

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

С.А. Баронин, Н.М. Люлькина

**АНАЛИЗ
ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО
МЕХАНИЗМА РАЗВИТИЯ РЫНКА
АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Под общей редакцией д.э.н., проф. С.А. Баронина

Пенза 2013

УДК [332.334.2:728]:347.451.6(035.3)

ББК [65.32-5:38.711]:65.421

Б25

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор,
заведующий кафедрой «Управление биз-
несом» С.М. Васин (ПГУ)

доктор экономических наук, профессор,
зав. кафедрой «Экономика, организация и
управление производством» Б.Б. Хруста-
лев (ПГУАС)

Баронин С.А.

Б25 Анализ организационно-экономического механизма разви-
тия рынка аукционных продаж земельных участков в жилищ-
ном строительстве: моногр. / С.А. Баронин, Н.М. Люлькина. –
Пенза: ПГУАС, 2013. – 128 с.

ISBN 978-5-9282-0943-8

Рассматриваются отдельные вопросы организационно-экономического механизма развития рынка аукционных продаж земельных участков в жилищном строительстве в собственность либо в аренду. Выделены теоретические аспекты реализации земельных участков при помощи аукционов на основе земельного законодательства государственного и муниципального уровней. Особое внимание уделяется экономическому механизму предоставления земельных участков для жилищного строительства при помощи аукционов, поскольку механизм предоставления напрямую влияет на уровень продаж земельных участков.

Монография подготовлена на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначена для использования студентами, обучающимися по направлению 270800.62 «Строительство».

ISBN 978-5-9282-0943-8

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2013

© Баронин С.А., Люлькина Н.М., 2013

ПРЕДИСЛОВИЕ

В условиях ограниченности земельных участков современный земельный рынок требует освоения новых территорий. Вовлечение новых территорий в сегмент жилищного строительства позволяет значительному количеству граждан улучшить свои жилищные условия, а также увеличить поступления в бюджет на государственном и муниципальном уровне.

Тенденция увеличения населения города диктует необходимость сокращения объемов нового строительства путем уплотнения существующей застройки. Земельные участки, предназначенные для жилищного строительства, активно формируются на окраинах города, охватывая новые пространства, позволяя развивать неосвоенные территории.

Согласно существующему земельному законодательству, предоставление земельных участков для жилищного строительства, государственная собственность на которые не разграничена, гражданам и юридическим лицам происходит исключительно на торгах.

Однако, экономический механизм реализации земельных участков при помощи аукционов представляет собой сложный процесс. Хотя продажа земельных участков всегда осуществляется по рыночной стоимости, существует ряд факторов, влияющих на вероятность продажи земельного участка, не учитываемых при расчете рыночной стоимости.

Данная монография позволяет разобраться в особенностях формирования и реализации земельных участков, а также непосредственно механизма проведения аукционов по продаже земельных участков.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования формирования и развития рынка земли обуславливается следующими факторами: земля является первоочередным богатством государства, поэтому вовлечение ее в рыночный оборот обусловлено двумя факторами – заинтересованностью в извлечении экономической выгоды из ее оборота, и безопасностью и гарантированностью земельных правоотношений.

В настоящее время ключевой проблемой в развитии рынка земельных участков под жилищное строительство г. Пензы является несовершенство механизма реализации земельных участков при помощи аукционов, формирование участков без учета ориентации на конечного потребителя. Поэтому объем реализации земельных участков при помощи аукционов достаточно невелик, что влечет за собой снижение потоков доходов в муниципальный и федеральный бюджеты от реализации данной услуги.

Цель: исследование механизма реализации земельных участков для жилищного строительства при помощи аукционов на территории г. Пензы, формирование математической модели вероятности продажи земельных участков при помощи аукционов.

Задачи:

1. Исследовать результаты проведенных аукционов по продаже земельных участков для индивидуальной жилой застройки;
2. Изучить правовую основу проведения аукционов;
3. Проанализировать причины высокого или низкого спроса на те или иные участки;
4. Сформировать математическую модель для расчета вероятности продажи участка;
5. Применить математическую модель к участкам, выставленным на аукцион, но не реализованным, дать рекомендации

Значимость данной работы определяется ее научно-исследовательским характером и ориентацией на решение конкретных проблем по увеличению денежных потоков, поступающих в бюджет города, вследствие увеличения продаж земельных участков в результате совершенствования структуры органа исполнительной власти, отвечающего за подготовку и реализацию муниципального

имущества в виде свободных земельных площадок, а также затрат путем повышения уровня продаваемых участков в связи с формированием наиболее интересных для конечного пользователя земельных участков.

Исходя из поставленных задач процесс исследования можно разбить на три этапа: правовая характеристика земельных участков как объектов гражданских прав и процедур их предоставления, анализ экономических, управленческих и организационно-правовых механизмов функционирования рынка земли и рынка аукционных продаж; выведение формулы для расчета вероятности продажи земельного участка, выставяемого на торги; а также предложения и рекомендации по продаже нереализованных участков.

На первом этапе необходимо рассмотреть вопрос формирования и эволюции механизма предоставления прав на земельные участки из государственной и муниципальной собственности, а так же понятие земельного участка как объекта земельных правоотношений.

На втором этапе научной работы необходимо исследовать график выставления земельных участков для индивидуальной жилой застройки за прошедшие три года, выявить факторы, влияющие на спрос, привести данные к единому знаменателю, тем самым получив коэффициенты, подставляя которые в единую формулу мы получим вероятность продажи участка.

На третьем этапе исследования необходимо применить полученную формулу к участкам, приведенным в графике аукционов, сравнить полученные данные с реальными, выявить погрешности, выдвинуть предложения, способствующие сокращению сроков реализации непроданных земельных участков.

1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ И ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

1.1. Формирование и эволюция механизма предоставления земельных участков при помощи аукционов

Земельное законодательство является признанной самостоятельной отраслью российского законодательства. Оно представляет собой систему нормативных правовых актов, регулирующих земельные отношения. В 90-х гг. двадцатого столетия началось формированию современного земельного законодательства. В основу формирования земельного законодательства Российской Федерации легли Закон РСФСР 1990 г. «О земельной реформе» и Земельный кодекс РСФСР 1991 г. В дальнейшем земельное законодательство ждал сложный и противоречивый период развития. Если в отношении ключевых направлений земельной реформы разногласий практически не было, то система земельного законодательства вызывала много дискуссий. Вслед за принятием Конституции РФ в 1993 г. прекратила действие большая часть статей ЗК РСФСР. Не лучшим образом сказалось на систематизации земельного законодательства и на стабильности земельных отношений длительное непринятие нового основного закона о земле. С принятием в 1994 г. ГК РФ, в котором содержалась гл. 17 «Право собственности и другие вещные права на землю», ситуация не улучшилась, поскольку введение данной главы в действие было отложено до утверждения нового Земельного кодекса РФ. В результате на федеральном уровне основной груз регулирования использования земли и реализации реформы лег на указы Президента РФ и федеральные подзаконные нормативные правовые акты. В этой ситуации активизировалось законотворчество субъектов РФ, иногда в ущерб требованиям Конституции РФ о непротиворечивости законов субъекта РФ федеральным законам.

Как результат, к началу XXI в., ко времени принятия в 2001 г. ЗК РФ, земельное законодательство отличалось низким уровнем системности, большим количеством пробелов и противоречий. Однако общие направления и идеи земельных преобразований реформенно-

го периода остались сохраненными. Они легли в основу содержания разделов ЗК РФ 2001 г., основными из которых являются: принципы земельного законодательства; право собственности и иные права на землю; охрана земель; возникновение и прекращение прав на землю; землеустройство; мониторинг земель; кадастровый учет земель; государственный и муниципальный земельный контроль; правовой режим земель отдельных категорий земель. К действующим федеральным законам в рассматриваемой сфере относятся: Федеральный закон от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Федеральный закон от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ «О землеустройстве», Федеральный закон от 10 января 1996 г. №4-ФЗ «О мелиорации земель» (в ред. Федерального закона от 18 декабря 2006 г. №232-ФЗ) и др. В развитие указанных нормативных правовых актов уровня федерального закона принят большой перечень подзаконных нормативных правовых актов. К наиболее важным из них следует отнести такие, как Постановление Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. «О государственном земельном контроле», Постановление Правительства РФ от 28 ноября 2002 г. №846 «Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель» и др.

Можно сказать, что к началу века сформировались идеи и подходы нового развития земельного законодательства. Так, при обращении к формированию институтов отрасли за основу берутся общие институты базовых отраслей: об имущественных правах, о видах юридической ответственности (административной, уголовной, других), о структуре органов государственной власти и местном самоуправлении. В то же время, исходя из основных направлений государственной земельной политики и на основе принятия специальных и взаимосвязанных земельно-правовых норм, формируется совокупность правовых механизмов воздействия на отдельные виды земельных отношений. Нормы, составляющие правовые механизмы, имеют как публично-правовой, так и частноправовой характер и направлены прежде всего на обеспечение баланса частных и публичных интересов по поводу земли в обществе. При этом важное, если не решающее, значение придается соотношению и сочетанию этих механизмов в рамках земельно-правового регулирования. Частноправовой характер взятых в отдельности норм о владении, пользовании и распоряжении земельными участками не вызывает сомне-

ний, как и публично-правовой характер норм о государственном земельном контроле или кадастровом учете земельных участков. Однако ценность земельного законодательства как самостоятельной отрасли заключается в возможности его использования в качестве инструмента комплексного системного правового воздействия на земельные отношения в государстве

Если рассматривать земельное законодательство просто как перечень публично-правовых и частноправовых норм, изложенных в ЗК РФ, иных нормативных правовых актах, важная часть регулятивных возможностей этой отрасли окажется не задействованной. Земельное законодательство – совокупность объективно взаимосвязанных норм. Из осознания этой связи следует по крайней мере необходимость комплексной оценки воздействия на конкретное земельное отношение любой принимаемой правовой нормы.

Объективная связь обусловлена, на наш взгляд, тем, что воздействие на отношения осуществляется нормами «совместно», независимо от желания законодателя.

В целом данному подходу отвечает в настоящее время и развитие системы нормативных земельно-правовых актов, что выглядит в самых общих чертах следующим образом. В основе земельного правового регулирования находятся конституционные нормы (ст. 9, 36, 72, 76 Конституции РФ). Согласно этим нормам в законодательстве развивается общий подход к земле как ценному объекту – природному ресурсу и объекту недвижимости, достоянию народов, проживающих на данной территории. Кроме того, законодатель не отходит от конституционного положения, в соответствии с которым земля может находиться в частной, муниципальной, государственной формах собственности. Формирование системы земельного законодательства осуществляется под воздействием положений ст. 72, 76 Конституции РФ, исходя из которых земельное законодательство, находясь в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов, формируется из законов обоих уровней.

Для земельного законодательства системообразующее значение имеет при этом Земельный Кодекс РФ. Данный законодательный акт не только содержит ряд основных специальных норм о земле, изложенных в определенной последовательности. Он служит звеном, обеспечивающим связь и взаимодействие всей совокупности нормативных правовых актов других отраслей законодательства, ка-

сающихся вопросов регулирования земельных отношений. Прежде всего, это ГК РФ, КоАП РФ, УК РФ, Лесной, Водный кодексы РФ, Закон РФ «О недрах» и др. Другая, не менее существенная задача, которую выполняет ЗК РФ, заключается в том, что в нем закрепляются связанные между собой нормы, образующие конкретные правовые средства воздействия на определенные земельные отношения (использование земель природоохранного, сельскохозяйственного назначения, предоставление и использование земельных участков для строительства и др.).

1.2. Земельный участок как объект земельных правоотношений

Рассматривая особенности правового положения земельного участка как объекта земельно-правовых отношений, был проанализирован дискуссионный вопрос о соотношении норм гражданского и земельного права при регулировании земельных отношений. Суть данной дискуссии заключается в том, что земельный участок является основным недвижимым имуществом и, соответственно, объектом гражданских правоотношений, и в тоже время, в отличие от остальных объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений и т.д.), еще и природным объектом, составной частью окружающей среды.

В связи с этим, существует несколько научных методологических подходов к выявлению данного соотношения. В первую «цивилистическую» группу входят ученые, отдающие приоритет в регулировании земельных отношений нормам гражданского права (В.В. Витрянский, И.С. Ковалева, Н.П. Лотникова, А.Л. Маковский, Е.А. Суханов). Поддерживая сторонников этого направления в части необходимости более четкого и последовательного законодательного разграничения сферы действия норм гражданского и земельного права, автор возражает некоторым радикальным сторонникам данного направления, предлагающим фактически «избавиться» от ЗК РФ и земельного законодательства, растворив его в гражданском законодательстве.

Во вторую «земельную» входят авторы, предлагающие сохранение и в новых экономических и политических условиях приоритетности регулирования земельных отношений преимущественно нор-

мами земельного права (Н.И. Краснов, Б.В. Ерофеев, Н.Н. Осокин, Ю.Г. Жариков, Г.В. Чубуков).

В третью «компромиссную» группу входят участники дискуссии (А.П. Анисимов, Н.Н. Мисник, А. Хаджиев, В.В. Чубаров и другие), предлагающие компромиссные варианты решения теоретического и практического вопроса соотношения земельного и гражданского законодательства в земельных отношениях. Разделяя последний подход, студент полагает, что земельные отношения как таковые включают в себя отношения по использованию и по охране земель. В части использования можно говорить о соотношении норм земельного и гражданского права; в части охраны – норм земельного и экологического права[32]. Соответственно, в первом случае объектом правового регулирования могут быть частноправовые отношения по поводу земельного участка как недвижимого имущества и публично-правовые отношения по поводу использования земель и земельных участков (землеустройство; кадастровый учет; территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировка и межевание территории, резервирование и т.д.).

В частноправовой группе, в свою очередь, следует разделять отношения, затрагивающие внешнюю и внутреннюю сторону «бытия» земельных участков, подразумевая под этим, с одной стороны, требования к форме сделок с земельными участками; условия и порядок заключения договора (в том числе порядок проведения публичных торгов по продаже земельных участков из публичной в частную собственность); условия действительности сделок и т.д. К внутренней стороне студент относит установление перечня изъятых или ограниченных в обороте земельных участков; нормирование предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков т.д. Соответственно, первая (внешняя) сторона частноправовых земельных отношений регулируется приоритетно нормами гражданского права, и лишь в случае прямых отсылок – земельным правом. Во втором случае приоритетными являются нормы земельного права.

Из этого следует вывод о том, что земельный участок может выступать объектом гражданских, земельных, налоговых, экологических, градостроительных и иных правоотношений. В каждом конкретном случае в сферу правового регулирования попадает тот или иной элемент правового режима земельного участка. В случае, когда

земельный участок выступает объектом гражданских правоотношений, он выступает как объект недвижимости, попадая в частноправовую сферу действия норм гражданского права. Усложнение правового регулирования земельных отношений не позволяет провести четкую грань и «развести по разные стороны баррикад» нормы земельного и гражданского права [22].

Значение и функции земель города в обществе определены тем, что эти земли предназначены для обеспечения разнообразных видов жизнедеятельности людей: удовлетворения их физиологических потребностей в рекреационной, культурной и социальной деятельности; обеспечения производственной деятельности, органически связанной с обеспечением жизнедеятельности и других направлений, непосредственно с этим несвязанных.

Земля в городе выступает как природный пространственно-операционный базис и объект недвижимости. К числу природных свойств земли, важных при ее функционировании, на территории поселения относятся: грунты (плотность, водопроницаемость); грунтовые воды (глубина залегания, химический и бактериологический состав); наземные воды; рельеф и расчлененность территории; растительность; почвы (загрязнение, засоление, качество).

Под объектом недвижимости принято понимать юридически обособленную (индивидуализированную) часть недвижимости, состоящую из одного земельного участка и всех прочно связанных с ним объектов и (или) частей таких объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Общепринято, что земельные участки составляют основу единого объекта недвижимости, определяя его месторасположение. Сама по себе земля может являться объектом права, потому что она – основа существующего или будущего объекта недвижимости. Без земли иная недвижимость существовать не может, в то же время пустующие земельные участки без возведенных на них зданий лишаются своего потенциала как доходного объекта (за исключением земель сельскохозяйственного и рекреационного назначения).

Объектом недвижимости землю делает то или иное освоение земельного участка. Именно реализация того или иного способа освоения или возможность такой реализации привлекательна для потребителя и формирует спрос на рынке недвижимости, причем, чем шире спектр возможных направлений использования земельного

участка, тем выше может быть его стоимость. Соответственно со стороны потребителей возникает ряд требований к размерам и форме земельного участка. Так, наиболее распространенными дефектами земельных участков считают их небольшой размер, вытянутость, наличие тупого или острого угла в плане участка, непрямолинейную границу, неправильную конфигурацию участка и др. Поскольку территория представляет собой ограниченный ресурс, то формирование территориальных объектов должно быть подчинено требованию максимально эффективного использования земель.

Объект недвижимости имеет также другие свойства, которые не следуют из природных свойств земельного участка. Это архитектурно-планировочные характеристики сооружения, его конструктивное решение, которые во многом определяются территориальными характеристиками земельного участка, включая месторасположение. Кроме того, потребность в хозяйственной деятельности, связанной с целевым назначением здания, может потребовать наличия прилегающего пространства, т. е. прилегающего к зданию земельного участка. Территориальные характеристики объекта недвижимости являются фактором его развития, включая изменение способа освоения и замену всех построек на нем.

Из этого следует, что здание и конкретный земельный участок формируют единый земельно-имущественный комплекс, который следует рассматривать как единую недвижимость и объект управления.

Современный город представляет собой комплексную социальную и хозяйственную систему, в состав которой входит множество разнофункциональных объектов и относительно самостоятельных структур, образующих в совокупности сложное городское хозяйство. В городах взаимодействуют разнообразные элементы производственной и непроизводственной сфер экономики, живет и работает большое число людей. Все они используют общегородские ресурсы, и прежде всего землю, а также неразрывно связанные с ней здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества.

Городская земля – это не просто территория, пространство, служащее местом размещения промышленных объектов, развития производительных сил общества; это природная среда, предназначенная создать для существования и развития общества благоприятные условия. К городским землям законодательство относит все земли, на-

ходящиеся в пределах черты городских поселений, которая является для них внешней границей.

Черта городских поселений отделяет земли городов от иных земель. Установление и изменение черты городских поселений определяется, на основе утвержденной градостроительной и землеустроительной документации, законами субъектов Российской Федерации.

Городские земли образуют сложный состав, в который входят земельные участки:

1) жилой и общественной застройки, занятые жилыми, культурно-бытовыми, административными, культовыми и иными зданиями, строениями и сооружениями и предназначенные для этих целей; общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, парками, скверами, бульварами, пляжами и иными объектами и предназначенные для удовлетворения общественных нужд населения;

2) промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки;

3) транспорта, связи, инженерных коммуникаций, занятые зданиями и сооружениями железнодорожного, автомобильного, речного и других видов транспорта, магистралями инженерной инфраструктуры и связи;

4) особо охраняемых территорий и объектов природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, занятые памятниками природы, парками, садами, а так же памятники истории и культуры, музеи-заповедники, музеи-усадьбы;

5) водных объектов, занятые замкнутыми и поверхностными водоемами, акваториями, водоохранными зонами;

6) сельскохозяйственного использования, занятые сельскохозяйственными угодьями, а также зданиями и сооружениями, обслуживающими нужды сельскохозяйственного производства.

