пр.);
- ΣT_i – территориальные рынки земельных участков для жилищного строительства, которые представляют собой совокупность взаимодействующих подсистем спроса, предложения, способов реализации земельного участка, назначения, критериального поля и инфраструктуры;
- ΣW_i – внешняя среда макроуровня для S_{mn} , которая включает в себя различные подсистемы влияния: уровень инфляции, правовое поле, политическая стабильность и т.д.
- K1, K2,
K3, K4 – критериальное поле эффективности функционирования S_{mn} как множественная подсистема из четырех единиц по эффективности, надежности и оперативности.

Таким образом, под *моделью территориального рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства* следует понимать совокупность взаимодействующих подсистем спроса и предложения с учетом основных факторов влияния, способа реализации и назначения земельного участка в рамках внутренней и внешней среды, а также инфраструктурных подсистем обеспечения сделок купли-продажи и критериального поля социально-экономической эффективности, надежности и оперативности на территориальном уровне.

В целях теоретического развития процессов моделирования территориальных рынков земельных участков для жилищного строительства S_{mn} была поставлена и решена задача более детальной структуризации рынка земельных участков. Выполненные исследования и анализ в этой области позволил предложить модель рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, представленную на рис. 18.

Данная модель включает в себя 16 локальных сегментов рынка земельных участков для жилищного строительства, различающиеся по видам собственности земельных участков, способу реализации (аукцион или прямая продажа), а также назначению земельных участков. Выделено 4 дивизиона рынка (муниципальная собственность, государственная собственность, собственность физических лиц и собственность юридических лиц). При этом каждый дивизион разбит на 4 типа по назначению земельного

участка (индивидуальное жилищное строительство и блокированное жилищное строительство, группы индивидуальных жилых домов, многоэтажное жилищное строительство, комплексное жилищное строительство), для каждого из которых может быть не более 2 способов реализации (аукцион, прямая продажа).

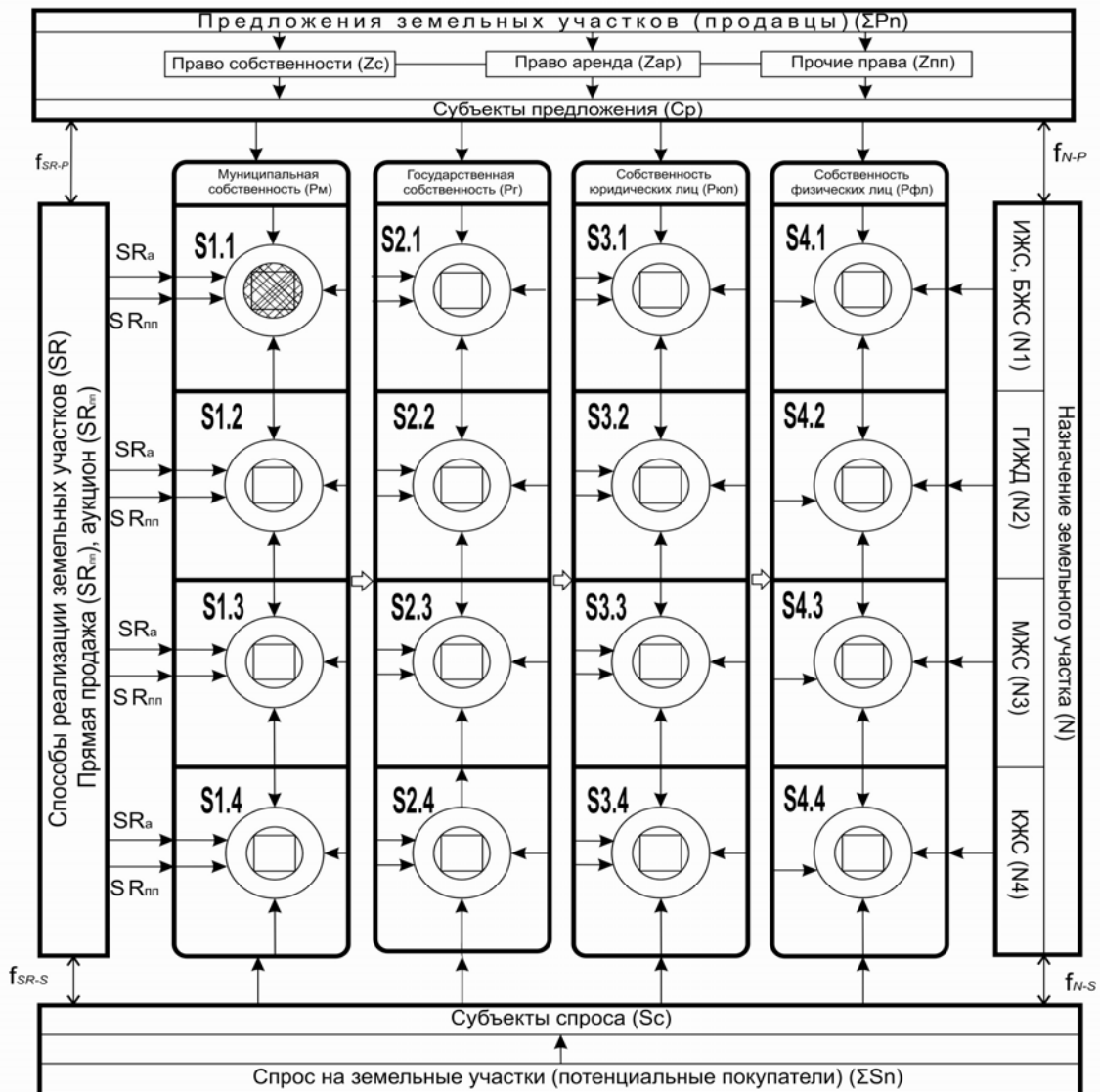


Рис. 18. Модель рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства

Локальные сегменты рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, разделены на четыре группы по видам собственности, находящиеся в муниципальной собственности (P_m); в государственной собственности (P_r), в собственности юридических лиц (P_{jul}); в собственности физических лиц (P_{fl}).

Под моделью рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства следует понимать совокупность взаимодействующих

подсистем спроса и предложения с учетом основных факторов влияния, способа реализации и назначения земельного участка в рамках внутренней и внешней среды, а также инфраструктурных подсистем обеспечения сделок купли-продажи и критериального поля социально-экономической эффективности, надежности и оперативности.

Следует отметить многогранность и многовариантность данной модели, которая показывает сложность функционирования рынка земельных участков. Для дальнейших исследований в настоящей диссертационной работе осуществлено ограничение области анализа. При этом сегмент земельного рынка S1.1 (земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предназначенные для индивидуального жилищного строительства), предлагается к дальнейшему более подробному исследованию.

Таким образом, выявлен ряд теоретических особенностей моделирования рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, позволяющий продолжить дальнейшие исследования в указанной области.

2.2. Классификационный анализ структуры рынка аукционных продаж земельных участков, предназначенных для жилищного строительства

Рынок аукционных продаж земельных участков является разнообразным и многогранным, поэтому необходимо произвести классификационный анализ структуры рынка аукционных продаж земельных участков, предназначенных для жилищного строительства.

Торги – оперативный и эффективный вариант привлечения инвестиций в экономику, ведь максимальная выгода достигается именно при применении «конкурентных способов» заключения договоров. Продажа государственного или муниципального имущества путем проведения торгов ведет к весомому пополнению бюджета, поскольку цена объекта в ходе торгов может существенно увеличиться. Практика показывает, что при наличии конкуренции между покупателями цена продажи имущества на аукционе может превысить начальную цену в несколько раз.

С точки зрения антимонопольного законодательства процедура проведения торгов является одним из способов установления равных условий деятельности хозяйствующих субъектов. Отсутствие торгов (аукционов, конкурсов) на право заключения договоров во многих случаях квалифицируется как создание дискриминационных или, наоборот, льготных условий деятельности для отдельных хозяйствующих субъектов. Однако проведение торгов может оцениваться и в другом контексте: как установление для хозяйствующих субъектов дополнительного адми-

нистративного барьера для выхода на рынок определенных товаров (работ, услуг).

Авторские исследования позволили муниципальный рынок аукционных продаж земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, его классифицировать по четырем группам признаков (рис. 19):

- правовые признаки;
- территориально-пространственные признаки;
- физические признаки;
- аукционные признаки.

Каждая из указанных групп признаков рассмотрена подробно далее (табл. 3).

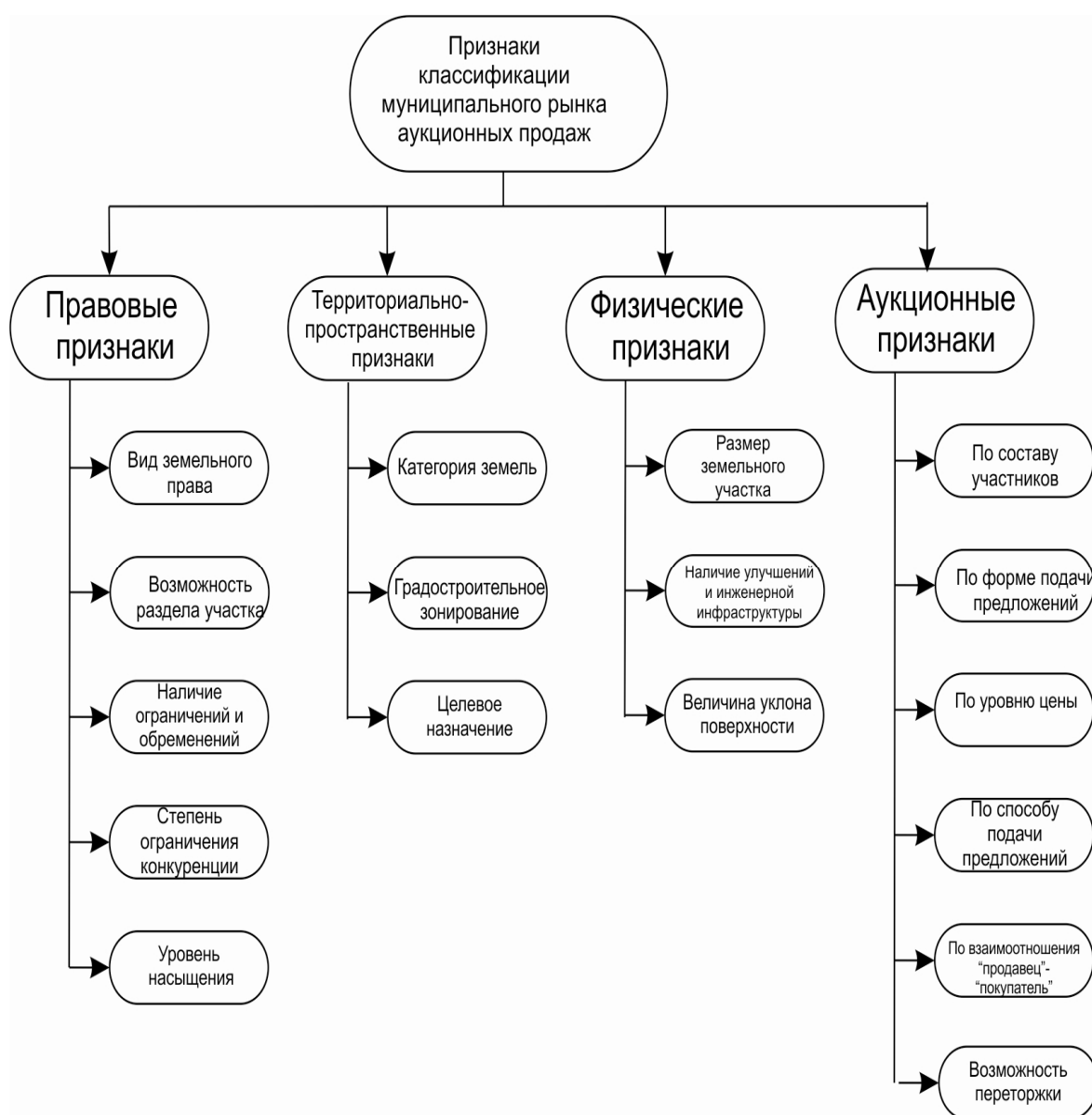


Рис. 19. Классификация муниципального рынка аукционных продаж земельных участков по группам классификационных признаков

Таблица 3

Классификация муниципального рынка аукционных продаж земельных участков
по группам классификационных признаков

Группа признаков	Наименование признака	Классификация	Примечание
1	2	3	4
1. Провые признаки	1.1. Вид передаваемого земельного права	Земельные участки, используемые на праве собственности	Частная собственность либо государственная собственность
		Земельные участки, используемые на праве аренды	Форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату
	1.2. Возможность раздела	Делимые земельные участки	Земельные участки, которые можно разделить на части, при этом каждая часть после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории
		Неделимые земельные участки	Земельные участки, который по своему целевому и хозяйственному назначению и разрешенному использованию не может быть разделен на самостоятельные участки
	1.3. Наличие ограничений и обременений	Земельные участки без ограничений и обременений	Земельные участки, использование которых разрешено в соответствии с территориальной зоной и назначением земельного участка без дополнительных ограничений
		Земельные участки с ограничением или обременением	Особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах; особые условия охраны окружающей среды; ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд, сервитуты, ипотека в силу закона и т.д.
	1.4. Степень ограничения конкуренции	Монопольный рынок	На рынке функционирует только один продавец
		Олигопольный рынок	Несколько продавцов противостоят многим покупателям
		Рынок монополистической конкуренции	Рынок ряда продавцов и покупателей, совершающих сделки не по единой розничной цене, а в широком диапазоне цен
			Рынок совершенной конкуренции

Продолжение табл. 3

1	2	3	4
	1.5. Уровень насыщения	Равновесный рынок	Отсутствуют как избыточный спрос, так и избыточное предложение, покупатели могут купить все, что им необходимо, и продавцы могут продать все, что они произвели, по существующим рыночным ценам
		Дефицитный рынок	Спрос превышает предложение
		Избыточный рынок	Предложение превышает спрос
2. Территориально-пространственные признаки	2.1. Категории земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей
		Земли населенных пунктов	Земли, предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений
		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Основным критерием отнесения земельных участков к этой категории земель является создание разного рода объектов недвижимости и их эксплуатация. Объединение указанных земель в рамках одной категории обусловлено тем, что они используются для специальных нужд и не связаны с ведением сельского хозяйства
		Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное важное значение
		Земли лесного фонда	Земли, покрытые и не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины), а также нелесные земли (просеки, дороги, болота), предназначенные для ведения лесного хозяйства
		Земли водного фонда	Земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозабора, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов
		Земли запаса	Земли, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и не предоставляются гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения, формируемого в соответствии с Земельным кодексом (продажа может осуществляться только при переводе земель в другую категорию)

Продолжение табл. 3

1	2	3	4
	2.2. Градостроительное зонирование	<p>Земельные участки в центральных общественно-деловых и коммерческих зонах</p> <p>Земельные участки в жилых зонах</p> <p>Земельные участки в производственных и коммунальных зонах</p> <p>Земельные участки в зонах специального назначения</p> <p>Земельные участки в природно-рекреационных зонах</p>	<p>Зоны обслуживания и деловой активности</p> <p>Зоны расположения жилой застройки и коллективных садов</p> <p>Зоны производственно-коммунальных объектов различных классов</p> <p>Зоны кладбищ, мемориальных парков, режимных объектов ограниченного доступа, питомников, полигонов бытовых отходов, золоотвалов</p> <p>Зоны городской рекреации, открытых пространств, особо охраняемых природных территорий, рекреационно-природных территорий</p>
	2.3. Целевое назначение	<p>Земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса</p> <p>земельные участки, предоставленные для жилищного строительства</p> <p>земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства</p> <p>земли, отнесенные к производственным территориальным зонам и зонам инженерных и транспортных инфраструктур</p> <p>земли общественно-деловой и коммерческой деятельности</p> <p>земли, отнесенные к территориальным зонам сельскохозяйственного использования</p>	
		Земли прочего назначения	

Продолжение табл. 3

1	2	3	4
3. Физические признаки	3.1. Размер земельного участка	Мелкие земельные участки	Земельные участки площадью менее 0,2 га
		Средние земельные участки	Земельные участки площадью 0,25-0,50 га
	3.2. Наличие улучшений и инженерной инфраструктуры	Крупные земельные участки	Земельные участки площадью более 0,5 га
		Незастроенные земельные участки	Земельные участки без инженерных сетей и каких-либо зданий, сооружений, сооружений
		Земельные участки с инженерной инфраструктурой	Наличие на земельном участке инженерных сетей (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение и т.д.)
	3.3. Величина уклона поверхности	Земельные участки с улучшениями и инженерной инфраструктурой	Земельные участки со зданиями, строениями, сооружениями и инженерной инфраструктурой для обеспечения их нормального функционирования
4. Аукционные признаки		Равнинные земельные участки	Уклон менее 3 %
		Земельные участки с малым уклоном	Уклон 3-8 %
		Земельные участки со средним уклоном	Уклон 8-20 %
		Земельные участки с крутым уклоном	Уклон более 20 %
	4.1. Аукцион по составу участников	Открытый аукцион	Аукцион, в котором может участвовать любое физическое или юридическое лицо
		Закрытый аукцион	Аукцион, в котором принимают участие специально приглашенные для этого лица
	4.2. Аукцион по форме подачи предложений	Открытый аукцион	Предложения о цене предмета аукциона подаются открыто, каждый из участников может видеть предложения других участников
		Закрытый аукцион	Предложения о цене предмета аукциона подаются в закрытой форме (в запечатанных пакетах)
	4.3. Аукцион по уровню цены	Аукцион первой цены	аукцион, при котором победителем является участник с самой высокой ценой и именно эта цена подлежит уплате [3]
		Аукцион второй цены	аукцион, при котором победителем является участник с самой высокой ценой, но уплатить он должен «вторую цену», то есть цену своего ближайшего конкурента[3]

Окончание табл. 3

1	2	3	4
4.4. Аукцион по способу подачи ценовых предложений	Английский аукцион	Аукцион, основывающийся на установлении минимальной цены в качестве отправной, базисной для дальнейших торгов, в процессе которых запрашиваемая цена постепенно увеличивается. Итоговая цена формируется в ходе торга как последняя максимальная цена, предложенная покупателями [162]	Аукцион, в ходе которого вначале объявляется самая высокая цена на продаваемый товар, а затем ставки снижаются до той, на которую согласится первый покупатель, которому и продается товар [124]
	Голландский аукцион	Смешанный аукцион	Аукцион, при котором торги начинаются со стартовой цены лота. Если никто из участников не согласится со стартовой ценой, торги продолжаются на пошаговое понижение. Если в ходе понижения кто-либо из участников согласится с ценой лота (при условии, что шаг аукциона не достиг минимальной цены продажи, что установленной продавцом), аукционист обязан повернуть аукцион в сторону увеличения цены объекта торга. Победителем признается участник, предложивший максимальную цену [67]
4.5. Аукцион по взаимоотношениям «продавец-покупатель»	Аукцион продавца	Аукцион покупателя	Аукцион, направленный на продажу принадлежащего заказчику аукциона имущества или же передачу права на его имущество
4.6. Аукцион по алгоритму в случае получения одинаковых ценовых предложений от нескольких участников	С возможностью переторжки	Без возможности переторжки	Аукцион, направленный на приобретение заказчиком аукциона товара или услуги на максимально выгодных для него условиях
			Аукцион, при котором в случае получения одинаковых ценовых предложений от нескольких участников организатор аукциона предоставляет им шанс дополнительного регулирования ценовых предложений
			Аукцион, при котором в случае получения одинаковых ценовых предложений от нескольких участников существует иной механизм выбора победителя аукциона кроме переторжки

Таким образом, классификационный анализ рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства на муниципальном уровне выявил многообразие способов формирования и оформления прав на земельные участки, видов аукционов и т.д.

2.3. Основные тенденции развития рынка муниципальных аукционных продаж земельных участков на уровне РФ, Пензенской области и г. Пензы

Рынок аукционных продаж земельных участков на муниципальном уровне является многообразным и многокомпонентным, в связи с этим представляет собой систему, сложную для изучения и моделирования. Для выполнения указанной задачи необходимо выявить основные тенденции развития рынка аукционных продаж земельных участков на муниципальном уровне.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам осуществляется на торгах, открытых по составу участников и по форме подачи предложений [130]. Информация о проведении аукциона и информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [63] В качестве официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов определен сайт с адресом www.torgi.gov.ru [121]

В период с 01.01.2013 по 01.04.2014, согласно данным официального сайта Российской Федерации www.torgi.gov.ru, размещена информация о том, что было проведено открытых аукционов по продаже земельных участков 3650, из них несостоявшихся в связи с отсутствием участников – 1520 (42 %), несостоявшихся в связи с участием в аукционе менее двух участников – 1406 (39 %), состоявшихся аукционов – 565 (15 %), около 30 % из которых не имеют прироста аукционной цены по сравнению с начальной стоимостью лота.

Из 565 проданных при помощи аукционов земельных участков для индивидуального жилищного строительства (земельные участки с назначением «для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и для блокированного жилищного строительства (БЖС)) 39 % составляют земельные участки, проданные на аукционе с 2 участниками, 26 % – с 3 участниками, 17 % – с 4 участниками, 11 % – с 5-6 участниками, 7 % – с количеством участников аукциона 7 и более.

Моделирование прироста аукционной цены по сравнению с начальной стоимостью земельного участка возможно только при условии равной заинтересованности сторон в приобретении земельного участка. Зачастую встречаются ситуации, когда при помощи аукционов реализуется группа земельных участков, имеющих сходное местоположение. По результатам аукциона реализуется несколько лотов, каждый из которых соответствует отдельному земельному участку с похожими характеристиками. С целью снижения вероятности проигрыша в условиях неразглашения информации о количестве участников аукциона до даты проведения аукциона участники подают заявки на каждый из лотов, будучи заинтересованными в приобретении только одного земельного участка. Победив в аукционе по одному из лотов, такие заявители являются участниками аукциона и по другим лотам, однако не производят повышения цены, поскольку не заинтересованы в приобретении других земельных участков. По результатам таких аукционов земельные участки зачастую реализуются по начальной цене, прироста аукционной цены по сравнению с начальной стоимостью земельного участка не происходит.

Поэтому из 565 земельных участков была отобрана совокупность земельных участков, по которым произошло повышение начальной цены. Из указанной совокупности при помощи случайного отбора сформирована выборка земельных участков таким образом, чтобы в каждой группе по количеству участников насчитывалось не менее 36 объектов. Таким образом, первая группа (аукционы с 2 участниками) состоит из 46 объектов, а остальные из 36 объектов.

Для снижения влияния случайных факторов объекты сортированы в порядке возрастания относительного прироста аукционной цены по сравнению с начальной стоимостью земельного участка, при этом по 3 объекта, дающих наиболее высокие и наиболее низкие показатели, были удалены из каждой группы. Итоговую выборку формируют 160 объектов (прил. 9) (40 объектов в 1 группе и по 30 в оставшихся группах) (табл. 4).

Т а б л и ц а 4

Группировка итоговой выборки земельных участков для индивидуального жилищного строительства, реализованных при помощи аукционов

Наименование группы	Количество участников аукциона, чел.	Порядковый номер группы
Группа «1»	2	1
Группа «2»	3	2
Группа «3»	4	3
Группа «3»	5-6	4
Группа «5»	более 7	5

Рассмотрим зависимость вероятности продажи земельного участка на аукционе от даты проведения аукциона. Для этого воспользуемся общероссийскими данными, представленными на официальном сайте www.torgi.gov.ru (рис. 20). Наибольшее количество выставлений земельных участков наблюдается в мае, июле и декабре 2013 г., однако наибольший процент проданных участков наблюдается неизменно в первом квартале (кроме января 2013, когда указанный электронный ресурс был законодательно признан обязательным для размещения информации о проведении торгов и участники процесса еще не были знакомы с работой данного ресурса). При этом прослеживается сезонность продаж земельных участков, которую можно наблюдать и в сформированной выборке.

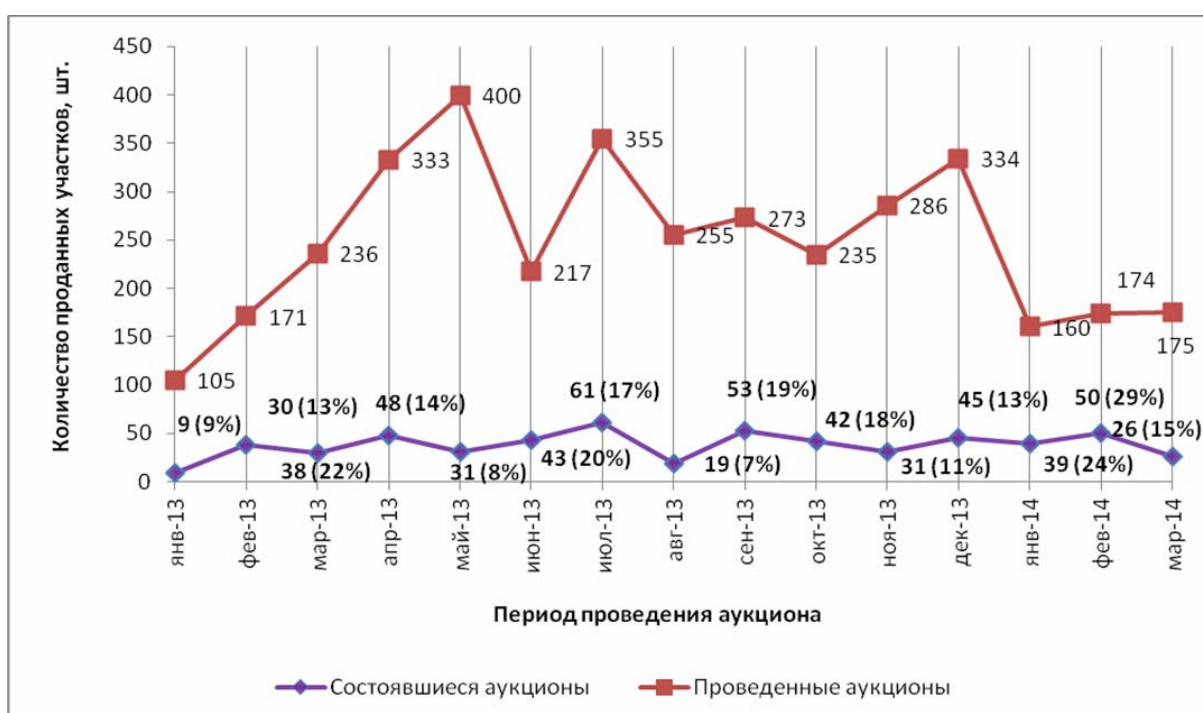


Рис. 20. Информация о реализации земельных участков для жилищного строительства по дате продажи при помощи аукционов

В рассмотренной выше выборке из 160 объектов произведена поквартальная классификация по дате продажи земельных участков для жилищного строительства при помощи аукционов. Наибольшее количество сделок в выбранной совокупности происходит в 1 квартале (39%), во втором квартале наблюдается снижение до 23%, а в третьем и четвертом – округленно по 19% (рис. 21).

Указанная тенденция свойственна исключительно аукционам по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства. Пик активности продаж приходится на 1 квартал года в связи с желанием покупателей произвести оформление земельного участка в зимний период

и начать строительство с наступлением весны. Также высокие значения количества проданных земельных участков наблюдаются и во 2 квартале в связи с тем, что земельные участки в указанный период не имеют снежного покрова и более удобны для осмотра, в том числе и для определения зон подтопления.

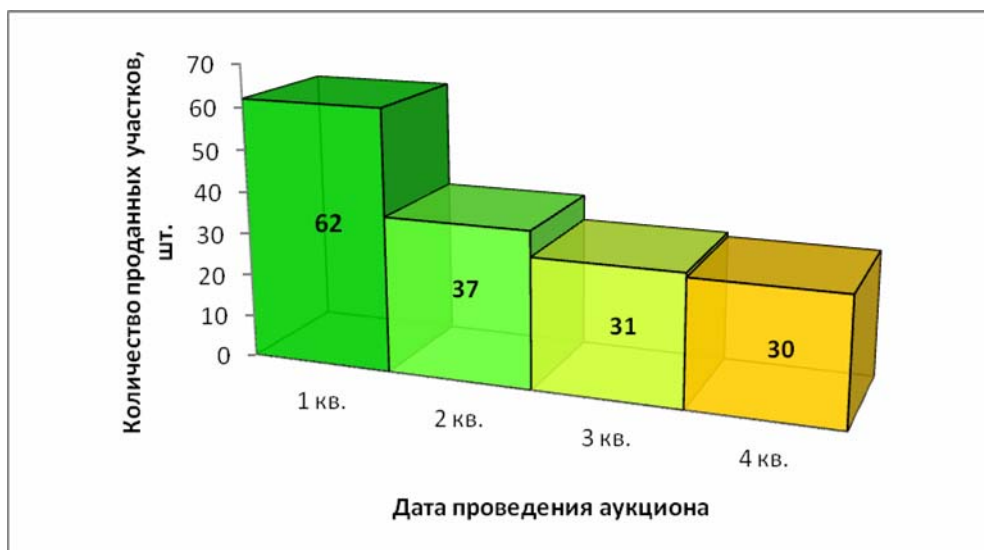


Рис. 21. Поквартальная классификация по дате продажи земельных участков для жилищного строительства при помощи аукционов

Произведена группировка земельных участков в выборке по площади проданных земельных участков. Выделены 4 группы земельных участков, из которых наибольшее количество продаж в группе земельных участков площадью 1001–1500 кв.м (40 % от общего количества проданных земельных участков) (рис. 22).