Значительная часть территории города занята жилыми домами, объектами культурного назначения, т.е. жилой и общественной застройкой. Жилищные органы муниципалитетов и частные владельцы обязаны содержать придомовые территории, улицы и проезды в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения. Если земли заняты ведомственными жилыми домами, то соответствующие функции

в качестве субъектов землепользования выполняют предприятия и организации – владельцы домов.

Пользователями участков городской застройки, предоставленных для промышленности, являются государственные, муниципальные, частные предприятия и общественные организации. Вокруг каждого предприятия устанавливается санитарно-защитная зона; ее ширина зависит от степени вредности производства. Земли этой зоны предприятиям не передаются, но благоустраиваются и озеленяются за счет предприятия.

Земли общего пользования, как правило, находятся в муниципальной собственности, которыми ведают комитеты культуры, коммунального хозяйства, администрации парков и т.д.

Земли, занятые городскими лесами, водоемами и объектами особо охраняемых территорий, выполняют санитарно-гигиеническую функцию, улучшают микроклимат, защищают экологическое благополучие города.

К землям сельскохозяйственного использования относят небольшие земельные участки в черте города, которые при необходимости расширить городскую застройку изымаются из оборота.

Городская земля как объект недвижимости, приносящий доход, обладает целым рядом особых характеристик:

1. Потенциальный рост цены земли – изменения в системе землепользования, миграция населения, относительный дефицит участков, урбанизация территории, инфляционные процессы и другие факторы повышают цену городской земли.

2. Неравномерные денежные потоки – инвестиции в недвижимость требуют неравных затрат от отрицательных денежных потоков при приобретении земельного участка и сооружения объекта до положительных во время эксплуатации и продажи.

3. Риск и неопределенность – поскольку земля является физически недвижимой, инвестиции в нее подвержены более широкому спектру рисков, чем другие вложения. Земля обладает низкой ликвидностью.

4. Гибкие условия финансирования и особая налоговая политика.

5. Стратифицированные рынки – рынки недвижимости являются узкими, локальными, сегментированными и персонализированными.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром – объектом хозяйственного оборота, то есть практически любой участок земли рано или поздно может перейти к новому собственнику и у каждого участка есть своя стоимость и цена.

Однако, в общем стоимость может быть разделена на две широкие категории: рыночная и потребительская.

Рыночная стоимость представляет собой наиболее вероятную цену продажи объекта, которая будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке на основе спроса и предложения. Ее также иногда называют объективной стоимостью или стоимостью в обмене [47].

Потребительская (субъективная, инвестиционная) стоимость отражает цену объекта, предназначенного для конкретного пользователя.

Перечисленные факторы нельзя отделять друг от друга, они непосредственно взаимосвязаны и представляют основной исходный материал при проведении оценки земли и формировании стоимости.

Рынок земли – средство перераспределения земель между собственниками экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения. Рынок земли как саморегулирующая система включает следующие основные элементы: спрос, предложение, цена, менеджмент, маркетинг, инфраструктура и деловые процедуры. На рынке земли действуют четыре группы лиц: продавцы, покупатели, профессиональные участники и различные государственные и муниципальные органы.

Рынок земли, как и другие виды рынков, в автоматическом режиме выполняют различные функции:

- регулирование распределения земли между сферами деятельности;
- информация о ценах, спросе, предложениях и других данных о земле;
- санация предпринимателей, разорение неэффективных организаций-землепользователей;
- стимулирование и повышение эффективности бизнеса, личной выгоды;
- ценообразование, установление равновесных цен на земельные участки;

– обеспечение свободы выбора предпринимательской деятельности.

Сегментирование рынка – это один из важнейших инструментов маркетинга. Успех в конкурентной борьбе зависит от того, насколько правильно выбран сегмент рынка.

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка земли, представленных в табл. 1.

Критерий сегментирования – это фактор, по которому оценивается обоснованность выбора того или иного сегмента рынка.

Т а б л и ц а 1

Классификация рынков городской земли

Признак классификации	Виды рынков городской земли
Категория земель	Жилищного строительства Гаражного строительства Промышленного строительства, транспорта и связи Офисных и нежилых помещений Дачных участков
Размер участков	Крупных массивов земли Средних земельных участков Мелких земельных участков
Территориальный охват	Районный Общегородской Региональный
Степень ограничения конкуренции	Олигополистический Монополистический
Вид сделок	Первичный купли-продажи участков Вторичный купли-продажи участков Прав аренды земли Земельных долей
Местоположение	Делового центра Расстояние от центра до 1 км, 2 км. и т.д. Территории окраин города В пределах городской черты
Форма собственности	Частных земель Муниципальных земель Государственных земель
Тип рынка	Организованный – биржевой, в процессе приватизации Неорганизованный – индивидуальный

Признак сегментирования – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка. На практике используется множественная сегментация, т. е. сегментирование по нескольким признакам одновременно.

Объектами сегментирования являются покупатели и другие участники рынка, а также сам товар – земля.

В настоящее время право собственности на землю можно получить:

- решением органов местной власти о выделении земельных участков;
- совершив гражданско-правовые сделки на рынке земли.

1.3. Особенности земельных участков в городе как элемента управления

Система управления является формой реального воплощения управленческих взаимосвязей. Она выступает в виде реально существующей субстанции, посредством которой управление приобретает конкретное содержание и конкретное проявление, а функции управления – практическую реализацию. В реальной действительности управленческая деятельность – это функционирование системы управления. Система управления складывается и действует не только в соответствии с содержанием функции управления и характером отношений, лежащих в основе управленческих взаимосвязей, но и в соответствии с условиями, в которых формируется система управления, а также в соответствии с присущими системе управления принципами ее построения, функционирования и преобразования.

Система управления городской недвижимостью представляет собой совокупность процессов и методов, регулирующих создание, эксплуатацию и развитие объектов недвижимости, рациональное распределение финансовых, трудовых, материальных и других ресурсов, связанных с обеспечением доходности от использования недвижимости. Основной задачей управления является увеличение поступления в городской бюджет средств, получаемых от реализации прав собственности на недвижимость.

Принимаемый и утверждаемый администрацией план поступления денежных средств в бюджет города не позволяет проводить целенаправленную и долгосрочную политику в отношении недвижимо-

мости, так как для выполнения этих планов зачастую реализуются ее наиболее доходные и дорогостоящие объекты, в то время как малопривлекательные и неперспективные по-прежнему остаются на балансе города и требуют постоянных, все увеличивающихся финансовых вложений для поддержания их в состоянии, пригодном для эксплуатации.

Система управления недвижимостью должна обеспечить достижение следующих целей:

- максимально возможное повышение доходности объектов недвижимости, находящихся в собственности области;
- наиболее эффективное выполнение областью своих социальных функций в процессе использования областной недвижимости;
- стимулирование за счет недвижимости развития реального сектора экономики, обеспечение максимально простого и удобного доступа предпринимателей к объектам недвижимости;
- исключение возможности для коррупции в процессе управления недвижимостью;
- вовлечение в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства.

Для достижения указанных целей необходимо:

- а) сформировать информационную базу и вести учет областной недвижимости, содержащий количественные, стоимостные, технические и правовые характеристики объектов недвижимости, включающей объекты незавершенного строительства;
- б) четко разграничить и скоординировать полномочия всех областных органов власти, участвующих в процессе управления недвижимостью;
- в) обеспечить применение механизма рыночной оценки при распоряжении объектами недвижимости и пакетами ценных бумаг;
- г) создать необходимую правовую базу, позволяющую использовать различные способы распоряжения областным имуществом (залог, доверительное управление, внесение прав пользования в уставный капитал);
- д) создать условия для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики путем максимального вовлечения недвижимости в гражданский оборот;

е) установить жесткий контроль за использованием недвижимости, закрепленной на праве хозяйственного ведения и оперативного управления;

ж) выявить излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество государственных учреждений (исходя из использования его исключительно для выполнения тех функций, для которых создано учреждение);

з) обеспечить профессиональную подготовку государственных служащих, осуществляющих управление областной недвижимостью.

Достижение целей управления объектами недвижимости возможно, если объектом управления становится комплексный объект, состоящий из земельного участка (или его доли) и всех связанных с ним зданий, сооружений (или их частей).

Первым шагом в этом направлении является сплошная инвентаризация объектов недвижимости и внесение их в реестр областного имущества в установленном порядке.

С учетом данных реестра областной собственности должна быть проведена регистрация прав на указанные объекты недвижимости.

Следующим шагом должна стать выработка единых правил и процедур по распоряжению объектами недвижимости. Они должны основываться на следующих принципах:

– безусловный приоритет возмездного вида пользования с определением исключительных случаев предоставления недвижимости на безвозмездной основе;

– использование высокодоходной недвижимости в коммерческих целях;

– предоставление в аренду объектов недвижимости путем проведения торгов при наличии двух и более заявителей;

– запрет на предоставление объектов недвижимости в аренду по ставкам ниже уровня рыночных цен, сложившихся в регионе;

– продажа объектов незавершенного строительства на инвестиционных условиях, исходя из их рыночной стоимости;

– доходы от использования имущества, находящегося в собственности области, его продажи или иного возмездного отчуждения относятся к неналоговым доходам областного бюджета.

Механизмы управления городской недвижимостью заключаются в основном в сдаче объектов недвижимости в краткосрочную или долгосрочную аренду с правом последующего выкупа в частную соб-

ственность, организации и проведении конкурсов по продаже прав собственности на улучшения и прав аренды на земельные участки, а также в долевом участии в строительстве новых объектов недвижимости, передаче прав хозяйственного ведения и оперативного управления специализированным унитарным предприятиям. При этом эффективность принимаемого управленческого решения определяется в виде сиюминутных поступлений денежных средств в бюджет, и в большинстве случаев не рассматриваются альтернативные варианты получения дохода, кроме как от сдачи недвижимости в аренду или продажи прав собственности на улучшения. Но для того, чтобы недвижимость давала постоянный доход и являлась конкурентоспособной, недостаточно просто заполнить объект арендаторами, частично или полностью профинансировать строительство или реконструкцию, продать набор вещных прав. Необходимо постоянно следить за изменениями конъюнктуры рынка, проводить маркетинговые исследования потребительских предпочтений потенциальных клиентов (начиная от местоположения и архитектурной привлекательности объекта и заканчивая системой безопасности и уровнем предоставляемого сервиса); организовать систему обслуживания и эксплуатации объекта, направленную на предотвращение аварий, а также преждевременный износ и устаревание недвижимости; наладить ведение отчетности и грамотное управление денежными потоками на объекте (составление балансовых отчетов, бухгалтерских ведомостей и книг; прогнозирование доходов и расходов, в том числе калькуляция амортизационных отчислений, затрат на модернизацию, страхование, выплаты подрядчикам и т.д.); набрать и обучить соответствующий персонал для высококлассного обслуживания объекта, организовать контроль и руководство всеми работами в здании. Все это позволит в конечном итоге повысить не только доходность недвижимости, но и увеличить ее стоимость.

При этом при достижении ею максимально возможной стоимости возможна ее продажа, что также является одной из форм эффективного управления.

Обобщение фундаментальных разработок в области управления недвижимостью позволило выделить следующие основные его принципы: комплексности, максимизации доходности и стоимости, соразмерности прибыли, возмещения издержек, полноты и всесто-

ронности исследований, вариантности, сопоставимости оценочных показателей и наиболее эффективного их использования.

Однако конкуренция на рынке недвижимости заставляет владельцев и пользователей определять приоритеты и реагировать на возможные изменения, значительно отклоняясь от перечисленных выше принципов. Например, приобретая здание в состоянии, непригодном для текущего использования, владелец в краткосрочной перспективе несет убытки, но, проведя в течение трех-четырех лет реконструкцию и модернизацию, он получает в долгосрочной перспективе доходный объект.

Анализ действующей системы управления городской недвижимостью показывает присутствие отдельных элементов стратегического, тактического и оперативного уровней принятия управленческих решений. При этом, как правило, тактическое и оперативное планирование осуществляется одним и тем же органом исполнительной власти, что в свою очередь позволяет принимать решения и осуществлять действия, не соответствующие принципам комплексности, соразмерности прибыли, полноты и всесторонности исследований, наилучшего и наиболее эффективного использования. Управленческое решение принимается на основе текущего технического состояния и функционального назначения, без учета конъюнктуры рынка, возможной реконструкции, модернизации, перепрофилирования объекта недвижимости.

На уровне стратегического планирования в рамках системы управления городской недвижимостью необходимы не только определение плана поступления денежных средств в бюджет города и перераспределение их от одного вида недвижимости к другому, но и многоуровневое исследование рынка недвижимости (город округ район квартал комплекс) и его сегментов (жилье, офисы, торговые помещения, склады, промышленная недвижимость, объекты КБО и т.д.) с описанием социально-экономической структуры, структуры собственности, текущего состояния, исторической ценности, уровня потенциального дохода, потенциальной клиентуры и т.п. Представление об изменениях спроса, состояния объектов недвижимости на уровне округов и районов формирует основу для последующей разработки стратегических планов.

Экономическое обоснование стратегического плана, состоящего из хорошо продуманного предварительного расчета-прогноза буду-

щей эксплуатации, очень важно для возможных изменений финансовых ограничительных условий.

Исходя из этого составляющими стратегического подхода являются:

- анализ спроса и предложения в отношении объектов недвижимости и их доли на рынке;
- прогноз возможных изменений спроса и предложения на рынке, демографических факторов, развития покупательной способности, предпочтений населения в отношении места проживания и т.п.;
- разделение местной ситуации на ряд зон (анализ слабых и сильных сторон, возможностей и опасностей со стороны рынка). В отношении каждой из зон на схеме указываются преимущества и возможные потери;
- рассмотрение различных вариантов, из которых может быть сделан окончательный выбор с целью наилучшего использования шансов и предотвращения угроз.

При помощи данной информации может быть принято решение о выборе объектов, инвестиции в которые необходимы и оправданы. При помощи разработанных компьютерных программ можно рассмотреть и финансовые аспекты эксплуатации объектов недвижимости.

Следует отметить, что жизненный цикл объектов недвижимости становится все короче. Это касается, прежде всего, коммерческой недвижимости. Офисные и промышленные здания 10–20-летней давности все чаще подвергаются радикальной перепланировке для сохранения привлекательности на рынке. Это связано с быстро меняющимися требованиями потребителей. Часто приходится сталкиваться с тем, что, в особенности на быстрорастущем рынке, пожелания потенциальных пользователей учитываются недостаточно. Проблема обостряется, если из-за недостаточного знания рынка или изменившихся обстоятельств не только само здание не соответствует запросам, но и земельный участок не удовлетворяет требованиям потенциальных пользователей. Объекты недвижимости необходимо постоянно обновлять (совершенствовать), чтобы они соответствовали требованиям времени и удовлетворяли потребностям потребителей, квартиросъемщиков, постоянных жильцов и размещенных в них предприятий и организаций. Это касается промышленных зон, жилых кварталов, торговых центров, центральной части города, т. е. города в целом – так называемая «концепция обновления города».

Все стороны, участвующие в производстве и эксплуатации части или целого объекта недвижимости, должны постоянно отслеживать возможности его изменения или обновления.

Необходимость обновления объектов может возникнуть под влиянием различных факторов, например, технического прогресса, изменившихся вкусов потребителей в отношении места проживания или деловой деятельности, концентрационных процессов (слияний предприятий), изменений демографических показателей и т.д. На тактическом уровне в системе управления городской недвижимостью должны разрабатываться конкретные решения по реализации стратегических планов и сценариев управления недвижимостью. В большинстве случаев это означает осуществление различных вариантов эксплуатации недвижимости, включая ее продажу. Кроме этого, необходимо разработать механизмы использования типовых объектов; обеспечить поддержание отношений с риэлторами.

2. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКИХ, УПРАВЛЕНЧЕСКИХ И ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫХ МЕХАНИЗМОВ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ И РЫНКА АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В г. ПЕНЗЕ

2.1. Анализ развития рынка земли в г. Пензе и формирование рыночного сегмента по аукционным продажам для строительства

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.

Все эти обстоятельства определяют сложную функционально-организационную структуру земельного рынка, где помимо основных участников рынка – продавца и покупателя – действует большое число посредников в лице банковских структур, фондовых институтов, агентов по операциям с землей (брокеров), землеустроителей, оценщиков земли, ипотечных кредиторов, инвесторов, страховщиков, юристов и так далее.

Перечисленные выше особенности участия земельных участков в гражданском обороте позволяют сделать вывод о необходимости го-

сударственного регулирования процесса формирования и развития рыночных земельных отношений посредством постоянного наблюдения и контроля за состоянием земельного рынка, прогнозирования тенденций его развития и создания правовых гарантий его участникам.

Необходимо подробнее рассмотреть ситуацию на земельном рынке в городе Пензе. Краткая характеристика основных параметров г. Пензы:

– **географическое положение** – центр Европейской части России, 650 км к юго-востоку от Москвы;

– **пересечение крупнейших магистралей** – Федеральная трасса М5 (Москва-Челябинск), Куйбышевская и Юго-Восточная железные дороги, более 15 международных и 5 внутрироссийских воздушных трасс;

– **площадь**: 288,5 км²;

– **население**: 519 тысяч человек.

– **основные положительные качества города**: качественный генплан, сформированный центр города, хорошо развитая транспортная составляющая (железнодорожный вокзал, аэропорт, мосты и проспекты, связующие между собой районы города, в том числе спальные), город имеет водную артерию – реку Суру с развитым правым и левым берегом. Значительным преимуществом г. Пензы можно назвать и стабильную административную ситуацию.

– **ключевые проблемы** в развитии недвижимости г. Пензы: недостаточное количество в городе современных новых микрорайонов с развитой территорией (от инженерной инфраструктуры до развитой транспортной составляющей и объектов социального назначения).

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

Земельный рынок является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, поэтому он во многом определяет возможности их роста.

Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка.

В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли.

1. Российская Федерация (Президент, Государственная Дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

2. Юридические лица.

3. Физические лица.

Функции стратегии развития рынка земли как фактор инвестиционной привлекательности:

– формирование и коррекция единого сценария развития города, благоприятного для всех социальных структур;

– прозрачность основных целей и ориентиров развития города на длительный период;

– концентрация усилий городских сообществ и действия административных структур на ключевых, наиболее перспективных направлениях развития города;

– привлечение инвесторов и реализация на территории Пензы крупных инвестиционных проектов;

– формирование нового современного имиджа города.

2.2. Организационно-правовая база проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

Организационно-правовая база проведения аукционов включает в себя четыре уровня законов, регулирующие деятельность субъектов в данной области (табл. 2):

Федеральный уровень законодательных актов:

– Гражданский Кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (часть I);

– Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (в редакции Федеральных законов от 08.11.2007 г. №257-ФЗ);

– Градостроительный Кодекс от 22 декабря 2004 г. №190-ФЗ (в редакции Федеральных законов от 08.11.2007 г. №257-ФЗ);

– Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договора аренды таких земельных участков».

Региональный уровень законодательных актов:

Закон Пензенской области от 3 апреля 2003 г. «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области» (в редакции законов Пензенской области от 19.11.2007 г. №1424-ЗПО).

Муниципальный уровень законодательных актов:

– 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»

– Решение Пензенской городской Думы от 22.12.2009 №229-13/5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Пензы»

– Постановление Администрации г. Пензы «О проведении аукциона по продаже в собственность земельных участков» или «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок»;

– Распоряжение Администрации г. Пензы «О проведении аукциона по продаже в собственность земельных участков» или «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок Уровень Управления муниципального имущества администрации г. Пензы:

– Приказ Управления муниципального имущества администрации г. Пензы «О проведении аукциона по продаже в собственность земельных участков» или «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок»

Подготовка и проведение аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных участков для жилищного строительства в Управлении муниципального имущества администрации г. Пензы ведется на основании вышеперечисленных правовых документов.

Таблица 2

Законодательные акты различных уровней по предоставлению земельных участков при помощи аукционов

Документ	Кем и когда принят, утвержден	Дата вступления документа в законную силу	Номер	Последние изменения, дополнения
1	2	3	4	5
Федеральный уровень законов				
Гражданский Кодекс РФ	Государственная Дума РФ, от 21.10.1994 г.	30 ноября 1994 г.	№51-ФЗ	в редакции 01.03.2013
Земельный Кодекс РФ	Принят Государственной Думой РФ 28.09.2001 г.	25 октября 2001 г.	№136-ФЗ	в редакции 19.04.2013
Градостроительный Кодекс	Принят Государственной Думой РФ 22.12.2004 г., Одобрен Советом Федерации 22.12.2004 г.	22 декабря 2004 г.	№190-ФЗ	в редакции 19.04.2013

Продолжение табл. 2

1	2	3	4	5
Постановление Правительства РФ «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»	Правительство РФ	11 ноября 2002 г.	№808	РФ от 29.12.2008 №1053, от 15.09.2011 №776 (в редакции постановлений Правительства)
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 05.10.2012
Муниципальный уровень законов				
Решение Пензенской Городской Думы «Об утверждении положения о порядке предоставления земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления г. Пензы, гражданам и юридическим лицам»	Пензенская Городская Дума	25 апреля 2008 г.	№949-45/4	

Окончание табл. 2

1	2	3	4	5
Решение Пензенской городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Пензы»	Принят Пензенской Городской Думой 03.04.2003	22 декабря 2009 г.	№229-13/5	в редакции 05.10.2012
Постановление администрации г. Пензы «О проведении мероприятий по предоставлению земельного участка при помощи аукциона»			№п/п в регистрационной базе Администрации г. Пензы	
Распоряжение администрации г. Пензы «О проведении мероприятий по формированию пакета документов для предоставления земельного участка при помощи аукциона»			№п/п в регистрационной базе Администрации г. Пензы	
Уровень Управления муниципального имущества администрации г. Пензы				
Приказ Управления муниципального имущества администрации г. Пензы «О проведении мероприятий по предоставлению земельного участка при помощи аукциона»			№п/п в регистрационной базе Управления муниципального имущества администрации г. Пензы	

2.2.1. Федеральный уровень законов

– **Гражданский Кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ**

Статья 447. Заключение договора на торгах

Договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов (посредством особой процедуры). Возможность применения этой процедуры предусмотрена для всех гражданских договоров, за исключением тех, из существа которых вытекает «иное», т.е. невозможность применения к ним процедуры торгов. К числу таких договоров обычно относят договоры дарения; вероятно, к ним относятся и иные договоры, где отношения сторон имеют личный, доверительный характер. Но если личные отношения проявляются «не ярко», ослаблено, то становится возможным применение процедуры торгов. В частности, применение торгов допустимо при заключении авторских договоров или договоров простого товарищества.

Следует отметить, что объявление торгов следует считать офертой.

Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Из этой нормы вытекает, что и организатор торгов, и лицо, выигравшее торги, с одной стороны, вправе требовать заключения договора, а с другой стороны, обязаны его заключить.

В качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель имущественного права либо специализированная организация. В первом случае организатором торгов является то лицо, которое будет стороной заключаемого договора. Выражение «собственник вещи или обладатель имущественного права» не следует понимать ограничительно: в принципе, это любое лицо, желающее вступить в договорные отношения. Хотя по своему первоначальному смыслу слово «торги» относится к случаям продажи товаров (или к реализации иных имущественных прав), нельзя исключать случаев, когда торги организуются для приобретения товаров или каких-либо прав.

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии (а не заказчиком торгов и его организатором), заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Аукцион (конкурс), в котором участвовал только один участник, признается несостоявшимся.

Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, проводимым в порядке исполнения решения суда, если иное не предусмотрено процессуальным законодательством. Понятие «публичные торги» является синонимом понятия «открытые торги».

Организация и порядок проведения торгов

В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели (т.е. лица, участвующие в торгах, заранее определяются организатором торгов, о чем им посылаются персональные извещения).

Таким образом, во всех тех случаях, когда организатор торгов заранее не определяет точный круг лиц, которые вправе принять в них участие, торги должны считаться открытыми, даже если их организатор ограничил круг участников торгов (по возрасту, по образованию).

Хотя об открытых торгах извещение обычно дается через средства массовой информации (СМИ), способ извещения о них не является определяющим при отнесении торгов к открытым или закрытым. Если некоторая часть извещений о торгах оформлена как персональные извещения, то это не делает торги закрытыми; они не могут считаться открытыми для одних лиц и закрытыми для других лиц.

Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Если речь идет об извещении в СМИ, Интернете или путем вывешивания оповещения в открытом месте, то дату оповещения определить легко. Неясности могут возникать в тех случаях, когда дело

касается закрытых торгов, где оповещения, являющиеся персональными, могут быть разосланы участникам и получены ими в разное время. В такой ситуации 30-дневный срок должен исчисляться с даты получения последнего такого персонального оповещения; разумеется, в расчет должен приниматься нормальный срок «пробега корреспонденции».

Вместе с тем сам организатор торгов может установить более продолжительный срок. Кроме того, специальный закон (только закон, но не подзаконный акт) может установить более короткий или более продолжительный срок для оповещения о торгах.

Под «начальной ценой», указываемой в извещении о торгах, следует понимать минимальную цену, с которой организатор торгов согласен начать торги.

В случае если предметом торгов является только право на заключение договора, в извещении о предстоящих торгах должен быть указан предоставляемый для этого срок.

Если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а конкурса – не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В случаях, когда организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их. Таким образом, задаток не возвращается только в том случае, если лицо внесло задаток, но не участвовало в проведенных торгах.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток (никакие другие меры ответственности при этом не могут быть

применены). Организатор торгов, (здесь – именно организатор, а не их заказчик) уклонившийся от подписания протокола, обязан возвратить задаток в двойном размере, а также возместить лицу, выигравшему торги, убытки, причиненные участием в торгах (реальный ущерб и упущенная выгода), в части, превышающей сумму задатка (под «суммой задатка», которая вычитается из суммы убытков имеется в виду одинарная, а не двойная сумма задатка).

Если предметом торгов было только право на заключение договора, такой договор должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола. В случае уклонения одной из них от заключения договора другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

Последствия нарушения правил проведения торгов

Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Следовательно, сделки, нарушающие правила, установленные законом в отношении проведения торгов, нужно считать не ничтожными (ничтожная сделка не соответствует требованиям закона или иным правовым актом), а оспоримыми сделками. *Оспоримая сделка* – это вид сделки, которая признается недействительной только по требованию контрагента в споре (контрагент – лицо или учреждение, принявшее на себя те или иные обязательства по договору; каждая из сторон в договоре по отношению друг к другу). Оспоримая сделка признается недействительной со дня решения суда. Суд решает судьбу исполненных обязательств по такой сделке. Кроме того, ничтожная сделка может быть признана недействительной и при отсутствии о том ходатайства заинтересованного лица.

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Данная норма является императивной и исключает необходимость вынесения повторного решения о недействительности договора.

Сделки, совершаемые в ходе проведения торгов, и договор, заключаемый по результатам их проведения, рассматриваются как единый юридический состав. Недействительность части этого состава влечет недействительность завершающего торги договора.

– **Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ**

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. Новый Жилищный Кодекс РФ установил, что объектами жилищных прав являются жилые помещения (ч. 1 ст. 15).

Впервые определены конкретные виды объектов жилищных прав (ст. 16). К ним отнесены:

- жилые дома;
- части жилых домов;
- квартиры;
- части квартир;
- комнаты (жилых домов и квартир).

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 (ст. 35 Градостроительного Кодекса РФ).

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Земельные участки для жилищного строительства могут предоставляться только в собственность или аренду; предоставление земельных участков из состава государственной или муниципальной собственности для указанных целей на любом ином праве следует считать невозможным.

Выбор земельных участков для строительства (ст. 31) 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 соответствии со ст. 29 Кодекса. В заявлении должны быть указаны все необходимые характеристики, объективные сведения об испрашиваемом участке, или их возможных вариантах.

Но на практике такая проблема часто возникает. Предложения заявителя об оптимальном варианте участка значительно облегчают дальнейшую работу по окончательному выбору. Часто бывает, что в заявлении о выборе участка указаны все объективные данные об участке (его размеры, место размещения объекта строительства, экономические расчеты, экологические условия и т.д.). Но на деле получается, что участок выбран с нарушением ст. ст. 34–46 Федерального закона от 10.01.2002 «Об охране окружающей среды». Нередко не соблюдаются и требования Градостроительного Кодекса РФ, устанавливающие строительные нормативы и правила застройки. Поэтому необходимо участие в выборе земельного участка компетентных государственных органов или органов местного самоуправления, которые располагают достоверными и полными сведениями о правовом положении земельного участка, а также о его положительных и отрицательных свойствах в качестве места для размещения именно данного объекта строительства.

В целях соблюдения всех необходимых требований, правил и норм производится выбор оптимального варианта размещения объекта строительства и одновременно осуществляется процедура согласований на предмет пригодности земельного участка для данного объекта строительства с соответствующими государственными органами и органами местного самоуправления, а также муниципальными организациями, наиболее близко знакомыми с нуждами проживающего в этих местах населения.

При проведении согласований с различными заинтересованными организациями, особенно природоресурсной специализации, необходимо обращаться к документам земельного кадастра с целью их изучения. Следует также учитывать правила землеустройства, нормы градостроительного кадастра, а также нормы законодательства об охране природы с тем, чтобы правильно решить вопрос об опти-

мальном (со многих точек зрения: экономической, социальной, экологической, правовой) выборе места расположения строительного объекта и пригодного для него земельного участка.

Все необходимые сведения о земельном участке, его природных и технических условиях (инженерных коммуникациях), возможностях подключения к этим коммуникациям, а также получение дежурных кадастровых карт (планов), содержащих сведения о местоположении земельных участков, – все это выдается застройщику (в том числе проектным организациям) бесплатно. Однако плата взимается за подключение строительного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Граждане, в местах проживания которых проектируется строительство, должны быть своевременно проинформированы о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства. Они вправе участвовать в решении вопросов, затрагивающих их интересы в связи с любыми действиями по перепланировке (трансформации) территории их проживания (изъятие земель, их выкуп и т.п.). Особое внимание уделяется охране интересов малочисленных народов России.

К юридическим обязанностям органов местного самоуправления относится также информирование других землепользователей, землевладельцев и арендаторов, если их законные интересы будут затронуты в результате возможного изъятия земель.

Результаты выбора земельных участков для строительства должны оформляться актом. Он необходим не только для фиксации границ соответствующих земельных участков, но и для определения убытков пользователей участков и потерь сельскохозяйственного производства, а также потерь лесного хозяйства.

Названный акт подлежит утверждению исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления одновременно с принятием решения о предварительном согласовании места размещения объекта строительства. Возможны варианты – утверждение акта о выборе земельного участка или отказ в размещении данного объекта на предлагаемом участке. Вынесенное решение может быть обжаловано в судебном порядке.

Помимо копий решения и акта заявителю должен быть выдан (в кратчайший срок – семь дней) *проект границ земельного участка* (на земельном плане), так как заявителю необходимо знать точное место

расположения земельного участка («в натуре» – термин землеустроителей), чтобы соответственно этому планировать свои хозяйственные действия.

– **Градостроительный Кодекс от 22 декабря 2004 г. №190-ФЗ**

– **Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. №808**

В связи с особой значимостью земельных участков как объектов права собственности порядок организации и проведения торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких объектов определяется Правительством РФ. В настоящее время действует *Постановление Правительства РФ от 11.11.2002 №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», которым утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

2.2.2. Региональный уровень законов

На этом уровне законодательной базы подготовки и проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в Управлении муниципального имущества администрации г. Пензы следует руководствоваться в первую очередь Законом Пензенской области от 3 апреля 2003 г. Данный документ рассмотрен более подробно ниже.

– **Закон Пензенской области от 7 апреля 2003 г. №461-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области»**

Целью настоящего Закона является реализация полномочий Пензенской области как субъекта Российской Федерации в области земельных отношений, установленных Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и иными федеральными законами.

Приоритетными направлениями земельной политики Пензенской области являются:

– обеспечение государственного регулирования земельных отношений в целях сохранения особо ценных земель, земель сельскохозяйственного назначения и земель особо охраняемых природных территорий;

– реализация прав жителей Пензенской области на землю;

– сочетание интересов Пензенской области, муниципальных образований в Пензенской области и иных участников земельных отношений при принятии решений по вопросам регулирования земельных отношений;

– сохранение земель сельскохозяйственного назначения, как основного средства производства в агропромышленном комплексе;

– использование земель способами, обеспечивающими сохранение экологических систем.

Земельное законодательство Пензенской области

1. Земельное законодательство Пензенской области состоит из настоящего Закона и иных законов Пензенской области, принимаемых в соответствии с федеральным законодательством.

2. Настоящий Закон является основой для других законов и иных нормативных правовых актов Пензенской области, содержащих нормы земельного права.

3. Правительство Пензенской области и органы исполнительной власти Пензенской области в пределах своих полномочий вправе издавать нормативные правовые акты в сфере регулирования земельных отношений.

4. На основании и во исполнение земельного законодательства Российской Федерации и земельного законодательства Пензенской области органы местного самоуправления муниципальных образований в пределах своих полномочий вправе издавать акты, содержащие нормы земельного права (в ред. Закона Пензенской обл. от 22.12.2005 №923-ЗПО).

5. В случае противоречия нормативных правовых актов органов государственной власти Пензенской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Пензенской области, содержащих нормы земельного права, настоящему Закону, применяются положения настоящего Закона (в ред. Закона Пензенской обл. от 22.12.2005 №923-ЗПО).

Участники отношений, регулируемых настоящим Законом

1. Участниками отношений, регулируемых настоящим Законом, являются граждане, юридические лица, Пензенская область, органы государственной власти Пензенской области, муниципальные образования, находящиеся на территории Пензенской области.

2. Права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», иными федеральными законами (в ред. Закона Пензенской обл. от 22.12.2005 №923-ЗПО).

Компетенция органов местного самоуправления в сфере регулирования земельных отношений

1. Органы местного самоуправления муниципального образования обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

2. Для выполнения задач, определенных пунктом 1 настоящей статьи, органы местного самоуправления муниципального образования Пензенской области в соответствии с федеральным законодательством:

1) управляют и распоряжаются земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

2) переводят земли из одной категории в другую в порядке и случаях, установленных действующим законодательством;

3) устанавливают и прекращают с учетом результатов общественных слушаний и в соответствии с действующим законодательством публичный сервитут для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков;

4) резервируют земельные участки для муниципальных нужд;

5) устанавливают порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством;

6) устанавливают процедуры и критерии предоставления земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений по предоставлению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;

7) устанавливают порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности;

8) решают вопросы финансирования выкупа земельных участков для муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности физических или юридических лиц;

9) обеспечивают выбор и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

10) устанавливают порядок проведения муниципального земельного контроля и осуществляют его;

11) устанавливают правила землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений;

12) осуществляют иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

3. Органы местного самоуправления муниципального образования определяют специально уполномоченный орган, к компетенции которого относится решение вопросов, связанных с управлением и распоряжением земельными участками, в частности:

1) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

2) выкуп участка для муниципальных нужд;

3) обеспечение подготовки информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременной публикации такой информации;

4) обращение в суд в установленных федеральным законодательством и настоящим Законом случаях;

5) иные полномочия, определяемые органом местного самоуправления муниципального образования.

4. Компетенция органов местного самоуправления муниципального образования в сфере регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных главой III настоящего Закона.

Средства массовой информации, в которых осуществляется публикация сообщений, связанных с реализацией прав и обязанностей участников земельных правоотношений

1. Публикация обязательных сообщений по вопросам, связанным с реализацией прав и обязанностей участников земельных отношений, осуществляется в газете «Муниципальные ведомости».

2. Обязанность опубликовать сообщение в указанных средствах массовой информации не лишает участников земельных правоотношений права на дополнительную публикацию в иных средствах массовой информации.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в собственности Пензенской области или муниципальной собственности

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.

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (аукционах, конкурсах), за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

Предоставление земельных участков, находящихся в собственности Пензенской области, для строительства в аренду осуществляется на торгах (аукционах, конкурсах), за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством. При условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения в средствах массовой информации о наличии предлагаемых для такого предоставления земельных участков в аренду допускается предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов (аукционов, конкурсов) в случае, если имеется только одно заявление гражданина или юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства.

Выбор земельных участков и проведение работ по формированию земельных участков для строительства из земель, находящихся в собственности Пензенской области, осуществляется в порядке, ус-

тановленном уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством.

Уполномоченный орган или органы местного самоуправления соответствующих муниципальных образований при проведении конкурсов по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков для строительства или права их аренды для этой цели вправе устанавливать следующие требования:

1) возмещение затрат (убытков), связанных со сносом объектов недвижимости, переселением жителей, переносом сооружений и коммуникаций, транспорта, связи и инженерного оборудования, находящихся на земельном участке;

2) строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

3) соблюдение сроков строительства объектов недвижимости;

4) благоустройство территорий общего пользования;

5) иные требования.

Указанные требования сохраняются в случае перехода прав на земельный участок к другому лицу.

Предоставление земельных участков, находящихся в собственности Пензенской области и государственная собственность на которые не разграничена, в арендное пользование

Действие настоящей статьи не распространяется на арендные отношения, возникающие при предоставлении в аренду водных объектов, участков лесного фонда, участков недр и иных земельных участков, ограниченных в обороте в соответствии с действующим законодательством, а также земельных участков, порядок предоставления в аренду которых установлен федеральным законодательством.

Арендодателем земельных участков, находящихся в собственности Пензенской области, от имени собственника выступает специально уполномоченный Правительством Пензенской области орган.

Договор аренды земельных участков, находящихся в собственности Пензенской области, заключается специально уполномоченным органом на основании постановления Правительства Пензенской области.

В случаях, предусмотренных действующим законодательством, продажа прав на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Пензенской области, осуществляется на открытых торгах (аукционах, конкурсах).

Форму проведения торгов (аукционов, конкурсов) определяет исполнительный орган государственной власти Пензенской области.