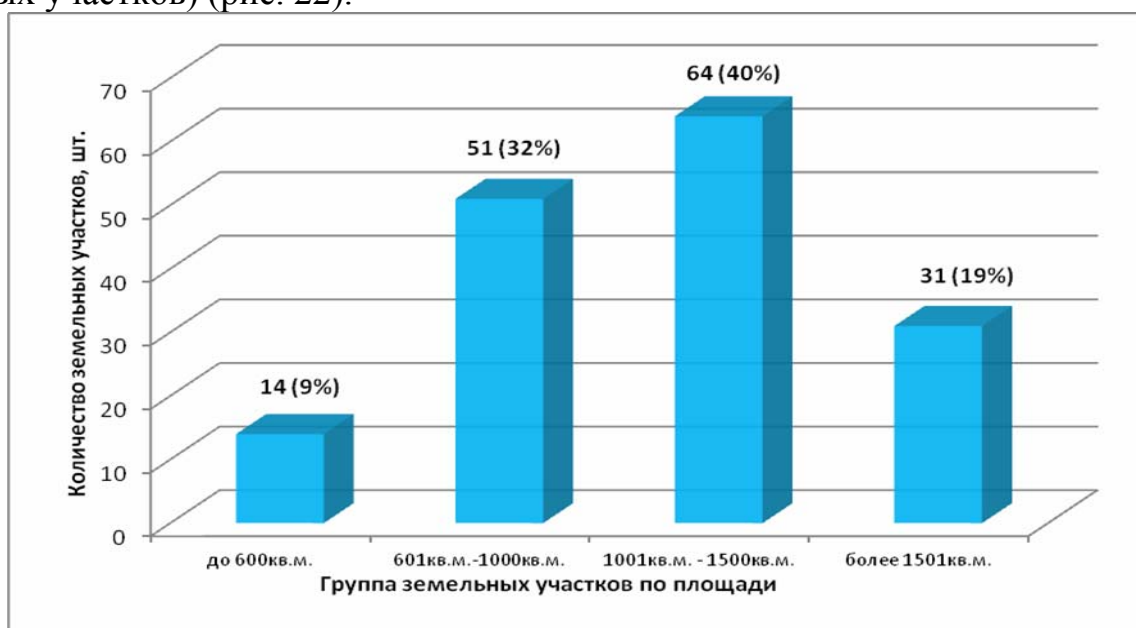


Рис. 22. Структура земельных участков в зависимости от площади

Наиболее активно продажи земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляются в диапазоне площади от 601 кв.м до 1500 кв.м.

При группировке объектов внутри выборки по количеству совершенных шагов аукциона выделено 6 групп объектов. Наибольшее количество земельных участков находится в группе «1-3 шага» (24 % от общего количества). Более детально данные представлены на диаграмме (рис. 23).

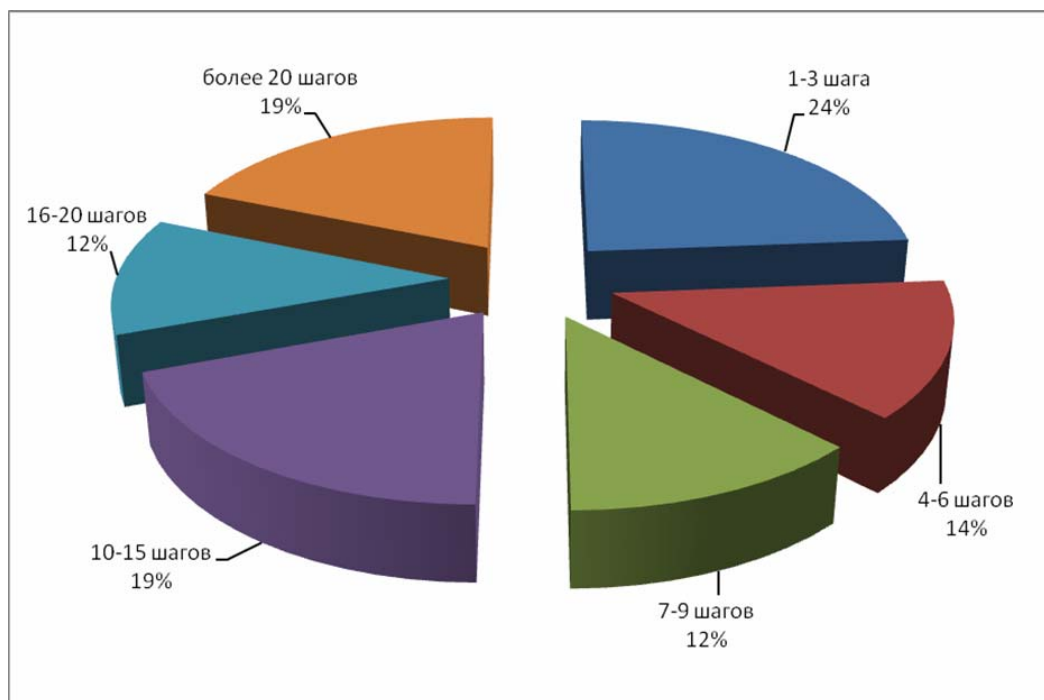


Рис. 23. Структура земельных участков в зависимости от количества совершенных шагов аукциона

На основании группировки земельных участков внутри выборки по количеству совершенных шагов аукциона в каждой из шести групп рассчитано среднее количество участников аукциона (табл. 5).

Т а б л и ц а 5

Группировка земельных участков внутри выборки по количеству совершенных шагов аукциона

Количество совершенных шагов аукциона, шт.	Количество земельных участков в группе, шт.	Вес группы в общем количестве земельных участков, %	Среднее количество участников аукциона, чел.
1-3 шага	38	23,75 %	2,21
4-6 шагов	22	13,75 %	3,50
7-9 шагов	20	12,50 %	3,65
10-15 шагов	31	19,38 %	4,81
16-20 шагов	19	11,88 %	5,79
более 20 шагов	30	18,75 %	7,97

Наблюдается явная закономерность распределения количества участников аукциона по группам земельных участков: чем больше заявителей приняло участие в аукционе, тем больше шагов совершено при торге. Подобную зависимость описывает и теорема об одинаковой доходности в теории аукционов [95].

Рассмотрим основные тенденции развития рынка аукционных продаж земельных участков на примере Пензенской области и города Пензы.

Общая площадь Земельного фонда Пензенской области составляет 154258,2 га. С 01.07.2011 на основании Федерального закона от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» полномочия по признанию права собственности на не востребованные земельные доли перешли от субъекта Российской Федерации – Пензенской области к органам местного самоуправления [149]. Органы местного самоуправления Пензенской области вправе признать право муниципальной собственности на земельные участки, сформированные Министерством государственного имущества Пензенской области, в счет не востребованных земельных долей, общей площадью ориентировочно 167000,0 га.

В административных границах Пензенской области площадь земель по состоянию на 01.01.2012 составляет 4335,2 тыс. га. В том числе:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения – 3074,1 тыс.га;
- 2) земли населенных пунктов – 227,7 тыс.га;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, и земли иного специального назначения – 42,8 тыс.га;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов – 9,1 тыс.га;
- 5) земли лесного фонда – 964,5 тыс.га;
- 6) земли водного фонда – 14,8 тыс.га;
- 7) земли запаса – 2,2 тыс.га [114].

Формирование Земельного фонда Пензенской области осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Пензенской области от 06.02.2007 № 74-пП «Об образовании Земельного фонда Пензенской области» и Порядком формирования Земельного фонда Пензенской области из земель различных категорий, утвержденным постановлением Правительства Пензенской области от 13.04.2007 № 240-пП.

Т а б л и ц а 6

Распределение земель Пензенской области по категориям по состоянию на
01.01.2013

Категории земель	Площадь, тыс. га					
	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2012г. к 2008 г.
1	2	3	4	5	6	7
1. Земли сельскохозяйственного назначения	3074,9	3074,2	3074,1	3073,5	3073,3	- 1,6
2. Земли населенных пунктов	227,3	227,5	227,7	228,0	228,2	+ 0,9
3. Земли промышленности, энергетики транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	42,1	42,7	42,8	43,1	43,1	+ 1
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	–
5. Земли лесного фонда	964,5	964,5	964,5	964,5	964,5	–
6. Земли водного фонда	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8	–
7. Земли запаса	2,5	2,4	2,2	2,2	2,2	- 0,3
Итого земель:	4335,2	4335,2	4335,2	4335,2	4335,2	–

В г. Пензе аукционы по продаже в собственность земельных участков и продаже права аренды проводит Управление муниципального имущества администрации города Пензы. В средствах массовой информации и информационно-телекоммуникационной сети Интернет публикуется извещение, содержащее информацию об:

- 1) объекте аукциона;
- 2) месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 3) реквизитах решения о проведении аукциона, принятого органами государственной или муниципальной власти;
- 4) начальной цене объекта аукциона, величине задатка и «шага аукциона»;
- 5) существенных условиях договора купли-продажи либо договора аренды земельного участка;
- 6) организаторе аукциона.

Принимать участие в торгах может любой человек вне зависимости от места прописки или гражданства. В городе Пензе для приобретения земельного участка для жилищного строительства посредством аукциона

необходимо обратиться в Управление муниципального имущества администрации города Пензы. Для участия в аукционе заявителю необходимо заполнить заявку на участие с указанием реквизитов счета для возврата задатка в случае, если заявителю не удастся выиграть аукцион. Задаток будет возвращен полностью в течение трех дней с момента проведения аукциона либо отзыва заявки. Также необходимо предоставить копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц) и документы, подтверждающие внесение задатка (платежное поручение, счет-фактура или иной документ). Необходимые сведения предоставляются только в установленный в извещении о проведении аукциона срок. От заявителя принимается только одна заявка на участие в аукционе.

Заявителю могут отказать в участии в аукционе в том случае, если он не предоставит комплект необходимых документов или предоставит недостоверную информацию. Также, причиной отказа может служить непоступление в установленный срок задатка на расчетный счет, указанный в извещении, отсутствие в государственном реестре сведений о лице, подавшем заявку (для физических и юридических лиц), а также подача заявки лицом, которое не имеет права приобретать в собственность земельные участки (например, юридическое лицо в стадии ликвидации). Не допускается отказ по иным причинам. Организатор не имеет права требовать от заявителя документов, которые не установлены законом.

Формирование земельных участков для продажи их на аукционе осуществляется на основании заявлений граждан, поэтому является отражением текущего спроса на земельные участки. Динамика проведения аукционов по продаже земельных участков представлена на рис. 24.

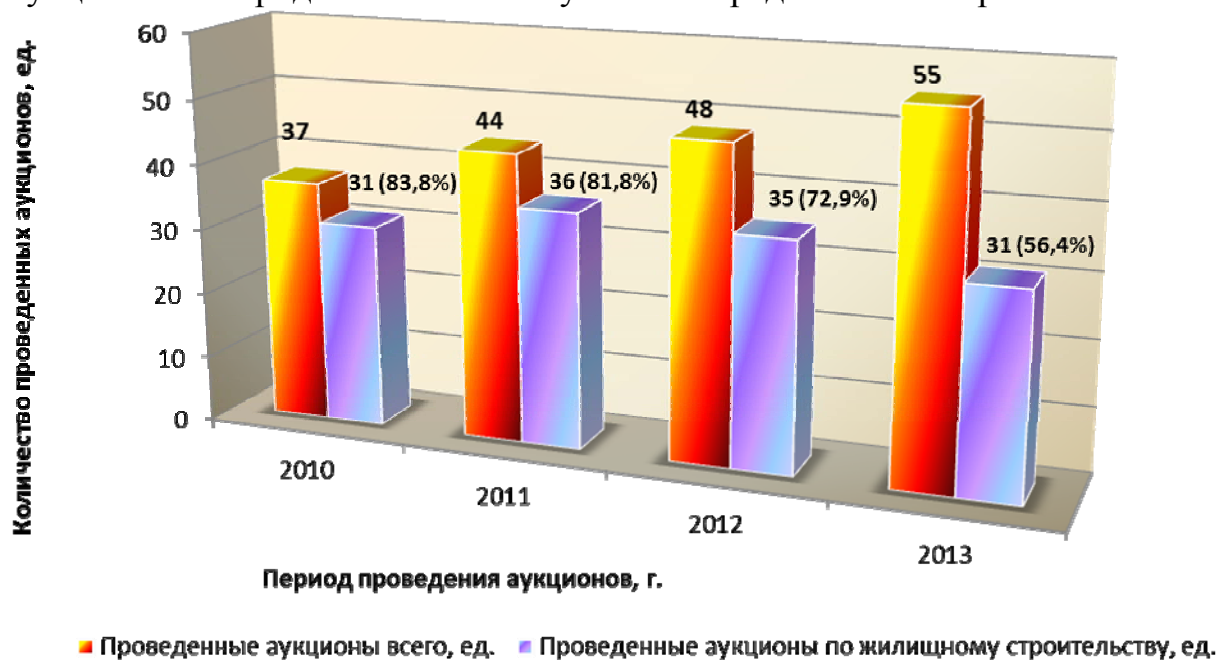


Рис. 24. Количество аукционов по продаже земельных участков, ежегодно проводимых на муниципальном уровне в г. Пензе

Согласно представленной динамике проведения аукционов по продаже земельных участков количество проводимых аукционов ежегодно увеличивается. Однако при анализе структуры проводимых аукционов указанное увеличение происходит за счет роста количества аукционов по продаже участков коммерческого назначения. При этом за период 2011-2013 гг. наблюдается некоторое снижение аукционов по продаже земельных участков для жилищного строительства.

На фоне роста количества проводимых аукционов по продаже свободных земельных участков из муниципальной собственности в период 2010–2013 гг. с 37 аукционов в 2010 г. до 55 аукционов в 2013 г. происходит ежегодный спад количества аукционов по продаже земельных участков для жилищного строительства в общем объеме проводимых аукционов с 83,8 % в 2010г. до 56,4 % в 2013 г.

В 2010 г. были выставлены на аукцион участки для жилищного строительства на сумму 141 627 865 руб., однако все они были предназначены для индивидуального жилищного строительства; в 2011 г. указанная сумма составила 123 087 160 руб., среди которых лоты, предназначенные для многоэтажного строительства, составили 18 800 000 руб. (15 %). В 2012 г. из общей начальной цены участков, выставленных на продажу (313 337 258 руб.), 68 % составляли участки для многоэтажного жилищного строительства (211 613 000 руб.). В 2013 г. указанный показатель снизился до 37 % (из 157 229 200 руб. общей стоимости выставленных земельных участков лоты для многоэтажного строительства насчитывали 57 572 000 руб.).

Зачастую в извещении о проведении аукциона содержится не один, а несколько лотов, каждый из которых содержит информацию об одном выставленном на аукцион участке. При проведении одного аукциона может быть продано несколько земельных участков. Количество лотов, публикуемых в одном извещении, не ограничивается земельным законодательством, однако на практике может составлять от одного до двадцати лотов. Показательным является не только количество аукционов, проводимых по продаже земельных участков из муниципальной собственности, но и количество ежегодно выставляемых лотов (рис. 25).

Таким образом, при незначительном изменении количества аукционов, проведенных по продаже земельных участков для жилищного строительства, происходит явное снижение количества выставляемых лотов, а значит и участков, выставляемых на торги. Данное снижение происходит за счет снижения количества лотов, публикуемых в извещениях.

Среди реализуемых при помощи аукционов земельных участков для жилищного строительства не все предназначены для индивидуального жилищного строительства (рис. 26). Количество проданных земельных участков для индивидуального жилищного строительства в общем объеме земельных участков, реализуемых из государственной и муниципальной

собственности ежегодно снижается: в 2010 г. указанный показатель составлял 100 %, в 2011 г. – 90 %, в 2012 г. – 67 %.



Рис. 25. Общее количество выставленных лотов в период 2010-2013 гг.



Рис. 26. Земельные участки, проданные в 2010-2012 гг. из муниципальной собственности в г. Пензе

Ежегодно происходит изменения количества земельных участков для индивидуального жилищного строительства, реализуемых при помощи аукционов в г. Пензе (рис. 27). Начиная с 2008 г. по 2010 г. наблюдается активный рост объем продаж земельных участков для индивидуального жилищного строительства: по сравнению с предыдущим годом в 2009 г. произошел рост на 22 %, в 2010 г. – рост на 132 %. Активный рост продаж земельных участков в 2010 г. произошел в том числе в связи со снижением кризисных явлений в экономике РФ и общим оживлением экономических процессов.

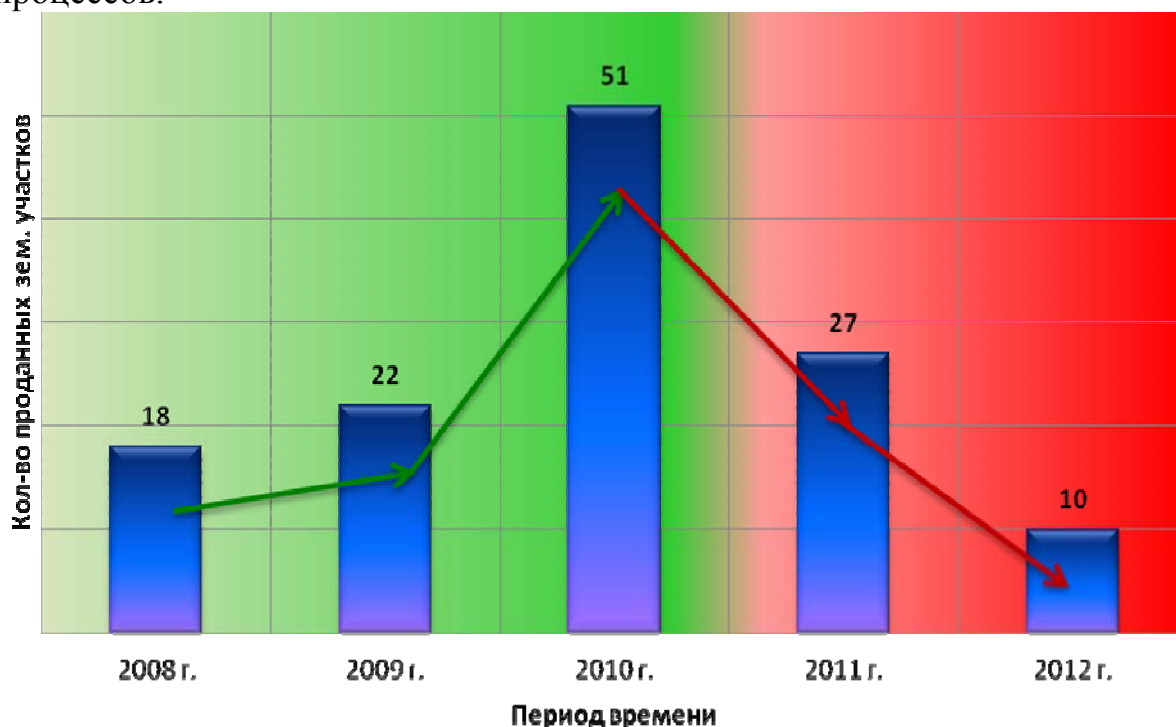


Рис. 27. Количество земельных участков для жилищного строительства, реализованных в 2008-2012 гг. в г. Пензе из муниципальной собственности

Однако, начиная с 2011 г., наблюдается ежегодное снижение объемов продаж земельных участков из муниципальной собственности для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов несмотря на то, что в указанный период появились признаки экономического подъема в РФ. В 2011 г. происходит снижение количества проданных земельных участков для индивидуального жилищного строительства по сравнению с предыдущим годом на 47 %, а в 2012 г. по сравнению с предыдущим годом – на 63 %.

В период ежегодного снижения количества проданных земельных участков для индивидуального жилищного строительства из общего количества выставленных на аукцион земельных участков в 2010 г. было реализовано 19 %, в 2011 г. – 23 %, в 2012 г. – всего 10 %.

Таким образом, по результатам исследований был выявлен ряд тенденций развития рынка аукционных продаж земельных участков на муници-

пальном уровне. Механизм предоставления земельных участков для жилищного строительства с позиции потребителя является несовершенным. Многоэтапность оформления пакетов документов для проведения торгов и неестественная длительность процесса отпугивает потребителя данной государственной услуги. Кроме того, предложения на этом рынке не учитывают предпочтения потребителя и ряд факторов, способных влиять на объем продаж земельных участков. Подобное положение дел значительно ограничивает денежные поступления в федеральный и муниципальный бюджеты от данной государственной услуги.

Выводы

1. Выполненные исследования позволили осуществить авторское моделирование территориального рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства.

2. Выявлены факторы спроса и предложения, в наибольшей степени влияющие на территориальный рынок земельных участков, предназначенных для жилищного строительства.

3. Предложена модель рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства.

4. Выявлены признаки классификации муниципального ранга аукционных продаж.

5. Произведена детальная классификация рынка аукционных продаж, позволяющая сделать заключение о многообразии рынка.

6. Выявлено ежегодное снижение количества аукционов, проводимых по продаже земельных участков для жилищного строительства на муниципальном уровне в г. Пензе.

7. Наблюдается с 2010 г. резкое снижение количества земельных участков, реализованных из государственной и муниципальной собственности в г. Пензе для жилищного строительства.

8. Механизм предоставления земельных участков для жилищного строительства с позиции потребителя является несовершенным.

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАЗВИТИЮ СИСТЕМЫ АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПРИМЕРЕ МУНИЦИПАЛИТЕТА Г. ПЕНЗЫ

3.1. Методические предложения по моделированию и прогнозированию зависимостей прироста стоимости начальной аукционной цены согласно теории аукционов для условий муниципалитетов РФ и г. Пензы

Наиболее показательным элементом эффективности проведения аукционов является увеличение начальной цены земельного участка.

В развитии выполненных ранее исследований в п. 2.3 предусмотрено использование при разработке настоящих методических предложений с использованием теории аукционов [2, 3, 5, 95] статистической выборки с официального электронного ресурса www.torgi.gov.ru, который также применялся пп.2.3. настоящей диссертации. Объем сформированной выборки включает в себя 160 объектов (прил. 9). Для исследования воспользуемся теорией аукционов, которая предусматривает применение теоремы об одинаковой доходности «Revenue equivalence theorem». Она утверждает, что «средний доход продавца не зависит от конкретного механизма проведения аукциона и является величиной, зависящей от количества участников аукциона» [95] (см. формулу (1)).

В качестве изменяемой величины для выборки принят показатель «количество участников аукциона» (n). Выборка преобразована в вариационный ряд в порядке возрастания указанной величины, а затем разделена на 5 групп по количеству участников (40 объектов в 1 группе и по 30 в оставшихся группах). Группы формировались по критерию численности участников аукционов: 2 участника – группа «1»; 3 участника – группа «2»; 4 участника – группа «3»; 5-6 участников – группа «4»; 7 и более участников – группа «5» (табл. 7).

По каждой единице выборки произведен расчет прироста аукционной цены.

Под *приростом начальной аукционной цены* земельного участка понимается отношение разницы аукционной цены земельного участка и его начальной цены к начальной цене земельного участка, выраженное в процентах

$$\Pi = \frac{АЦ - НЦ}{НЦ} \times 100\%, \quad (3)$$

где Π – прирост начальной аукционной цены земельного участка, %;

АЦ – аукционная цена земельного участка, руб.;

НЦ – начальная цена земельного участка, руб.

Под аукционной ценой понимается цена продажи земельного участка на аукционе.

На основании полученных данных внутри каждой из пяти групп рассчитано среднее значение прироста начальной аукционной цены по отношению к рыночной стоимости (4) и среднее квадратическое отклонение (5). Данные по расчету представлены далее (табл. 7).

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{N}, \quad (4)$$

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}. \quad (5)$$

Т а б л и ц а 7

Данные по итоговой выборке земельных участков для индивидуального жилищного строительства, реализованных при помощи аукционов

Наименование группы	Количество участников аукциона, чел.	Порядковый номер группы	Среднее значение прироста аукционной цены по отношению к рыночной стоимости, %	Среднее квадратическое отклонение
Группа «1»	2	1	9 %	0,062351
Группа «2»	3	2	35 %	0,146339
Группа «3»	4	3	52 %	0,207254
Группа «3»	5-6	4	78 %	0,309508
Группа «5»	7 и более	5	120 %	0,728317

Значение прироста начальной аукционной цены возрастает с увеличением количества участников аукциона (рис. 28). Для математического формирования зависимости был выявлен фактор увеличения цены, являющийся безразмерной величиной:

$$z = (1/e)^x, \quad (6)$$

где x – порядковый номер группы, зависящий от числа участников;

e – математическая константа.

Тогда прирост начальной аукционной цены (в процентах) можно выразить следующей формулой, которая представляет собой математическую модель прироста начальной аукционной цены:

$$П = ((ez(e+z) + (\ln(1+z))^2) / 100) * 100 \%. \quad (7)$$



Рис. 28. Изменение прироста начальной аукционной цены земельных участков в зависимости от количества участников

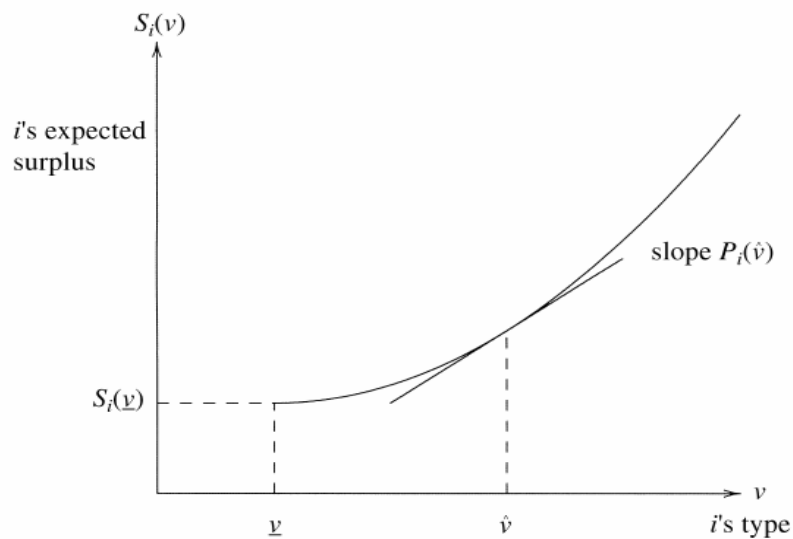


Рис. 29а. Формирование прироста начальной аукционной цены

Представленную зависимость можно выразить в виде распределения (рис. 29).

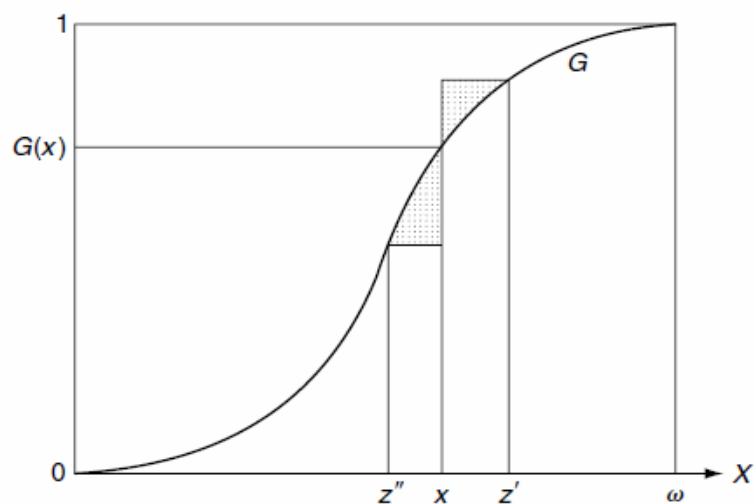


Рис. 30. Распределение прироста начальной аукционной цены земельных участков

После построения математической модели прироста начальной аукционной цены произведена калибровка указанной модели. Для этого выявлены земельные участки для индивидуального жилищного строительства, реализованные при помощи аукционов в период с 01.04.2014 по 01.08.2014 с различным количеством участников аукциона. Из 74 земельных аукционов (прил. 10) 28 объектов не имеют прироста начальной аукционной цены, 6 имеют явно завышенные показатели прироста начальной аукционной цены, с максимально возможной вероятностью связанные неравномерностью распределения ценности земельного участка среди участников аукциона.

Среднее отклонение при калибровке в совокупности из 40 объектов составляет 9,33 %. Математическая модель является рабочей.

Таким образом, на основании проведенных исследований можно сделать вывод, что меры по увеличению количества участников аукциона приведут к увеличению прироста начальной аукционной цены, что повлечет увеличение прибыли муниципалитетов. Для этого предлагается ряд мероприятий по увеличению количества участников аукциона:

1. Проведение активной маркетинговой политики со стороны органов муниципальной власти с целью информирования населения о проведении земельных аукционов при помощи средств массовой информации и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2. Исследование органами муниципальной власти особенностей спроса на земельные участки с целью формирования для реализации при помощи аукционов земельных участков на тех территориях, где граждане заинтересованы в их приобретении.

3. Снижение начальной цены на земельные участки при повторном выставлении лота на аукцион (при условии, что предыдущий аукцион по указанному объекту не состоялся по причине отсутствия участников).

4. Упрощение процедуры формирования земельного участка на торги органами муниципальной власти, снижение длительности процедуры формирования земельных участков на торги.

5. В случае реализации земельных участков при помощи аукциона в незастроенных районах необходимо развитие инфраструктуры микрорайонов и районов (строительство коммуникаций, дорожной сети, объектов социально-культурного и бытового назначения и пр.).

6. Увеличение периода с даты выставления земельного участка на торги до даты окончания приема заявок с целью ознакомления с публичной офертой наибольшего количества населения; кроме того, дополнительное время дает возможность лицам, не обладающим на текущий момент достаточными средствами для приобретения земельного участка прибегнуть к кредитованию.

3.2. Рекомендации по анализу существенных факторов влияния на вероятность продаж земельных участков для индивидуального жилищного строительства на аукционах муниципалитета г. Пенза с их экономико-математическим моделированием

Перейдем к рассмотрению экономико-математического моделирования количественных оценок показателей вероятности продаж земельных участков для ИЖС на аукционах муниципалитета г. Пензы за период с 2010 по 2013 гг. Данная задача реализована через следующие последовательные этапы:

1. Исследование факторного пространства, влияющего на вероятность продаж земельных участков в системе муниципальных земельных аукционов.

2. Выявление наиболее значимых факторов, влияющих на вероятность продаж земельных участков в системе муниципальных земельных аукционов.

3. Исследование каждого из наиболее значимых факторов.

4. Представление практических рекомендаций по увеличению вероятности продаж земельных участков в системе муниципальных земельных аукционов.

Земельные участки, предлагаемые к приобретению для жилищного строительства Управлением муниципального имущества администрации города Пензы, реализуются исключительно через аукционы. Извещения о продаже таких участков еженедельно публикуются в газете «Муниципаль-

ные ведомости» и на официальном сайте администрации г.Пензы [109]. Однако спрос на такие участки невелик, количество сделок, а следовательно и поступления в бюджет, остаются на невысоком уровне в сравнении с количеством предложений.