Нормы предоставления земельных участков гражданам

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, составляют:

1) минимальные размеры

- для ведения садоводства и огородничества – 0,06 гектара на одного гражданина;
- для ведения животноводства – 0,10 гектара на одного гражданина;
- для дачного строительства – 0,06 гектара на одного гражданина;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – 1 гектар;

2) максимальные размеры

- для ведения садоводства и огородничества – 0,15 гектара на одного гражданина;
- для ведения животноводства – 0,20 гектара на одного гражданина;
- для дачного строительства – 0,10 гектара на одного гражданина;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – в размере 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

В Пензенской области максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет 20 гектаров.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления соответствующих муниципальных образований области.

Земельные участки из земель, находящихся в собственности Пензенской области, предоставляются гражданам на платной осно-

ве, за исключением случаев, прямо предусмотренных федеральным законодательством.

2.2.3. Муниципальный уровень законов

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»

Руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ, Законом Пензенской области от 3 апреля 2003 г. «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области», п. 5 ст. 22 Устава г. Пензы, в целях приведения существующего порядка предоставления земельных участков на территории г. Пензы в соответствие с действующим законодательством и повышения эффективности использования земельных участков в г. Пензе, Пензенская городская Дума решила:

1. Определить продавцом земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления г. Пензы, или права на заключение договора аренды, Управление муниципального имущества администрации г. Пензы.

2. Установить следующие предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из городских земель для индивидуального жилищного строительства:

- а) минимальные – 0,06 га;
- б) максимальные – 0,15 га.

3. Установить рекомендованный размер земельных участков, предоставляемых гражданам в аренду для индивидуального жилищного строительства:

- а) минимальные – 0,06 га;
- б) максимальные – 0,15 га.

4. Установить следующие предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения личного подсобного хозяйства в г. Пензе:

- а) минимальные – 0,06 га на одного гражданина;
- б) максимальные – 0,10 га на одного гражданина.

Положение о порядке предоставления
земельных участков, находящихся в ведении
органов местного самоуправления г. Пензы,
гражданам и юридическим лицам

***Порядок предоставления земельных участков, находящихся
в ведении органов местного самоуправления г. Пензы, для
строительства без предварительного согласования мест раз-
мещения объектов в собственность или аренду***

Предоставление земельных участков для строительства гражданам и юридическим лицам в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьями 30 и 38 Земельного кодекса Российской Федерации и Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. №808, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

Предоставление земельных участков в аренду для индивидуального жилищного строительства на основании заявлений граждан, заинтересованных в предоставлении земельных участков, может также осуществляться на аукционах.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка Администрация г. Пензы может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом Главой г. Пензы, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте Администрации г. Пензы в сети «Интернет».

В случае если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, Администрация г. Пензы принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину.

В случае поступления иных заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся на территории г. Пензы, государственная собственность на которые не разграничена, либо права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства определяется в соответствии со статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Предоставление в аренду земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) принимается Главой администрации г. Пензы.

Постановление Администрации г. Пензы «О проведении аукционов по продаже в собственность земельных участков» или «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок»

Постановлениями оформляются решения нормативного характера, связанные с непосредственной деятельностью Управления подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам администрации г. Пензы и Управления муниципального имущества администрации г. Пензы. Постановления принимаются по вопросам, требующим распорядительной власти Главы администрации города. Подготовку проектов постановлений осуществляют специалисты Управления подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам.

Постановления и распоряжения должны содержать в себе четко сформулированные положения и задачи по решению поставленного вопроса, с указанием сроков исполнения (если это необходимо) и конкретных исполнителей, а также лиц, отвечающих за контроль исполнения данного документа.

Если к основному документу прилагаются какие-либо документы (расчеты, копии приказов, договоров, соглашений и т.д.), то в тексте постановления либо распоряжения необходима ссылка на них. Если подготавливаемое постановление либо распоряжение влечет за собой изменения или дополнения других документов, эти изменения и дополнения включаются в текст проекта.

Проекты постановлений и распоряжений печатаются на стандартных бланках установленной формы и имеют следующие реквизиты:

- герб г. Пензы;
- наименование органа власти;
- наименование вида документа;
- дата и номер – указанные реквизиты проставляются сотрудниками протокольной части администрации г. Пензы;
- заголовок должен кратко и четко отражать содержание текста постановления.

Текст постановления может состоять из двух частей: констатирующей (преамбулы) и распорядительной.

В констатирующей части кратко излагаются цели и задачи, факты и события, послужившие основанием для издания постановления. Если постановление издается на основе другого документа, то в констатирующей части указывается наименование этого документа в творительном падеже, его дата, номер и заголовок.

Распорядительная часть должна содержать перечисление предписываемых действий с указанием исполнителя каждого действия и сроков исполнения. Распорядительная часть может делиться на пункты, которые нумеруются арабскими цифрами. В качестве исполнителей указываются структурные подразделения или конкретные должностные лица. Последний пункт распорядительной части содержит сведения о подразделении или должностном лице, на которое возлагается контроль за исполнением постановления.

Если постановление изменяет, отменяет или дополняет изданный документ, то один из пунктов распорядительной части текста должен содержать ссылку на отменяемый документ с указанием его даты, номера и заголовка.

Должностные лица, до сведения которых доводится постановление, указываются в листе согласования, в указателе рассылки, кото-

рый исполнитель готовит вместе с проектом постановления. Кроме того, лист согласования включает в себя:

- заголовок постановления;
- должность и фамилию лица, внесшего проект постановления на рассмотрение главе администрации г. Пензы;
- согласование постановления. Визы включают должности визирующих. Личные подписи, расшифровку подписей и дату согласования документа;
- разногласия к данному проекту (если таковые имеются);
- дату и подпись лица, готовившего проект постановления.

Проекты постановлений визируются:

- начальник Управления подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам, заместителем начальника Управления подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам, курирующим направление, изложенное в проекте постановления или лицам их замещающими;
- руководителями других заинтересованных органов и организаций, к сферам ведения которых относятся затрагиваемые проектом документа вопросы;
- исполнителем документа;
- начальником юридического отдела Администрации г. Пензы;
- заместителями главы администрации г. Пензы, к компетенции которых относится рассматриваемый вопрос;
- заместителем главы администрации – руководителем аппарата.

ПОДПИСЬ. После прохождения вышеперечисленных операций документ поступает на рассмотрение и подпись Главе администрации г. Пензы. Подпись состоит из наименования должности лица, подписавшего документ, личной подписи и расшифровки подписи (инициалы, фамилия).

Срок согласования проектов постановлений не должен превышать 2 дней (для юридического отдела – 3 дней). В случае если проект постановления требует заключения специалистов, он направляется в соответствующие органы для дачи заключения с согласия заместителя начальника Управления муниципального имущества администрации г. Пензы, курирующего данный вопрос.

При наличии у лица, визирующего проект постановления главы администрации г. Пензы, особого мнения (замечаний) он делает об этом отметку при визировании. Особое мнение (замечание) визи-

рующего про проекту документа, как правило, излагается на оборотной стороне листа согласования или отдельно и прилагается к проекту постановления.

По проектам постановлений Главы администрации г. Пензы, внесенным с разногласиями, подготавливаются предложения для их рассмотрения заместителем председателя. В целях подготовки таких предложений начальник отдела может созвать совещание представителей заинтересованных органов исполнительной власти и организаций, уполномоченных принимать решения.

Если в процессе согласования в проект вносятся существенные изменения, то он подлежит повторному визированию. Повторного визирования не требуется если при доработке в проект внесены уточнения, не меняющие его сущности (определяется начальником отдела).

Приложения к проектам документов визируются исполнителем, начальником отдела и начальником Управления подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам и подписываются заместителем главы администрации – руководителем аппарата. Если в тексте приложения к проекту документа имеется гриф утверждения, то в этом случае подпись заместителя главы администрации – руководителя аппарата на приложении не ставится.

Подготовленные проекты постановлений с приложениями и листом согласования сдаются исполнителем в протокольную часть отдела делопроизводства и хозяйственного обеспечения администрации г. Пензы (далее протокольная часть) для проверки правильности оформления, орфографии и передачи заместителю главы администрации – руководителю аппарата, который визирует их, подписывает приложения и своевременно докладывает главе администрации города.

П р и м е ч а н и е . Если к вносимым на подпись главе администрации города проектам постановлений необходимо приобщить какие-либо иные материалы, связанные с их подготовкой, то они прикладываются в копии, а их подлинники остаются в отделе Управления, помещаются впоследствии в соответствующее дело и подлежат сдаче в установленном порядке в архивное хранение в общий отдел Управления.

Проекты постановлений и распоряжений, внесенные с нарушением требований, предъявляемых к их оформлению, возвращаются в установленном порядке на доработку в готовивший их отдел.

Подписание постановления либо распоряжения главы администрации города передаются в протокольную часть администрации г. Пензы для их регистрации и выпуска. Постановления и распоряжения регистрируются отдельно в пределах календарного года.

Постановления и распоряжения вступают в силу с момента подписания их Главой администрации г. Пензы, если в тексте не указан другой срок.

Постановления и распоряжения направляются протокольной частью адресатам в соответствии с указателем рассылки, подписанным исполнителем. Если постановления направляются организациям, не входящим в утвержденные указатели рассылки, то исполнитель должен указать в указателе рассылки наименование этих организаций и их почтовые адреса. Досылка постановлений осуществляется по заявке Управления или по указанию руководителя аппарата администрации.

Правила землепользования и застройки территории г. Пензы

Правила землепользования и застройки территории г. Пензы являются нормативно-правовым актом г. Пензы, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Пензенской области и г. Пензы.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории г. Пензы, разделения данных территорий на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории г. Пензы, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории г. Пензы;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

– создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

– защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

– обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

– контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила застройки регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

– предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

– предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

– разработка, согласование и утверждение проектной документации;

– выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

– подготовка документации по планировке территории;

– внесение изменений в Правила землепользования и застройки.

Градостроительное зонирование – зонирование территории г. Пензы в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа и в котором устанавливаются

территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем, три, предназначенные для проживания одной семьи.

Строительные намерения заявителя – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Технические условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Формирование земельного участка – индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом г. Пензы и документацией по планировке территории

Правила землепользования и застройки территории г. Пензы, разработаны в соответствии со ст. 31 Градостроительного кодекса РФ №190-ФЗ.

В случае принятия и /или внесения изменений в Генеральный план г. Пензы, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана г. Пензы, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки

К полномочиям представительного органа г. Пензы в области землепользования и застройки относятся:

– утверждение изменений в Правила землепользования и застройки.

К полномочиям главы г. Пензы относятся:

- утверждение документации по планировке территории;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

К полномочиям администрации г. Пензы относятся:

- обеспечение разработки документации по планировке территории;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц.

Порядок установления территориальных зон

Территориальные зоны установлены с учётом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом г. Пензы;
- 3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории г. Пензы;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон установлены по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Порядок применения градостроительных регламентов

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом г. Пензы;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь

выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Пензенской области или уполномоченными органами местного самоуправления г. Пензы в соответствии с федеральными законами.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окру-

жающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне статьёй 23 установлены собственно виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления г. Пензы, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящих Правил.

Градостроительный регламент. Жилые зоны

Жилые зоны:

Ж-1 Зона малоэтажной жилой застройки 1–3 этажа

Ж-2 Зона малоэтажной жилой застройки 2–5 этажа

Ж-3 Зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей

Ж-4 Зона коллективных садов

Ж-1. Зона малоэтажной жилой застройки 1–3 этажа

Зона жилой застройки Ж-1 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.

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома;
- блокированные жилые дома с количеством блоков не более четырех;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- магазины товаров первой необходимости общей торговой площадью не более 150 кв. м;
- спортплощадки, спортзалы, теннисные корты, детские площадки, площадки для отдыха;
- отделения связи;
- аптеки, аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);
- отделения, участковые пункты милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки (сарай, гаражи, бани и пр.);
- теплицы, оранжереи;
- автостоянки временного хранения перед объектами основного и условно разрешенного видов использования;
- объекты ГО и ЧС.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- административные здания;
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных.

Параметры застройки для жилых домов:

1. Площадь участка:

- а) минимальная – 600 кв. м.;
- б) максимальная – 1500 кв. м.

2. Коэффициент застройки территории – 60 % от площади земельного участка.

3. Коэффициент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.) – не менее 40 % от площади земельного участка.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 2 м.

5. Максимальная высота – 16 м.

6. Максимальная этажность – 3 этажа.

7. Максимальная этажность для вспомогательных строений – 2 этажа.

8. Максимальная высота для вспомогательных строений – 12 м.

Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки 2 – 5 этажей

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

Основные виды разрешенного использования:

- блокированные жилые дома (2–3 этажа);
- многоквартирные жилые дома (2–5 этажей), в том числе с встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- аптеки, аптечные пункты, оптика;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортзалы, бассейны;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- клубы;
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общежития;
- магазины торговой площадью не более 600 кв. м;
- отделения связи;
- пожарные депо, пожарные части;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- отделения, участковые пункты милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- объекты ГО и ЧС;
- гаражи, в том числе встроенные и/или пристроенные;
- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;

Условно разрешенные виды использования:

- административные здания;
- гостиницы;
- отделения банков;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- объекты автосервиса;
- гаражи боксового типа.

Параметры застройки:

для блокированных жилых домов:

1. Минимальная площадь участка – 600 кв. м.
2. Коэффициент застройки – не более 70 % от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения – не менее 10 % от площади земельного участка.
4. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов, хранения транспортных средств – не менее 20 % от площади земельного участка.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 2 м.

6. Этажность – не менее двух и не выше трех этажей.

7. Максимальная высота – 16 м.

для многоквартирных жилых домов 2–5 этажей:

1. Минимальная площадь участка – 1000 кв. м.

2. Коэффициент застройки – не более 50 % от площади земельного участка.

3. Коэффициент озеленения – не менее 15 % от площади земельного участка.

4. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов, детских и хозяйственных площадок, хранения транспортных средств – не менее 35 % от площади земельного участка.

5. Этажность – не менее двух и не более пяти.

6. Максимальная высота – 23,5 м.

7. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 2 м.

Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей

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

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома выше 5 этажей;
- многоквартирные жилые дома выше 5 этажей с встроенными (первый, второй этажи) и/или пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- общежития;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- учреждения дополнительного образования;
- поликлиники, отделения больниц;
- станции скорой помощи;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- магазины торговой площадью не более 3000 кв. м;
- учреждения культуры и искусства;
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- отделения связи;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- высшие и средние специальные учебные учреждения;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, в том числе встроенные и/или пристроенные;
- объекты ГО и ЧС;
- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- административные здания;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- центры социальной помощи;
- дома-интернаты;
- ветлечебницы без содержания животных;
- гаражи боксового типа;
- автозаправочные станции;
- объекты автосервиса.

Параметры застройки для многоэтажных жилых домов:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 2000 кв. м.
2. Коэффициент застройки – не более 50 % от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения – не менее 10 % от площади земельного участка.
4. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов, детских и хозяйственных площадок, хранения транспортных средств – не менее 40 % от площади земельного участка.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 2 м.
6. Максимальная этажность – 25 этажей.
7. Максимальная высота – 80 м.

Ж-4. Зона коллективных садов

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

Основные виды разрешенного использования:

- садовые дома, летние сооружения;
- сады, огороды,
- открытые автостоянки временного хранения легковых автомобилей;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- водозаборы, противопожарные водоемы, общественные резервуары для хранения воды;
- площадки для сбора мусора;
- административные здания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- индивидуальные гаражи или автостоянки;
- объекты ГО и ЧС.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины;
- коллективные овощехранилища;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- ветлечебницы без содержания животных.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка – 600 кв. м.
2. Коэффициент застройки – не более 60 % от площади земельного участка.
3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 2 м.
4. Максимальная высота – 13,6 м.
5. Максимальная этажность – 2 этажа.

2.2.4. Уровень Управления муниципального имущества администрации г. Пензы

На муниципальном уровне правовой базы подготовки и проведения аукционов по продаже земельных участков под строительство в Управлении муниципального имущества администрации г. Пензы происходит заключительная конкретизация порядка проведения торгов. Она осуществляется следующими нормативными документами:

- приказами главы администрации г. Пензы;
- постановлениями главы администрации г. Пензы;
- распоряжениями главы администрации г. Пензы.

На основании Устава г. Пензы глава администрации в пределах своих полномочий издает постановления обязательные для исполнения на территории г. Пензы, а также дает поручения руководителям структурных подразделений администрации и иных исполнительных органов местного самоуправления, работникам администрации.

Акты главы администрации города, имеющие нормативный характер, издаются в форме постановлений, которые принимаются по вопросам, требующим распорядительной власти главы администрации города.

Акты главы администрации города по оперативным и другим текущим вопросам издаются в форме приказов.

Подготовку проектов приказов начальника Управления осуществляют руководители структурных подразделений Управления с привлечением специалистов и заинтересованных лиц. Они должны быть написаны кратко и содержать в себе четко сформулированные положения и задачи по решению поставленного вопроса, с указанием сроков исполнения и конкретных исполнителей. В случае, если реализация проекта приказа требует материальных и иных затрат необходимо указать источники финансирования.

Если приказ принимается на основании нормативных правовых актов Президента и Правительства Российской Федерации, Федерального Собрания Российской Федерации, Законодательного Собрания области, Губернатора или Правительства Пензенской области, иных государственных органов, то в тексте необходима ссылка на них.

Если к основному документу дополнительно прилагаются какие-либо документы (расчеты, копии приказов, договоров, соглашений и т.д.), то в тексте приказа необходима ссылка на них. Если подготавливаемый приказ влечет за собой изменения или дополнения других ранее принятых актов, эти изменения или дополнения в указанные акты включаются в текст проекта.

Проекты приказов:

- употребляются только официальные наименования органов и организаций;

- предварительно рассматриваются представителями всех заинтересованных подразделений, исполнителями, а также лицами, на которых возлагается контроль за исполнением документов;

- готовятся для рассмотрения председателем в срок до 5 календарных дней.

- вносятся заместителями, начальниками отделов. Иные лица могут вносить проекты, если это определено отдельным приказом председателя.

- визируются (на листе согласования) авторами проекта, начальником юридического отдела, заинтересованными должностными лицами, исполнителями, заместителями (к компетенции которых относится рассматриваемый вопрос), с обязательным указанием даты согласования документа.

Срок согласования по проектам приказов не должен превышать одного дня (для юридического отдела – двух дней);

Лист согласования заполняется в одном экземпляре, в нем указываются (или прилагаются) замечания по проекту приказа и предложения по рассылке документа.

В случае подготовки срочных приказов, в порядке исключения, допускается согласование текста проекта документа одновременно у нескольких заинтересованных лиц, с оформлением каждого экземпляра отдельным листом согласования, которые затем прилагаются к проекту приказа.

Подготовленные проекты приказов с приложениями и листом согласования сдаются отделами в приемную начальника Управления для передачи начальнику Управления. Заместители начальника по курируемым вопросам подписывают приложения.

В отсутствие Начальника Управления приказы подписывает заместитель, на которого возложено исполнение обязанностей предсе-

дателя. Подписанные приказы сдаются в общий отдел, где регистрируются, оформляются и выпускаются.

Зарегистрированные приказы рассылаются в течение 3-х дней.

Проекты документов, не завизированные заинтересованными должностными лицами, неудовлетворительно подготовленные, не отвечающие установленным в Регламенте требованиям, возвращаются на доработку.

Руководители отделов, осуществляющие подготовку и внесение проектов приказов, несут ответственность за качество, своевременность и законность подготавливаемых проектов.

В случае изменения законодательства или обстоятельств, указанных в приказе, руководители отделов, осуществлявшие подготовку и внесение данного документа, обязаны своевременно подготовить и внести проект приказа о внесении изменений или о признании утратившим силу данного приказа.

С оригиналами приказов разрешается знакомить ответственных работников Управления.

Выносить оригиналы приказов из общего отдела запрещается.

Изменения в приказы вносятся приказом соответственно и готовятся теми, кто вносил соответствующий приказ.

Приказы (оригиналы) подлежат постоянному хранению. В течение 3-х лет они хранятся в общем отделе, затем сдаются в текущий архив, а по истечении 10 лет передаются на хранение в областной государственный архив.

Приказ Управления муниципального имущества администрации г. Пензы «О проведении аукционов по продаже в собственность земельных участков» или «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок».

Приказ – наиболее распространенный правовой акт, издаваемый начальником Управления, действующий на основе принципа единоначалия, в целях разрешения основных и оперативных задач, стоящих перед Управлением.

Приказы применяются как самостоятельные правовые акты, которые подписываются начальником Управления.

Заголовок должен кратко и точно отражать содержание текста приказа. Текст проекта приказа по основной состоит из двух частей: констатирующей и распорядительной.

В констатирующей части кратко излагаются цели и задачи, факты и события, послужившие основанием для издания приказа.

Преамбула в проектах приказов завершается словом «Приказываю».

Текст приказа обычно делится на пункты, которые нумеруются арабскими цифрами. Пункты приказа формулируют различные по характеру исполнения действия. Каждый пункт распорядительной части начинается с указания исполнителя (им может быть организация, структурное подразделение или отдельное должностное лицо). Срок исполнения приводится либо в каждом пункте приказа, либо выделяется в один обобщенный пункт для всех предписываемых действий. В последнем пункте приказа называются лица, на которых возложен контроль за его исполнением.

Проекты приказов и приложения к ним визируются исполнителем и начальником отдела, внесшим проект, начальником юридического отдела Управления муниципального имущества администрации г. Пензы, который, визируя проект документа, проверяет его соответствие действующим нормативным, законодательным и распорядительным актам, а также в необходимых случаях начальниками отделов, которым в проекте приказа предусматриваются поручения. Имеющиеся у начальников отделов возражения по проекту приказа излагаются в справке, которая прилагается к проекту. Если в процессе согласования в проект приказа вносятся изменения принципиального характера, то он подлежит повторному визированию.

2.4 Анализ организационного регламента проведения аукционов по продаже земельных участков и продаже права на заключение договора аренды земельных участков для строительства в г. Пензе

Земельные участки, расположенные на территории Пензенской области, находятся в собственности субъекта Российской Федерации и в муниципальной собственности, следовательно, функции организатора торгов возлагаются на орган местного самоуправления – Управление муниципального имущества администрации г. Пензы.

Торги организуются и проводятся в соответствии с действующим законодательством:

- Гражданским Кодексом РФ от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- Градостроительный Кодекс от 22 декабря 2004 г. №190-ФЗ;
- Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договора аренды таких земельных участков». Особое внимание следует уделить вышеуказанному Постановлению, ведь в нем 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.

2.4.1. Публикация извещения о проведении торгов

Первоначально, после принятия решения о проведении торгов (аукционов), Управлением муниципального имущества администрации г. Пензы подготавливается и публикуется извещение в средствах массовой информации, газета «Муниципальные ведомости», не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов. Извещение (публикация) содержит в себе следующие сведения:

- а) форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;
- б) срок принятия решения об отказе в проведении торгов;
- в) предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные;
- г) наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;
- д) наименование организатора торгов;
- е) начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, «шаг аукциона», размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;

ж) форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах;

з) условия конкурса;

и) место, дата, время и порядок определения участников торгов;

к) место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;

л) срок заключения договора купли – продажи или аренды земельного участка;

м) дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;

н) проект договора купли – продажи или аренды земельного участка;

о) сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

2.4.2. Оплата задатка для участия в торгах

Для подтверждения серьезности своих намерений, желающий принять участие в торгах обязан перечислить денежные средства на расчетный счет Управления Федерального Казначейства по Пензенской области и с оригиналом и копией выписки со счета организатора торгов явиться в адрес организатора торгов (Управление муниципального имущества администрации г. Пензы, пл. Маршала Жукова, 4, каб. 126). В случае победы на торгах данные денежные средства переходят в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков. Размер задатка составляет 20 процентов от начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

2.4.3. Оформление заявки на участие в аукционе

Для участия в аукционе претендент в присутствии организатора торгов заполняет в двойном экземпляре заявку, один из которых остается у организатора торгов, другой – у претендента.

Один претендент имеет право подать только одну заявку на каждый из лотов, выставленных в аукционе.

При подаче заявки физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется доверенность.

Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент).

Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируются организатором торгов в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и с указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре документов организатором торгов делается отметка о принятии заявки с указанием номера, даты и времени подачи документов.

Заявка, поступившая по истечении срока ее приема, вместе с документами по описи, на которой делается отметка об отказе в принятии документов с указанием причины отказа, возвращается в день ее поступления претенденту или его уполномоченному представителю под расписку.

Претендент имеет право отозвать принятую организатором торгов заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом (в письменной форме) организатора торгов. Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток претенденту в течение 3 дней со дня регистрации отзыва заявки в журнале приема заявок. В случае отзыва заявки претендентом позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников торгов.

2.4.4. Протокол приема заявок претендентов

В день определения участников торгов, установленный в извещении о проведении торгов, организатор торгов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета (счетов). По результатам рассмотрения документов

организатор торгов принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом приема заявок. В протоколе приводится перечень принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками торгов, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в торгах, с указанием оснований отказа.

Претендент не допускается к участию в торгах по следующим основаниям:

а) заявка подана лицом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлены ограничения в приобретении в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

б) представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене или размере арендной платы), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

в) заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

г) не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета), указанный в извещении о проведении торгов.

Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток претенденту, не допущенному к участию в торгах, в течение 3 дней со дня оформления протокола о признании претендентов участниками торгов.

2.4.5. Уведомление о допуске (отказе) к участию в торгах

Претенденты, признанные участниками торгов, и претенденты, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

Претендент приобретает статус участника торгов с момента оформления организатором торгов протокола о признании претендентов участниками торгов.

2.4.6. Порядок проведения аукциона

Аукцион проводится в указанном в извещении о проведении торгов месте, в соответствующие день и час.

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 карточки, 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 карточки участника аукциона, который первым поднял карточку, 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 карточку, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер карточки которого был назван аукционистом последним;

е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже земельного участка или права на заключение договора его аренды, на-

зывает цену проданного земельного участка или размер арендной платы и номер карточки победителя аукциона.

2.4.7. Оформление результатов торгов

Результаты торгов оформляются протоколом результатов аукциона, который подписывается организатором торгов, аукционистом и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в 3 экземплярах, один из которых передается победителю, второй остается у организатора торгов, а третий при совершении сделки направляется в Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области. В протоколе указываются:

- а) регистрационный номер предмета торгов;
- б) местоположение (адрес), кадастровый номер земельного участка, данные о государственной регистрации прав на земельный участок;
- в) предложения участников торгов;
- г) имя (наименование) победителя (реквизиты юридического лица или паспортные данные гражданина);
- д) цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы;
- е) срок уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа);
- ж) порядок, сроки и размеры платежей, если земельный участок продается в рассрочку (график платежей).

Протокол о результатах торгов является основанием для заключения с победителем торгов договора купли – продажи или договор аренды земельного участка.

Договор подлежит заключению в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола.

2.4.8. Возврат задатков

Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретаемого в собственность земельного участка или в счет арендной платы.

Организатор торгов обязан в течение 3 банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов вернуть задаток участникам торгов, которые не выиграли их.

2.4.9. Последствия уклонения от подписания протокола

Последствия уклонения победителя торгов, а также организатора торгов от подписания протокола, а также от заключения договора определяются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

2.4.10. Публикация результатов торгов

Информация о результатах торгов публикуется в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов (газета «Муниципальные ведомости» и информационно-коммуникационная сеть Интернет), в течении трех дней с момента заключения договора купли – продажи или аренды земельного участка. Информация включает в себя:

- а) наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;
- б) наименование организатора торгов;
- в) имя (наименование) победителя торгов;
- г) местоположение (адрес), площадь, границы, кадастровый номер земельного участка.

2.4.11. Признание торгов несостоявшимися

Торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися в случае, если:

- а) в торгах участвовало менее 2 участников;
- б) ни один из участников торгов при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, после троекратного объявления начальной цены или начального размера арендной платы не поднял карточку;
- в) победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора купли – продажи или аренды земельного участка.

Организатор торгов обязан в течение 3 дней с момента подписания протокола о результатах торгов вернуть внесенный участниками несостоявшихся торгов задаток. В случае, если победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, за-

ключения договора купли – продажи или аренды земельного участка, внесенный победителем торгов задаток ему не возвращается.

Организатор торгов в случае признания торгов несостоявшимися вправе объявить о повторном проведении торгов. При этом могут быть изменены их условия. Организатор торгов может снизить начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы и уменьшить «шаг аукциона» не более чем на 15 процентов без проведения повторной оценки.

3. ИССЛЕДОВАНИЕ МЕХАНИЗМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ПОМОЩИ АУКЦИОНОВ НА ТЕРРИТОРИИ г. Пензы

3.1. Сегментация рынка и исследования результатов проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство

Сегментация рынка – разделение рынка на отдельные сегменты по какому-либо признаку. Так, к примеру, в зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

Рассмотрим подробнее незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки. В зависимости в данном случае от разрешенного использования рынок земли можно разделить на 3 сегмента:

- индивидуальная жилищная застройка;
- точечная жилищная застройка;
- комплексная жилищная застройка;
- коммерческая застройка.

3.1.1. Индивидуальная жилищная застройка

Объекты индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

Земельные участки под отдельно стоящие индивидуальные жилые дома отличаются от земельных участков под комплексную и точечную застройку нормой предоставления площади. Согласно ст. 33 Земельного Кодекса от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (в ред. ФЗ от 08.11.2007 г. №257-ФЗ) она составляет: 0,06 – 0,15 га.

3.1.2. Точечная жилищная застройка

Точечной застройкой является та застройка, при которой новые объекты капитального строительства размещаются среди уже существующих. Как правило, такая застройка осуществляется в наиболее крупных городах, например, в Москве. Подобные застройки всегда затрагивают интересы граждан, прежде всего в области охраны окружающей среды, и вызывают их крайне отрицательную реакцию.

Развитие застроенной территории в целях жилищного строительства, согласно ст. 46.1. Градостроительного Кодекса от 22 декабря 2004 г. №190-ФЗ,

представляет собой изменение плотности и параметров застройки территории в границах элемента планировочной структуры и включает:

- работы по подготовке территории (выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений, изъятие, в том числе путем выкупа, жилых помещений и (или) иных объектов недвижимости, снос объектов капитального строительства, перевод производственных объектов, расположенных на данной территории, в другую территориальную зону и т.д.);

- работы по подготовке документации по планировке территории;

- работы по обустройству территории посредством строительства и (или) реконструкции объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с градостроительным регламентом и утвержденным проектом планировки;

- строительство и (или) реконструкцию жилых домов и иных объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом и утвержденным проектом планировки.

В целях увеличения объемов жилищного строительства по инициативе органа местного самоуправления, физического или юридического лица представительный орган местного самоуправления вправе принять решение о развитии застроенной территории в границах элемента планировочной структуры в целях жилищного строительства. Оно может быть принято в отношении территории в границах элемента планировочной структуры, включающей в себя земельные участки, более половины которых заняты многоквартирными домами, признанными в установленном Правительством Рос-

сийской Федерации порядке аварийными, и (или) многоквартирными домами, более половины жилых помещений в которых признаны непригодными для проживания, и (или) объектами индивидуального жилищного строительства, признанными непригодными для проживания. Решение о развитии застроенной территории в целях жилищного строительства может быть принято также в отношении территории в границах элемента планировочной структуры, включающей в себя земельные участки и (или) расположенные на таких участках объекты капитального строительства, если виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры более половины таких земельных участков и (или) объектов капитального строительства не соответствуют градостроительному регламенту.

В состав застроенной территории, в отношении которой может быть принято решение о развитии в целях жилищного строительства, могут включаться незастроенные земельные участки, находящиеся в границах элемента планировочной структуры.

Решение о развитии застроенной территории в целях жилищного строительства определяет развитие такой территории как действия по реализации муниципальных нужд, в процессе осуществления которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и объектов капитального строительства.

Развитие застроенной территории в целях жилищного строительства осуществляется на основе договора о развитии застроенной территории в целях жилищного строительства, который заключается органом местного самоуправления с победителем открытого конкурса на право заключения такого договора. В этом договоре должны быть указаны сведения о местоположении, о площади, о границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии в целях жилищного строительства.

Существенными условиями договора являются:

1) условия и сроки освобождения земельных участков, входящих в состав территории, в отношении которой принято решение о развитии в целях жилищного строительства, и расположенных на них объектов капитального строительства от прав третьих лиц;

2) сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в отношении которой принято решение о развитии в целях жилищного строительства;

3) сроки выполнения работ по подготовке территории;

4) сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства и (или) реконструкции объектов инженерной инфраструктуры, а также объектов социального и (или) коммунально-бытового назначения в соответствии с градостроительным регламентом и утвержденным проектом планировки территории;

5) сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с градостроительным регламентом и утвержденным проектом планировки;

6) цена выкупа земельных участков, сформированных по результатам подготовки проекта межевания территории и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;

7) размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения. При этом арендная плата за земельный участок может взиматься только после его предоставления в установленном порядке;

8) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора о развитии застроенной территории в целях жилищного строительства.

В случае если для развития застроенной территории в целях жилищного строительства требуется изъятие путем выкупа жилого помещения и (или) выселение граждан из жилых помещений, указанные действия должны осуществляться в соответствии с жилищным законодательством. При этом осуществление указанных действий не должно приводить к ухудшению положения таких граждан, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

Лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории в целях жилищного строительства, по заявлению такого лица предоставляется для строительства земельный участок, являющийся частью территории, в отношении которой принято решение о развитии в целях жилищного строительства, свободный от прав третьих лиц, или земельный участок, составляющий указанную территорию, после выполнения указанным лицом своих обязательств по указанному договору по освобождению земельных участков, входящих в состав территории, в отношении которой принято решение о развитии в целях жилищного строительства, и располо-

женных на них объектов капитального строительства от прав третьих лиц.

Построенные на основании договора о развитии застроенной территории в целях жилищного строительства объекты инженерной инфраструктуры и объекты социального и коммунально-бытового назначения подлежат передаче в муниципальную собственность.

3.1.3. Комплексная жилищная застройка

В последнее время строители все чаще сталкиваются с проблемами отсутствия свободных территорий для жилищной застройки. Перспектив точечной жилищной застройки немного, в связи, с чем необходимость переходить к комплексному строительству и освоению новых территорий становится очевидным фактом.

Что же включает в себя комплексное освоение территорий для жилищного строительства? По проекту – комплексное освоение территорий включает в себя выполнение инженерных изысканий, подготовку проекта планировки и проекта межевания территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры и проведения благоустройства, осуществление жилищного и иного строительства.

Предоставление земельных участков производится только в аренду и из земель, находящихся в государственной собственности, или земель, государственная собственность на которые не разграничена. Торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на незастроенной территории, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства должны проводиться в форме аукциона в соответствии с Земельным Кодексом РФ.

Достоинства и проблемы комплексной застройки.

– *преимущества* очевидны. Как правило, все проекты комплексной застройки территорий являются масштабными. А у масштабных проектов есть целый ряд преимуществ перед точечными. Среди них наиболее значимыми являются наличие более широкого придомового пространства, высокая безопасность внутри объекта, однородность социальной сферы и наличие собственной инфраструктуры. Крупные жилые комплексы представляют своим обитателям высокий уровень комфорта проживания (это обусловлено и установкой

новейшего оборудования, и применением современных нормативов и технологий, кроме того, при комплексном освоении территории достаточно большие участки отводятся под зоны отдыха, озеленение и благоустройство) и благодаря этому становятся наиболее востребованными на рынке. В проекты комплексной застройки инвестируются значительные средства, эти проекты обеспечивают жильем тысячи россиян.

– *минусы*. Есть у комплексного подхода и свои минусы. Самый главный из них – длительный срок. Как известно, масштабное строительство предполагает несколько этапов (очередей), и жильцам первых очередей приходится еще несколько лет мириться с возникающими при этом неудобствами. Кроме того, строительство инфраструктуры значительно отстает от жилого сектора и часто ведется по остаточному принципу. Понимая это, почти все застройщики стараются возводить необходимые социальные объекты одновременно с первой очередью жилья. Стимулируют на подобные действия девелоперов и городские власти, которые не принимают дома в эксплуатацию без законченной инфраструктуры.

Основные проблемы при комплексной застройке территорий. Среди множества проблем, с которыми сталкивается Застройщик при комплексной застройке территории на сегодня можно выделить следующее:

– отсутствие земельных участков, обустроенных коммунальной инфраструктурой (необходимо строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры);

– отсутствие механизмов привлечения частных инвестиций и кредитных ресурсов в строительство и модернизацию коммунальной инфраструктуры;

– потребность в обеспечении энергетическими ресурсами объектов, строящихся в рамках реализации инвестиционных проектов (подключение к сетям энерго- и газоснабжения, а также развитие улично-дорожной сети);

– непрозрачность и обременительность для Застройщика условий присоединения к системам коммунальной инфраструктуры.

Перспективы комплексного освоения территорий. Сегодня при комплексном проектировании территории закладываются параметры, принципиально отличающиеся от тех, по которым проектировали советские города. Приоритетными становятся такие характери-

стики городской среды, как безопасность, экологичность, дизайн, разнообразие, культурная уникальность. Облик новых городов формируют молодые квалифицированные кадры.

3.2. Анализ организационной структуры органа муниципальной власти, отвечающего за организацию и проведение аукционов по продаже земельных участков для строительства в г. Пензе

Органом муниципальной власти, отвечающим за организацию и проведение аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство, является Управление муниципального имущества администрации г. Пензы. Организационная структура данного органа местного самоуправления включает в себя начальника Управления, заместителей начальника и отделы.

3.2.1. Функции Управления муниципального имущества администрации г. Пензы

Начальник, подчиняется непосредственно главе администрации города, заместители начальника подчиняются начальнику Управления и контролируют работу отделов Управления муниципального имущества администрации г. Пензы:

- обеспечивают оперативную и качественную подготовку проектов постановлений и распоряжений главы администрации города, проектов решений Пензенской городской Думы, а также проектов решений и материалов к заседаниям коллегии администрации города, приказы Управления муниципального имущества администрации г. Пензы;

- осуществляют подготовку документов по вопросам, входящим в их компетенцию, вносят предложения председателю о назначении на должность и освобождении от должности руководителей отделов.