Важнейшим показателем эффективности функционирования рынка аукционных муниципальных продаж является критерий вероятности продажи земельных участков для ИЖС. Проведенный обзор теории вероятности и рисков в области строительства [10, 19, 21, 22, 75, 89, 98, 100, 118], показал сложность и многогранность научно-практических подходов в этой области. На основании выполненного обзора с учетом специфики рассматриваемого вопроса было предложено понимать под вероятностью продажи численную меру объективной возможности реализации товара.

$$P(\Pi) = \frac{m}{n}, \quad (8)$$

где P – вероятность продажи;

n – общее число случаев;

m – число случаев, благоприятных событию Π .

Прежде, чем приступить к дальнейшей детализации расчетных формул вероятности продаж перейдем к анализу существенных факторов влияния на вероятность продаж. Теоретический обзор в этой области позволил предложить структурирование данных факторов через шесть подсистем.

Т а б л и ц а 8

Исследование факторного пространства, влияющего на вероятность продаж земельных участков в системе муниципальных земельных аукционов

Подсистема факторов	Факторы, влияющие на стоимость земельного участка	Примечание
1	2	3
F1. Территориально-пространственные факторы	1.1. Местоположение	
	1.2. Площадь	
	1.3. Рельеф	
	1.4. Геометрическая форма участка	
	1.5. Эстетические особенности территории	Живописность рельефа, наличие расположенных в непосредственной близости кладбищ, производственных объектов, свалок и пр
F2. Физические факторы	2.1. Наличие коммуникаций	
	2.2. Уровень грунтовых вод	Возможность подтопления
	2.3. Наличие подъездных путей	
	2.4. Наличие соседей	

Окончание табл. 8

1	2	3
F3. Экономические, политические, правовые факторы	3.1. Наличие ограничений и обременений	
	3.2. Экономическое развитие региона	
	3.3. Возможность кредитования населения на приобретение земельных участков	
	3.4. Политическая обстановка в регионе	
	3.5. Наличие объектов социального, культурного и бытового назначения	
	3.6. Уровень спроса	
	3.7. Уровень предложения	
F4. Аукционные факторы	4.1. Период проведения аукциона (сезонность)	
	4.2. Основания для проведения аукциона	
	4.3. Размер задатка	
	4.4. Шаг аукциона	
	4.5. Наличие в аукционе лотов со сходным местоположением	
	4.6. Количество предшествующих аукционов	Сколько раз земельный участок выставлялся и не был продан до текущего аукциона

В дальнейших исследованиях с использованием экспертных методов оценки (привлечено 36 экспертов в области земельного девелопмента) (табл. 9), осуществлено выделение 20 основных факторов в рамках выделенных подсистем.

При этом факторы подсистем F1, F2, F3 учитываются при определении независимым оценщиком рыночной стоимости земельного участка, на основании которой устанавливается начальная цена предмета аукциона. Однако при этом не учитывается, что реализация земельного участка будет проходить через торги, и на вероятность продажи земельного участка влияют также аукционные факторы.

Таблица 9

Данные опроса экспертов

Наименование фактора	Номер эксперта																																				Среднее					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
Период проведения аукциона	1	3	4	2	1	1	2	3	1	2	1	3	2	1	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	1	1	3	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	3	2	3	2	1,81
Основания для проведения аукциона	6	5	3	6	6	5	6	6	6	6	6	5	6	6	5	6	6	4	4	6	2	6	3	4	5	4	6	3	5	6	6	3	5	6	3	6	3	5	5	5,03		
Размер задатка	3	2	5	3	3	4	4	4	3	1	5	2	4	3	4	3	1	5	5	4	6	1	6	5	4	5	4	5	3	6	3	1	5	6	4	6	2	4	3,75			
Шаг аукциона	5	6	2	5	4	3	3	5	5	4	4	6	5	5	6	5	4	6	6	3	5	3	4	6	6	6	6	5	4	6	3	4	4	5	4	6	6	4,69				
Наличие в аукционе лотов с одинаковым местоположением	4	4	6	4	5	6	5	1	4	3	3	4	1	4	2	4	3	3	1	5	4	5	5	3	2	1	4	5	2	5	3	5	1	5	4	3	3	3,58				
Количество предшествующих аукционов	2	1	1	1	2	2	1	2	2	5	2	1	3	2	3	2	5	2	3	1	3	4	1	2	3	2	3	2	2	1	4	4	2	1	2	1	1	2,14				

Результаты экспертного опроса позволили расположить факторы в порядке их значимости по убыванию, которые показаны далее (табл. 10).

Т а б л и ц а 1 0

Результаты экспертного опроса

Период проведения аукциона	1
Количество предшествующих аукционов	2
Наличие в аукционе лотов со сходным местоположением	3
Размер задатка	4
Шаг аукциона	5
Основания для проведения аукциона	6

Проведенный анализ данных факторов и их значимости позволил в качестве наиболее существенных выделить следующие факторы: период проведения аукциона и количество предшествующих выставлений.

В теории вероятностей достоверное событие – событие, которое в результате опыта непременно должно произойти, а невозможное событие – событие, которое в данном опыте не может произойти. Если приписать достоверному событию вероятность, равную единице, то все другие события – возможные, но не достоверные – будут характеризоваться вероятностями, меньшими единицы, составляющими какую-то долю единицы.

Непосредственный подсчет вероятностей можно применить для всякого опыта, в котором возможные исходы симметричны и одинаково возможны.

Полная группа событий – группа, которую образуют несколько событий в случае, если в результате опыта непременно должно появиться хотя бы одно из них (например, попадание и промах при выстреле).

Несколько событий называются несовместимыми в данном опыте, если никакие два из них не могут появиться вместе. Несовместными можно назвать продажу земельного участка на аукционе и отсутствие заявителей на аукционе. При этом указанные события можно считать равно возможными.

Несколько событий в данном опыте называются равно возможными, если по условиям симметрии есть основание считать, что ни одно из этих событий не является объективно более возможным, чем другое.

$$P(\Pi) = \frac{m}{n}, \quad (9)$$

где Π – продажа земельного участка;

$P(\Pi)$ – вероятность продажи земельного участка;

- m – число случаев, когда в аукционе по единичному лоту участвуют 1 и более участников;
 n – общее число проведенных аукционов по единичному лоту.

$$0 \leq P(\Pi) \leq 1. \quad (10)$$

Противоположными событиями называются два несовместимых события, образующие полную группу (продажа земельного участка (состоявшийся аукцион) и отсутствие заявителей (несостоявшийся аукцион)).

Π – продажа земельного участка;

$\bar{\Pi}$ – отсутствие заявителей.

Сумма вероятностей противоположных событий равна единице.

$$P(\Pi) + P(\bar{\Pi}) = 1. \quad (11)$$

Из опубликованных на официальном сайте администрации г. Пензы извещений о проведенных за период с 01.01.2010 по 01.01.2014 аукционах по продаже земельных участков из муниципальной собственности для индивидуального жилищного строительства была сформирована база данных реализуемых при помощи аукционов земельных участков на территории г. Пензы, состоящая из 142 объектов.

Для исследования влияния периода проведения аукциона на вероятность продажи земельного участка объекты сгруппированы по дате проведения аукциона. По каждому из представленных земельных аукционов указаны данные по реализованным земельным участкам, а также общее количество лотов и вероятность продажи земельного участка на текущем аукционе (табл. 11).

Вероятность продажи земельного участка на текущем аукционе рассчитывается как отношение числа случаев продажи земельного участка на текущем аукционе к общему числу выставленных на текущем аукционе лотов.

$$P(\Pi)_{\text{та}} = \frac{m_{\text{та}}}{n_{\text{та}}}, \quad (12)$$

где $P(\Pi)_{\text{та}}$ – вероятность продажи земельного участка на текущем аукционе;

$n_{\text{та}}$ – общее число выставленных на текущем аукционе лотов;

$m_{\text{та}}$ – числа случаев продажи земельного участка на текущем аукционе.

Таблица 11

Данные по проведенным аукционам на территории г. Пензы
в период с 01.01.2010 по 01.01.2014

Дата проведения аукциона (2010 г.)	Число проданных земельных участков ($m_{га}$)	Общее число выставленных земельных участков ($n_{га}$)	Вероятность продажи земельного участка на текущем аукционе $P(\Pi)_{га}$	Дата проведения аукциона (2011 г.)	Число проданных земельных участков ($m_{га}$)
26.01.2010	0	4	0,0000	05.04.2011	1
02.03.2010	3	6	0,5000	12.04.2011	0
15.03.2010	0	9	0,0000	19.04.2011	0
06.04.2010	1	3	0,3333	26.04.2011	2
13.04.2010	0	2	0,0000	03.05.2011	0
04.05.2010	1	4	0,2500	10.05.2011	0
18.05.2010	1	3	0,3333	24.05.2011	0
01.06.2010	0	5	0,0000	31.05.2011	2
08.06.2010	9	11	0,8182	07.06.2011	1
22.06.2010	2	2	1,0000	14.06.2011	1
29.06.2010	1	1	1,0000	21.06.2011	0
06.07.2010	5	6	0,8333	05.07.2011	0
13.07.2010	0	2	0,0000	19.07.2011	0
20.07.2010	2	6	0,3333	26.07.2011	0
03.08.2010	3	4	0,7500	02.08.2011	2
10.08.2010	0	1	0,0000	16.08.2011	2
24.08.2010	1	4	0,2500	20.09.2011	0
07.09.2010	3	6	0,5000	27.09.2011	2
14.09.2010	0	3	0,0000	11.10.2011	0
21.09.2010	2	9	0,2222	01.11.2011	4
28.09.2010	0	5	0,0000	15.11.2011	0
05.10.2010	3	7	0,4286	22.11.2011	2
12.10.2010	0	1	0,0000	06.12.2011	1
26.10.2010	0	4	0,0000	13.12.2011	0
08.11.2010	3	5	0,6000	20.12.2011	0
16.11.2010	0	2	0,0000	27.12.2011	2
23.11.2010	2	7	0,2857	-	-
07.12.2010	1	5	0,2000	-	-
14.12.2010	4	6	0,6667	-	-
21.12.2010	4	5	0,8000	-	-

На основании представленных данных рассчитано среднее значение показателя «вероятность продажи» по годам (рис. 30).

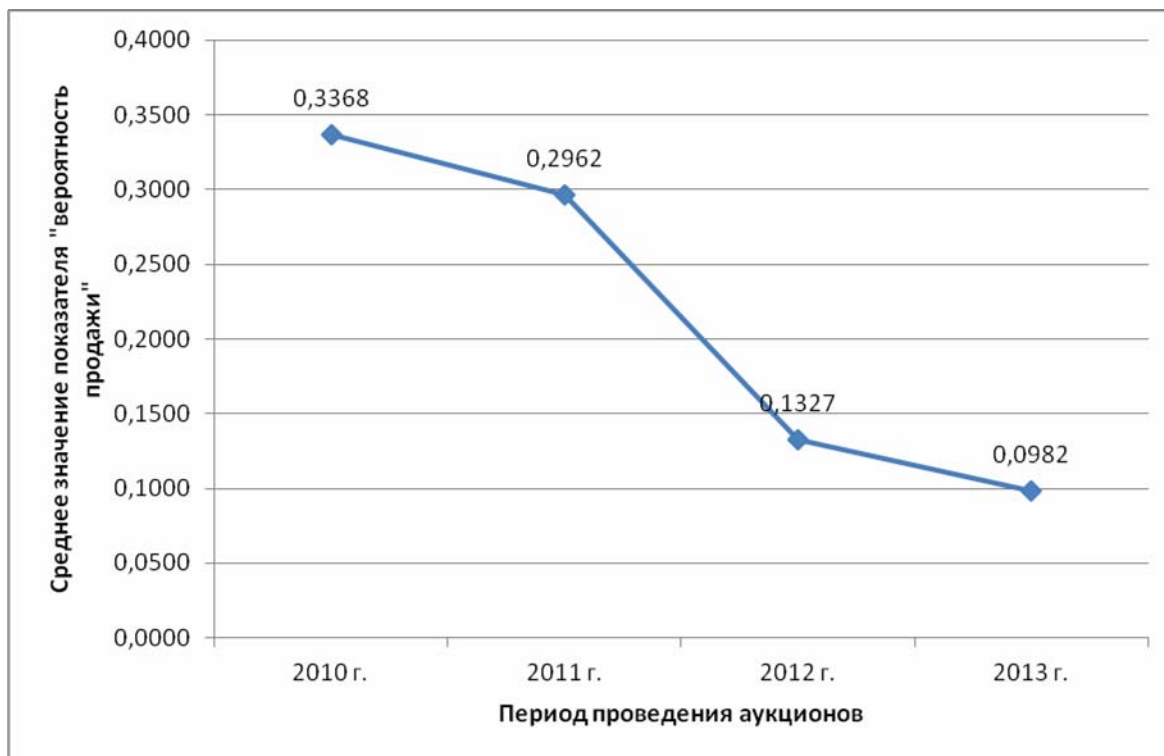


Рис. 31. Среднее значение показателя «вероятность продажи» по годам в период с 01.01.2010 по 01.01.2014

Произведен расчет среднегодовой вероятности продажи земельного участка для индивидуального жилищного строительства на муниципальном аукционе (рис. 31), которая представляет собой отношение годовой суммы числа случаев, когда в аукционе по единичному лоту участвуют 1 и более участников к общему числу проведенных аукционов по единичному лоту за год.

$$P(\Pi)_{\text{год}} = \frac{\sum_{i=1}^k m_i}{\sum_{i=1}^k n_i}, \quad (13)$$

- где $P(\Pi)_{\text{год}}$ – среднегодовая вероятность продажи земельного участка;
 n_i – число проведенных аукционов по единичному лоту в течение года;
 m_i – общее число проведенных аукционов по единичному лоту в течение года.

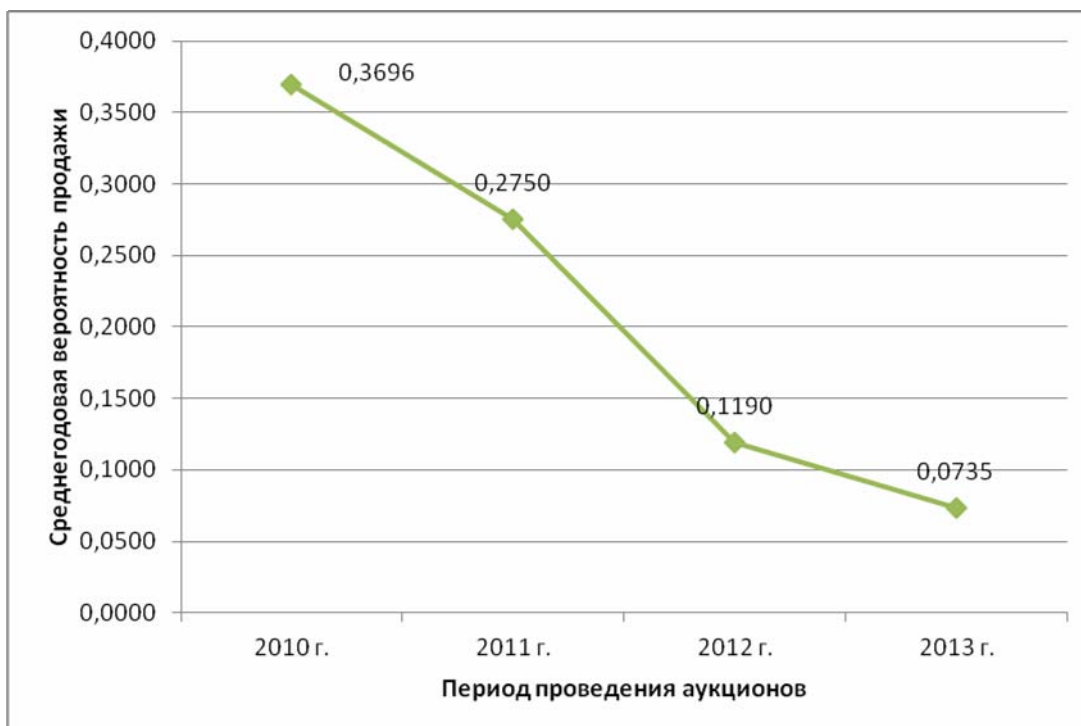


Рис. 32. Среднегодовая вероятность продажи земельного участка по годам в период с 01.01.2010 по 01.01.2014

Представленные данные дают возможность сделать заключение, что вероятность продажи на аукционе земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, ежегодно снижается. Для детального рассмотрения указанной динамики рассчитана среднеквартальная вероятность продажи земельного участка (рис. 32), которая представляет собой отношение квартальной суммы числа случаев, когда в аукционе по единичному лоту участвуют 1 и более участников, к общему числу проведенных аукционов по единичному лоту в квартале.

$$P(\Pi)_{\text{кв}} = \frac{\sum_{j=1}^l m_j}{\sum_{j=1}^l n_j}, \quad (14)$$

где $P(\Pi)_{\text{кв}}$ – среднеквартальная вероятность продажи земельного участка;

n_j – число проведенных аукционов по единичному лоту в течение квартала;

m_j – общее число проведенных аукционов по единичному лоту в течение квартала.

Обобщив данные по среднеквартальной вероятности продажи земельного участка для индивидуального жилищного строительства, представляется возможным определить влияние фактора сезонности продаж на

вероятность продажи земельного участка путем расчета вероятности продажи земельного участка по кварталам (отношение суммы земельных участков, проданных в выбранном квартале всех рассмотренных лет, к общему числу проведенных аукционов по единичному лоту в выбранном квартале) (рис. 33).



Рис. 33. Среднеквартальная вероятность продажи земельного участка в период с 01.01.2010 по 01.01.2014

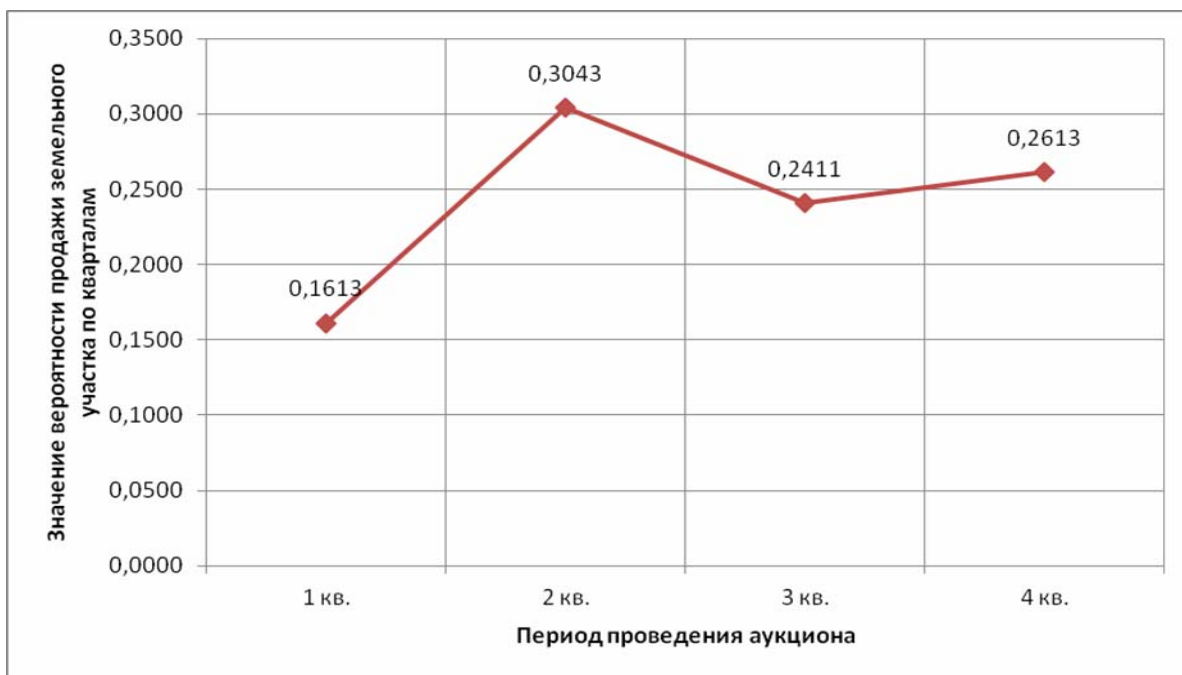


Рис. 34. Значение вероятности продажи земельного участка по кварталам в период с 01.01.2010 по 01.01.2014

Согласно представленному анализу, вероятность продажи земельного участка является максимальной во 2 квартале и минимальной в 1 квартале. Указанная тенденция связана с тем, что граждане стремятся приобрести земельный участок в первом полугодии, чтобы до наступления зимы произвести максимальный объем строительных работ, но не в 1 квартале, когда снежный покров делает выставленный на аукцион земельный участок практически непригодным для осмотра.

Для моделирования вероятности продажи земельного участка в зависимости от количества предшествующих выставлений, рассмотрим группу проданных в период с 01.01.2010 по 01.01.2014 земельных участков, состоящую из 93 земельных участков (оставшиеся 49 земельных участков из выборки не были проданы в указанный период, однако выставлялись на аукционах).

Земельные участки сгруппированы по количеству предшествующих выставлений, и для каждой из групп рассчитана вероятность продажи земельного участка на аукционе (табл. 12).

$$P(\Pi)_{\text{пв}} = \frac{\sum_{i=1}^k m_i}{\sum_{i=1}^k n_i}, \quad (15)$$

где $P(\Pi)_{\text{пв}}$ – вероятность продажи земельного участка по предшествующим выставлениям;

n_i – общее количество земельных участков в выборке;

m_i – количество земельных участков, проданных после одинакового количества выставлений.

Т а б л и ц а 1 2

Группировка земельных участков для индивидуального жилищного строительства по количеству предшествующих выставлений

№ аукциона по счету	Количество предшествующих аукционов, шт.	Количество земельных участков, проданных в данной группе	Вероятность продажи земельного участка на аукционе
1	0	52	0,5591
2	1	23	0,2473
3	2	5	0,0538
4	3	4	0,0430
5	4	6	0,0645
6	5	2	0,0215
7	6	1	0,0108
Итого		93	

Результаты исследования влияния количества предшествующих выставлений на вероятность продажи земельного участка при помощи аукциона представлены далее (рис. 34).



Рис. 35. Изменение вероятности продажи земельного участка в зависимости от количества предшествующих выставлений

На основании проведенных исследований можно сделать вывод, что вероятность продажи земельного участка для индивидуального жилищного строительства на муниципальных земельных аукционах снижается с увеличением количества предшествующих выставлений.

В теории вероятностей существует теорема сложений, которая гласит, что вероятность суммы двух несовместимых событий равна сумме вероятностей этих событий.

$$P(A + B) = P(A) + P(B). \quad (16)$$

Вероятность продажи земельного участка для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов можно рассчитать следующим образом:

$$P(\Pi) = P(\Pi)_{\text{КВ}} + P(\Pi)_{\text{ПВ}}. \quad (17)$$

Опираясь на представленные данные можно рассчитать вероятность продажи земельного участка в зависимости от количества предшествующих выставлений и периода проведения аукциона (табл. 13).

Таблица 13

Расчет вероятности продажи земельного участка в зависимости от количества предшествующих выставлений и периода проведения аукциона

Количество предшествующих аукционов, шт.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
0	0,7204	0,8635	0,8002	0,8204
1	0,4086	0,5517	0,4884	0,5086
2	0,2151	0,3581	0,2948	0,3150
3	0,2043	0,3474	0,2841	0,3043
4	0,2258	0,3689	0,3056	0,3258
5	0,1828	0,3259	0,2626	0,2828
6	0,1720	0,3151	0,2518	0,2720

Результаты расчетов вероятности продажи земельного участка представлены на графике (рис. 35).

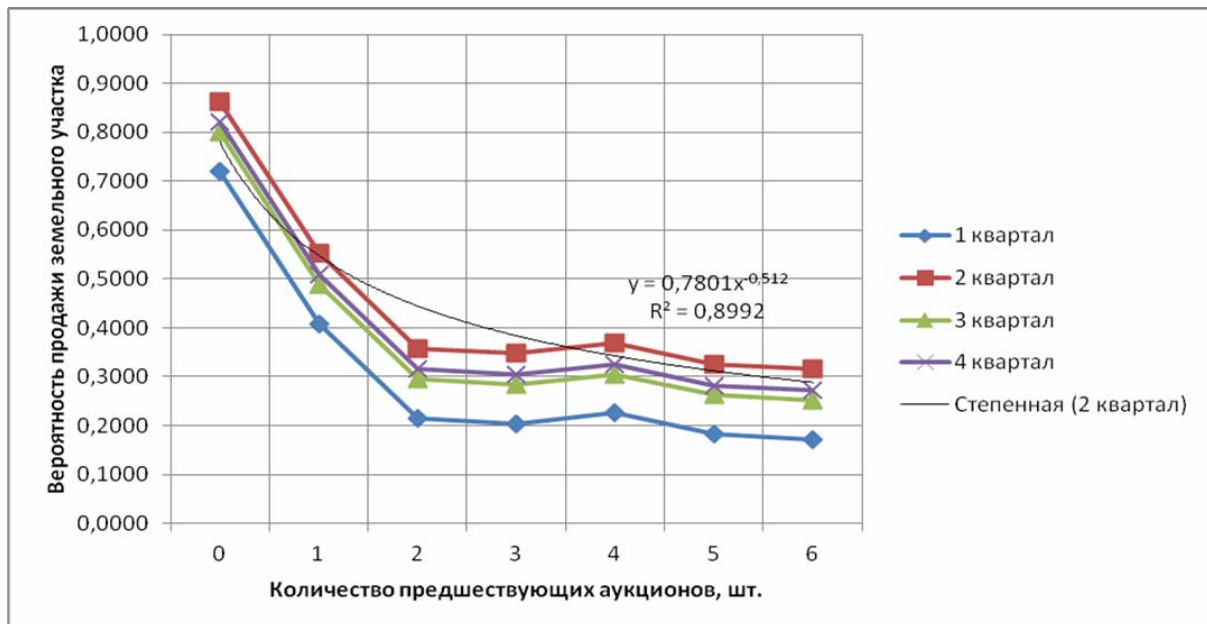


Рис. 36. Изменение вероятности продажи земельного участка в зависимости от количества предшествующих выставлений и периода проведения аукциона

На основании проведенных исследований можно рекомендовать при выставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, находящегося в муниципальной собственности, на торги более двух раз рекомендуется формировать извещение о проведении аукциона с учетом фактора сезонности.

Таким образом, в качестве наиболее значимых факторов влияния на вероятность продажи земельного участка на аукционе были выявлены «период проведения аукциона» и «количество предшествующих выстав-

лений». Было исследовано изменение вероятности продажи земельного участка в зависимости от указанных факторов.


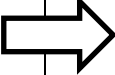
3.3. Анализ эволюционных трансформаций оргструктур управления муниципальными аукционными продажами земельных участков и рекомендации по их перспективному развитию с расчетами эффектов на примере г.Пензы

С течением времени в органах муниципальной власти, исполняющих функции управления муниципальными аукционными продажами земельных участков, происходят интенсивные трансформации организационных структур. Указанный процесс в значительной степени влияет на эффекты, получаемые муниципальным и государственным бюджетами в виде поступлений от продажи земельных участков при помощи аукционов.

Функцию реализации земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, при помощи аукционов, в г.Пензе выполняют структуры, связанные с управлением муниципальным имуществом, которые в течение последних лет претерпели ряд трансформаций (табл. 14), связанных не только с изменением официального наименования, но и с удалением и добавлением ряда функций.

Т а б л и ц а 1 4

Структуры, связанные с управлением муниципальным имуществом в г.Пензе

Комитет по управлению муниципальным имуществом г.Пензы	Управление по имущественным и градостроительным отношениям администрации г.Пензы	Управление муниципального имущества администрации г. Пензы
		
С 01.01.1998 по 30.06.2009 [125]	С 01.07.2009 по 31.12.2012 [134]	С 01.01.2013 по наст.вр [134]

Для детального анализа динамических трансформаций организационных структур указанных учреждений в г. Пензе необходимые схемы представлены далее (рис. 36–38).