Отделы Управления выполняют следующие функции:

- осуществляют разработку проектов постановлений и распоряжений главы администрации города, проектов решений Пензенской городской Думы, а также проектов решений коллегии администрации города для их рассмотрения;

- обеспечивают подготовку необходимых аналитических, справочных и информационных материалов начальнику Управления муниципального имущества администрации г. Пензы по вопросам,

рассматриваемым главой администрации города на заседаниях коллегии, осуществляют подготовку совещаний и встреч у начальника Управления муниципального имущества администрации г. Пензы и его заместителей, оформляют принятые решения и доводят их до исполнителей;

- организуют подготовку нормативных правовых актов для внесения их главой администрации города в органы государственной власти области, городскую Думу;

- прорабатывают поступившие в Управление документы органов государственной власти Пензенской области, Пензенской городской Думы и других органов местного самоуправления, служебную корреспонденцию, готовят предложения по обеспечению взаимодействия между органами государственной власти и местного самоуправления при осуществлении общих для города задач социально-экономического развития, разработке и реализации целевых комплексных программ, составлении и исполнении местного бюджета;

- осуществляют систематический анализ положения дел в своих направлениях работы и вносят предложения главе администрации города, Начальнику Управления по этим вопросам;

- обеспечивают контроль и проверку исполнения федеральных законов и законов Пензенской области, актов Президента и Правительства Российской Федерации, постановлений и распоряжений Губернатора Пензенской области, Правительства Пензенской области, решений Пензенской городской Думы, постановлений и распоряжений главы администрации города по вопросам, входящим в компетенцию Управления муниципального имущества администрации г. Пензы, а также изучают фактическое положение дел и разрабатывают предложения о принятии необходимых мер по исполнению распорядительных документов;

- рассматривают, или в необходимых случаях, направляют по подведомственности для рассмотрения и принятия мер письма организаций, обращения граждан, поступившие в Управление муниципального имущества администрации г. Пензы;

- обеспечивают в своих подразделениях ведение делопроизводства, соблюдение режима секретности и служебной тайны;

- осуществляет иные функции, определенные начальником Управления муниципального имущества администрации г. Пензы.

Председатель, заместители Председателя и отделы Управления муниципального имущества администрации г. Пензы осуществляют свои функции и полномочия в соответствии с Регламентом Управления муниципального имущества администрации г. Пензы и в тесном взаимодействии между собой.

Непосредственное руководство работой отделов осуществляют начальники отделов.

3.2.2 Структура Управления муниципального имущества администрации г. Пензы

Структура Управления муниципального имущества администрации г. Пензы приведена на рис. 1.

3.3. Анализ механизма предоставления земельных участков для жилищного строительства при помощи аукционов на территории г. Пензы

Работа по формированию земельных участков, предоставление которых будет осуществляться на торгах (конкурсах, аукционах) производится в следующем порядке (рис. 2).

1. Управление муниципального имущества г. Пензы готовит исходно-разрешительную документацию на земельный участок в течение 14 дней.

2. Управление муниципального имущества администрации г. Пензы в течение 10 дней после подготовки исходно-разрешительных документов готовит постановление главы администрации г. Пензы об утверждении проекта границ земельного участка и проведения торгов по данному участку.

3. Управление муниципального имущества администрации г. Пензы проводит котировки (в течение 14 дней), либо конкурс (в течение 30 дней) для определения межевой организации.

4. Победитель котировок (конкурса) проводит в течение 45 дней межевание земельного участка.

5. В случае комплексного освоения земельного участка Управление муниципального имущества администрации г. Пензы готовит информацию по комплексному освоению земельного участка (технические условия подключения к инженерным сетям города и прочее) в тот промежуток времени, когда ведутся работы по межеванию.

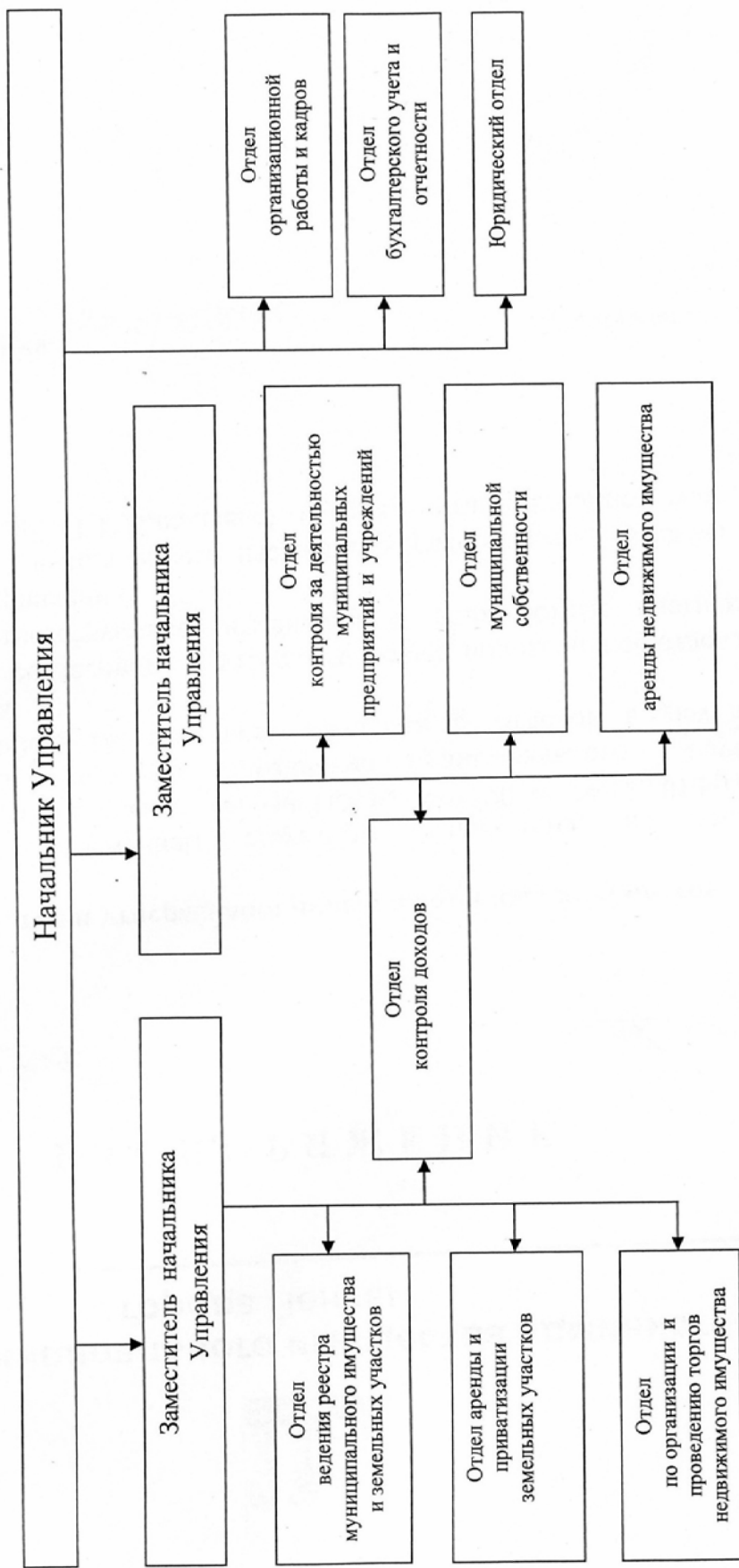


Рис. 1. Структура Управления муниципального имущества администрации г. Пензы

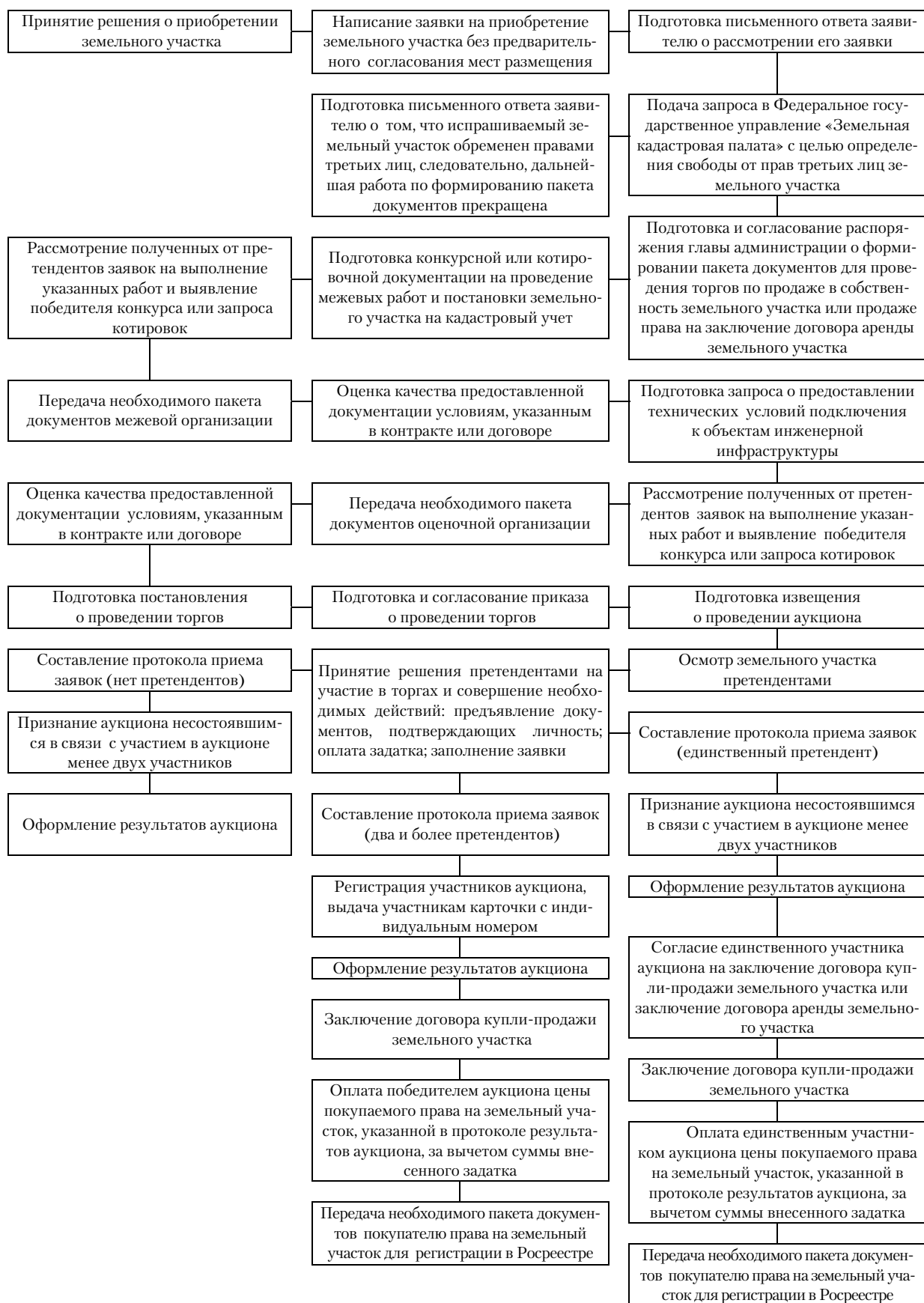


Рис.2. Структура механизма предоставления земельных участков для жилищного строительства при помощи аукционов на территории г. Пензы

6. После проведения межевания Управление муниципального имущества администрации г. Пензы обращается в Федеральное Государственное Управление «Земельная кадастровая палата по Пензенской области» по вопросу проведения государственного кадастрового учета земельного участка (30 дней);

7. Управление муниципального имущества администрации г. Пензы проводит котировки (в течение 14 дней), либо конкурс (в течение 30 дней) для определения оценочной организации;

8. Победитель котировок (конкурса) проводит в течение 10 дней оценку земельного участка;

9. Управление муниципального имущества администрации г. Пензы по результатам проведенных работ готовит публикацию в средства массовой информации о проведении торгов с указанием места, даты и времени их проведения;

10. По результатам проведения торгов Управление муниципального имущества администрации г. Пензы готовит протокол результатов проведения торгов и заключает договор купли-продажи или договор аренды земельного участка с победителем аукциона.

4. СОВРЕМЕННАЯ ПРОБЛЕМАТИКА ПРИОБРЕТЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ИЛИ ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ТАКОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА АУКЦИОНЕ

4.1. Особенности приобретения земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка на аукционе

Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется статьей 38 ЗК РФ, которая утверждена на основании общих положений о заключении договоров на торгах, установленных ст. 447 ГК РФ. При этом статья 38 ЗК РФ распространяется на те случаи проведения торгов, когда их организатором или продавцом земельного участка является исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Предметом торгов могут выступать любые земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, или право на заключение договора аренды таких земельных участков, если они не изъяты или не ограничены в обороте.

Отсылку статьи 38 ЗК РФ в части требования по формированию земельного участка к подп. 1 п. 4 ст. 30 ЗК РФ, несмотря на то, что данная статья регулирует отношения только по предоставлению земельных участков под застройку, следует распространять на условия формирования и иных земельных участков, являющихся предметом торгов[16]. Сформирован должен быть также и земельный участок, предоставляемый в аренду.

Государственная регистрация таких земельных участков до разграничения государственной собственности на землю п. 10 ст. 3 Вводного закона не требуется.

В соответствии со ст. 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В качестве организатора торгов согласно той же статье может выступать собственник вещи или обладатель имущественного права

либо специализированная организация. Специализированная организация действует на основании договора с собственником вещи или обладателем имущественного права и выступает от их имени или от своего имени.

Торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Аукцион и конкурс, на которых присутствовал только один участник, признаются несостоявшимися.

В соответствии со ст. 448 ГК РФ аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели. Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса – не позднее чем за тридцать дней до его проведения.

Заключение договоров купли-продажи или аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах осуществляется при соблюдении правил проведения таких торгов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муници-

пальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

Упомянутым постановлением и утвержденными Правилами на основе ЗК РФ и ГК РФ установлены порядок определения организатора, требования, предъявляемые к участникам торгов, форме, организации и проведение торгов.

В частности, данными актами установлено, что до разграничения государственной собственности на землю организация и проведение торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – торги) осуществляются применительно к утвержденным постановлением Правилам.

Организатором торгов является орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков, или специализированная организация, действующая на основании договора с ними [41].

Орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков, определяют на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка, начальный размер арендной платы или начальная цена права на заключение договора аренды, величину их повышения («шаг аукциона») при проведении торгов в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка и средства массовой информации, в которых подлежит опубликованию извещение о проведении торгов, заключают договоры купли-продажи или аренды земельного участка.

Указанным постановлением определено также, что при продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков организатором торгов является Российский фонд федерального имущества (его отделения).

Правилами по проведению торгов предусмотрено, что торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть открытым

или закрытым по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы.

При этом торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка. Условия могут быть разнообразными: рекультивация, мелиорация участка, осуществление определенного вида его освоения (застройка) и т.п. Но исходя из положения Правил они обязательно должны касаться именно использования земельного участка, право на который перейдет в результате выигрыша на торгах. Поэтому выставление иных требований, не касающихся предмета торгов, исходя из данного постановления не представляется возможным. Так, вряд ли будет соответствовать правилам торгов такое условие, как обустройство двора школы, прилегающего к участку, по поводу которого объявлены торги.

В том, что касается земельных участков, находящихся в федеральной собственности, упомянутыми Правилами установлено, что при продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков Министерство имущественных отношений Российской Федерации:

- принимает решение о проведении торгов в форме аукциона или вносит в Правительство РФ предложения по проведению торгов в форме конкурса и условиям конкурса;

- определяет на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения («шаг аукциона») при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка;

- определяет существенные условия договоров купли-продажи земельных участков, заключаемых по результатам аукциона;

- заключает договоры аренды земельных участков по результатам торгов.

Правительство Российской Федерации принимает решение о проведении торгов в форме конкурса и определяет существенные

условия договоров купли-продажи и аренды земельных участков, заключаемых по результатам конкурса, а также условия конкурса.

При продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков организатор торгов:

- определяет место, даты и время начала и окончания приема заявок об участии в торгах (далее – заявки), место, дату и время определения участников торгов, место и срок подведения итогов торгов;

- организует подготовку и публикацию извещения о проведении торгов (или об отказе в их проведении), а также информации о результатах торгов;

- выдает необходимые материалы и соответствующие документы лицам, намеривающимся принять участие в торгах (далее – претенденты);

- принимает заявки и документы от претендентов, а также предложения при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, организует регистрацию заявок в журнале приема заявок, обеспечивает сохранность представленных заявок, документов и предложений, а также конфиденциальность сведений о лицах, подавших заявки и предложения, и содержания представленных ими документов до момента их оглашения при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы;

- организует осмотр земельных участков на местности;

- проверяет правильность оформления документов, представленных претендентами;

- принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах по основаниям, установленным упомянутыми Правилами, и уведомляет претендентов о принятом решении;

- определяет победителя торгов и оформляет протокол о результатах торгов;

- готовит проекты договоров купли-продажи земельных участков;

- подписывает от имени собственника договоры купли-продажи земельных участков по результатам торгов;

– осуществляет иные предусмотренные упомянутыми Правилами функции.

При продаже находящихся в собственности субъектов РФ или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков функции организатора торгов определяются соответственно полномочным органом государственной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления [16].

Задаток для участия в торгах определяется в размере не менее 20 % начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством РФ, органом государственной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующие сведения:

– форму торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;

– срок принятия решения об отказе в проведении торгов;

– предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные;

– наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;

– наименование организатора торгов;

– начальную цену предмета торгов или начальный размер арендной платы, «шаг аукциона», размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;

– форму заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах;

– условия конкурса;

– место, дату, время и порядок определения участников торгов;

- место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;
- срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка;
- дату, время и порядок осмотра земельного участка на местности;
- проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;
- сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

Правилами установлены следующие условия участия в торгах.

Для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов. Заявка и опись представленных документов составляются в двух экземплярах, один из которых остается у организатора торгов, другой – у претендента.

Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в торгах.

При подаче заявки физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. В случае подачи заявки представитель претендента предъявляет доверенность.

Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент).

Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируется организатором торгов в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и с указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре документов организатором торгов делается от-

метка о принятии заявки с указанием номера, даты и времени подачи документов.

Заявка, поступившая по истечении срока ее приема, вместе с документами по описи, на которой делается отметка об отказе в принятии документов с указанием причины отказа, возвращается в день ее поступления претенденту или его уполномоченному представителю под расписку.

Претендент имеет право отозвать принятую организатором торгов заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом (в письменной форме) организатора торгов[27]. Организатор торгов обязан возвратить внесенный задаток претенденту в течение трех банковских дней со дня регистрации отзыва заявки в журнале приема заявок. В случае отзыва заявки претендентом позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников торгов.

Для участия в торгах претендент вносит задаток на указанный в извещении о проведении торгов счет (счета) организатора торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет (счета) организатора торгов, является выписка (выписки) со счета (счетов) организатора торгов.

В день определения участников торгов, установленный в извещении о проведении торгов, организатор торгов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета (счетов). По результатам рассмотрения документов организатор торгов принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом. В протоколе приводятся перечень принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками торгов, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в торгах, с указанием оснований отказа.

Претендент не допускается к участию в торгах по следующим основаниям: а) заявка подана лицом, в отношении которого законодательством РФ установлены ограничения в приобретении в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности; б) представлены не все документы в

соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене или размере арендной платы), или оформление указанных документов не соответствует законодательству РФ; в) заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий; г) не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета), указанный в извещении о проведении торгов.

Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток претенденту, не допущенному к участию в торгах, в течение трех банковских дней со дня оформления протокола о признании претендентов участниками торгов.

Претенденты, признанные участниками торгов, и претенденты, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

Претендент приобретает статус участника торгов с момента оформления организатором торгов протокола о признании претендентов участниками торгов.

При проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, предложение представляется: а) претендентом в день подачи заявки или в любой день до дня окончания срока приема заявок в месте и в час, установленные в извещении о проведении торгов для подачи заявок; б) участником торгов непосредственно в день проведения торгов, но до начала рассмотрения предложений.

В случае если претендент при подаче заявки заявит о своем намерении подать предложение в любой день до дня окончания срока приема заявок или непосредственно перед началом проведения торгов, организатором торгов делается отметка в журнале приема заявок и выдается претенденту соответствующая выписка; если участник торгов отзовет принятую организатором торгов заявку, предложение считается неподанным.

Отказ претенденту в приеме заявки на участие в торгах лишает его права представить предложение.

В том, что касается определения порядка проведения торгов, Правила обращают внимание на следующие основные моменты.

Так, Правилами указывается, что торги проводятся в указанном в извещении о проведении торгов месте, в соответствующие день и час.

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

- аукцион ведет аукционист;
- 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 % начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы и не изменяется в течение всего аукциона;
- 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;
- 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»;
- 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 три раза. Если после троекратного 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;
- по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже земельного участка или права на заключение договора его аренды, на-

зывает цену проданного земельного участка или размер арендной платы и номер билета победителя аукциона.

Конкурс или аукцион, закрытый по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, проводится в следующем порядке:

– организатор торгов принимает предложения от участников торгов, которые пожелали представить их непосредственно перед началом проведения торгов. Организатор торгов разъясняет участникам торгов их право на представление других предложений непосредственно до начала проведения торгов. На торгах рассматривается предложение, которое участник торгов подал последним;

– перед вскрытием запечатанных конвертов с предложениями в установленные в извещении о проведении торгов день и час организатор торгов проверяет их целостность, что фиксируется в протоколе о результатах торгов.

При вскрытии конвертов и оглашении предложений, помимо участника торгов, предложение которого рассматривается, могут присутствовать остальные участники торгов или их представители, имеющие доверенность, а также с разрешения организатора торгов представители средств массовой информации.

Предложения должны быть изложены на русском языке и подписаны участником торгов (его представителем). Цена или размер арендной платы указывается числом и прописью. В случае если числом и прописью указаны разные цены или размеры арендной платы, организатор торгов принимает во внимание цену или размер арендной платы, указанные прописью. Предложения, содержащие цену или размер арендной платы ниже начальных, не рассматриваются;

Победителем конкурса признается участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы при условии выполнения таким победителем условий конкурса, а победителем аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, – участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы. При равенстве предложений победителем признается тот участник торгов, чья заявка была подана раньше;

Организатор торгов объявляет о принятом решении в месте и в день проведения торгов, а также письменно извещает в пятидневный срок всех участников торгов о принятом решении [34].

Результаты торгов согласно упомянутым Правилам оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов, аукционистом (при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы) и победителем торгов в день проведения торгов.

Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются:

- регистрационный номер предмета торгов;
- местоположение (адрес), кадастровый номер земельного участка, данные о государственной регистрации прав на земельный участок;
- предложения участников торгов;
- имя (наименование) победителя (реквизиты юридического лица или паспортные данные гражданина);
- цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы;
- срок уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа);
- порядок, сроки и размеры платежей, если земельный участок продается в рассрочку (график платежей).

Протокол о результатах торгов является основанием для заключения с победителем торгов договора купли-продажи или аренды земельного участка. Договор подлежит заключению в срок не позднее пяти дней со дня подписания протокола.

Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретаемого в собственность земельного участка или в счет арендной платы.

Организатор торгов обязан в течение трех банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов вернуть задаток участникам торгов, которые не выиграли их.

Последствия уклонения победителя торгов, а также организатора торгов от подписания протокола, а также от заключения договора определяются в соответствии с гражданским законодательством РФ.

Информация о результатах торгов публикуется в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов, в месячный срок со дня заключения договора

купли-продажи или аренды земельного участка. Информация включает в себя:

- наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;
- наименование организатора торгов;
- имя (наименование) победителя торгов;
- местоположение (адрес), площадь, границы, кадастровый номер земельного участка.

Правилами специально указывается также и на то, что торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися, в случае если:

- в торгах участвовало менее двух участников;
- ни один из участников торгов при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, после троекратного объявления начальной цены или начального размера арендной платы не поднял билет;
- ни один из участников торгов при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, в соответствии с решением организатора торгов не был признан победителем;
- победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Организатор торгов в случае признания торгов несостоявшимися вправе объявить о повторном проведении торгов. При этом могут быть изменены их условия. Организатор торгов может снизить начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы и уменьшить «шаг аукциона» не более чем на 15 % без проведения повторной оценки. В случае если организатором торгов выступает специализированная организация, условия конкурса, начальная цена или начальный размер арендной платы, «шаг аукциона» могут быть изменены в порядке, установленном для их утверждения.

Пункты 5 и 6 введены в статью в связи с принятием ст. 38.1 и 38.2 ЗК РФ. При этом п. 5 согласно Федеральному закону от 29 декабря 2004 г. №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» вступил в силу с 1 октября 2005 г.

4.2. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства

Как указывалось ранее, общие нормы о проведении торгов установлены ст. 38 ЗК РФ содержит специальные нормы о заключении договора аренды или купли-продажи земельного участка на торгах. При этом правила «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» были утверждены постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. №808. С принятием статьи 38.1 ЗК РФ нормы указанного постановления Правительства РФ на организацию торгов по предоставлению участков для жилищного строительства не распространяются.

Одной из особенностей проведения аукционов в порядке, предусмотренном статьей 38.1 ЗК РФ, является обязанность по предварительной реализации ряда административных мер, связанных не только с формированием земельного участка, но и с определением условий его последующего использования (пп. 1 статьи 38.1).

Порядок проведения аукционов, установленный настоящей статьей, имеет некоторые отличия от действующих в настоящий момент Правил, при этом не все отличия носят принципиальный характер. К последним можно отнести то, что настоящей статьей не предусматривается проведение конкурсов, а также закрытых аукционов.

Положения об извещении, о проведении торгов, установленные упомянутым постановлением Правительства РФ, также отличаются от содержания извещения, предусмотренных статьей 38.1, при этом п. 8 постановления устанавливает следующее содержание извещения:

- форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;
- срок принятия решения об отказе в проведении торгов;
- предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные;

- наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;
- наименование организатора торгов;
- начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, «шаг аукциона», размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;
- форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах;
- условия конкурса;
- место, дата, время и порядок определения участников торгов;
- место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;
- срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка;
- дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;
- проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;
- сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

При реализации п. 12 статьи 38.1 ЗК РФ следует учесть, что поскольку копия не является надлежащим документом, удостоверяющим личность физического лица, при подаче заявки вместе с копией следует предъявлять и подлинник документа, удостоверяющего личность заявителя [34].

Указанным п. 12 статьи 38.1 ЗК РФ не установлено требование о представлении документов, удостоверяющих право гражданина выступать на аукционе от имени юридического лица. Граждане, представляющие на аукционе юридические лица, в данном случае действуют на основании общих норм ГК РФ о юридических лицах, представительстве и доверенности.

При применении настоящей статьи следует обратить внимание на то, что существенные условия договора (в том числе договора аренды) устанавливаются договором или законом. При этом в качестве существенного условия договора ЗК РФ называет только размер арендной платы.

5. РАЗРАБОТКА МАТЕМАТИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ ВЕРОЯТНОСТИ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ ПОМОЩИ АУКЦИОНОВ

5.1. Разработка математической модели вероятности продажи земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов

5.1.1. Особенности динамики спроса на земельные участки, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов

Земельные участки, предлагаемые к приобретению для жилищного строительства Управлением муниципального имущества администрации г. Пензы, реализуются исключительно через аукционы. Извещения о продаже таких участков еженедельно публикуются в газете «Муниципальные ведомости». Однако спрос на такие участки невелик, количество сделок, а следовательно и поступления в бюджет, остаются на невысоком уровне в сравнении с количеством предложений.

Земельные участки для жилищного строительства реализуются по рыночной стоимости, которая уже учитывает ряд факторов, влияющих на стоимость земли. Однако существуют и объективные факторы влияния на спрос, связанные не со стоимостью участка, а с механизмом его реализации. К таким факторам можно отнести, например, неверный выбор времени проведения аукциона.

Кроме того, при повторных выставлениях вероятность продажи участка резко снижается, что и было доказано в ходе исследования, представленного далее. Расчеты показали, что при повторном выставлении вероятность продажи участка снижается почти в два раза, а при выставлении от трех до пяти раз вероятность уменьшается еще почти в четыре раза, а при последующих выставлениях еще на треть. Таким образом, вероятность участка быть проданным при выставлении более шести раз включительно падает относительно первого выставления в двенадцать с половиной раз. Данные расчеты подтверждаются и практикой, показывающей, что довольно большое число участков периодически выставляются, но раз за разом не находят

никакого спроса у покупателей. Выставление даже одного земельного участка на торги является затратной процедурой, поэтому «холодные» выставления значительно влияют на расходование бюджетных средств.

В ходе изучения графика выставлений земельных участков на торги стало понятно, что основное значение в привлекательность участка для потребителя вносят такие факторы, как:

- площадь земельного участка;
- количество предыдущих выставлений;
- сезонность продаж.

5.1.2. Влияние сезонности аукционной деятельности на вероятность продажи земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов

За три прошедших года, с 2010 по 2012 включительно, под индивидуальное жилищное строительство было реализовано 80 земельных участков общей площадью 83 270 квадратных метров и еще 44 участка общей площадью 50 191 квадратный метр.

Принимая во внимание тот фактор, что зимой невозможно производить строительные работы, можно предположить, что во времена года, когда среднесуточная температура воздуха опускается ниже нуля градусов, вероятность участка быть проданным заметно снижается, ведь у преобладающей части частных лиц есть необходимость как можно быстрее возвести объект и заселиться в него. Однако, беря в расчет организации, занимающиеся возведением частной жилой застройки для последующей перепродажи, которым не принципиальна спешка, вероятность участка быть проданным в холодное время года возрастает.

Расчеты показали, что в холодное время года (с ноября по март включительно) продается на треть участков меньше (32 участка против 48), чем в теплое время года (с апреля по октябрь включительно), но поскольку диапазоны слишком большие, а получившиеся коэффициенты имеют слишком низкую точность, решено было разбить год на четыре отрезка (весна, лето, осень и зима). Самый низкий спрос на земельные участки наблюдается именно осенью, к концу года, когда частные застройщики уже устали и за наиболее теплые месяцы в году потратили средства, а компании-застройщики

прекращают деятельность, переходя в режим экономии, чтобы активизироваться в новом году, ближе к середине зимы – начале весны, дабы купить участки в условиях наименьшей конкуренции. Табл. 3 демонстрирует активность участников торгов и показывает их зависимость от времени года.

Таблица 3

Определение коэффициента влияния сезонности продаж
на аукционную деятельность

Время года	Количество проданных участков S_1	Коэффициент M_1
Весна	8	0,1
Лето	31	0,3875
Осень	21	0,2625
Зима	20	0,25

После соотнесения количества земельных участков, проданных в каждый расчетный период, с периодами продажи, было найдено их соотношение, которое было приведено к единице.

$$S_{1(\text{общ.})} = S_{1(\text{весна})} + S_{1(\text{лето})} + S_{1(\text{осень})} + S_{1(\text{зима})};$$

$$S_{1(\text{общ.})} = 8 + 31 + 21 + 20 = 80;$$

$$M_1 = 1 / S_{1(\text{общ.})} \cdot S_{1(\text{время года})}, \quad (1)$$

где $M_{1(\text{весна})} = 1 / 80 \cdot 8 = 0,1$;

$M_{1(\text{лето})} = 1 / 80 \cdot 31 = 0,3875$;

$M_{1(\text{осень})} = 1 / 80 \cdot 21 = 0,2625$;

$M_{1(\text{зима})} = 1 / 80 \cdot 20 = 0,25$;

S_1 – количество проданных участков;

M_1 – коэффициент времени года.

5.1.3. Влияние фактора «площадь земельного участка» на вероятность продажи земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов

Немаловажным фактором, влияющим на вероятность продажи земельного участка, является его площадь. Известно, что максимальным размером выделяемого под индивидуальную жилую застройку участка является 1500 квадратных метров, а минимальным - 600 квадратных метров.

Была произведена разбивка на группы с шагом две сотки (табл.4). Наибольшим спросом пользуются участки с площадью от 8 до 12 соток, а спрос на участки площадью менее 8 соток и более 12 практически стремится к нулю. Подобная тенденция связана с тем, что большинство людей, желающих жить в индивидуальном жилом доме, предпочитают создавать собственную инфраструктуру, возводя на своем участке помимо жилого строения вспомогательные постройки, такие как гараж, баня, летняя кухня и т.д. Площадь от 8 до 12 соток является наиболее оптимальной для размещения такого количества объектов, оставляя при этом территорию для зеленых насаждений.

Т а б л и ц а 4

Коэффициенты влияния фактора «площадь земельного участка»

Площадь участка	Количество проданных участков S_2	Коэффициент M_2
6-8	3	0,0375
8-10	31	0,3875
10-12	28	0,35
12-14	15	0,1875
14-15	3	0,0375

После определения количества земельных участков, проданных в каждом диапазоне площадей, было найдено их соотношение, которое было приведено к единице.

$$S_{2(\text{общ.})} = S_{2(6-8)} + S_{2(8-10)} + S_{2(10-12)} + S_{2(12-14)} + S_{2(14-15)};$$

$$S_{2(\text{общ.})} = 3 + 31 + 28 + 15 + 3 = 80;$$

$$M_2 = 1 / S_{2(\text{общ.})} \cdot S_{2(\text{время года})} \quad (2)$$

где $M_{2(6-8)} = 1 / 80 \cdot 3 = 0,0375$;

$M_{2(8-10)} = 1 / 80 \cdot 31 = 0,3875$;

$M_{2(10-12)} = 1 / 80 \cdot 28 = 0,35$;

$M_{2(12-14)} = 1 / 80 \cdot 15 = 0,1875$;

$M_{2(14-15)} = 1 / 80 \cdot 3 = 0,0375$;

S_2 – количество проданных участков;

M_2 – коэффициент площади.

5.1.4. Влияние фактора «количество предшествующих выставлений» на вероятность продажи земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов

Количество предшествующих выставлений значительно характеризует вероятность продажи участка. Количество лиц, ознакомленных с участком, но не купивших его, обратно пропорционально его вероятности продажи. Таким образом, чем больше раз участок выставляется на продажу, тем большее число потенциальных покупателей его увидели, но не приобрели, тем меньше его вероятность продажи. Подтверждаются данная теория и графиком выставления земельных участков на торги. За период 2009 по 2012 год на аукцион выставлялось 144 участка, из которых 80 были проданы и 44 не были проданы. Общее число выставлений проданных участков составляет 163 против 160 выставлений участков, которые не были проданы. Каждый проданный участок в среднем выставлялся 2,04 раза, зато непроданные участки выставлялись более, чем в полтора раза больше, в среднем 3,64 раза.

Таблица 5

Коэффициент влияния фактора «количество предшествующих выставлений»

Число выставлений	Количество проданных участков S_3	Коэффициент M_3
1	40	0,5
2	22	0,28
3	5	0,06
4	5	0,06
5	5	0,06
>5	3	0,04

После определения количества земельных участков, проданных с определенного числа выставлений, было найдено их соотношение, которое было приведено к единице.

$$S_{3(\text{общ.})} = S_{3(1)} + S_{3(2)} + S_{3(3)} + S_{3(4)} + S_{3(5)} + S_{3(>5)};$$

$$S_{3(\text{общ.})} = 40 + 22 + 5 + 5 + 5 + 3 = 80;$$

$$M_3 = 1 / S_{3(\text{общ.})} \cdot S_{2(\text{время года})}, \quad (3)$$

где $M_{3(1)} = 1 / 80 \cdot 40 = 0,5$;

$M_{3(2)} = 1 / 80 \cdot 22 = 0,28$;

$M_{3(3)} = 1 / 80 \cdot 5 = 0,06$;

$M_{3(4)} = 1 / 80 \cdot 5 = 0,06$;

$M_{3(5)} = 1 / 80 \cdot 5 = 0,06$;

$M_{3(>5)} = 1 / 80 \cdot 3 = 0,4$;

S_3 – количество проданных участков;

M_3 – коэффициент числа предшествующих выставлений

5.1.5. Формирование математической модели вероятности продажи земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов

Получив коэффициенты факторов, влияющих на вероятность продажи участка, объединяем их в единую формулу и получаем:

$$M_{(\text{привл})} = M_{(1)} + M_{(2)} + M_{(3)}, \quad (4)$$

где $M_{(\text{привл})}$ – коэффициент привлекательности земельного участка;

$M_{(1)}$ – коэффициент времени года;

$M_{(2)}$ – коэффициент площади участка;

$M_{(3)}$ – коэффициент числа предшествующих выставлений.