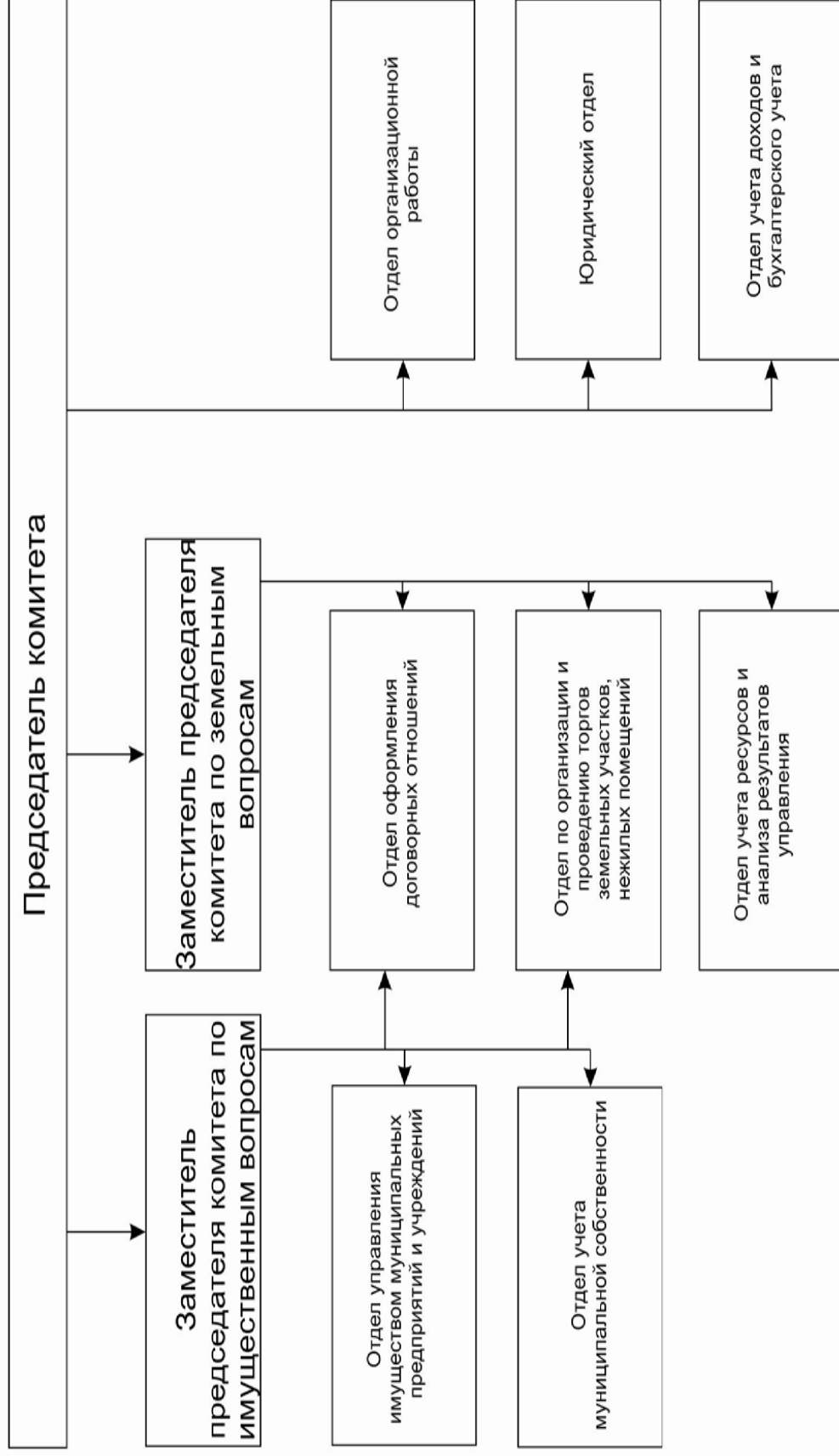


Рис. 37. Организационная структура Комитета по управлению муниципальным имуществом города Пензы

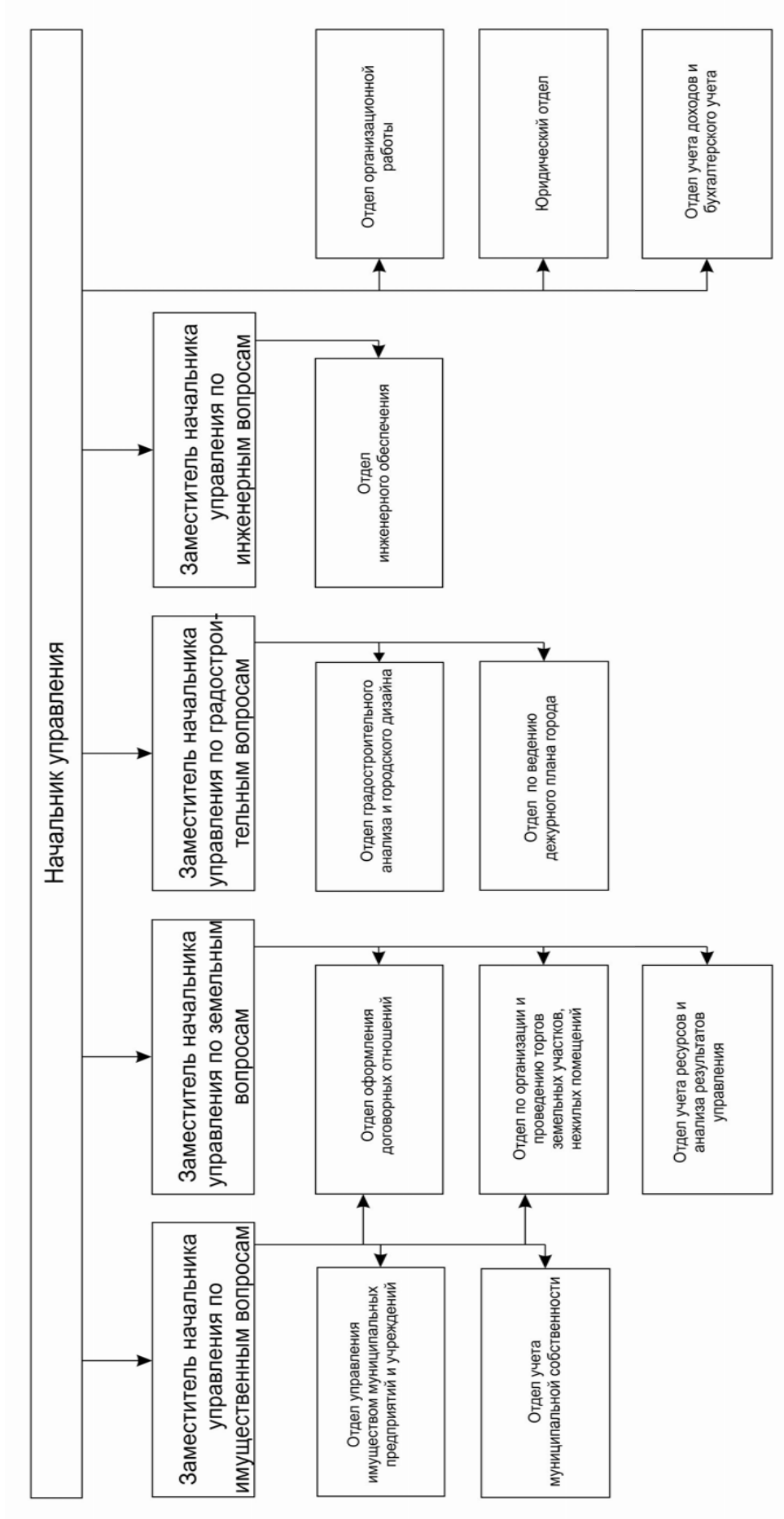


Рис. 38. Организационная структура Управления по имущественным и градостроительным отношениям администрации города Пензы

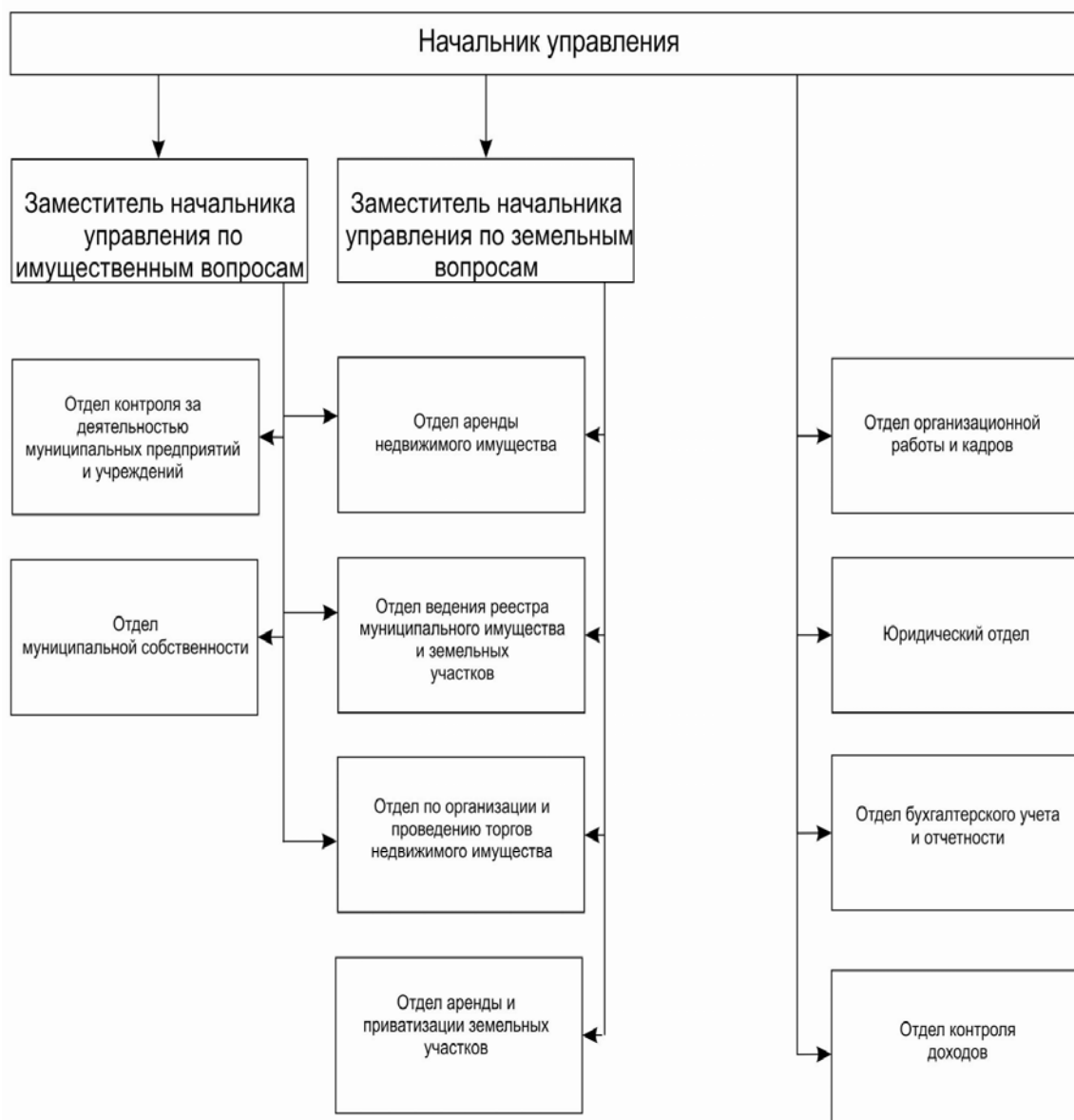


Рис. 39. Организационная структура Управления муниципального имущества администрации города Пензы

С целью проведения анализа динамических трансформаций организационных структур управления муниципальными аукционными продажами земельных участков в г.Пензе предложен ряд показателей, характеризующих указанный процесс.

Одним из показателей является нагрузка по управлению – это характеристика особенности бизнес-системы любого рода компенсировать свойство автономности исполнителей оправданным введением управления в виде ЛПР и линейного менеджмента и спорным, но необходимым, в виде менеджмента среднего звена.

Руководитель любого рода – нагрузка, обусловленная необходимостью реализации управления – в рамках организационной структуры управ-

ления. Но, как любая нагрузка, она может иметь различную природу естественную или вынужденную.

Можно выделить следующие характеристики организационной структуры управления:

$N_{упр}$ – нагрузка по управлению,

$N_{норм}$ – нормальная нагрузка по управлению,

$N_{изб}$ – избыточная нагрузка по управлению.

Нагрузка по управлению ($N_{упр}$) отражает ту долю, которую представляют руководители всех видов по отношению к количеству исполнителей. Показатель несколько условен, так как многие руководители (в первую очередь, линейные менеджеры) частично участвуют в процессе взаимодействий. Но этот показатель – один из важнейших характеристик организационной структуры управления. Соответственно, параметры характеристик нагрузки по управлению можно представить как:

$$N_{упр} = \frac{N_{рук}}{N_{исп}}$$

Указанные показатели были рассчитаны для каждой из структур выбранных организаций (табл. 15).

Т а б л и ц а 15

Расчетные показатели по структурам управления муниципальными аукционными продажами земельных участков в г. Пензе

№ п/п	Наименование организации	$N_{рук}$	$N_{исп}$	$N_{упр}$
1	Комитет по управлению муниципальным имуществом города Пензы	13	52	0,25
2	Управление по имущественным и градостроительным отношениям администрации г. Пензы	16	87	0,18
3	Управление муниципального имущества администрации г. Пензы	11	58	0,19

Таким образом, наиболее низкая нагрузка по управлению присутствует в модификации органа муниципальной власти «Управление по имущественным и градостроительным отношениям администрации города Пензы». Качество управления во многом будет определяться значением этого параметра.

Рисунок показывает процент, который представляют менеджеры среднего звена по отношению к количеству исполнителей общей численности сотрудников организации.

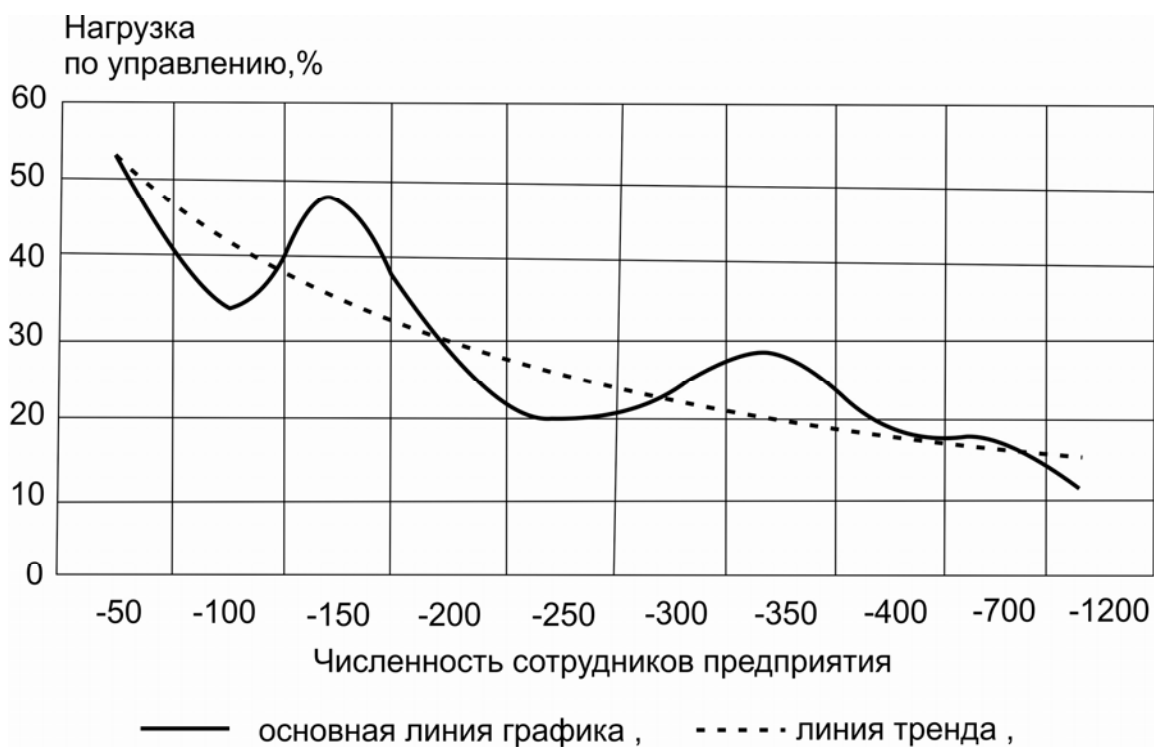


Рис. 38а. Распределение нагрузки по управлению в организации

В целях обеспечения нормального функционирования структур управления муниципальными аукционными продажами земельных участков сформировано функциональное поле участников процесса реализации земельных участков для индивидуального жилищного строительства (табл. 16).

Т а б л и ц а 1 6

Функциональное поле участников процесса реализации земельных участков для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов

Этап	Функции и обязанности участников
1	2
<i>Этап А. Подготовка земельного участка к проведению аукциона</i>	
A1	Подача заявки на приобретение земельного участка
A2	Размещение информации о подготовке земельного участка к торгам
A3	Формирование распоряжения о подготовке земельного участка к торгам
A4	Формирование запроса котировок на межевание земельного участка
A5	Межевание земельного участка
A6	Получение кадастрового паспорта земельного участка и межевого плана
A7	Подготовка инженерного раздела
A8	Формирование запроса котировок на оценку рыночной стоимости земельного участка
A9	Оценка рыночной стоимости земельного участка
A10	Получение договора на оценку земельного участка

1	2
<i>Этап Б. Реализация земельного участка при помощи аукциона</i>	
Б1	Формирование постановления о продаже земельного участка через торги
Б2	Подготовка приказа о проведении аукциона
Б3	Подготовка извещения о проведении торгов
Б4	Публикация извещения о проведении аукциона
Б5	Прием заявок на участие в аукционе
Б6	Формирование протокола приема заявок
Б7	Проведение аукциона
Б8	Формирование протокола результатов аукциона
Б9	Публикация извещения о результатах аукциона
Б10	Регистрация права собственности на земельный участок

На основе выделенных в процессе исследования основных функций участников процесса формирования и реализации земельных участков при помощи аукциона представляется сложным и многогранным процессом. Для более детального исследования необходимо основные функциональные задачи представить в виде функционально-элементной схемы взаимодействия участников процесса (рис. 39–41).

На основании представленных данных можно сделать заключение, что при трансформации с течением времени организационной структуры задействованных в процессе предоставления земельных участков организаций происходит изменение количества участников процесса при сохранении основных элементов функционального поля.

Для анализа выявленных в процессе исследования изменений введем понятие «коэффициент структурности» $k_{\text{стр}}$ – отношение числа задействованных в подготовке и реализации земельного участка через торги структур $N_{\text{стр}}$ к общему числу процессов, описывающих подготовку и реализацию земельного участка через торги $N_{\text{проц}}$

$$k_{\text{стр}} = \frac{N_{\text{стр}}}{N_{\text{проц}}}. \quad (18)$$

Расчет предложенного для исследования коэффициента структурности представлен далее (табл. 17). Проведенные исследования позволяют сделать вывод, что период подготовки земельного участка к аукциону зависит от организационной структуры организации, управляющей муниципальными аукционными продажами земельных участков (см. табл. 17).

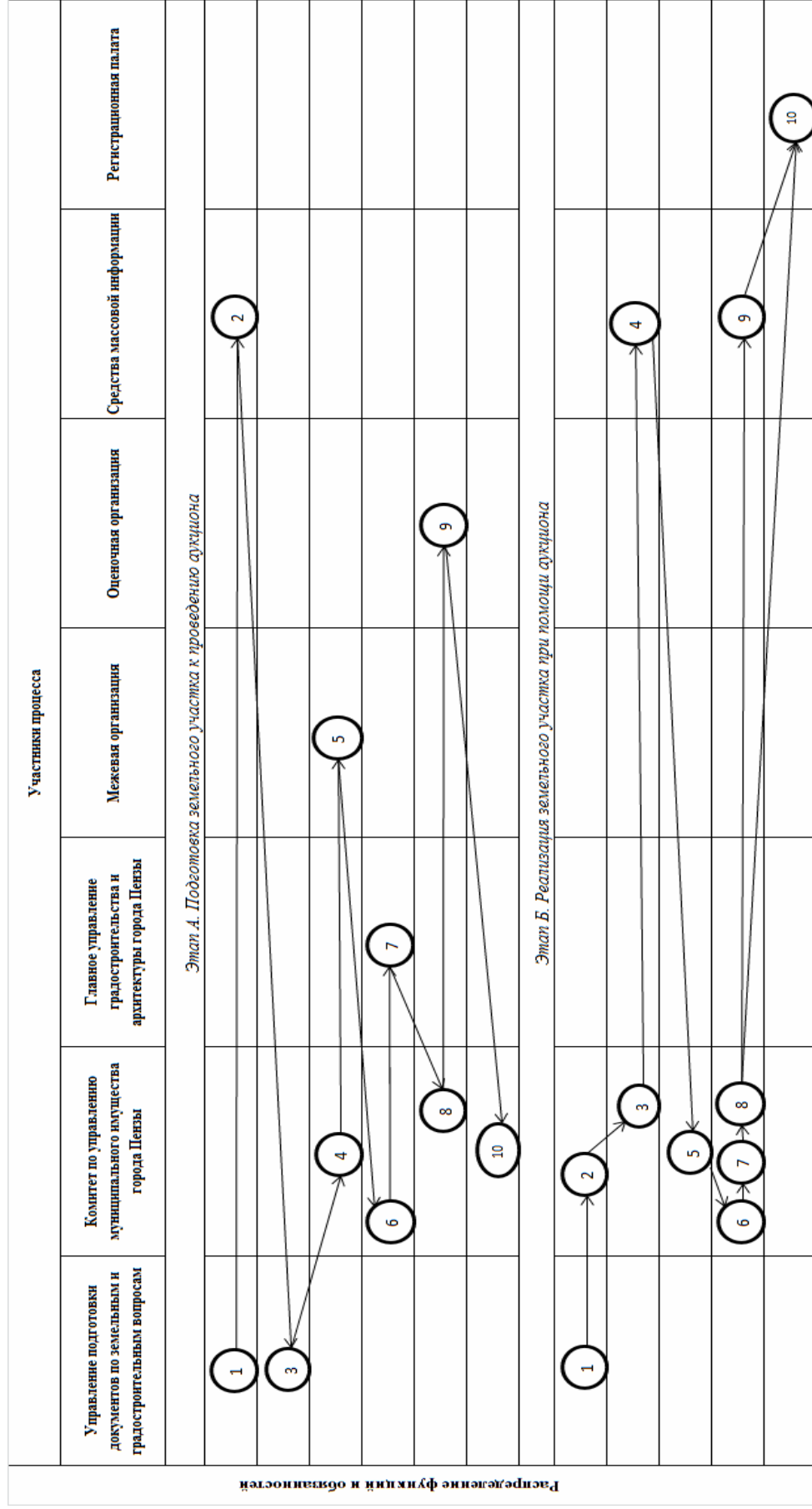
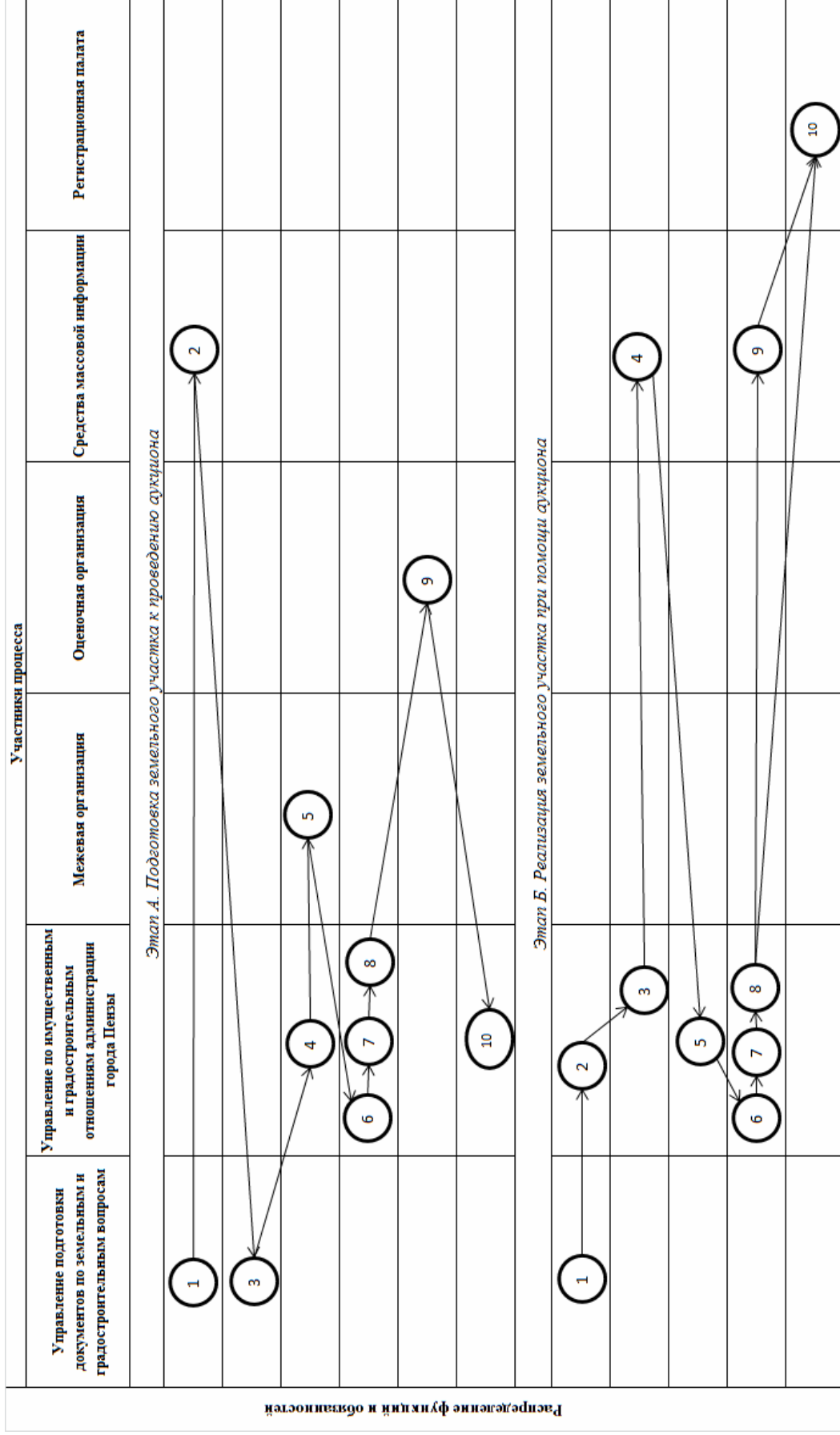
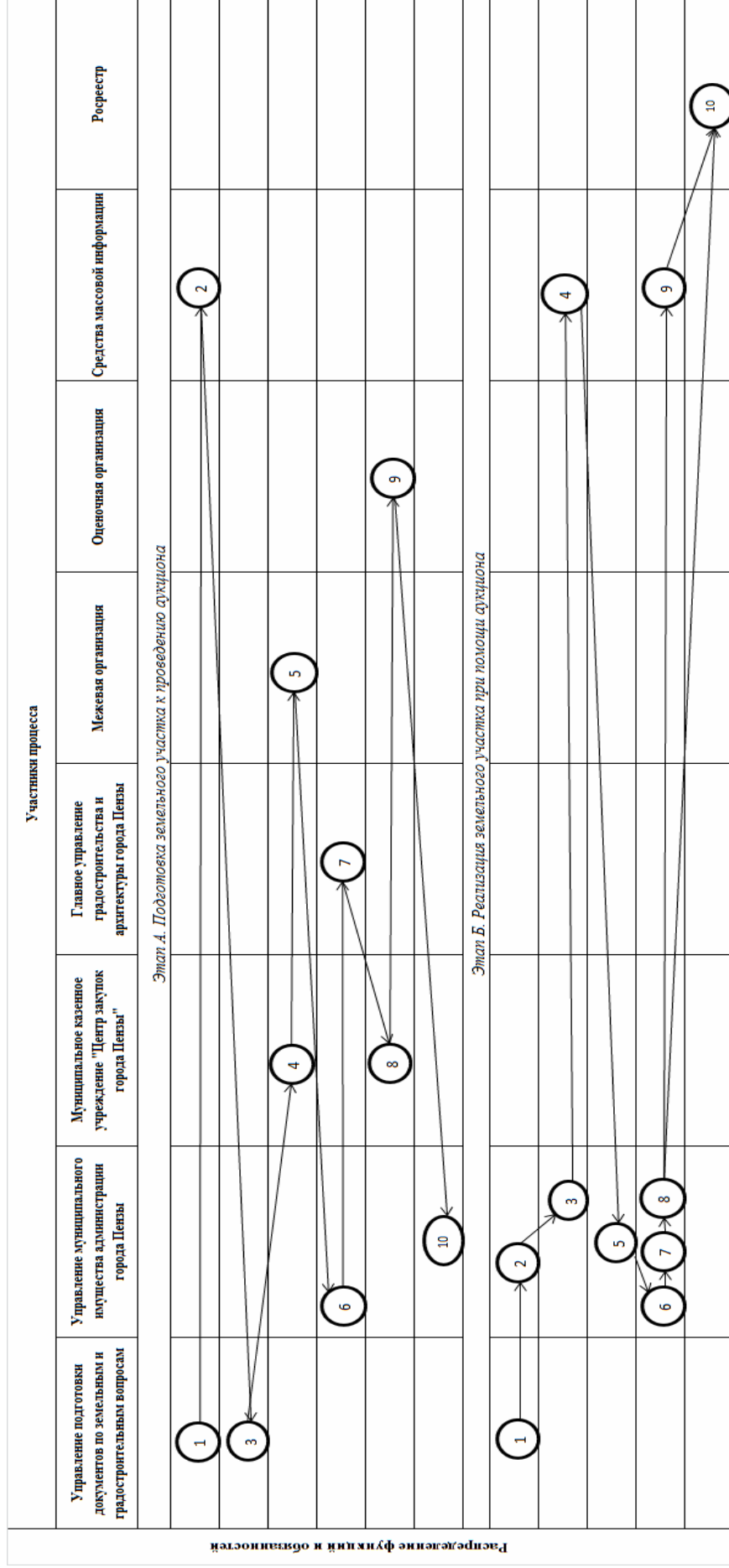


Рис. 40. Функционально-элементная схема взаимодействия участников процесса реализации Комитетом по управлению муниципальным имуществом земельных участков для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов



Распределение функций и обязанностей

Рис. 41. Функционально-элементная схема взаимодействия участников процесса реализации Управлением по имущественным и градостроительным отношениям администрации города Пензы земельных участков для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов



Распределение функций и обязанностей

Рис. 42. Функционально-элементная схема взаимодействия участников процесса реализации Управлением муниципального имущества администрации города Пензы земельных участков для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов

Т а б л и ц а 17

Расчет показателей по структурам управления муниципальными аукционными продажами в г. Пензе

№ п/п	Наименование организации				Период подготовки земельного участка к аукциону, <i>t</i> дней
1	Комитет по управлению муниципальным имуществом города Пензы	7	20	0,35	-
2	Управление по имущественным и градостроительным отношениям администрации г.Пензы	6	20	0,3	366
3	Управление муниципального имущества администрации г. Пензы	8	20	0,4	431

Чем выше коэффициент структурности, тем большее количество организаций задействовано в оформлении земельного участка, и тем больше время подготовки земельного участка к торгам.

Период подготовки земельного участка к аукциону рассчитан на основании данных, опубликованных в извещениях о проведении аукционов (табл. 18). При этом следует учитывать, что заявка на предоставление земельного участка при помощи аукциона подается заявителем в течение месяца до даты выхода распоряжения о проведении торгов, поскольку срок работы с обращениями граждан в г.Пензе составляет не более 30 дней.

Т а б л и ц а 18

Расчет периода подготовки земельного участка к аукциону

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м.	Дата выхода распоряжения о проведении торгов	Дата проведения первого аукциона	Период подготовки земельного участка к аукциону <i>t_п</i> , дней
1	2	3	4	5	6
1	в районе ул. Левитана, 7, участок № 3	1 018	18.02.2011	06.12.2011	288
2	в р-не 3-й Садовый проезд	1 261	24.11.2011	25.09.2012	301
3	в р-не 3-й Садовый проезд	1 246	25.11.2011	16.10.2012	321
4	в районе ул. Добролюбова	1 500	28.12.2011	11.09.2012	253
5	в районе ул. Левитана, 7, участок №1	901	10.03.2011	06.12.2011	266
6	в районе ул. Левицкого	850	15.04.2011	31.01.2012	286
7	в районе ул. Левицкого	1 020	10.05.2011	20.03.2012	310
8	в районе ул. Светлополянская, 31	605	12.09.2011	30.10.2012	408

Окончание табл. 18

1	2	3	4	5	6
9	в районе ул. Хорошая, 86	1 106	05.05.2011	22.05.2012	377
10	в р-не ул. Зеленодольская, стр. №14	1 500	12.07.2011	03.07.2012	351
11	в р-не Черкасова, 9	952	09.06.2011	20.11.2012	521
12	зап. 2-й оч. «Арбеково-V», стр. №3	1 457	26.12.2008	01.06.2010	515
13	ул. Львовская, 174	1 266	16.02.2010	31.05.2011	465
14	ул. Чебышева-Мереняшева, стр. №52	1 403	03.12.2009	01.03.2011	448
15	в районе 5-го Симферопольского пер., 12	913	10.03.2011	28.02.2012	348
16	мкр. №2 «Заря-2» в районе ул. Изумрудная	980	11.04.2011	20.03.2012	339
17	пр.Достоевского, 21	933	11.02.2011	10.07.2012	509
18	мкр. № 11 «Заря-2», стр. 55	1 318	19.10.2011	07.08.2012	288
19	в районе ул. Побочинская, стр. № 14	1 145	14.08.2012	12.11.2013	448
20	в районе ул.Абрикосовая,стр.28	1 175	10.05.2012	02.04.2013	322
21	мкр. №11 «Заря-2», в районе ул. Абрикосовая	1 172	09.02.2012	29.01.2013	350
22	мкр. №2 «Заря-2», 4-й проезд Мозжухина	1 040	26.03.2012	09.04.2013	373
23	мкр.№2 «Заря-2»,стр.№ 125,ул.Изумрудная	882	05.09.2012	17.09.2013	372
24	обл. Пензенская, г. Пенза, в районе ул. Зеленодольская, 1 Б	1020	25.01.2013	10.12.2013	315
25	ул. Побочинская, стр. 29	987	02.04.2012	03.12.2013	601
26	ул. Побочинская, стр. 48	996	20.06.2012	03.12.2013	523
27	ул. Побочинская, стр. 74А	908	31.08.2012	03.12.2013	453
28	в районе ул. Светлополянская, 3а	702	12.09.2011	05.02.2013	503
29	мкр. №2 «Заря-2», в р-не ул. Зеленая Горка – ул. Изумрудная	1 492	09.02.2012	05.02.2013	356
30	в районе ул.Светлая,96а	757	20.06.2012	09.07.2013	379
31	в районе ул. Побочинская, стр. № 10	1 020	14.08.2012	12.11.2013	448
32	ул. Побочинская, стр. 51	981	06.04.2012	03.12.2013	597

Для анализа выбрана группа из 32 участков, извещения о продаже которых при помощи аукциона были опубликованы в свободном доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Выборку земельных участков составляют случайные объекты, имеющие различное

местоположение, площадь, дату аукциона и т.д. Период подготовки земельного участка к аукциону (t_n) представляет собой период времени между датой выхода распоряжения о проведении торгов и датой проведения первого аукциона по продаже земельного участка.

На основании проведенных исследований выведена формула расчета предполагаемого периода подготовки земельного участка к аукциону (t) в зависимости структуры организаций, управляющих муниципальными аукционными продажами земельных участков, выраженных при помощи коэффициента структурности $k_{стр}$

$$t = 650k_{стр} + 171. \quad (19)$$

Уменьшение времени подготовки земельного участка к торгам возможно путем уменьшения количества структур, задействованных в указанном процессе. Далее предлагается оптимальная структура органа государственной власти для выполнения функции реализации земельных участков при помощи аукционов (рис. 42). Только для предложенной структуры удастся сохранить $k_{стр} = 0,3$.

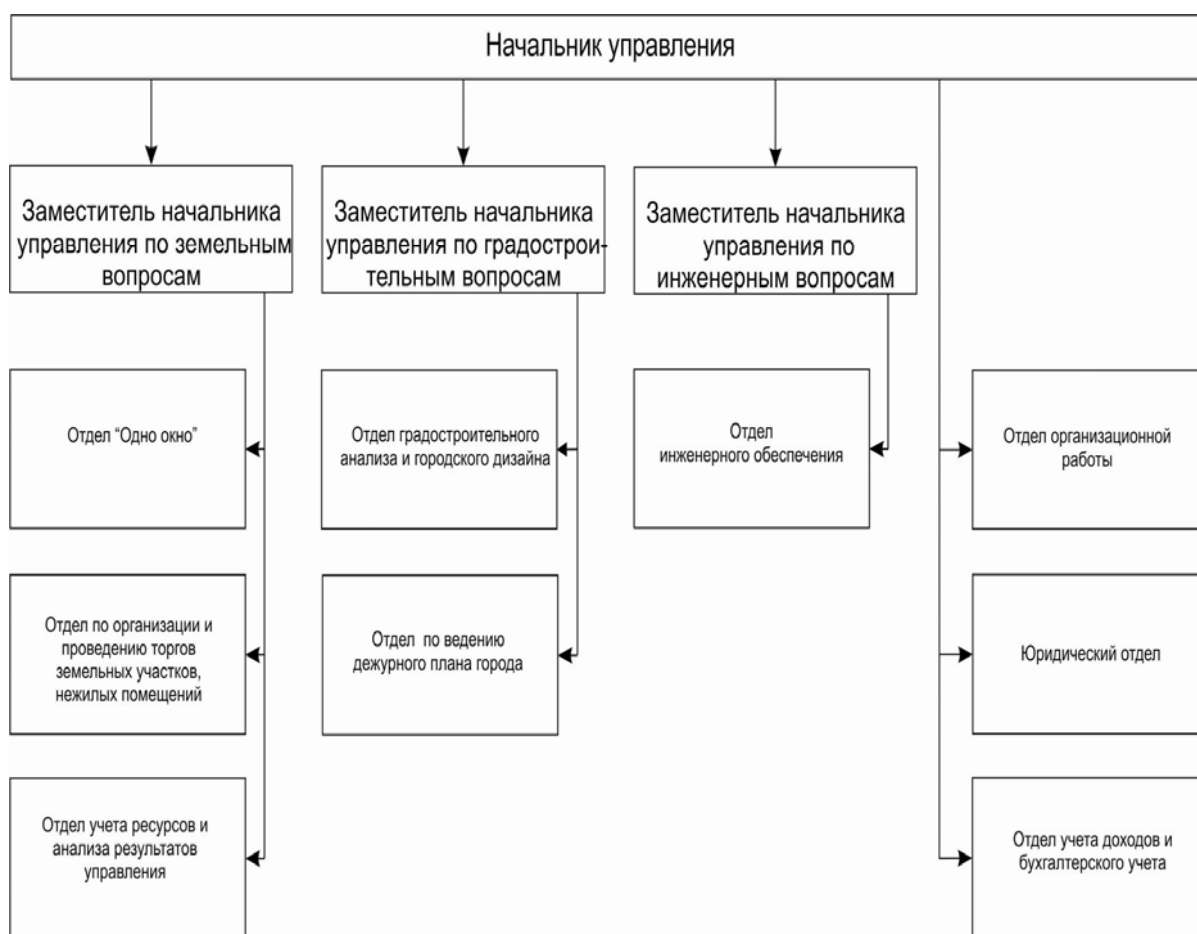


Рис. 43. Предложенная структура органа государственной власти для выполнения функции реализации земельных участков для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов в г. Пензе

Дополнительным элементом анализа является анализ изменения доходов от реализации земельных участков при помощи муниципальных земельных аукционов и относительных величин указанных доходов. Для анализа эффектов работы органов муниципальной власти по реализации земельных участков для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов в г. Пензе проведен анализ финансовых поступлений в бюджет города по указанному виду деятельности (рис. 43).

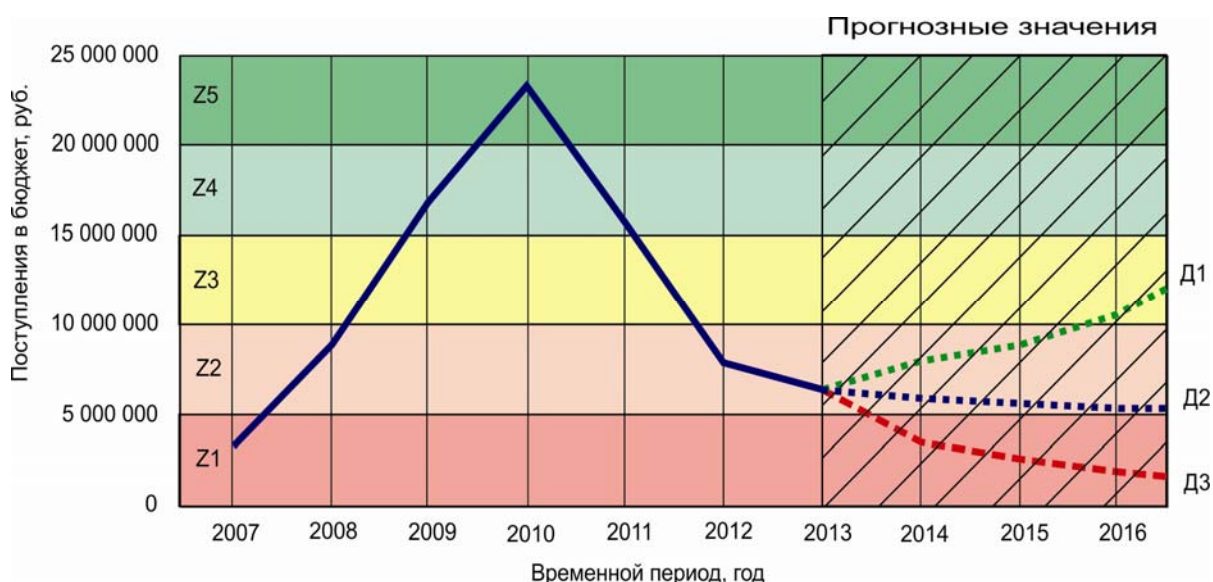


Рис. 44. Поступления от реализации земельных участков для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов в г. Пензе

На рисунке представлены данные с 2007 по 2012 гг. включительно. Поле значений поступлений в бюджет разделено на зоны в зависимости от объемов поступлений (Z1 – зона минимальных поступлений, Z2 – зона низких поступлений, Z3 – зона средних поступлений, Z4 – зона высоких поступлений, Z5 – зона максимальных поступлений).

С 2007 по 2010 г. наблюдается рост доходов (поступлений) от реализации земельных участков для индивидуального жилищного строительства, и кривая из зоны Z1 переходит в зону Z5. Однако после 2010 г. наблюдается резкий спад поступлений от указанного источника доходов в бюджет города. После 2012 г. представлены прогнозные значения поступлений по одному из выбранных сценариев: оптимистический сценарий Д1 (введение активных мер по увеличению продаж земельных участков для индивидуального жилищного строительства), нормальный сценарий Д2 (введение мер по стабилизации продаж земельных участков для индивидуального жилищного строительства), пессимистический сценарий Д3 (развитие ситуации в текущем ключе и отсутствие попыток по улучшению ситуации).

После 2010 г. происходит снижение доли доходов от продажи земельных участков для индивидуального жилищного строительства при помощи

аукционов в годовом доходе бюджета города Пензы (рис. 44), а также в доходе по коду бюджетной классификации 000 1 14 06000 00 0000 430 «Доходы от продажи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности (за исключением земельных участков автономных учреждений, а также земельных участков государственных и муниципальных предприятий, в том числе казенных)» (рис. 45).

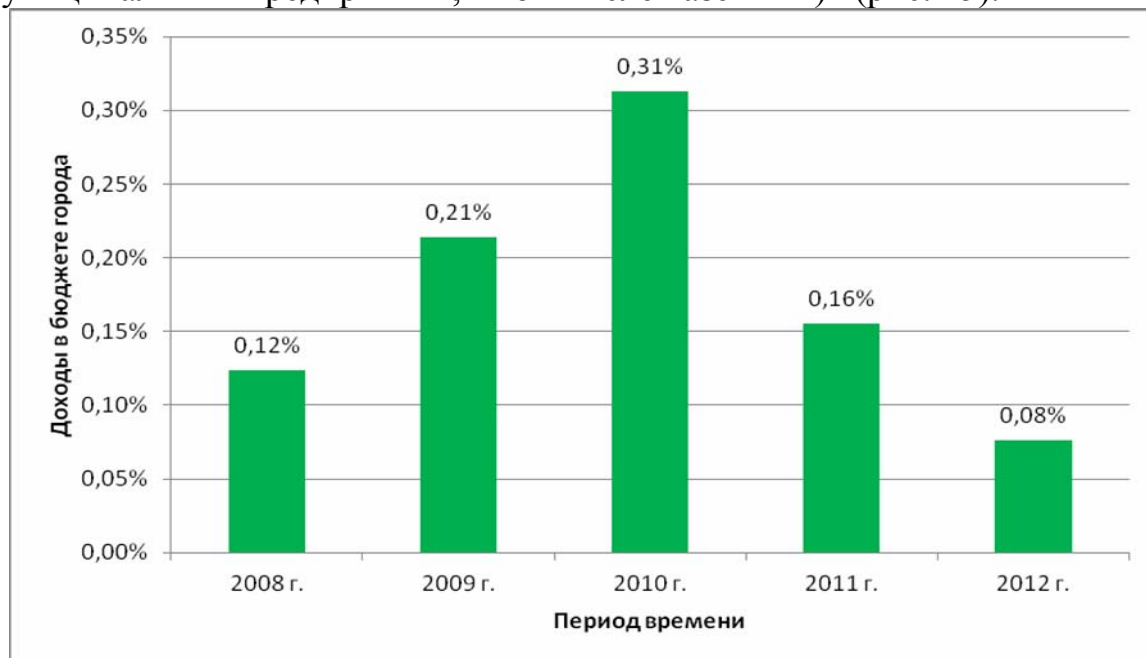


Рис. 45. Изменение доходов от продажи земельных участков для индивидуального жилищного строительства в годовом доходе бюджета города Пензы

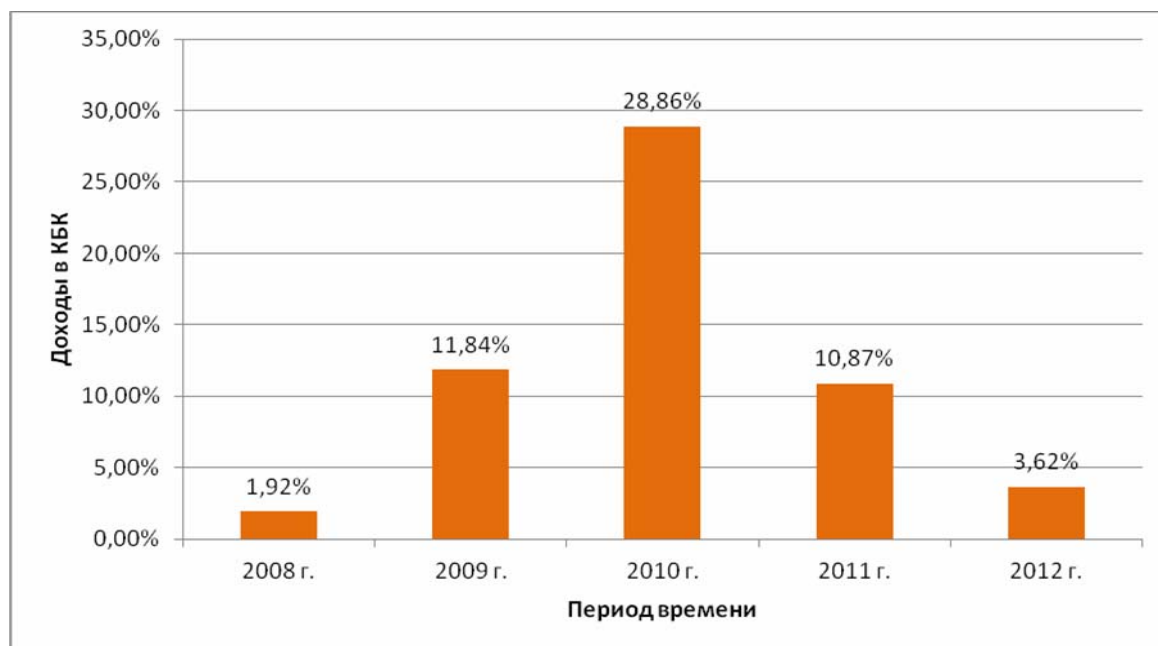


Рис. 46. Изменение доходов от продажи земельных участков для индивидуального жилищного строительства в годовом доходе города Пензы по коду бюджетной классификации 000 1 14 06000 00 0000 430

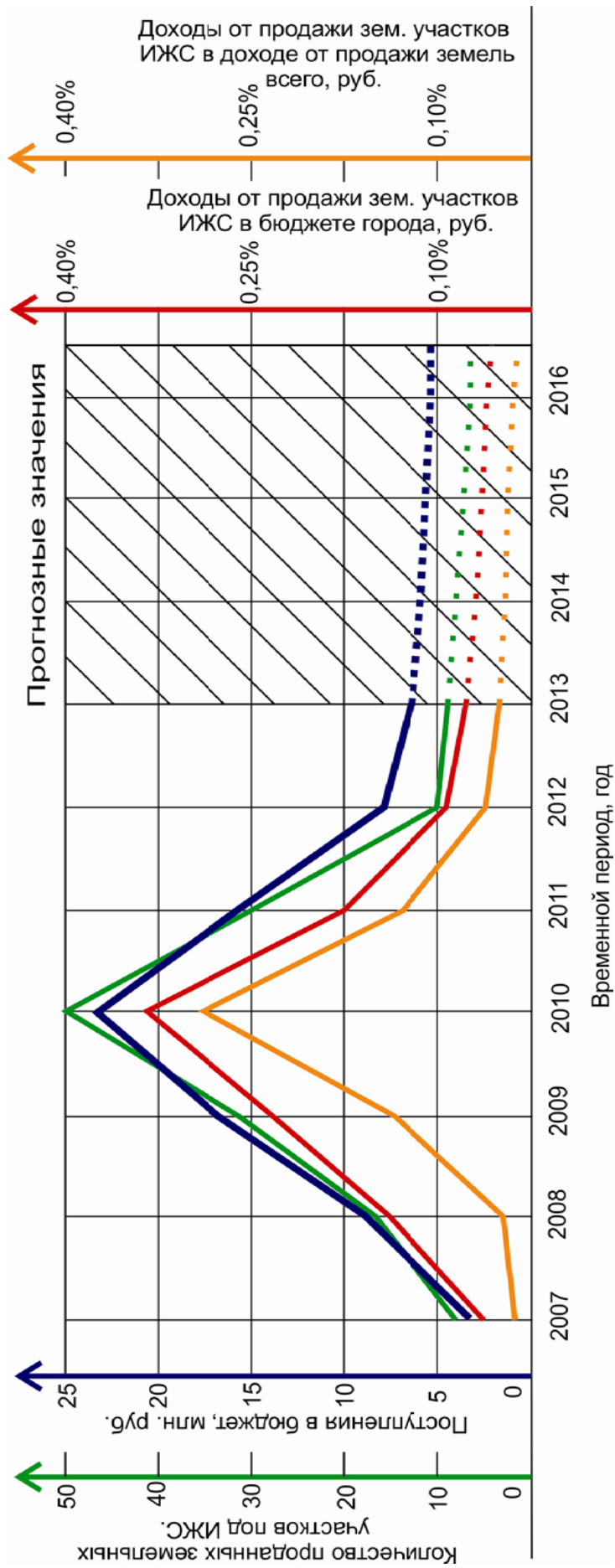


Рис. 47. Изменение поступлений от продажи земельных участков для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов из муниципальной собственности в период 2007-2016 гг.

Таким образом, на фоне снижения доходов от реализации земельных участков для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов необходимы меры по стабилизации ситуации.

Выводы

1. Введено понятие прироста начальной аукционной цены.
2. Предложены меры по увеличению количества участников аукциона приведут к увеличению прироста аукционной стоимости, что повлечет увеличение прибыли муниципалитетов.
3. Выявлены факторы влияния на вероятность продажи земельного участка, характерные для реализации земельных участков при помощи аукционов.
4. Сформирована формула для расчета вероятности продажи земельного участка для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов.
5. Произведен анализ структур, связанные с управлением муниципальным имуществом в г.Пензе.
6. Предложена наиболее оптимальная для реализации земельных участков при помощи аукционов структура органов государственной власти, связанная с управлением муниципальным имуществом в г.Пензе.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенные исследования позволяют сделать следующие основные выводы и предложения:

1. Осуществлена актуализация проблемной ситуации исследования. Установлено, что наиболее проблемной областью реализации земельных участков гражданам и юридическим лицам при помощи аукционов является продажа земельных участков из земель населенных пунктов для жилищного строительства. Это обусловлено высокой потребностью граждан России в доступном и комфортном жилье. Полученные результаты исследований показали сложность и многогранность проблемы развития земельного рынка и важность его развития с приоритетным вводом жилья.

2. Сформулирован общий алгоритм продажи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также каждый из этапов предоставления земельного участка.

3. Выполненные исследования позволили осуществить авторское моделирование территориального рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, а также рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства.

4. Выявлены признаки классификации муниципального ранга аукционных продаж и произведена детальная классификация рынка аукционных продаж, позволяющая сделать заключения о многообразии рынка.

5. Исследованы основные тенденции развития рынка муниципальных аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства на уровне РФ и г. Пензы. Выявлено ежегодное снижение количества аукционов, проводимых по продаже земельных участков для жилищного строительства на муниципальном уровне в г. Пензе, а также снижение количества земельных участков, реализованных из государственной и муниципальной собственности в г. Пензе для жилищного строительства.

6. Механизм предоставления земельных участков для жилищного строительства с позиции потребителя является несовершенным.

7. Предложены меры по увеличению количества участников аукциона, которые приведут к увеличению прироста начальной аукционной цены, что повлечет увеличение прибыли муниципалитетов.

8. Исследовано факторное пространство, влияющее на вероятность продажи земельного участка, характерные для реализации земельных участков при помощи аукционов, а также сформирована формула для расчета вероятности продажи земельного участка для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов.

9. Произведен анализ организационных структур, связанные с управлением муниципальными земельными участками в г. Пензе, и предложена наиболее оптимальная для реализации земельных участков при помощи аукционов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ Список

1. «Голландские аукционы» могут снизить цену жилья эконом-класса в РФ на 20 % [Электронный ресурс]. – URL: http://iarealty.ru/affordable-trends_analisis/20121003/398471731.html (дата обращения 14.03.2014).
2. Flavio M. Menezes, Paulo K. Monteiro. An Introduction to Auction Theory / Flavio M. Menezes, Paulo K. Monteiro. – USA, OxfordUniversityPress, 2008. – P. 40-42.
3. Paul Milgrom. Putting Auction Theory to Work / Paul Milgrom.. – USA, Cambridge: Cambridge University Press, 2004. – P. 98-101.
4. URL: <http://www.vedomosti.ru/realty/news/15617171/rossiya-byastroitsya-no-medlenno-obustraivaetsya> (дата обращения 20.04.2014)
5. Vijay Krishna. Auction Theory / Vijay Krishna. – USA: Elsevier Inc., 2010. – P. 13-14.
6. Бурдяк, А.Я. Обеспеченность населения России жильем: региональные и социально-демографические особенности [Текст] / А.Я. Бурдяк // Вестник НГУ. Сер.: социально-экономические науки. – 2008. – Т.8, вып. 4. – С. 3-16.
7. Аверьянова, Н.Н. Правовое регулирование купли-продажи земель государственной и муниципальной собственности [Текст]: дис.... канд. юрид. наук / Н.Н. Аверьянова. – 2004.
8. Алькова, Е.В. Формирование земельных активов для создания системы земельно-ипотечного кредитования [Текст]: дис.... канд. экон. наук / Е.В. Алькова. – М., 2009.
9. Анчихров, Е.А. Экономический механизм инвестиционного развития комплексной жилой застройки территорий на основе систем кадастра недвижимости [Текст]: дис.... канд. экон. наук / Е.А. Анчихров. – Пенза, 2013.
10. Апайчева, Л.А. Теория вероятностей [Текст] / Л.А. Апайчева, А.Г. Багоутдинова, Л.Е. Шувалова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Нижнекамский химико-технологический институт, 2011 – С.54-61.
11. Артеменко, Е.С. Математические модели микроэкономических процессов [Текст]: учеб. пособие / Е.С. Артеменко. – СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2007.
12. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости [Текст] / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. –С. 203-207.
13. Байметов, А.А. Недействительность сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов [Текст]: дис.... канд. юрид. наук / А.А. Байметов. – 2009.
14. Баронин, С.А. Методологические аспекты формирования и развития эффективных территориальных рынков доступного жилья [Текст] /

С.А. Баронин // Известия Пензенского государственного педагогического университета им. В.Г. Белинского. – 2006. – № 6. – С. 21-24.

15. Баронин, С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья [Текст]: дис.... д-ра экон наук / С.А. Баронин. – М., 2005.

16. Баронин, С.А. Основные тенденции развития рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства на муниципальном уровне г.Пензы [Текст] / С.А. Баронин, В.В. Бредихин, Н.М. Люлькина // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2014. – №1(52).

17. Баронин, С.А. Анализ организационно-экономического механизма развития рынка аукционных продаж земельных участков в жилищном строительстве. Анализ организационно-экономического механизма развития рынка аукционных продаж земельных участков в жилищном строительстве [Текст]: монография / С.А. Баронин, Н.М. Люлькина. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 128 с.

18. Баронин, С.А. Классификационный анализ основных факторов регулирования экономического механизма организации земельных аукционов под малоэтажное жилищное строительство. Стратегия развития инвестиционно-строительного комплекса в условиях саморегулирования [Текст]: материалы II международной научно-практической конференции / С.А. Баронин, Н.М. Люлькина. – Казань: Изд.-во Казанск. гос. архитектур.-строит. ун.-та, 2013. – 419 с.

19. Баронин, С.А. Научно-практические аспекты теории массовой оценки недвижимости [Текст] / С.А. Баронин, Н.М. Люлькина // Известия Юго-западного университета. – 2011. – № 5-2. – С.316.

20. Баронин, С.А. Девелопмент проектов реконструкции и развития городских территорий [Текст] / С.А. Баронин, Д.И. Меньшаков // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2011. – № 5-2. – С. 276а-280.

21. Баронин, С.А. Научные аспекты определения и прогнозирования экономической надежности девелопмента комплексной жилой застройки [Текст] / С.А. Баронин, А.Н. Поршакова // Известия Пензенского государственного педагогического университета им. В.Г. Белинского. – 2011. – № 24. – С. 200-203.

22. Баронин, С.А. Функционально-надежностное моделирование девелопмента земельных участков в жилищных корпорациях [Текст] / С.А. Баронин, И.Н. Сегаев // Недвижимость: экономика, управление. – 2009. – №1. – С. 58-61.

23. Баронин, С.А. Функционально-надежностное моделирование девелопмента земельных участков в жилищных корпорациях [Текст] / С.А. Ба-

ронин, И.Н. Сегаев // Международный журнал «Недвижимость: экономика, управление». – 2009. – № 1. – С.58-62.

24. Баронин, С.А. Функционально-стоимостное моделирование девелопмента земельных участков под жилищное строительство в инвестиционно-строительных компаниях [Текст] / С.А. Баронин, И.Н. Сегаев // Сборник материалов VI Всероссийской научно-практической конференции «Проблемы и перспективы развития экономического и управленческого потенциала России в XXI веке» ПГПУ им. В.Г. Белинского. – Пенза, 2008. – С.46-52.

25. Баронин, С.А. Проблемы совершенствования внутрифирменного менеджмента при реализации функций девелопмента земельных участков в жилищном строительстве : статья [Текст] / С.А. Баронин, И.Н. Сегаев, С.В. Столяров // Известия Пензенского государственного педагогического университета имени В.Г. Белинского. Общественные науки. – Пенза, 2008. – № 7(11). – С.112-117.

26. Баронин, С.А. Методологические аспекты управления развитием городских земельных рынков в жилищном строительстве [Текст] / С.А. Баронин, Е.А. Слюсарева // Известия Пензенского государственного педагогического университета им. В.Г. Белинского. 2008. – №11. – С.40-44

27. Баронин, С.А. Экспертиза факторного пространства экономического механизма организации земельных аукционов для малоэтажного жилищного строительства [Текст] / С.А. Баронин, Ю.О. Толстых, Н.М. Люлькина // Строительство и недвижимость: экспертиза и оценка: материалы 9-й международной конференции / под общ. ред. С.В. Захарова, И. Кратены. – Прага – М.: ООО «ЭЦ Академстройнаука», 2012.

28. Баронин, С.А. Моделирование муниципального земельного девелопмента при инвестиционном развитии комплексной жилой застройки [Текст] / С.А. Баронин, М.Г. Трофименко // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2011. – № 5-2. – С. 284-286.

29. Беристенов, А.Т. Совершенствование земельно-оценочных работ для управления земельными ресурсами [Текст]: дис.... канд. техн. наук / А.Т. Беристенов. – 2010.

30. Бородина, Т.А. Функционирование земельных отношений в условиях городских поселений [Текст]: дис.... канд. экон. наук / Т.А. Бородина. – 2006.

31. Внукова, Е.М. Социально-экономические основы, механизм формирования и государственное регулирование процессов присвоения градостроительной земельной ренты [Текст]: дис.... канд. экон. наук / Е.М. Внукова. – 2010.

32. Вороная, М.Н. Финансовые основы оценки стоимости городской земли [Текст]: дис.... канд. экон. наук / М.Н. Вороная. – 2007.

33. Газета «Ведомости»

34. Гвоздева, О.В. Организационно-экономический механизм регулирования земельного рынка [Текст]: дис.... канд. экон. наук / О.В. Гвоздева. – 2004.
35. Глухов, В.В. Инновационное развитие экономики мегаполиса [Текст]: учеб. пособие / В.В. Глухов, М.Э. Осеевский. – СПб.: Лань, 2010. – 384 с.
36. Гордиенко, И.И. Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства [Текст]: дис.... канд. юрид. наук / И.И. Гордиенко. – 2010.
37. Гост 26640-85. Земли. Термины и определения [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.opengost.ru/1248-gost-26640-85-zemli.-terminy-i-opredeleniya.html> (дата обращения 02.04.2014).
38. Грабовый, П.Г. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса. Часть 2 [Текст] / П.Г. Грабовый. – М: Проспект, 2012. – С. 310-322.
39. Грабовый, П.Г. Главные тенденции и современные особенности развития малоэтажного жилищного строительства в России [Текст] / П.Г. Грабовый, С.А. Баронин // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2011. – № 5-2. – С. 48а-58.
40. Грабовый, П.Г. Организация, планирование и управление строительством [Текст] / П.Г. Грабовый, А.Н. Солунский. – М.: Проспект, 2012. – С. 111-113.
41. Грабовый, П.Г. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города [Текст] / П.Г. Грабовый, В.А. Харитонов. – М: АСВ, Реалпроект, 2005. – С. 567-568.
42. Грабовый, П.Г. Экономика и управление недвижимостью [Текст] / П.Г. Грабовый. – М.: Проспект, 2012. – С. 611-616.
43. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ [Текст].
44. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26.01.1996 N 14-ФЗ [Текст].
45. Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости [Текст] / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – Интер-реклама, 2003. – 502 с.
46. Грициенко, Г.В. К вопросу об экономическом содержании оборота земли [Текст] / Г.В. Грициенко // Вестник Тамбовского университета. Серия: гуманитарные науки. – 2009. – №4. – С. 228-234.
47. Грицкова, Ю.В. Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в целях развития застроенных территорий [Текст]: дис.... канд. юрид. наук / Ю.В. Грицкова. – 2009.
48. Грязнова, А.Г. Финансы [Текст] / А.Г. Грязнова [и др.]; под общ. ред. А.Г. Грязновой. – М.: Финансы и Статистика, 2012. – 498 с.

49. Девелопмент недвижимости [Текст]: справ. для профессионалов / под ред. И.И. Мазура, В.Д. Шапиро. – М.:ЕЛИМА: Изд-во «Омега-Л», 2009. – С.928.
50. Деловая газета «Взгляд» [Электронный ресурс]. – URL: <http://vz.ru/news/2014/1/30/670334.html> (дата обращения 15.02.2014).
51. Демина, М.П. Перспективы развития рынка земли [Текст] / М.П. Демина // Известия Иркутской государственной экономической академии. – 2012. – № 4. – С. 19-22.
52. Дзагоев, С.В. Гражданско-правовое регулирование приобретения прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности [Текст]: дис.... канд. юрид. наук / С.В. Дзагоев. – 2008.
53. Долматова, Л.Г. Основы государственного регулирования в области использования и охраны земельных ресурсов в современных условиях [Текст] / Л.Г. Долматова // Инженерный вестник Дона. – 2011. – Т.16. №6. – С.235-242.
54. Дюкова, О.М. Управление развитием недвижимости [Текст] / О.М. Дюкова, Н.И. Пасяда. – СПб.: СПбГУЭФ, 2009. – С.151.
55. Ельникова Е.В. Гражданско-правовой оборот земельных участков под строениями в России [Текст]: дис.... канд. юрид. наук / Е.В. Ельникова. – 2006.
56. Ерыпалова, Е. С. Формирование организационно-экономического и социальноориентированного механизма адресного предоставления земельных участков под строительство жилья различного уровня [Текст]: дис.... канд. экон. наук / Е. С. Ерыпалова. – 2010.
57. Ефимов, И.В. Доля собственника земельного участка в инвестиционном контракте и проблемы ее определения в Московском регионе [Электронный ресурс] / И.В. Ефимов. – URL: <http://appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=2869> (дата обращения 01.05.2014)
58. Жеглов, Д.А. Механизм привлечения инвестиций для реализации проектов на рынке недвижимости [Текст]: дис.... канд. экон. наук / Д.А. Жеглов.– 2007.
59. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ [Текст].
60. Загидуллина, Г.М. Профессиональный девелопмент недвижимости как новая концепция организации инвестиционного процесса [Текст]/ Г.М. Загидуллина [и др.]// Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: профессиональные аспекты экономики, организации и управления в строительстве: моногр. /под общ. ред. П.Г. Грабового, С.А. Баронина. – Пенза: РИО ПГСХА, 2010.
61. Загидуллина, Г.М. Проблемы инвестирования в жилищное строительство [Текст]: монография / Г.М. Загидуллина. – Казань: КазГАСУ, 2010. – С.181.

62. Закон Пензенской области от 7 апреля 2003 г. № 461-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области» [Текст].

63. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ [Текст].

64. Зиннатуллин, А.З. Приобретение права частной собственности на земельные участки [Текст]: дис.... канд. юрид. наук / А.З. Зиннатуллин. – 2005.

65. Зинченко, Т.Е. Особенности использования земельных ресурсов городской агломерации [Текст] / Т.Е. Зинченко // Бизнес Информ. – 2012. – № 5. – С. 103-106.

66. Иванова, А.В. Совершенствование методов управления недвижимостью [Текст]: дис.... канд. экон. наук / А.В. Иванова. – 2007.

67. Интернет-ресурс о коммерческой недвижимости [Электронный ресурс]. – URL: <http://vitaliya.tmweb.ru/aukcoin> (дата обращения 10.05.2014)

68. Исянбаев, М.Н. Становление новых форм земельных отношений в условиях рынка [Текст] / М.Н. Исянбаев, З.А. Шарафутдинова // Проблемы востоковедения. – 2010. – № 1(47). – С. 16-20.

69. Казейкин, В.С. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства в России [Текст]: монография / В.С. Казейкин, С.А. Баронин, Черных А.Г., А.Н. Андросов. – М.: Инфра-М, 2011. – С. 216-217.

70. Комаров, С.И. Прогнозирование стоимости земельных участков для индивидуального жилищного строительства [Текст]: дис.... канд. экон. наук / С.И. Комаров. – 2007.

71. Комов, Н.В. Роль земельного фактора в создании социально ориентированной рыночной экономики России [Текст] / Н.В. Комов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2008. – № 4. – С.5-11.

72. Королюк, Е.В. Институты как фундаментальные факторы функционирования земельного рынка [Текст] / Е.В. Королюк // TERRAЕCONOMICUS. –2008. – № 2-2. – С. 57-59.

73. Коростелев, С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью [Текст] / С.П. Коростелев. – М.: Маросейка, 2009. – С. 401

74. Кузин Н.Я., Люлькина Н.М. Подходы и модели массовой оценки недвижимости. Управление земельно-имущественными отношениями: Материалы V международной научно-практической конференции – Пенза: ПГУАС, 2009.

75. Кузнецова, О.С. Краткий курс по теории вероятностей и математической статистике [Текст] / О.С. Кузнецова. – М: Окей-Пресс, 2013. – С. 18

76. Курбатова, Н.С. Краткий обзор специфических особенностей российского земельного рынка городских, сельских и иных поселений

[Текст] / Н.С. Курбатова // Альманах современной науки и образования. – 2013. – № 10(77). – С. 110-112.

77. Лемин, А.В. Повышение эффективности управления земельными ресурсами муниципалитета [Текст]: дис.... канд. экон. наук / А.В. Лемин. – 2006.

78. Лешневская, Е.Ф. Направления развития инфраструктуры рынка земли [Текст] / Е.Ф. Лешневская, А.М. Ермакова, А.М. Попов // АПК: регионы России. – 2012. – № 4. – С. 59-61.

79. Люлькина, Н.М. Анализ основных стоимостных факторов влияния экономического механизма организации земельных аукционов по предоставлению участков для малоэтажного жилищного строительства на государственном и муниципальном уровнях [Текст] / Н.М. Люлькина // Наука и образование: проблемы и перспективы развития: сборник научных трудов международной научной конференции. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 199 с.

80. Люлькина, Н.М. Исследование изменения методики расчета арендной платы за землю в зависимости от местоположения земельного участка [Текст] / Н.М. Люлькина // Практика экспертизы, эксплуатации и управления земельно-имущественным комплексом в строительстве и коммунальном хозяйстве: материалы международной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых, ноябрь 2013 г. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 292 с.

81. Люлькина, Н.М. Исследование факторов изменения стоимости земельных участков при реализации с помощью торгов [Текст] / Н.М. Люлькина // Практика экспертизы, эксплуатации и управления земельно-имущественным комплексом в строительстве и коммунальном хозяйстве: материалы международной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых, ноябрь 2013 г. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 292 с.

82. Люлькина Н.М. Проблемы современного механизма реализации земельных участков на государственном и муниципальном уровне через торги [Текст] / Н.М. Люлькина // Актуальные проблемы современного строительства: материалы Международной научно-практической конференции. – Пенза, 2013.

83. Люлькина, Н.М. Проблемные аспекты регулирования рынка земельных участков г. Пензы [Текст] / Н.М. Люлькина, Ю.В. Кваша // Практика экспертизы, эксплуатации и управления земельно-имущественным комплексом в строительстве и коммунальном хозяйстве: материалы международной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых, ноябрь 2013 г., Пенза. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 292 с.

84. Люлькина, Н.М. Проблемы предоставления земельных участков под строительство объектов коммерческого назначения [Текст] / Н.М. Люль-

кина, Ю.В. Кваша // Практика экспертизы, эксплуатации и управления земельно-имущественным комплексом в строительстве и коммунальном хозяйстве: материалы международной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых, ноябрь 2013 г., Пенза. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 292 с.

85. Люлькина, Н.М. Современные проблемы предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в г. Пензе [Текст] / Н.М. Люлькина, Ю.В. Кваша // Наука и образование: проблемы и перспективы развития: сборник научных трудов международной научной конференции. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 199 с.

86. Люлькина, Н.М. Модели и подходы к массовой оценке недвижимости [Текст] / Н.М. Люлькина, Н.Я. Кузин // Региональная архитектура и строительство. – 2010. – № 1(8).

87. Максимов, А.С. Рынок недвижимости в системе экономики региона [Текст]: дис.... канд. экон. наук / А.С. Максимов. – 2006.

88. Максимчук, В.В. Реформирование земельно-имущественного комплекса в системе рыночных инноваций. Дис. на соискание ученой степени кандидата экономических наук [Текст]: дис.... канд. экон. наук / В.В. Максимчук. – 2004.

89. Мальцев, К.В. Системный подход к управлению земельными ресурсами региона [Текст]: дис.... канд. экон. наук / К.В. Мальцев. – 2000.

90. Мальцев, К.В. Государственное регулирование земельного рынка [Текст] / К.В. Мальцев // Вестник Тамбовского государственного университета. Серия: Гуманитарные науки. – 2007. – № 2. – С. 215-222.

91. Мальцев, К.В. Государственное регулирование рынка городских земель как специфичного природного ресурса социально-экономического развития [Текст]: дис.... д-ра экон. наук / К.В. Мальцев. – М., 2009.

92. Мальцев, К.В. Прогнозирование процессов приватизации земли с помощью методов когнитивного моделирования [Текст] / К.В. Мальцев // Власть и управление на востоке России. – 2007. – №4. – С. 93-101.

93. Мартынова, А.Ю. Экономический механизм управления земельными ресурсами региона [Текст]: дис. канд. экон. наук / А.Ю. Мартынова. – 2006.

94. Матвеев, Д.В. Договор купли-продажи земельных участков [Текст]: дис.... канд. юрид. наук / Д.В. Матвеев. – 2005.

95. Меньшиков, И.С. Лекции по теории игр и экономическому моделированию [Текст] / И.С. Меньшиков. – М.: Пресс, 2006. – С. 17.

96. Минаева, А.А. Земельный участок как объект земельных правоотношений [Текст]: дис.... канд. юрид. наук / А.А. Минаева. – 2007.

97. Минаков, А.И. Формирование и развитие рынка земли [Текст] / А.И. Минаков // Вестник Мичуринского государственного аграрного университета. – 2013. – №4. – С.63-66.

98. Мишулина, О.А. Основы теории вероятностей [Текст] / О.А. Мишулина. – М.: Изд-во НИЯУ МИФИ, 2011. – С. 63-64.
99. Назаренко, В.И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка [Текст] / В.И. Назаренко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2003. – № 9. – С. 35-44.
100. Назирова, А.А. Роль рыночных инструментов в повышении эффективности использования земельных ресурсов региона [Текст]: дис.... канд. экон. наук / А.А. Назирова. – 2008.
101. Научная электронная библиотека [Электронный ресурс]. – URL: <http://elibrary.ru/defaultx.asp> (дата обращения 14.06.2014)
102. Обухов, Д.А. Формирование экономического механизма аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения в муниципальных образованиях [Текст]: дис.... канд. экон. наук / Д.А. Обухов. – 2011.
103. Отчет о результатах деятельности главы администрации г. Пензы и администрации г. Пензы за 2012 г. [Текст].
104. Отчет о результатах деятельности главы администрации г. Пензы и администрации г. Пензы за 2011 г. [Текст].
105. Отчет о результатах деятельности главы администрации г. Пензы и администрации г. Пензы за 2010 г. [Текст].
106. Отчет о результатах деятельности главы администрации г. Пензы и администрации г. Пензы за 2009 г. [Текст].
107. Отчет о результатах деятельности главы администрации г. Пензы и администрации г. Пензы за 2008 г. [Текст].
108. Официальный сайт агентства «РИА-НОВОСТИ» [Электронный ресурс]. – URL: <http://ria.ru/economy/> (дата обращения 12.12.2013).
109. Официальный сайт администрации города Пензы [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.penza-gorod.ru/> (дата обращения 04.05.2014)
110. Официальный сайт Государственной Думы [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.duma.gov.ru/> (дата обращения 04.08.2014)
111. Официальный сайт Пензенской городской думы [Электронный ресурс]. – URL: <http://pgduma.ru/> (дата обращения 19.03.2014)
112. Официальный сайт Правительства РФ [Электронный ресурс]. – URL: <http://government.ru/> (дата обращения 18.02.2014)
113. Официальный сайт управления государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosreestr.ru/wps/portal/> (дата обращения 01.04.2014)
114. Официальный сайт управления государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области [Электронный ресурс]. – URL: <http://to58.rosreestr.ru/> (дата обращения 12.01.2014)
115. Панасенкова, Т.В. Трансформация системы земельно-имущественных отношений современной России [Текст]: дис.... канд. экон. наук / Т.В. Панасенкова. – 2009.

116. Парамонов П.Ф. Теоретические и методологические аспекты современной концепции земельных отношений [Текст] / П.Ф. Парамонов // Полиматематический сетевой научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2011. – №66 – С.286-296.

117. Пехов, Б.М. Модель взаимодействия предпринимательских и государственных структур в процессе земельных отношений [Текст] / Б.М. Пехов // Вестник Челябинского государственного университета. – 2010. – №26 – С.65-69.

118. Печинкин, А.В. Теория вероятностей [Текст] / А.В. Печинкин, О.И. Тескин, Г.М. Цветкова. – М.: МГТУ им. Н.Э. Баумана, 2004. – С.14.

119. Попова, Л.И. Формирование рынка земельных участков как одно из условий развития жилищного строительства [Текст] / Л.И. Попова, С.А. Лукашевич // Дальний Восток: Проблемы развития архитектурно-строительного комплекса. – 2013. – №1. – С.36-41.

120. Поршакова, А.Н. Экономический механизм управления надежностью реализации проектов комплексной жилой застройки территорий [Текст]: дис.... канд. экон. наук / А.Н. Поршакова. – М., 2011.

121. Постановление Правительства РФ от 10 сентября 2012 г. N 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» [Текст].

122. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» [Текст].

123. Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. N 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011 – 2015 годы» [Текст].

124. Райзберг, Б.А. Современный экономический словарь [Текст] / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 495 с.

125. Решение Пензенской городской Думы N 105/10 от 21 ноября 1997 года «О создании органа по управлению муниципальным имуществом г. Пензы» [Текст].

126. Решение Пензенской городской Думы от 22 декабря 2009 г. N 229-13/5 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Пензы» [Текст].

127. Решение Пензенской городской Думы от 22.05.2012 N 922-39/5 «Отчет об исполнении бюджета города за 2011 год» [Текст].

128. Решение Пензенской городской Думы от 24.05.2013 N 1207-51/5 «Отчет об исполнении бюджета города за 2012 год» [Текст].
129. Решение Пензенской Городской Думы от 25 апреля 2008 г. №949-45/4 «Об утверждении положения о порядке представления земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления г. Пензы, гражданам и юридическим лицам» [Текст].
130. Решение Пензенской Городской Думы от 25 апреля 2008 г. №949-45/4 «Об утверждении положения о порядке представления земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления г. Пензы, гражданам и юридическим лицам» [Текст].
131. Решение Пензенской городской Думы от 25.05.2009 «Отчет об исполнении бюджета города за 2008 год» [Текст].
132. Решение Пензенской городской Думы от 27.05.2010 N 320-18/5 «Отчет об исполнении бюджета города за 2009 год» [Текст].
133. Решение Пензенской городской Думы от 27.05.2011 N 606-28/5 «Отчет об исполнении бюджета города за 2010 год» [Текст].
134. Решение Пензенской городской Думы от 29 мая 2009 г. N 55-6/5 «О создании Управления муниципального имущества администрации города Пензы» [Текст].
135. Романов, В.М. Развитие механизмов регулирования земельного рынка муниципального образования [Текст]: дис.... канд. экон. наук / В.М. Романов. – 2009.
136. Савина, А.М. Оценка стоимости земельных ресурсов и ее роль в формировании рынка земли в регионе [Текст] / А.М. Савина // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2005. – № 8. – С. 96-103.
137. Салаватуллин, Р.Н. Организационно-экономические аспекты регулирования земельных отношений в АПК [Текст]: дис..... канд. экон. наук / Р.Н. Салаватуллин. – 2007.
138. Сегаев, И.Н. Девелопмент земельных участков в жилищных корпорациях при комплексном освоении территорий [Текст]: дис..... канд. экон. наук / И.Н. Сегаев. – 2010.
139. Семькин, В.А. Проблемы формирования Российского земельного рынка в условиях открытой экономики [Текст] / В.А. Семькин, Т.Н. Соловьева, В.В. Сафронов // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. –2013. – № 2. – С. 6-8.
140. Стародумова, С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки [Текст]: дис.... канд. юрид. наук / С.Ю. Стародумова. – 2010.
141. Сухомлинова, Н.Б. Земельные ресурсы Российской Федерации как объект рыночных отношений [Текст] / Н.Б. Сухомлинова // Вестник Южно-российского государственного технического университета. Серия: социально-экономические науки. – 2012. – №5. – С. 75-79.

142. Тарасов, А.С. Методологические основы формирования организационно-экономической системы управления земельными ресурсами [Текст]: дис.... канд. экон. наук / А.С. Тарасов. – М., 2008.

143. Темичев, А.Е. Управление проектами комплексного освоения земельных участков [Текст]: дис.... канд. экон. наук / А.Е. Темичев. – М., 2009.

144. Ткачева, И.В. Правовое регулирование предоставления для строительства земельных участков в Москве [Текст]: дис.... канд. юрид. наук / И.В. Ткачева. – 2009.

145. Толстых, Ю.О. Анализ методики расчета годового размера арендной платы за землю [Электронный ресурс] / Ю.О. Толстых, Т.В. Учинина, Н.М. Люлькина // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6; URL: www.science-education.ru/113-11247 (дата обращения: 21.01.2014)

146. Урсу, А.В. Полномочия органов местного самоуправления по предоставлению земельных участков в аренду: правовые основы и проблемы реализации [Текст]: дис.... канд. юрид. наук / А.В. Урсу. – 2008.

147. Ушнурцева, К.В. Региональные механизмы эффективного использования земельных ресурсов в крупных городах [Текст]: дис.... канд. экон. наук / К.В. Ушнурцева. – М., 2011.

148. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Текст].

149. Федеральный закон от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» [Текст].

150. Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [Текст].

151. Ферапонтова, О.М. Рациональное использование земель в условиях реформирования земельно-имущественных отношений на современном этапе [Текст] / О.М. Ферапонтова // Инженерно-экологические системы: междунар. научн.-практ. конф. – СПб.: СПбГАСУ, 2012 – С.219-222.

152. Хаметов, Т.И. Основы формирования объектов земельно-имущественного комплекса и их эффективного использования [Текст]: монография / Т.И. Хаметов. – Пенза: ПГУАС, 2008. – С.155.

153. Хертуев, В.Н. Социально-экономические аспекты развития земельно-имущественных отношений в городах [Текст] / В.Н. Хертуев, Т.Н. Алексеева, С.В. Дубовикова // Вестник Бурятского государственного университета. – 2010. – № 4. – С. 153-156.

154. Хлопцов, Д.М. Оценка земли как эффективный инструмент земельной политики [Текст] / Д.М. Хлопцов // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2008. – №3. – С. 5-12.
155. Хлопцов, Д.М. Регулирование отношений собственности на земельном рынке России [Текст] / Д.М. Хлопцов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2009. – №3 – С.33-39.
156. Хутыз, З.М. Ресурсы развития региональной системы [Текст] / З.М. Хутыз, В.Д. Сапиев // Социально-экономические проблемы развития Южного макрорегиона. Вып. 18. – Краснодар: ЮИМ, 2008. – 0,4/0,2 п.л.
157. Черноусова, Е.В. Развитие региональной системы управления государственной недвижимостью на основе арендных отношений [Текст]: дис.... канд. экон. наук / Е.В. Черноусова. – 2006.
158. Чешев, А.С. Организационно-экономические основы использования земель в рыночных условиях [Текст] / А.С. Чешев, Л.Г. Долматова // Инженерный вестник Дона. 2011. – № 6. – С. 228-234.
159. Шалмина, Г.Г. К вопросу о формировании земельного рынка России [Текст] / Г.Г. Шалмина, Т.В. Межуева // Сибирская финансовая школа. – 2010. – № 6. – С. 3-7.
160. Шепелев, О.М. Формирование инвестиционного потенциала земельного рынка [Текст] / О.М., Шепелев Н.А. Дорожкина // Социально-экономические явления и процессы. – 2012. – № 9. – С. 182-186.
161. Шубин Н.Ю. Становление земельного рынка в современной российской экономике [Текст]: дис.... канд. экон. наук / Н.Ю. Шубин. – 2004.
162. Энциклопедический онлайн-словарь экономики и права [Электронный ресурс]. – URL: http://dic.academic.ru/dic.nsf/econ_dict/2954 (дата обращения 10.05.2014)
163. Эффективность управления земельно-имущественным комплексом на различных территориальных уровнях. Теория, методика и практика [Текст]: дис.... д-ра экон. наук. – М., 2009
164. Юрьева, О.В. Совершенствование регионального управления земельными ресурсами [Текст]: дис.... канд. экон. наук / О.В. Юрьева. – 2010.
165. Юрьева, О.В. Функции местного самоуправления в системе земельных отношений [Текст] / О.В. Юрьева, А.В. Шлеенко // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. – 2011. – № 5. – С. 34-38.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1 Распределение земель государственной и муниципальной собственности по категориям в 2006-2013 гг.

№ п/п	Категория земель	по состоянию на 01.01.2006		по состоянию на 01.01.2007		по состоянию на 01.01.2008		по состоянию на 01.01.2009		по состоянию на 01.01.2010		по состоянию на 01.01.2011		по состоянию на 01.01.2012		по состоянию на 01.01.2013	
		В государственной и муниципальной собственности, тыс. га	Из них в муниципальной собственности, тыс. га	В государственной и муниципальной собственности, тыс. га	Из них в муниципальной собственности, тыс. га	В государственной и муниципальной собственности, тыс. га	Из них в муниципальной собственности, тыс. га	В государственной и муниципальной собственности, тыс. га	Из них в муниципальной собственности, тыс. га	В государственной и муниципальной собственности, тыс. га	Из них в муниципальной собственности, тыс. га	В государственной и муниципальной собственности, тыс. га	Из них в муниципальной собственности, тыс. га	В государственной и муниципальной собственности, тыс. га	Из них в муниципальной собственности, тыс. га	В государственной и муниципальной собственности, тыс. га	Из них в муниципальной собственности, тыс. га
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Земли сельскохозяйственного назначения	275801,7	45,1	276526,4	91,4	274814,9	1248,5	273361,2	1582,2	270677,3	2162,0	264288,0	2783,7	260378,4	3426,2	257799,1	4552,1
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	16601,2	10,9	15567,0	24,7	15549,4	130,4	15533,0	165,7	15495,1	209,9	15434,9	255,0	15432,2	328,7	15475,8	408,7
2.1	городских населенных пунктов	7222,9	3,7	7195,7	13,2	7153,0	92,9	7108,0	113,5	7091,9	154,8	7043,8	175,7	7051,6	244,5	7110,0	313,9
2.2	сельских населенных пунктов	8378,3	7,2	8371,3	11,5	8396,4	37,5	8425,0	52,2	8403,2	55,1	8391,1	79,3	8380,6	84,2	8365,8	94,8
3	Земли промышленности и иного специального назначения	16630,7	1,4	16608,5	6,9	16592,2	13,4	16620,6	18,4	16635,3	21,4	16662,9	27,6	16675,4	35,9	16687,5	42,3
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	34166,7	0,0	34200,9	0,3	34390,7	0,5	34351,8	2,8	34830,2	2,5	34939,3	4,0	36500,5	5,2	34654,6	5,4

Окончание прил. 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
5	Земли лесного фонда	1 104 939,6	0,0	1 104 889,4	0,0	1 104 975,5	0,0	1 106 525,2	0,0	1 108 452,1	0,0	1 115 761,0	35,8	1 120 904,0	6,1	1 121 927,6	13,5
6	Земли водного фонда	27 907,7	0,0	27 900,6	0,0	27 942,3	0,0	27 933,8	0,1	28 018,4	0,4	28 026,1	0,4	28 044,1	7,6	28 043,7	0,7
7	Земли запаса	105 315,1	14,0	104 339,2	14,0	103 355,4	29,3	102 558,9	30,7	102 238,2	25,2	101 266,3	70,2	98 814,3	67,4	90 834,2	66,3
	Итого земель	1 596 963,9	82,3	1 595 599,0	162,0	1 593 169,8	1 552,5	1 592 417,5	1 965,6	1 591 841,7	2 631,3	1 591 813,4	3 431,7	1 592 181,1	4 205,8	1 580 898,3	5 497,7

Приложение 2
Распределение земель Российской Федерации по формам собственности в 2006-2013 гг.

Форма собственности	01.01.2006	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013
2	3	4	5	6	7	8	9	10
В государственной и муниципальной собственности, млн га	1 596,9	1 595,6	1 593,1	1 592,4	1 591,8	1 591,8	1 592,1	1 580,9
Доля земель в государственной и муниципальной собственности в земельном фонде РФ	0,925	0,925	0,923	0,923	0,923	0,923	0,923	0,922
В собственности юридических лиц, млн га	5,2	6	7,1	8,7	10,3	12	13,5	14,7
Доля земель в собственности юридических лиц в земельном фонде РФ	0,003	0,003	0,004	0,005	0,006	0,007	0,008	0,009
В собственности граждан, млн га	124,2	123,8	125,1	124,3	123,2	121,4	119,6	118,2
Доля земель в собственности граждан в земельном фонде РФ	0,072	0,072	0,073	0,072	0,071	0,070	0,069	0,069
Итого земельный фонд РФ	1 726,3	1 725,4	1 725,3	1 725,4	1 725,3	1 725,2	1 725,2	1 713,8

Приложение 3

Данные по состоявшимся аукционам по продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности в Российской Федерации, за 2012-2013 гг.

Период	Закончено лотов	Среднее количество заявителей по лоту	Увеличение цены по итогам торгов, %
янв.12	626	2,68	26,02
фев.12	1430	2,28	11,43
мар.12	1588	1,54	5,87
апр.12	1957	1,34	11,77
май.12	2059	1,38	17,62
июн.12	2204	1,2	15,59
июл.12	2181	1,14	6,35
авг.12	2598	1,43	128,6
сен.12	2240	1,3	8,72
окт.12	2567	1,07	20,06
ноя.12	2632	1,02	29,21
дек.12	1390	1,06	41,39
янв.13	1592	1,55	18,26
фев.13	2272	2,52	63,2
мар.13	2348	1,4	9,02
апр.13	2845	1,47	12,72
май.13	2213	1,35	51,95
июн.13	2493	1	18,55
июл.13	2918	2,81	40,89
авг.13	2547	0,95	15,6
сен.13	2520	1,68	70,21
окт.13	3316	1	12,52
ноя.13	2823	3	163,06
дек.13	1738	1,55	4,22

Приложение 4

Распределение площади земель Российской Федерации, тыс. га.

№ п/п	Категория земель	по состоянию на 01.01.2006		по состоянию на 01.01.2007		по состоянию на 01.01.2008		по состоянию на 01.01.2009		по состоянию на 01.01.2010		по состоянию на 01.01.2011		по состоянию на 01.01.2012		по состоянию на 01.01.2013	
		В государственной и муниципальной собственности	Из них в муниципальной собственности	В государственной и муниципальной собственности	Из них в муниципальной собственности	В государственной и муниципальной собственности	Из них в муниципальной собственности	В государственной и муниципальной собственности	Из них в муниципальной собственности	В государственной и муниципальной собственности	Из них в муниципальной собственности	В государственной и муниципальной собственности	Из них в муниципальной собственности	В государственной и муниципальной собственности	Из них в муниципальной собственности	В государственной и муниципальной собственности	Из них в муниципальной собственности
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Земли сельскохозяйственного назначения	275 801,7	45,1	276 526,4	91,4	274 814,9	1 248,5	273 361,2	1 582,2	270 677,3	2 162,0	264 288,0	2 783,7	260 378,4	3 426,2	257 799,1	4 552,1
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	16 601,2	10,9	15 567,0	24,7	15 549,4	130,4	15 533,0	165,7	15 495,1	209,9	15 434,9	255,0	15 432,2	328,7	15 475,8	408,7
2.1	городских населенных пунктов	7 222,9	3,7	7 195,7	13,2	7 153,0	92,9	7 108,0	113,5	7 091,9	154,8	7 043,8	175,7	7 051,6	244,5	7 110,0	313,9
2.2	сельских населенных пунктов	8 378,3	7,2	8 371,3	11,5	8 396,4	37,5	8 425,0	52,2	8 403,2	55,1	8 391,1	79,3	8 380,6	84,2	8 365,8	94,8
3	Земли промышленности и иного специального назначения	16 630,7	1,4	16 608,5	6,9	16 592,2	13,4	16 620,6	18,4	16 635,3	21,4	16 662,9	27,6	16 675,4	35,9	16 687,5	42,3
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	34 166,7	0,0	34 200,9	0,3	34 390,7	0,5	34 351,8	2,8	34 830,2	2,5	34 939,3	4,0	36 500,5	5,2	4 654,6	5,4
5	Земли лесного фонда	1 104 939,6	0,0	1 104 889,4	0,0	1 104 975,5	0,0	1 106 525,2	0,0	1 108 452,1	0,0	1 115 761,0	35,8	1 120 904,0	6,1	1 121 927,6	13,5
6	Земли водного фонда	27 907,7	0,0	27 900,6	0,0	27 942,3	0,0	27 933,8	0,1	28 018,4	0,4	28 026,1	0,4	28 044,1	7,6	28 043,7	0,7
7	Земли запаса	105 315,1	14,0	104 339,2	14,0	103 355,4	29,3	102 558,9	30,7	102 238,2	25,2	101 266,3	70,2	98 814,3	67,4	90 834,2	66,3
	Итого земель	1 580 362,7	71,4	1 580 032,0	137,3	1 577 620,4	1 422,1	1 576 884,5	1 799,9	1 576 346,6	2 421,4	1 576 378,5	3 176,7	1 576 748,9	3 877,1	1 576 822,5	5 089

Приложение 5
Структура сделок с земельными участками в Российской Федерации по состоянию на 01.01.2006 – 01.01.2013

Виды сделок	по состоянию на 01.01.2006	по состоянию на 01.01.2007	по состоянию на 01.01.2008	по состоянию на 01.01.2009	по состоянию на 01.01.2010	по состоянию на 01.01.2011	по состоянию на 01.01.2012	по состоянию на 01.01.2013
	Кол-во сделок, ед. (площадь, га)	Кол-во сделок, ед. (площадь, га)	Кол-во сделок, ед. (площадь, га)	Кол-во сделок, ед. (площадь, га)	Кол-во сделок, ед. (площадь, га)	Кол-во сделок, ед. (площадь, га)	Кол-во сделок, ед. (площадь, га)	Кол-во сделок, ед. (площадь, га)
1. Аренда государственных и муниципальных земель	3 665 118 (70 154 034)	3 621 086 (68 230 403)	3 737 574 (10 482 703)	3 628 109 (11 103 370,5)	3 514 594 (11 308 176,97)	3 403 608 (13 857 673,66)	3 254 244 (15 942 052,50)	3 424 018 (15 692 367,05)
1.1 в т.ч. сделки, совершенные в отчетном году	498 684 (11 905 493)	474 128 (14 580 742)	522 487 (5 775 551)	472 732 (19 941 450)	410 676 (2 627 490,312)	463 029 (28 738 008,87)	430 121 (20 526 429,06)	411 612 (14 460 715,56)
2. Продажа прав аренды государственных и муниципальных земель	7 226 (38 222)	5 854 (23 316)	7 068 (124 954)	13 835 (149 275,9)	22 412 (3 263 58,96)	27 153 (30 440 73,55)	29 791 (59 384 97,17)	34 659 (62 030 007,69)
3. Продажа государственных и муниципальных земель	150 793 (45 485)	154 702 (91 446)	176 751 (26 279)	233 706 (369 382,7)	350 685 (6 107 40,26)	384 579 (11 246 83,63)	343 811 (88 251 8,51)	374 903 (93 132 5,57)
3.1. в том числе на торгах	4 644 (37 74)	9 562 (35 250)	10 793 (57 406)	16 337 (138 019,6)	41 868 (133 028,02)	25 185 (790 44,77)	29 342 (74 166,91)	34 706 (86 981,26)
Итого действующих сделок с государственными и муниципальными землями	3 823 582 (70 237 741)	3 781 642 (68 345 166)	3 921 393 (105 214 779)	3 875 650 (114 622 029,1)	3 887 691 (11 401 886,319)	3 815 340 (14 274 549,84)	3 627 846 (16 624 154,18)	3 833 580 (16 405 801,30)
В т.ч. совершенных в отчетном году	65 6703 (1 198 920)	63 4684 (1 469 504)	70 6306 (6 163 296)	720 273 (20 460 108,6)	783 773 (2 721 200,34)	874 761 (32 906 766,05)	803 723 (27 347 444,74)	821 174 (21 595 048,82)
4. Купля-продажа земли гражданами и юридическими лицами	357 937 (123 386)	37 8215 (293 955)	40 0075 (467 686)	405 670 (560 285,5)	520 209 (31 596 34,35)	917 354 (47 068 21,08)	908 867 (77 875 61,90)	11 304 49 (20 886 378,92)
5. Дарение	32 326 (27 223)	31 824 (57 528)	43 437 (70 355)	49 715 (126 596,4)	117 776 (10 582 962,53)	159 134 (47 331 34,77)	189 043 (48 990 57,75)	21 881 1 (22 602 21,51)
6. Наследование	165 162 (106 195)	147 653 (133 820)	165 847 (524 352)	162 151 (336 091,7)	314 556 (41 163 37,75)	346 227 (50 899 60,19)	410 125 (10 244 032,66)	460 247 (13 747 792,52)
7. Залог	63 50 (18 792)	7 479 (16 959)	14 388 (169 437)	25 907 (198 856)	43 921 (90 267 4,90)	83 743 (17 860 79,54)	109 055 (35 535 68,97)	148 932 (24 472 15,75)
Итого сделок между гражданами и юридическими лицами	561 775 (275 596)	565 171 (502 261)	623 747 (1 231 830)	643 443 (1 221 829,6)	996 462 (18 761 609,53)	1 506 458 (16 315 995,58)	1 617 090 (26 484 221,29)	1 958 439 (39 341 608,68)
Всего сделок в отчетном году с учетом всех действующих договоров аренды	4 385 357 (70 513 337)	4 346 813 (68 847 427)	4 545 140 (106 446 609)	4 519 093 (115 843 858,7)	4 884 153 (13 278 047,272)	5 321 798 (15 906 148 9,42)	5 244 936 (19 272 576 2,46)	5 792 019 (20 339 961 8,98)
Из них совершенных за отчетный год	1 218 478 (12 264 796)	1 199 855 (15 197 765)	1 330 053 (7 395 126)	1 363 716 (21 681 938,2)	1 780 235 (45 973 611,87)	2 381 219 (49 222 761,64)	2 420 813 (53 831 666,02)	2 779 613 (60 936 657,50)

Приложение 6

Динамика средней рыночной стоимости 1 кв.м жилой недвижимости в Российской Федерации на первичном и

вторичном рынке

Показатель	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Цена 1 кв. м на первичном рынке, руб. (до 1998 года – тыс. руб.)	3310	3411	5050	6999	8678	10567	12939	16320	20810	25394	36221	47482	52504	47751	48144	43686	48163	50208
Индексы цен на первичном рынке, % к предыдущему году	-	103,1	148,1	138,6	124,0	121,8	122,4	126,1	127,5	122,0	142,6	131,1	110,6	90,9	100,8	90,7	110,2	104,2
Цена 1 кв. м на вторичном рынке, руб. (до 1998 года – тыс. руб.)	2546	2704	4941	6151	6590	9072	11557	13967	17931	22166	36615	47206	56495	52895	59998	48243	56370	56478
Индексы цен на вторичном рынке, % к предыдущему году	-	106,2	182,7	124,5	107,1	137,7	127,4	120,9	128,4	123,6	165,2	128,9	119,7	93,6	113,4	80,4	116,8	100,2

Приложение 7

Данные по объему ввода жилья в РФ за 2000-2013 гг.

Год	Общий объем ввода жилья в РФ, млн кв.м.	Объем ввода индивидуального жилья в РФ, млн кв.м.	Доля ввода индивидуального жилья в РФ в общем объеме ввода жилья
2000	30,3	12,6	41,6 %
2001	31,7	13,1	41,3 %
2002	33,8	14,2	42,0 %
2003	36,4	15,2	41,8 %
2004	41	16,1	39,3 %
2005	43,6	17,5	40,1 %
2006	50,6	20,0	39,5 %
2007	61,2	26,3	43,0 %
2008	64,1	27,4	42,7 %
2009	59,9	28,5	47,6 %
2010	58,4	25,5	43,7 %
2011	62,3	26,8	43,0 %
2012	65,2	28,8	44,2 %
2013	69,4	30,4	43,8 %

Уровни организационно-правовой базы

Документ	Кем и когда принят, утвержден	Вступления в законную силу	Номер	Последние изменения, дополнения
Федеральный уровень законов				
Гражданский Кодекс РФ	Государственная Дума РФ, от 21.10.1994 г.	30 ноября 1994 г.	№ 51-ФЗ	в редакции Федеральных законов от 01.12.2007 г. №318-ФЗ
Земельный Кодекс РФ	Принят Государственной Думой РФ 28.09.2001 г., Одобрен Советом Федерации 10.10.2001 г.	25 октября 2001г.	№ 136-ФЗ	в редакции Федеральных законов от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ
Градостроительный Кодекс	Принят Государственной Думой РФ 22.12.2004 г., Одобрен Советом Федерации 22.12.2004 г.	22 декабря 2004г. с изменениями и дополнениями вступил в законную силу 08.12.2007г.	№190-ФЗ	в редакции Федеральных законов от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ
Постановление Правительства РФ	Правительство РФ	11 ноября 2002 г.	№808	
Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»	Принят Государственной Думой РФ 17.06.1997	21 июля 1997 г.	N 122-ФЗ	
Региональный уровень законов				
Закон Пензенской области «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области»	Законодательное Собрание Пензенской области 3 апреля 2003г.	7 апреля 2003 г.	№461-ЗПО	в редакции законов Пензенской области от 19.11.2007 г. №1424-ЗПО
Муниципальный уровень законов				
Решение Пензенской Городской Думы	Пензенская Городская Дума	25 апреля 2008 г	№ 949-45/4	
Постановление администрации г. Пензы «О проведении торгов»			№ п/п в регистрационной базе Управления	
Правила землепользования и застройки территории города Пензы		Настоящие Правила вступают в силу с момента их официального опубликования		

Приложение 9

Выборка земельных участков для индивидуального жилищного строительства, реализованных при помощи аукционов в период с 01.01.2013 по 01.04.2014

Дата проведения аукциона	Местоположение земельного участка	Площадь земельного участка, %	Назначение земельного участка	Кол-во участков аукциона, чел.	Начальная цена, руб.	Шаг аукциона, руб.	Аукционная стоимость, руб.	Ссылка на извещение в сети Интернет	Кол-во шагов	Прирост аукционной цены по сравнению с начальной стоимостью, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
19.01.2014	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, г. Елабуга, ул. Шишкина	450	ижд	2	191 700	9 585	220 455	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4900211&tab=1&llq=4900319&prevPageN=3	3	15 %
19.01.2014	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, г. Елабуга, ул. Шишкина	452	ижд	2	233 700	11 685	268 755	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4900451&prevPageN=3	3	15 %
23.07.2013	г. Покров, пос. Введенский Петушинского района Владимирской области	542	ижд	2	194 000	9 700	203 700	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=3503806&tab=1&llq=3503861&prevPageN=3	1	5 %
24.02.2014	Октябрьский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, с. Нагаево, в 97 метрах юго-западнее жилого дома № 21 по улице Нагорная	662	ижд	2	478 000	23 900	549 700	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5122213&tab=1&llq=5122910&prevPageN=3	3	15 %
24.02.2014	Октябрьский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, с. Нагаево, в 97 метрах юго-западнее жилого дома № 21 по улице Нагорная	701	ижд	2	506 000	25 300	581 900	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5122213&tab=1&llq=5122362&prevPageN=3	3	15 %
03.12.2013	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Юго-восточная часть Октябрьского района, участок А-61	800	ижд	2	584 000	29 200	613 200	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=444972&tab=1&llq=4450070&prevPageN=3	1	5 %
19.03.2013	Калининградская обл, Правдинский р-н, Правдинск г, Лукинскаяул, 23	800	ижд	2	119 400	5 970	125 370	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=2765698&tab=1&llq=2766052&prevPageN=5	1	5 %

Продолжение прил. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
31.07.2013	Санкт-Петербург, пос. Левашово, Новоселки, улица Добрая Горка, участок 1, (севернее дома 67, литер А, Новоселки)	840			2	1 200 000	50 000	1 500 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlid=3564409&tAb=1&llid=3564659&prevPageN=3	6	25 %
15.04.2013	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Горно-Алтайская, 56	898			2	305 320	15 266	320 586	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlid=2939212&tAb=1&llid=2939431&prevPageN=3	1	5 %
06.08.2013	Пензенская область, Р-н Белинский, г.Белинский, пер.Соосновый, д.18а	900			2	15 000	750	15 750	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlid=3671529&tAb=1&llid=3671706&prevPageN=5	1	5 %
19.02.2014	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Сосновая поляна, 10	900			2	203 000	10 150	213 150	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlid=5105275&tAb=1&llid=5106711&prevPageN=3	1	5 %
15.04.2013	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Горно-Алтайская, 58	915			2	311 100	15 555	388 875	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlid=2939518&tAb=1&llid=2939613&prevPageN=3	5	25 %
10.07.2013	Пензенская обл., г. Пенза, проезд Достоевского, 21	933			2	1 330 000	66 500	1 463 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlid=1557852&tAb=1&llid=1558059&prevPageN=6	2	10 %
28.05.2013	Оренбургская область, Матвеевский район, с. Матвеевка, ул. Полевая, 9	1000			2	70 900	3 545	77 990	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlid=3144790&tAb=1&llid=3144861&prevPageN=3	2	10 %
28.05.2013	Оренбургская область, Матвеевский район, с. Матвеевка, ул. Полевая, 8	1000			2	70 900	3 545	74 445	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlid=3144790&tAb=1&llid=3144839&prevPageN=3	1	5 %
31.10.2013	Алтайский край, Павловский район, п. Сибирские Огни, ул. Восточная, 19	1000			2	85 000	4 250	89 250	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlid=4234775&tAb=1&llid=4243077&prevPageN=3	1	5 %
10.06.2013	Свердловская область, город Нижняя Тура, ул. Свердлова, №105	1032			2	234 000	2 340	243 600	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlid=3254076&tAb=1&llid=3254077&prevPageN=5	4	4 %
27.02.2013	Санкт-Петербург, Лахта, Колхозная улица, участок 1 (западнее дома 32, лит.А, по Колхозной улице)	1054			2	3 300 000	100 000	3 800 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlid=2697961&tAb=1&llid=2698032&prevPageN=3	5	15 %
19.07.2013	Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. им. Свердлова, ул. Щербинка, уч. № 3-б	1058			2	1 100 000	50 000	1 200 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlid=3529666&tAb=1&llid=3529865&prevPageN=3	2	9 %

Продолжение прил. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
19.07.2013	Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. им. Свердлова, ул. Дачная, уч. №13	1078	нжс	2	850 000	50 000	950 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=3529666&ab=1&llId=3529932&prevPageN=3	2	12 %
11.03.2014	Курганская обл, Курган г, ул. Монтаянников, позиция №1	1086	нжс	2	306 600	15 330	321 930	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=5273024&ab=1&llId=5273230&prevPageN=5	1	5 %
19.07.2013	Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. им. Свердлова, ул. Щербинка, уч. № 3-в	1100	нжс	2	1 350 000	50 000	1 450 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=3529666&ab=1&llId=3530007&prevPageN=3	2	7 %
13.12.2013	Ростовская область, Сальский район, п. Гигант, ул. Некрасова, 43	1114	нжс	2	92 000	4 600	96 600	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=4543235&ab=1&llId=4543309&prevPageN=5	1	5 %
	Московская обл, Сергиево-Посадский р-н, сельское поселение Васильевское, пос. Мостовик	1125	нжс	2	387 000	19 350	406 350	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=2749319&ab=1&llId=2749836&prevPageN=5	1	5 %
21.06.2013	Свердловская область, р.п. Верх-Нейвинский, ул. Березовая, 31	1164	нжс	2	190 000	5 000	225 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=3314175&ab=1&llId=3314912&prevPageN=3	7	18 %
12.07.2013	Вологодская обл, Усть-Кубинский р-н, с. Устье, ул. Ольховая, Участок расположен на территории райцентра, до железнодорожной станции Сухона 38 км, до водной пристани с. Устье 1 км	1200	нжс	2	200 000	10 000	210 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=3364349&ab=1&llId=3364600&prevPageN=3	1	5 %
05.03.2013	Московская обл, Сергиево-Посадский р-н, сельское поселение Васильевское, пос. Мостовик	1241	нжс	2	426 600	21 300	489 900	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=2749319&ab=1&llId=2749675&prevPageN=5	3	15 %
16.10.2013	Иркутская область, Усольский район, п. Железнодорожный, ул. Московская, 12	1500	нжс	2	235 000	11 750	246 750	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=4142183&ab=1&llId=4142221&prevPageN=45	1	5 %
24.02.2014	Октябрьский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, с. Нагаево, квартал 25, участок 61	1500	нжс	2	811 000	40 550	932 650	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=5122213&ab=1&llId=5122858&prevPageN=3	3	15 %
13.09.2013	Вологодская область, Вологодский район, Октябрьский сельсовет, д.Ильинское	1500	нжс	2	300 000	15 000	375 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=3926709&ab=1&llId=3926831&prevPageN=3	5	25 %

Продолжение прил. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
06.03.2013	Нижегородская область, Арзамасский район, с. Каменка, плл. Заводская, участок 7	1500	ижд	2	70 500	3 525	74 025	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nid=2696896&tab=1&llq=2696995&prevPageN=3	1	5 %
23.12.2013	Кабардино-Балкарская Респ, Прохладненский р-н, Алгуд с	1501	ижд	2	50 200	2 510	52 710	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nid=4602671&tab=1&llq=4603578&prevPageN=3	1	5 %
17.04.2013	Белгородская обл, Старый Оскол г, улица Новостроевская, №85	1521	ижд	2	507 256	25 363	532 619	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nid=2952334&tab=1&llq=2952355&prevPageN=3	1	5 %
17.04.2013	Белгородская обл, Старый Оскол г, улица Новостроевская, №87	1526	ижд	2	508 923	25 446	534 369	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nid=2952338&tab=1&llq=2952357&prevPageN=3	1	5 %
19.01.2013	Курганская обл, Курган г, Шепотковомкр, южнее ул.Городской, участок №21	1540	ижд	2	91 410	4 500	100 410	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nid=2667790&tab=1&llq=2667845&prevPageN=3	2	10 %
24.12.2013	Октябрьский район городского округа город Уфа Республика Башкортостан, за домом № 23 по улице Хутурская	1570	ижд	2	1 141 000	57 050	1 198 050	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nid=4654461&tab=1&llq=4654703&prevPageN=3	1	5 %
28.05.2013	Курганская обл., Курган г., Шепотковомкр, южнее ул.Городской, участок №13	1642	ижд	2	111 330	5 500	116 830	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nid=3103239&tab=1&llq=3104578&prevPageN=9	1	5 %
23.12.2013	Татарстан Респ, Тюлячинский р-н, Верхние Мерезяки д., Центральная ул.	1815	ижд	2	27 073	406	27 885	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nid=4670389&tab=1&llq=4671225&prevPageN=3	2	3 %
21.03.2013	Иркутская обл, Чунский р-н, Чунский рп, Донецкая ул, 5	1996	ижд	2	48 000	2 400	50 400	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nid=2807746&tab=1&llq=2807747&prevPageN=3	1	5 %
19.06.2013	Ярославская область. Рыбинский район, Покровский сельский округ, дер. Якунники, ул. Ильинская, земельный участок 8	2001	ижд	2	400 000	20 000	420 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nid=3329438&tab=1&llq=3333506&prevPageN=3	1	5 %
26.04.2013	Коми Респ, Сыктывкар г., Краснозагонский пгт, Хвойная ул, район жилого дома № 32	509	ижд	3	407 150	20 350	569 950	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nid=2946351&tab=1&llq=2946509&prevPageN=3	8	40 %
29.07.2013	Коми Респ, Сыктывкар г., ул. Светлая, 7/1	657	ижд	3	357 000	17 850	464 100	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nid=3504475&tab=1&llq=3504491&prevPageN=3	6	30 %

Продолжение прил. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13.05.2014	Пензенская область, г. Пенза, в районе 3-й Объединенный проезд, 12	663	ижд	3	637 870	31 893	765 442	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nid=5721791&ab=1&IId=5721914&prevPageN=6	4	20 %
20.03.2014	Тверская обл, Кимры г, Зеленая ул, 1	845	ижд	3	673 000	33 000	937 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nid=5120457&ab=1&IId=5120944&prevPageN=3	8	39 %
19.02.2014	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Сосновая поляна, 12	900	ижд	3	203 000	10 150	253 750	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nid=5105275&ab=1&IId=5106784&prevPageN=3	5	25 %
19.02.2014	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Сосновая поляна, 9	900	ижд	3	203 000	10 150	304 500	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nid=5105275&ab=1&IId=5106569&prevPageN=3	10	50 %
12.08.2013	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Таштагольская, 16	936	ижд	3	234 000	11 000	366 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nid=3700531&ab=1&IId=3700590&prevPageN=5	12	56 %
12.08.2013	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Таштагольская, 16	936	ижд	3	234 000	11 000	366 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nid=3700531&ab=1&IId=3700590&prevPageN=9	12	56 %
19.02.2013	Омская область, г. Омск, Ленинский АО, ул. 4-я Электровозная, д. 7.	947	ижд	3	521 000	26 050	755 450	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nid=2663119&ab=1&IId=2663214&prevPageN=3	9	45 %
27.02.2013	Санкт-Петербург, Лахта, Колхозная улица, участок 1 (западнее дома 38, лит.А, по Колхозной улице)	956	ижд	3	3 000 000	100 000	3 500 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nid=2698879&ab=1&IId=2698890&prevPageN=3	5	17 %
14.01.2013	Ростовская область, Сальский район, г. Сальск, ул. Суворова, 60	976	ижд	3	215 000	10 750	268 750	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nid=2398250&ab=1&IId=2398313&prevPageN=3	5	25 %
09.04.2013	Самарская обл. Богатовский район, пос. Никольский, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 63:13:0209002	1000	ижд	3	59 500	2 900	82 700	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nid=2816633&prevPageN=3	8	39 %
11.03.2014	Курганская обл., г. Курган, ул. Монтажников, позиция №2	1034	ижд	3	291 900	14 595	423 255	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nid=5273024&ab=1&IId=5273252&prevPageN=9	9	45 %
22.07.2013	Коми Респ, Сыктывкар г, ул. Земляничная, 11	1141	ижд	3	926 000	46 300	1 018 600	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nid=3491377&ab=1&IId=3492354&prevPageN=5	2	10 %

Продолжение прил. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
01.04.2014	Пензенская область, г. Пенза, в районе ул. Абрикосовая, стр. 28	1175	нжс	3	785 000	39 250	902 750	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nlId=5295814&tab=1&llId=5296145&prevPageN=6	3	15 %
27.09.2013	Свердловская область, р.п. Верх-Нейвинский, ул. Баскова, 132в	1190	нжс	3	218 000	5 000	308 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nlId=4003432&tab=1&llId=4004778&prevPageN=3	18	41 %
26.03.2013	Кировская обл., г. Киров, п. Костино, ул. Рабиновой, д. 5а	1200	нжс	3	335 000	15 000	485 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nlId=2857370&tab=1&llId=2857394&prevPageN=3	10	45 %
31.07.2013	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Детский переулок, участок 1	1200	нжс	3	4 500 000	100 000	5 200 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nlId=3565018&tab=1&llId=3565369&prevPageN=3	7	16 %
11.06.2013	городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, в районе ул. Сорокина	1200	нжс	3	903 600	45 180	1 265 040	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nlId=3268624&tab=1&llId=3268805&prevPageN=5	8	40 %
25.03.2013	Чувашская Республика, Янтиковский район, Янтиковское сельское поселение, с. Янтиково, тер. РТП, д.5	1238	нжс	3	33 414	1 671	45 109	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nlId=2818660&tab=1&llId=2818785&prevPageN=3	7	35 %
19.07.2013	Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Разметелево, ул. Руслана Туктарова, уч. № 9	1300	нжс	3	950 000	50 000	1 250 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nlId=3529666&tab=1&llId=3530032&prevPageN=3	6	32 %
29.01.2014	Коми Респ, Сыктывкар Г, Верхняя Максаковкапгт, мкр. Ягкар, 1 линия, 49.	1429	нжс	3	288 000	14 400	345 600	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nlId=4828992&tab=1&llId=4829011&prevPageN=5	4	20 %
14.02.2014	Коми Респ, Сыктывкар Г, Верхняя Максаковкапгт., мкр. Ягкар, 1 линия, 63	1440	нжс	3	316 490	15 824	443 082	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nlId=4940212&tab=1&llId=4940241&prevPageN=3	8	40 %
19.01.2013	Курганская обл, Курган г, Шепотковомкр, южнее ул.Городской, участок №24	1489	нжс	3	88 400	4 400	136 800	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nlId=2667790&tab=1&llId=2669179&prevPageN=3	11	55 %
26.02.2014	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Териокская улица, участок 2 (северо-западное пересечения с Выборгским переулком)	1539	нжс	3	2 700 000	100 000	3 200 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nlId=5124890&tab=1&llId=5124926&prevPageN=3	5	19 %
13.12.2013	Вологодская область, Вологодский район, Октябрьский сельсовет, д.Ильинское	1563	нжс	3	268 600	13 430	416 330	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/view.html?nlId=4585472&tab=1&llId=4585654&prevPageN=3	11	55 %

Продолжение прил. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
16.07.2013	Курганская обл, Курган г, микрорайон Шепотково, южнее ул. Городской, участок № 28	1564	нжс	3	106 000	5 300	164 300	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=3463016&tab=1&llId=3463463&prevPageN=5	11	55 %
15.05.2013	Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Кипренского, участок 1 (юго-восточнее дома 56, литера А по улице Кипренского)	1693	нжс	3	1 300 000	50 000	1 700 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=3100569&tab=1&llId=3100588&prevPageN=5	8	31 %
28.08.2013	Иркутская область, Усольский район, д. Старая Ясчаная, ул. Радужная, 23	1942	нжс	3	229 000	11 450	320 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=3805746&tab=1&llId=3805755&prevPageN=3	8	40 %
31.07.2013	Санкт-Петербург, пос. Парголово, Осиновая Роша, Санаторный переулок, участок 1, (восточнее дома 35, литера А, по Санаторному переулку)	3207	бжс	3	7 000 000	200 000	7 600 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=3565018&tab=1&llId=3565141&prevPageN=3	3	9 %
26.02.2013	Московская область, город Домоделово, микрорайон Белые Столбы, улица 3-я Заводская	402	нжс	4	444 210	10 000	774 210	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=2681717&tab=1&llId=2681835&prevPageN=3	33	74 %
04.06.2013	Курганская обл, Курган г, 9 Мая ул, позиция №1	743	нжс	4	279 550	13 000	526 550	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=3112451&tab=1&llId=3112775&prevPageN=9	19	88 %
20.05.2013	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Горно-Алтайская, 70	799	нжс	4	271 660	13 000	388 660	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=3030761&tab=1&llId=3030838&prevPageN=3	9	43 %
02.10.2013	Санкт-Петербург, Староорловская улица, участок 1 (напротив дома 15, литера А по Староорловской улице)	800	нжс	4	1 700 000	50 000	2 100 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=3971121&tab=1&llId=3971183&prevPageN=3	8	24 %
12.11.2013	Нижегородская область, Арзамасский район, с. Морозовка, ул. Заречная, уч. №64	810	нжс	4	162 000	8 100	259 200	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=4310248&tab=1&llId=4310295&prevPageN=5	12	60 %
22.04.2013	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Горно-Алтайская, 64	880	нжс	4	299 200	14 960	433 840	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=2973077&tab=1&llId=2973285&prevPageN=3	9	45 %
19.02.2014	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Сосновая поляна, 8	900	нжс	4	203 000	10 150	284 200	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nlId=5105275&tab=1&llId=5106491&prevPageN=3	8	40 %

Продолжение прил. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
30.08.2013	г.Армавир, п.Заветный, ул.Сургутская, 11-в	930	нжс	4	559 860	27 993	839 790	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nlд=3815524&t ab=1&llд=3815535&prevPageN=3	10	50 %
17.04.2013	Санкт-Петербург, Володарский, Красная улица, участок 1	1004	нжс	4	1 200 000	50 000	1 750 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification /notificationView.html?nlд=2949968&t ab=1&llд=2950010&prevPageN=3	11	46 %
19.07.2013	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Порошкино, Спортивный пер., уч. № 8	1067	нжс	4	1 150 000	50 000	2 150 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification /notificationView.html?nlд=3529666&t ab=1&llд=3529770&prevPageN=3	20	87 %
21.05.2013	Курганская обл, Курган г, Керамзитовый пгт, в районе школы, поз.2	1085	нжс	4	148 100	7 400	266 500	http://torgi.gov.ru/restricted/notification /notificationView.html?nlд=3096134&t ab=1&llд=3096250&prevPageN=5	16	80 %
17.01.2014	Башкортостан Респ, Альшеевский р-н, Раевский с, Высоковольтная ул, д.72	1181	нжс	4	44 630	2 232	62 482	http://torgi.gov.ru/restricted/notification /notificationView.html?nlд=4846492&t ab=1&llд=4846672&prevPageN=9	8	40 %
12.02.2014	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Лесная улица, участок 1 (севернее дома 33а, литера А по Лесной улице)	1200	нжс	4	1 800 000	50 000	2 700 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification /notificationView.html?nlд=4776201&t ab=1&llд=4776276&prevPageN=5	18	50 %
30.01.2013	Белгородская обл, Белгородский р-н, п. Октябрьский, ул. Королева, 9	1250	нжс	4	127 400	6 370	222 950	http://torgi.gov.ru/restricted/notification /notificationView.html?nlд=2610871&t ab=1&llд=2611055&prevPageN=3	15	75 %
27.02.2013	Санкт-Петербург, поселок Белоостров, Александровское шоссе, участок 1, (северо- восточнее дома 4 по Александровскому шоссе)	1328	нжс	4	1 600 000	50 000	2 200 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification /notificationView.html?nlд=2699123&t ab=1&llд=2699147&prevPageN=3	12	38 %
28.05.2013	Курганская обл, Курган г, Шепотковомкр, южнее ул.Городской, участок №11	1339	нжс	4	90 800	4 500	144 800	http://torgi.gov.ru/restricted/notification /notificationView.html?nlд=3103239&t ab=1&llд=3104442&prevPageN=9	12	59 %
16.07.2013	Курганская обл, Курган г, микрорайон Шепотково, южнее ул. Городской, участок № 29	1391	нжс	4	94 300	4 700	141 300	http://torgi.gov.ru/restricted/notification /notificationView.html?nlд=3463016&t ab=1&llд=3463519&prevPageN=5	10	50 %
29.07.2013	Коми Респ, Сыктывкар г., мкр. Емваль, 3-я линия, 1	1449	нжс	4	849 000	42 450	1 443 300	http://torgi.gov.ru/restricted/notification /notificationView.html?nlд=3504475&t ab=1&llд=3504498&prevPageN=3	14	70 %

Продолжение прил. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
05.06.2013	Санкт-Петербург, Нижняя Полевая улица, участок 1 (напротив дома 42, литера А по Нижней Полевой улице)	1468	нжс	4	4 000 000	100 000	6 100 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nId=3212011&tAb=1&lId=3212966&prevPageN=3	21	53 %
24.02.2014	Октябрьский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, с. Нагаево, квартал 25, участок 66	1495	нжс	4	808 000	40 400	1 050 400	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nId=5122213&tAb=1&lId=5122457&prevPageN=3	6	30 %
24.02.2014	Октябрьский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, с. Нагаево, квартал 25, участок 66	1495	нжс	4	808 000	40 400	1 050 400	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nId=5122213&tAb=1&lId=5122457&prevPageN=3	6	30 %
24.02.2014	Октябрьский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, с. Нагаево, квартал 10, участок 34	1499	нжс	4	1 072 000	53 600	1 661 600	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nId=5122213&tAb=1&lId=5122608&prevPageN=3	11	55 %
24.02.2014	Октябрьский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, с. Нагаево, квартал 10, участок 34	1499	нжс	4	1 072 000	53 600	1 661 600	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nId=5122213&tAb=1&lId=5122608&prevPageN=3	11	55 %
12.11.2013	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, д. Порошкино, 1-й проезд, участок № 4-а	1500	нжс	4	1 650 000	50 000	3 050 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nId=4347617&tAb=1&lId=4347797&prevPageN=5	28	85 %
04.10.2013	Вологодская область, Вологодский район, Октябрьский сельсовет, д.Ильинское	1500	нжс	4	304 000	15 200	380 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nId=4084706&tAb=1&lId=4084798&prevPageN=5	5	25 %
26.07.2013	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Васкелово, микрорайон «Зеркальный», пер. М.Е. Тайманова, уч. № 6А	1500	нжс	4	1 020 000	50 000	1 520 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nId=3571616&tAb=1&lId=3571922&prevPageN=3	10	49 %
12.11.2013	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, д. Порошкино, 1-й проезд, участок № 4-а	1500	нжс	4	1 650 000	50 000	3 050 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nId=4347617&tAb=1&lId=4347797&prevPageN=9	28	85 %

Продолжение прил. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13.12.2013	Вологодская область, Вологодский район, Сосновский сельсовет, п.Сосновка	1646	нжс	4	362 000	18 100	470 600	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4585472&ab=1&IId=4585809&prevPageN=3	6	30 %
03.04.2013	Санкт-Петербург, пос. Левашово, Горское шоссе, участок 1 (напротив дома 21, лит.Б, Новоселки)	2042	нжс	4	3 000 000	100 000	3 600 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=2842563&ab=1&IId=2842588&prevPageN=3	6	20 %
05.06.2013	Санкт-Петербург, пос. Ушково, Почтовая улица, участок 1 (западнее пересечения с Детской улицей)	2118	нжс	4	2 500 000	100 000	3 100 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=3212011&ab=1&IId=3212852&prevPageN=3	6	24 %
23.12.2013	Омская область, г. Омск, Советский АО, ул. 11-я Заозерная, д. 22А	412	нжс	5	400 000	20 000	960 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4640870&ab=1&IId=4641113&prevPageN=3	28	140 %
24.01.2014	в районе индивидуального жилого дома по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Свободы, 10	466	нжс	6	859 980	42 999	1 805 958	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4828927&ab=1&IId=4828911&prevPageN=5	22	110 %
28.01.2014	Нижегородская область, Арзамасский район, с. Кирилловка, ул. Лесничество, уч. №38	600	нжс	5	142 000	7 100	284 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4901599&ab=1&IId=4901795&prevPageN=3	20	100 %
26.06.2013	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, 2-й проезд, участок 1 (севернее дома 44б, литеры А по Аэродромной улице)	600	нжс	6	1 100 000	50 000	1 550 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=3348817&ab=1&IId=3348902&prevPageN=3	9	41 %
23.12.2013	Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. Перова, д. 11	740	нжс	5	450 000	22 500	765 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4640870&ab=1&IId=4640923&prevPageN=3	14	70 %
11.03.2014	Курганская обл., г. Курган, ул. Чапаева, в районе жилого дома № 78	753	нжс	5	131 250	6 563	249 384	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5273024&ab=1&IId=5273129&prevPageN=9	18	90 %
05.10.2013	Кировская обл, г.Киров, сл. Соломинцы, ул. Мичурина, дом 21а	771	нжс	5	216 000	10 000	306 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=1957914&ab=1&IId=1958507&prevPageN=3	9	42 %
15.11.2013	Нижегородская область, Арзамасский район, с. Морозовка, ул. Заречная, уч. №63	830	нжс	5	166 000	8 300	315 400	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4309851&ab=1&IId=4309984&prevPageN=5	18	90 %

Продолжение прил. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
28.05.2013	Кировская обл., г. Киров, ул. Мопра (Новаягск), д.19а	856	нжс	5	288 300	10 000	538 300	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nlId=3218388&tAb=1&llId=3218482&prevPageN=3	25	87 %
20.05.2013	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Горно-Алтайская, 66	861	нжс	5	292 740	14 000	488 740	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nlId=3030094&tAb=1&llId=3030211&prevPageN=3	14	67 %
15.04.2013	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Горно-Алтайская, 54	861	нжс	6	292 740	14 637	380 562	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nlId=2938332&tAb=1&llId=2938445&prevPageN=3	6	30 %
21.02.2014	Коми Респ, Сыктывкар Г, Верхняя Максаковкапгт, мкр. Ягкар, 5-я Белоборская, 11	1031	нжс	5	207 000	10 350	507 150	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nlId=4976840&tAb=1&llId=4976903&prevPageN=3	29	145 %
21.02.2014	Коми Респ, Сыктывкар Г, Верхняя Максаковкапгт, мкр. Ягкар, 5-я Белоборская, 16	1087	нжс	6	218 000	10 900	403 300	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nlId=4977353&tAb=1&llId=4977531&prevPageN=3	17	85 %
21.02.2014	Коми Респ, Сыктывкар Г, Верхняя Максаковкапгт, мкр. Ягкар, 5-я Белоборская, 13	1092	нжс	6	219 000	10 950	470 850	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nlId=4976965&tAb=1&llId=4977066&prevPageN=3	23	115 %
30.07.2013	Кировская обл., г. Киров, ул.Петровская, д.27	1185	нжс	6	142 000	7 000	275 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nlId=3602371&tAb=1&llId=3602596&prevPageN=3	19	94 %
05.06.2013	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, проспект Красных Командиров, участок 1 (южнее дома 12, литера А по проспекту Красных Командиров)	1251	нжс	6	4 400 000	100 000	6 200 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nlId=3212011&tAb=1&llId=3212022&prevPageN=3	18	41 %
25.02.2014	Мордовия Респ, Кочуровский р-н, Мурань с, Центральная ул, ориентир дом № 76. Участок находится примерно в 60 м от ориентира по направлению на юго-запад	1276	нжс	5	70 000	3 500	136 500	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nlId=5112150&tAb=1&llId=5112665&prevPageN=3	19	95 %
26.02.2014	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Федотовская дорожка, участок 1 (юго-западнее дома 5, литера А по Федотовской дорожке)	1296	нжс	6	3 200 000	100 000	4 600 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nlId=499434&tAb=1&llId=4994784&prevPageN=3	14	44 %

Продолжение прил. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
25.02.2014	Мордовия Респ, Кочуровский р-н, Мурань с, Центральная ул, Ориентир дом № 76. Участок находится примерно в 40 м от ориентира по направлению на юго-восток	1325	ижд	6	73 000	3 650	127 750	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5112150&tAb=1&IId=5113046&prevPageN=3	15	75 %
14.02.2014	Коми Респ, Сыктывкар Г, Верхняя Максаковкапгт, мкр. Ягкар, 1 линия, 57	1372	ижд	6	301 550	15 077	452 320	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4940206&tAb=1&IId=4940207&prevPageN=3	10	50 %
25.02.2014	Мордовия Респ, Кочуровский р-н, Мурань с, Центральная ул, ориентир дом № 76. Участок находится примерно в 40 м от ориентира по направлению на юг	1433	ижд	6	79 000	3 950	173 800	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5112150&tAb=1&IId=5112761&prevPageN=3	24	120 %
25.02.2014	Мордовия Респ, Кочуровский р-н, Мурань с, Центральная ул, Ориентир дом № 76. Участок находится примерно в 30 м от ориентира по направлению на юг	1466	ижд	6	81 000	4 500	153 900	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5112150&tAb=1&IId=5112914&prevPageN=3	16,2	90 %
05.06.2013	Санкт-Петербург, пос. Ушково, Детская улица, участок 1 (южнее дома 32/6, литера Б по Детской улице)	1618	ижд	6	2 500 000	100 000	5 200 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=3212011&tAb=1&IId=3212952&prevPageN=3	27	108 %
27.02.2013	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, пр. Муромцева, участок 1 (западнее д. 24 литера А по пр. Муромцева)	1647	ижд	6	2 000 000	100 000	3 300 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=2698948&tAb=1&IId=2699019&prevPageN=3	13	65 %
26.02.2014	Санкт-Петербург, Нижняя Полевая улица, участок 1 (северо-западнее дома 36, литера А по Нижней Полевой улице)	1684	ижд	6	6 000 000	100 000	8 200 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5124890&tAb=1&IId=5125073&prevPageN=3	22	37 %
30.07.2013	Вологодская область, Вологодский район, Семенковский сельсовет, д. Чашниково	1709	ижд	5	341 000	17 050	562 650	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=3568356&tAb=1&IId=3568464&prevPageN=3	13	65 %
30.07.2013	Вологодская область, Вологодский район, Семенковский сельсовет, д. Чашниково	1710	ижд	5	341 000	17 050	579 700	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=3568356&tAb=1&IId=3568484&prevPageN=3	14	70 %

Продолжение прил. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
30.07.2013	Вологодская область, Вологодский район, Семеновский сельсовет, д. Чашниково	1765	нжс		5	352 000	17 600	563 200	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=3568356&tab=1&llId=3568545&prevPageN=3	12	60 %
13.12.2013	Вологодская область, Вологодский район, Октябрьский сельсовет, д. Ильинское	1995	бжс		5	339 150	19 976	457 852	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4585472&tab=1&llId=4585535&prevPageN=45	6	35 %
25.02.2014	Мордовия Респ, Кочуровский район, Мурань с, Центральная ул., д. 76	2341	бжс		5	129 000	6 450	232 200	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5112150&tab=1&llId=5112406&prevPageN=3	16	80 %
12.11.2013	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, д. Порошкино, ул. Северная, уч. № 9	800	нжс		7	960 000	40 000	3 600 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4347617&tab=1&llId=4347891&prevPageN=5	66	275 %
23.12.2013	Омская область, г. Омск, Советский АО, переулок Школьный	584	нжс		7	500 000	25 000	975 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4640870&tab=1&llId=4641038&prevPageN=3	19	95 %
23.12.2013	Омская область, г. Омск, Центральный АО, ул. Славянская, вблизи строения № 3А	385	нжс		7	200 000	10 000	550 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4640870&tab=1&llId=4641168&prevPageN=3	35	175 %
26.06.2013	Санкт-Петербург, Первомайский проспект, участок 1 (северо-восточнее дома 41, литера А по Первомайскому проспекту)	895	нжс		7	2 200 000	100 000	3 300 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=3269645&tab=1&llId=3269672&prevPageN=5	11	50 %
30.05.2013	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 1 (севернее дома 11 по ул. Коммунаров)	889	нжс		7	2 700 000	100 000	5 300 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=1281941&tab=1&llId=1281978&prevPageN=3	26	96 %
10.04.2013	Чувашская Республика, Чебоксарский район, пос. Кутеши, ул. Вятская	1000	нжс		7	349 000	17 450	837 600	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=2876900&tab=1&llId=2877066&prevPageN=5	28	140 %
25.12.2013	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Широкая улица, участок 1 (тогда восточнее дома 50а по Широкой улице)	1010	нжс		7	1 500 000	50 000	2 350 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4650391&tab=1&llId=4654597&prevPageN=3	17	57 %

Продолжение прил. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
27.02.2013	Санкт-Петербург, Горелово, Осенний пер., участок 14ц	611	нжс	7	700 000	30 000	790 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlId=2701660&tab=1&llId=2701748&prevPageN=3	3	13 %
12.02.2014	Санкт-Петербург, г. Павловск, Пиэзелево, улица Александра Магросова, участок 1 (напротив дома 7, литера А по улице Александра Магросова)	2311	нжс	7	3 000 000	100 000	3 900 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlId=4978068&tab=1&llId=4978217&prevPageN=3	9	30 %
12.11.2013	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, д. Порошкино, ул. Северная, уч. №9	800	нжс	7	960 000	40 000	3 600 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlId=4347617&tab=1&llId=4347891&prevPageN=9	66	275 %
30.07.2013	Вологодская область, Вологодский район, Семеновский сельсовет, д. Чашниково	1686	нжс	7	336 000	16 800	537 600	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlId=3568356&tab=1&llId=3568371&prevPageN=3	12	60 %
27.03.2013	Санкт-Петербург, 2-я Никитинская улица, участок 1, (западнее дома 27/45, литера А по 2-й Никитинской улице)	600	нжс	7	2 000 000	100 000	5 400 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlId=2793345&tab=1&llId=2793359&prevPageN=9	34	170 %
26.06.2013	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Лесная улица, участок 1 (южнее дома 26а, литера А по Лесной улице)	769	нжс	8	900 000	30 000	2 040 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlId=3348817&tab=1&llId=3350369&prevPageN=3	38	127 %
05.03.2013	Санкт-Петербург, пос. Понтоновый, Зареченская улица, участок 1 (северо-западнее дома 2а, литера А по Зареченской улице)	970	нжс	8	1 000 000	50 000	1 800 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlId=5205939&tab=1&llId=5206208&prevPageN=3	16	80 %
05.03.2014	Санкт-Петербург, пос. Саперный, Шлиссельбургское шоссе, участок 1 (юго-западнее пересечения с Саперным переулком)	1200	нжс	8	1 100 000	50 000	3 100 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlId=5205939&tab=1&llId=5206302&prevPageN=3	40	182 %
04.12.2013	Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Ново-Нарвское шоссе, участок 1, (юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Нарвскому шоссе)	1311	нжс	8	3 200 000	100 000	6 500 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notificationView.html?nlId=4244018&tab=1&llId=4244085&prevPageN=3	33	103 %

Продолжение прил. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
14.02.2014	Коми Респ, Сыктывкар Г, Верхняя Максаковкапгт, мкр. Ягкар, 4 линия, 29.	1639	нжс		329 000	16 450	658 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nId=4940153&tAb=1&IId=4940158&prevPageN=3	20	100 %
25.12.2013	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Лесная улица, участок 1 (севернее дома 36/67, литера А по Лесной улице)	1365	нжс	8	2 000 000	100 000	2 500 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nId=4650391&tAb=1&IId=4654524&prevPageN=3	5	25 %
18.04.2013	Свердловская область, город Нижняя Тура, ул. Карла Маркса, №10	971	нжс	9	258 000	2 580	645 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nId=2896528&tAb=1&IId=2896626&prevPageN=5	150	150 %
13.12.2013	Вологодская область, Вологодский район, Октябрьский сельсовет, д.Ильинское	1980	нжс	11	378 250	18 913	643 025	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nId=4585472&tAb=1&IId=4585650&prevPageN=3	14	70 %
13.12.2013	Вологодская область, Вологодский район, Октябрьский сельсовет, д.Ильинское	1994	нжс	10	339 150	16 958	559 598	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nId=4585472&tAb=1&IId=4585665&prevPageN=3	13	65 %
14.02.2014	Коми Респ, Сыктывкар Г, Верхняя Максаковкапгт, мкр. Ягкар, 4 линия, 31	1415	нжс	10	284 000	14 200	710 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nId=4940159&tAb=1&IId=4940161&prevPageN=3	30	150 %
19.10.2013	Кировская обл., г. Киров, ул. Полевая, дом 83	543	нжс	12	140 000	7 000	497 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nId=2035373&tAb=1&IId=2035376&prevPageN=3	51	255 %
27.02.2013	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Разливная набережная, участок 1 (северо-восточнее дома 96, литера А по улице Мосина)	1247	нжс	12	10 500 000	150 000	26 250 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nId=2695476&tAb=1&IId=2695538&prevPageN=3	105	150 %
30.10.2013	Санкт-Петербург, г. Красное Село, Центральная улица, участок 1 (южнее дома 14, литера А по Центральной улице)	840	нжс	12	1 100 000	50 000	1 900 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nId=1534347&tAb=1&IId=4245972&prevPageN=3	16	73 %
06.07.2013	Кировская обл., г. Киров, ул. Союзная, дом 80	778	нжс	12	172 000	7 000	445 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nId=1534388&prevPageN=3	39	159 %
18.06.2013	Московская область, город Домоделово, микрорайон Западный, улица Бородинская	1500	нжс	13	1 220 000	60 000	5 960 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nId=3215840&tAb=1&IId=3215973&prevPageN=3	79	389 %
23.09.2013	Коми Респ, Сыктывкар Г, ул. Тентюковская, район жилого дома № 69	493	нжс	13	467 960	23 398	1 520 870	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/View.html?nId=3995926&tAb=1&IId=3996649&prevPageN=3	45	225 %

Окончание прил. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12.02.2014	Санкт-Петербург, пос. Понтоный, Цветочная улица, участок 1 (северо-западнее пересечения Цветочной и Зеленой улиц)	782	ИЖС	15	600 000	30 000	1 410 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4978068&tAb=1&lId=4978188&prevPageN=3	27	135 %
26.02.2014	Санкт-Петербург, 3-я линия 2-й половины, участок 1 (севернее дома 13а, литера А по 3-й линии 2-й половины)	696	ИЖС	16	2 500 000	100 000	5 500 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5133449&tAb=1&lId=5133579&prevPageN=3	30	120 %

Приложение 10

Выборка земельных участков для индивидуального жилищного строительства, реализованных при помощи аукционов в период с 01.04.2014 по 01.08.2014

№ п/п	Дата проведения аукциона	Местоположение земельного участка	Площадь земельного участка, %	Назначение	Количество участков аукциона, чел.	Начальная цена, руб	Шаг аукциона, руб.	Итоговая цена стоимости, руб.	Ссылка на извещение в сети Интернет	Количество шагов	Прирост начальной аукционной цены, %	Расчетное значение прироста начальной аукционной цены, %	Отклонение, %
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	07.05.2014	Коми Респ, Сыктывкар г, Тентоксовская ул, в районе жилого дома №43	1000	ижс	2	1 605 000	80 250	1 685 250	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=5634227&tab=1&Id=5634305&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %
2	01.08.2014	Вологодская область, Вологодский район, Подлесный сельсовет, п.Надеево	1500	ижс	3	375 000	18 750	468 750	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=6307793&tab=1&Id=6307832&prevPageN=1	5	25 %	29,21 %	4,21 %
3	01.08.2014	Вологодская область, Вологодский район, Подлесный сельсовет, п.Надеево	1500	ижс	3	375 000	18 750	412 500	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=6307793&tab=1&Id=6307866&prevPageN=1	2	10 %	29,21 %	19,21 %
4	13.05.2014	Ивановская область, г. Вичуга, ул. Заводская, дом 29.	1486	ижс	2	80 000	800	81 600	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=5660644&tab=1&Id=5660687&prevPageN=1	2	2 %	11,66 %	9,66 %
5	13.05.2014	Пермский край, г. Лысьва, улица Строгановых, 31	1200	ижс	2	192 000	9 600	201 600	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=5673458&tab=1&Id=5673558&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %
6	03.06.2014	Тверская обл, Климры г, Пихтовая ул, д.27	1000	ижс	2	679 000	33 000	778 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=5699470&tab=1&Id=5699505&prevPageN=1	3	15 %	11,66 %	2,92 %

Продолжение прил. 10

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7	16.07.2 014	Санкт-Петербург, город Зеленогорск, улица Восстания, участок 1 (севернее дома 5а, литера А по улице Восстания)	1010	ижс	15	3 300 000	100 000	6 500 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=6160212&tab=1&Id=6160253&prevPageN=1	32	97 %	118,40 %	21,43 %
8	13.05.2 014	Пензенская область, г. Пенза, в районе 3-й Объединенный проезд, 12	663	ижс	3	637 810	31 893	765 442	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=5721791&tab=1&Id=5721914&prevPageN=1	4	20 %	29,21 %	9,20 %
9	15.04.2 014	Коми Респ., Сыктывкар г., Краснозатонский пгт, Сосновая Поляна мкр, 2-я линия, 19.	961	ижс	5	250 820	12 541	501 640	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=5478372&tab=1&Id=5478396&prevPageN=1	20	100 %	82,54 %	17,46 %
10	20.05.2 014	Владимирская обл, Камешковский р-н, Усоллье с	941	ижс	2	80 000	4 000	84 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=5732503&tab=1&Id=5732702&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %
11	16.05.2 014	Краснодарский край, Тихорецкий район, поселок Парковый, улица Березовая, 19	1000	ижс	2	32 000	1 600	33 600	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=5728949&tab=1&Id=5729163&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %
12	17.07.2 014	Ярославская обл, Ярославль Г, Ча- паева ул, ул. Чапаева (напротив д.27) во Фрунзенском районе города Ярославля	653	ижс	3	341 143	15 000	420 143	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=6184607&tab=1&Id=6184558&prevPageN=1	5	23 %	29,21 %	6,05 %
13	16.04.2 014	Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербур- гское шоссе, участок 1 (того- западнее дома 101, литера А по Санкт- Петербурскому шоссе)	2229	ижс	9	5 000 000	100 000	10 300 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=5509851&tab=1&Id=5510319&prevPageN=1	53	106 %	118,40 %	12,40 %

Продолжение прил. 10

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
14	05.06.2 014	Тверская обл, Кларь г, Вагжановаул, д.18	734	ижс	3	356 000	17 000	509 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5738837&tab=1&Id=5739153&prevPageN=1	9	43 %	29,21 %	13,77 %
15	22.04.2 014	Кировская обл., г. Киров, сл. Лянгасы, д. 59	1082	ижс	2	600 000	30 000	630 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5522212&tab=1&Id=5522554&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %
16	22.04.2 014	Алтайский край, Павловский район, п. Сибирские Огни, ул. Лазурная, 1б	700	ижс	2	140 000	7 000	147 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5530081&tab=1&Id=5530354&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %
17	22.04.2 014	Алтайский край, Павловский район, п. Сибирские Огни, ул. Лазурная, 1г	700	ижс	2	140 000	7 000	147 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5530081&tab=1&Id=559428&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %
18	22.04.2 014	Алтайский край, Павловский район, с. Шахи, ул. Строителей, 31а	1000	ижс	2	203 000	10 150	213 150	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5530081&tab=1&Id=559618&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %
19	22.04.2 014	Алтайский край, Павловский район, п. Сибирские Огни, ул. Восточная, 13	1000	ижс	2	85 000	4 250	89 250	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5530081&tab=1&Id=559929&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %
21	21.04.2 014	Татарстан Респ, Тюлячинский р-н, Тюлячи с, ул.Сулеймана Юсупова, дом 20	1170	ижс	2	79 838	1 198	81 036	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5540307&tab=1&Id=5540443&prevPageN=1	1	2 %	11,66 %	10,16 %
22	21.04.2 014	Татарстан Респ, Тюлячинский р-н, Тюлячи с, ул.Сулеймана Юсупова, дом 19	1249	ижс	2	86 652	1 300	87 952	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=5540307&tab=1&Id=5540626&prevPageN=1	1	2 %	11,66 %	10,16 %

Продолжение прил. 10

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
23	24.04.2 014	г.Армавир, п.Заветный, ул.Набережная, 7/1/1	419	ижс	2	250 000	12 500	300 000	http://torgi.gov.ru/restrict-ed/notification/notificationView.html?nId=5549743&tab=1&Id=5500066&prevPageN=1	4	20 %	11,66 %	8,34 %
24	28.04.2 014	Кировская обл., р-н Советский, д.Родыгино.	1505	ижс	4	104 000	5 000	184 000	http://torgi.gov.ru/restrict-ed/notification/notificationView.html?nId=5567062&tab=1&Id=5567087&prevPageN=1	16	77 %	52,82 %	24,11 %
25	28.04.2 014	Кировская обл., р-н Советский, д.Родыгино	1505	ижс	5	104 000	5 000	179 000	http://torgi.gov.ru/restrict-ed/notification/notificationView.html?nId=5567062&tab=1&Id=5567081&prevPageN=1	15	72 %	82,54 %	10,42 %
26	28.04.2 014	Кировская обл., р-н Советский, д.Родыгино	1505	ижс	6	104 000	5 000	164 000	http://torgi.gov.ru/restrict-ed/notification/notificationView.html?nId=5567062&tab=1&Id=5567082&prevPageN=1	12	58 %	82,54 %	24,85 %
27	24.04.2 014	обл. Вологодская, р-н Кирилловский, с/п.Алешинское, д. Кондратово	1500	ижс	2	71 000	3 500	74 500	http://torgi.gov.ru/restrict-ed/notification/notificationView.html?nId=5567944&tab=1&Id=5567936&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,73 %
28	24.04.2 014	обл. Вологодская, р-н Кирилловский, с/п.Алешинское, д. Кондратово	1500	ижс	2	109 000	5 400	114 400	http://torgi.gov.ru/restrict-ed/notification/notificationView.html?nId=5567944&tab=1&Id=5567938&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,70 %
29	27.05.2 014	Алтайский край, Павловский район, п. Сибирские Огни, ул. Лазрная, 1д	700	ижс	2	140 000	7 000	147 000	http://torgi.gov.ru/restrict-ed/notification/notificationView.html?nId=5829405&tab=1&Id=5829789&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %
30	27.05.2 014	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Строителей, 30а	1000	ижс	2	203 000	10 150	213 150	http://torgi.gov.ru/restrict-ed/notification/notificationView.html?nId=58299405&tab=1&Id=5829992&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %

Продолжение прил. 10

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
31	14.05.2 014	Санкт-Петербург, посёлок Петро-Славянка, Полевая улица, участок 1 (того-западнее пересечения с улицей Маяковского)	1957	ижс	14	1 500 000	50 000	3 350 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=5597960&tab=1&Id=5598049&prevPageN=1	37	123 %	118,40 %	4,94 %
32	30.06.2 014	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Советская, 144 а	1350	ижс	2	213 000	10 650	223 650	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=6056330&tab=1&Id=6059593&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %
33	30.06.2 014	Алтайский край, Павловский район, с.Шахи, ул. Загайнова, 83б	1296	ижс	2	262 000	13 100	275 100	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=6056330&tab=1&Id=6059626&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %
34	30.07.2 014	Санкт-Петербург, пос. Петро-Славянка, Ново-Садовая ул., участок 1 (того-западнее пересечения со Спортивной ул.)	1013	ижс	4	800 000	40 000	1 200 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=6284686&tab=1&Id=6284967&prevPageN=1	10	50 %	52,82 %	2,82 %
35	30.07.2 014	Санкт-Петербург, пос. Петро-Славянка, ул. Лермонтова, участок 1 (северо-восточнее пересечения с ул. Карла Маркса)	1956	ижс	8	1 500 000	50 000	3 050 000	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=6287411&prevPageN=1	31	103 %	118,40 %	15,06 %
36	29.04.2 014	Самарская область, Шигонский район, с. Березовка, ул. Полевая, 51	1500	ижс	3	126 259	6 313	170 450	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=5615586&tab=1&Id=5615661&prevPageN=1	7	35 %	29,21 %	5,79 %

Окончание прил. 10

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
37	29.04.2 014	Самарская область, Шигонский район, с. Березовка, ул. Полевая, 53	1500	ижд	3	126 259	6 313	176 763	http://torgi.gov.ru/restriction/notification/notificationView.html?nId=5615586&tab=1&Id=5615966&prevPageN=1	8	40 %	29,21 %	10,79 %
38	30.05.2 014	Кемеровская область, г. Таштагол, ул. Геологическая, д. 10	650	ижд	2	109 000	5 450	114 450	http://torgi.gov.ru/restriction/notification/notificationView.html?nId=5841671&tab=1&Id=5841674&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %
39	03.06.2 014	Курганская обл, Курган г, пос. Южный, участок №40	1280	ижд	2	116 000	5 800	121 800	http://torgi.gov.ru/restriction/notification/notificationView.html?nId=5852328&tab=1&Id=5852367&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %
40	03.06.2 014	Курганская обл, Курган г, пос. Чистое поле, участок № 289-А	1207	ижд	2	219 900	10 995	230 895	http://torgi.gov.ru/restriction/notification/notificationView.html?nId=5852328&tab=1&Id=5852588&prevPageN=1	1	5 %	11,66 %	6,66 %

Научное издание

Баронин Сергей Александрович
Люлькина Наталья Михайловна
Солнцев Евгений Александрович

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РЫНКА
АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Монография

Под общ. ред. д-ра экон. наук, проф. С.А. Баронина

В авторской редакции
Верстка Н.А. Сазонова

Подписано в печать 20.10.14. Формат 60×84/16.
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.
Усл.печ.л. 8,84. Уч.-изд.л. 9,5. Тираж 500 экз. 1-й завод 100 экз.
Заказ №371.

Издательство ШУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.