Т а б л и ц а 6

Определение коэффициента вероятности продажи земельных участков

Расположение участка	M_1	M_2	M_3	$M_{(\text{привл})}$
1	2	3	4	5
мкр. №1 «Заря-1», стр. №171	0,3875	0,3500	0,28	0,34
мкр. №11 «Заря-2», стр. №15	0,3875	0,1875	0,50	0,33
мкр. №11 «Заря-2», стр. №23	0,3875	0,1875	0,50	0,33
мкр. №11 «Заря-2», стр. №39	0,3875	0,1875	0,50	0,33
мкр. №11 «Заря-2», стр. №46	0,3875	0,1875	0,28	0,27

Продолжение табл. 6

1	2	3	4	5
мкр. №11 «Заря-2», стр. №48	0,3875	0,1875	0,50	0,33
пос. Побочино, стр. №1	0,3875	0,3875	0,28	0,35
пос. Побочино, стр. №2	0,3875	0,3500	0,28	0,34
ул. Аргунова, стр. №26	0,3875	0,3500	0,50	0,41
пос. Побочино, стр. №3	0,3875	0,3500	0,50	0,41
пос. Побочино, стр. №4	0,3875	0,3500	0,50	0,41
мкр. №3 «Заря-1», стр. №569	0,3875	0,0375	0,28	0,16
мкр. №2 «Заря-2», участок №133	0,3875	0,3875	0,50	0,42
мкр. №2 «Заря-2», участок №135	0,3875	0,3875	0,50	0,42
пос. Победа, ул. Полевая	0,3875	0,3875	0,06	0,21
пос. Победа, ул. Полевая/ул. Луговая, стр. №1	0,3875	0,3875	0,28	0,35
пос. Победа, ул. Полевая/ул. Луговая, стр. №2	0,3875	0,3875	0,28	0,35
ул. Кошевого, 143	0,3875	0,3500	0,50	0,41
ул. Озерная, 92	0,3875	0,3500	0,50	0,41
мкр. №11 «Заря-2», стр. №51	0,3875	0,1875	0,28	0,27
мкр. №11 «Заря-2», стр. №58	0,3875	0,1875	0,28	0,27
мкр. №2 «Заря-2», стр. №124	0,3875	0,3875	0,06	0,21
ул. Аргунова, стр. №111	0,3875	0,3500	0,28	0,34
пос. Побочино, стр. №6	0,2625	0,3500	0,06	0,18
мкр. №11 «Заря-2», стр. №56	0,2625	0,1875	0,28	0,24
мкр. №11 «Заря-2», стр. №57	0,2625	0,1875	0,28	0,24
ул. Аргунова, стр. №17	0,2625	0,3875	0,28	0,31
ул. Аргунова, стр. №110	0,2625	0,3500	0,06	0,18
мкр. №3 «Заря-1», стр. №26	0,2625	0,0375	0,50	0,17
мкр. Шуист, стр. №112	0,2625	0,3500	0,06	0,18
мкр. Шуист, стр. №99	0,2625	0,3500	0,06	0,18
ул. Челюскина, 39 (963 кв. м.)	0,2625	0,3875	0,50	0,37
мкр. №1, Заря-1, уч. №153	0,2625	0,3875	0,28	0,31
ул. Крымская, 10	0,2625	0,3500	0,50	0,36
ул. Крымская, 6	0,2500	0,3875	0,50	0,36
ул. Побочинская, стр. №8	0,2500	0,3875	0,28	0,30
ул. Побочинская, стр. №9	0,2500	0,3500	0,28	0,29
ул. Сурикова, 65	0,2500	0,0375	0,50	0,17
ул. Челюскина, 39 (952 кв.м.)	0,2500	0,3875	0,50	0,36
ул. Побочинская, стр. №11	0,2500	0,3500	0,28	0,29
ул. Побочинская, стр. №13	0,2500	0,3875	0,28	0,30
ул. Побочинская, стр. №14	0,2500	0,3875	0,28	0,30

Окончание табл. 6

1	2	3	4	5
ул. Побочинская, стр. №15	0,2500	0,3500	0,28	0,29
мкр. №4 «Заря-1», стр. №50	0,2500	0,3875	0,06	0,18
мкр. №4 «Заря-1», стр. №58	0,2500	0,3875	0,06	0,18
ул. Добролюбова	0,2500	0,3500	0,28	0,29
пос. Лесной	0,2500	0,0375	0,06	0,08
ул. Радужная, 47	0,1000	0,3500	0,50	0,26
ул. Побочинская, стр. №7	0,1000	0,3875	0,06	0,13
ул. Радужная, 39	0,1000	0,3875	0,50	0,27
ул. Ясная, 21	0,1000	0,3875	0,50	0,27
ул. Челюскина	0,1000	0,3875	0,50	0,27
ул. Чебышева-Мереняшева, стр. №20	0,3875	0,3875	0,50	0,42
ул. Клары Цеткин – ул. Расковой, 1г	0,3875	0,0375	0,50	0,19
5-го Брусничного проезда, 13	0,3875	0,3500	0,50	0,41
Радужная, 47	0,3875	0,3500	0,50	0,41
ул. Живописная, 49	0,3875	0,3500	0,50	0,41
ул. Звездная, 25	0,3875	0,3500	0,50	0,41
ул. Засурское лесничество, 5А	0,2625	0,3500	0,50	0,36
в районе ул. Аргунова	0,2625	0,3875	0,50	0,37
3-я оч. «Арбеково-V», стр. №46а	0,2625	0,1875	0,04	0,13
в районе ул. Гастелло	0,2625	0,0375	0,50	0,17
в районе ул. Крымская (уч.№4)	0,2625	0,3500	0,50	0,36
в районе ул. Крымская (уч.№5)	0,2625	0,3500	0,50	0,36
мкр. №11 «Заря-2», стр. №52	0,2625	0,1875	0,50	0,29
в районе ул. Хорошая, 88	0,2625	0,1875	0,50	0,29
в районе ул. Сосновка	0,2500	0,3500	0,50	0,35
мкр. №2 «Заря-2», участок №131	0,2500	0,3875	0,06	0,18
пос. Побочино, стр. №5	0,2500	0,3500	0,04	0,15
ул.Калинина, 12	0,2500	0,3875	0,50	0,36
мкр. №1 «Заря-2», стр. №90	0,2500	0,3875	0,06	0,18
ст. Кривозеровка	0,2500	0,3500	0,04	0,15
в районе 5-го Симферопольского пер., 12	0,2500	0,3875	0,50	0,36
мкр. №2 «Заря-2» в районе ул. Изумрудная	0,1000	0,3875	0,50	0,27
мкр. с-з «Заря», 4-ый Садовый проезд, стр. 66	0,1000	0,1875	0,06	0,10
2-й оч. «Арбеково-V», стр. №139	0,1000	0,3875	0,06	0,13
пр.Достоевского, 21	0,3875	0,3875	0,50	0,42
мкр. №2 «Заря-2», стр. №123	0,3875	0,3875	0,06	0,21
мкр. №11 «Заря-2», стр. 55	0,2625	0,1875	0,28	0,24
в р-не пр.Рамеева,34	0,2625	0,1875	0,50	0,29

Получив комментарии специалистов и проанализировав результаты, получаем следующую разбивку по уровням привлекательности:

0-0,11	Максимально низкая
0,12-0,17	Низкая
0,18-2,4	Средняя
2,5-3,2	Высокая
3,3-и далее	Максимально высокая

Результаты реализации земельных участков формируются по уровням вероятности продажи (табл. 7).

Т а б л и ц а 7

Таблица результатов, разбитых по уровням привлекательности

Расположение участка	$M_{(привл.)}$	Расположение участка	$M_{(привл.)}$
мкр. №1 «Заря-1», стр. №171	0,34	ул. Побочинская, стр. №13	0,30
мкр. №11 «Заря-2», стр. №15	0,33	ул. Побочинская, стр. №14	0,30
мкр. №11 «Заря-2», стр. №23	0,33	ул. Побочинская, стр. №15	0,29
мкр. №11 «Заря-2», стр. №39	0,33	мкр. №4 «Заря-1», стр. №50	0,18
мкр. №11 «Заря-2», стр. №46	0,27	мкр. №4 «Заря-1», стр. №58	0,18
мкр. №11 «Заря-2», стр. №48	0,33	ул. Добролюбова	0,29
пос. Побочино, стр. №1	0,35	пос. Лесной	0,08
пос. Побочино, стр. №2	0,34	ул. Радужная, 47	0,26
ул. Аргунова, стр. №26	0,41	ул. Побочинская, стр. №7	0,13
пос. Побочино, стр. №3	0,41	ул. Радужная, 39	0,27
пос. Побочино, стр. №4	0,41	ул. Ясная, 21	0,27
мкр. №3 «Заря-1», стр. №569	0,16	ул. Челюскина	0,27
мкр. №2 «Заря-2», участок №133	0,42	ул. Чебышева-Мереняшева, стр. №20	0,42
мкр. №2 «Заря-2», участок №135	0,42	ул. Клары Цеткин – ул. Рас- ковой, 1г	0,19
пос. Победа, ул. Полевая	0,21	5-го Брусничного проезда, 13	0,41
пос. Победа, ул. Полевая/ул. Лу- говая, стр. №1	0,35	Радужная, 47	0,41
пос. Победа, ул. Полевая/ул. Лу- говая, стр. №2	0,35	ул. Живописная, 49	0,41
ул. Кошевого, 143	0,41	ул. Звездная, 25	0,41

Окончание табл. 7

ул. Озерная, 92	0,41	ул. Засурское лесничество, 5А	0,36
мкр. №11 «Заря-2», стр. №51	0,27	в районе ул. Аргунова	0,37
мкр. №11 «Заря-2», стр. №58	0,27	3-я оч. «Арбеково-V», стр. №46а	0,13
мкр. №2 «Заря-2», стр. №124	0,21	в районе ул. Гастелло	0,17
ул. Аргунова, стр. №111	0,34	в районе ул. Крымская (уч.№4)	0,36
пос. Побочино, стр. №6	0,18	в районе ул. Крымская (уч.№5)	0,36
мкр. №11 «Заря-2», стр. №56	0,24	мкр. №11 «Заря-2», стр. №52	0,29
мкр. №11 «Заря-2», стр. №57	0,24	в районе ул. Хорошая, 88	0,29
ул. Аргунова, стр. №17	0,31	в районе ул. Сосновка	0,35
ул. Аргунова, стр. №110	0,18	мкр. №2 «Заря-2», участок №131	0,18
мкр. №3 «Заря-1», стр. №26	0,17	пос. Побочино, стр. №5	0,15
мкр. Шуист, стр. №112	0,18	ул.Калинина, 12	0,36
мкр. Шуист, стр. №99	0,18	мкр. №1 «Заря-2», стр. №90	0,18
ул. Челюскина, 39 (963 кв. м.)	0,37	ст. Кривозеровка	0,15
мкр. №1, Заря-1, уч. №153	0,31	в районе 5-го Симферополь- ского пер., 12	0,36
ул. Крымская, 10	0,36	мкр. №2 «Заря-2» в районе ул. Изумрудная	0,27
ул. Крымская, 6	0,36	мкр. с-з «Заря», 4-ый Садо- вый проезд, стр. 66	0,10
ул. Побочинская, стр. №8	0,30	2-й оч. «Арбеково-V», стр. №139	0,13
ул. Побочинская, стр. №9	0,29	пр.Достоевского, 21	0,42
ул. Сурикова, 65	0,17	мкр. №2 «Заря-2», стр. №123	0,21
ул. Челюскина, 39 (952 кв.м.)	0,36	мкр. №11 «Заря-2», стр. 55	0,24
ул. Побочинская, стр. №11	0,29	в р-не пр.Рамеева,34	0,29

Полученные результаты демонстрируют работоспособность и высокую гибкость модели. Стоит отметить, что в таблице существует погрешность в виде красных ячеек, сигнализирующих о том, что данный участок имеет очень низкий уровень привлекательности. Продажа этого участка объясняется тем, что покупатель хотел именно этот участок и указанные выше факторы не имели значительного влияния. Обычно такое происходит, когда владелец желает расширить уже имеющуюся у себя площадь или поселить своих друзей или родственников на соседнем участке.

5.2. Калибровка математической модели вероятности продажи земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов

При применении формулы на непроданном участке следует подставлять сразу все четыре коэффициента времени года с целью выявления наиболее удачного времени для выставления земельного участка на аукцион.

Таблица 8

Применение формулы на непроданные участки

Расположение участка	M_2	M_3	M_1			
			Весна	Лето	Осень	Зима
1	2	3	4	5	6	7
в районе ул. Левитана, 7, участок №1	0,3875	0,04	0,12	0,18	0,16	0,16
в районе ул. Левитана, 7, участок №2	0,3875	0,06	0,13	0,21	0,18	0,18
в районе ул. Левитана, 7, участок №3	0,35	0,04	0,11	0,18	0,15	0,15
в районе ул. Левитана, 35 (стр. №12)	0,35	0,06	0,13	0,20	0,18	0,17
в районе 5-го Черниговского пр., 27	0,35	0,06	0,13	0,20	0,18	0,17
в р-не ул. Кошевого, стр. №1	0,35	0,04	0,11	0,18	0,15	0,15
в районе 1-го пр. Кошевого, 20	0,0375	0,06	0,06	0,10	0,08	0,08
в р-не Кордона Сурка, 31а	0,3875	0,28	0,22	0,35	0,31	0,30
мкр. №1 «Заря-2», стр. №46	0,3875	0,04	0,12	0,18	0,16	0,16
мкр. №3 «Заря-1», стр. №344	0,1875	0,06	0,10	0,16	0,14	0,14
мкр. №3 «Заря-1», стр. №348	0,0375	0,04	0,05	0,08	0,07	0,07
в районе ул. Районная	0,35	0,28	0,21	0,34	0,30	0,29
в районе ул. Районная	0,1875	0,06	0,10	0,16	0,14	0,14
мкр. №4 «Заря-1», стр. №4	0,3875	0,28	0,22	0,35	0,31	0,30
мкр. №8 «Заря-2», стр. №1	0,3875	0,06	0,13	0,21	0,18	0,18

Окончание табл. 8

1	2	3	4	5	6	7
мкр. №8 «Заря-2», стр. №13	0,35	0,04	0,11	0,18	0,15	0,15
пос. Нефтяник, стр. №10	0,0375	0,5	0,12	0,19	0,17	0,17
пос. Нефтяник, стр. №6	0,0375	0,5	0,12	0,19	0,17	0,17
пос. Нефтяник, стр. №7	0,0375	0,5	0,12	0,19	0,17	0,17
пос. Нефтяник, стр. №8	0,0375	0,5	0,12	0,19	0,17	0,17
пос. Нефтяник, стр. №9	0,0375	0,5	0,12	0,19	0,17	0,17
район Центральной усадь- бы Засурского лесничества	0,1875	0,04	0,09	0,14	0,13	0,12
севернее пос. Нефтяник, стр. №19	0,35	0,28	0,21	0,34	0,30	0,29
ул. Аргунова, стр. №25	0,3875	0,06	0,13	0,21	0,18	0,18
ул. Аргунова, 34	0,35	0,04	0,11	0,18	0,15	0,15
ул. Брестская, 10 А	0,3875	0,04	0,12	0,18	0,16	0,16
ул. Ферганская	0,0375	0,28	0,10	0,16	0,14	0,14
ул. Львовская, 174	0,1875	0,06	0,10	0,16	0,14	0,14
ул. Чебышева- Мереняшева, стр. №52	0,0375	0,04	0,05	0,08	0,07	0,07
ул. Чебышева- Мереняшева, стр. №54	0,35	0,04	0,11	0,18	0,15	0,15
2-й оч. «Арбеково-V», стр. №125	0,3875	0,06	0,13	0,21	0,18	0,18
зап. 2-й оч. «Арбеково-V», стр. №3	0,0375	0,06	0,06	0,10	0,08	0,08
зап. 2-й оч. «Арбеково-V», стр. №5	0,0375	0,28	0,10	0,16	0,14	0,14
в р-не Тепличного комби- ната, 146	0,35	0,5	0,26	0,41	0,36	0,35
в районе ул. Левицкого	0,3875	0,06	0,13	0,21	0,18	0,18
в районе ул. Левицкого	0,35	0,28	0,21	0,34	0,30	0,29
в районе ул. Хорошая, 86	0,35	0,5	0,26	0,41	0,36	0,35
в р-не ул. Зеленодольская, стр. №14	0,0375	0,28	0,10	0,16	0,14	0,14
в районе ул. Добролюбова	0,0375	0,28	0,10	0,16	0,14	0,14
в р-не 3-й Садовый проезд	0,1875	0,28	0,17	0,27	0,24	0,24
в р-не 3-й Садовый проезд	0,1875	0,28	0,17	0,27	0,24	0,24
ул. Районная	0,35	0,28	0,21	0,34	0,30	0,29
в районе ул. Светлополян- ская, 31	0,0375	0,5	0,12	0,19	0,17	0,17
в р-не Черкасова, 9	0,3875	0,5	0,27	0,42	0,37	0,36

Исходя из полученных данных следует сделать вывод, что большинство участков, состоящих в числе непроданных за прошедшие три года, не являются безнадежными. Присутствуют участки с крайне низкой вероятностью продажи на протяжении всех четырех сезонов, но подавляющее число земельных участков имеет все шансы быть проданными, стоит лишь пересмотреть политику выставлений. Так, например, для продажи участка по ул. Аргунова, 34 нужно лишь выбрать наиболее подходящее время выставления, а для участков, расположенных в поселке Нефтяник, следует рассмотреть иное распределение площадей, повысив тем самым коэффициент площади участка M_2 .

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земля является первоочередным богатством государства, вовлечение ее в рыночный оборот обусловлено двумя факторами – заинтересованностью в извлечении экономической выгоды из ее оборота, и безопасности и гарантированности земельных правоотношений. Обеспечение этих факторов является довольно тяжелым трудоемким процессом, сильно усложняющим процесс формирования и приобретения земельных участков.

За три прошедших года, с 2010 по 2012 включительно, под частную жилую застройку было продано 80 земельных участков общей площадью 83 270 квадратных метров и еще 44 участка общей площадью 50 191 квадратный метр. Как можно заметить, эффективность аукционов слишком низкая ввиду того, что выставляемые участки имеют низкую вероятность продажи для покупателей.

На примере графика реализации земельных участков при помощи аукционов в городе Пензе в данной работе показано, что данная система не является идеальной и требует значительных доработок. Изучив график проводимых в Пензе аукционов, были выведены коэффициенты, влияющие на вероятность продажи, которые были объединены в математическую модель определения вероятности продажи земельных участков при помощи аукционов. Была произведена апробация модели для проверки ее работоспособности.

Предложения и рекомендации:

1. Изменить процесс взаимодействия с потребителями муниципальной услуги по предоставлению земельных участков для жилищного строительства на территории г. Пензы;

2. Более тщательно подходить к выбору земельных участков для формирования пакетов документов при реализации земельных участков через торги;

3. При подготовке аукционов анализировать сформированные пакеты документов по участкам, реализуемым через торги, по фактору «Вероятность продажи земельного участка»;

4. Корректировать сформированные земельные участки, вероятность продажи которых ниже заданного уровня, на этапе, предшествующем выставлению на аукционе.

Данные, полученные после применения формулы на непроданные участки, показали, что не все участки являются безнадежными. Для многих из них необходимо преобразование, разделение одного участка на два, объединение нескольких участков в один или просто выбор наиболее благоприятного времени выставления. Для многих из них необходимо преобразование, разделение одного участка на два, объединение нескольких участков в один или просто выбор наиболее благоприятного времени выставления.

Таким образом, после реализации предложенных мероприятий возможно минимизировать количество неэффективных выставлений, сделать муниципальную услугу по предоставлению земельных участков при помощи аукционов более привлекательной для населения и значительно увеличить поступления в бюджет от реализации данной услуги.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года [Текст] // Российская газета. – 1993. – №237. – 25 декабря.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. №51–ФЗ. Часть 1 [Текст] // СЗ РФ. – 1994. – №32. – Ст.3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 г. №14–ФЗ. Часть 2 [Текст] // СЗ РФ. – 1996. – №5. – Ст.410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. №146 – ФЗ. Часть 3 [Текст] // СЗ РФ. – 201. – №492. – Ст.4552.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136 – ФЗ [Текст] // СЗ РФ. – 2001. – №44. – Ст.4147.
6. Федеральный закон от 02 января 2000 г. №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» [Текст] // Российская газета. – №5.
7. Федеральный закон от 17 июля 2001 г. №101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» [Текст] // Российская газета. – 2001. – №137.
8. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ «О землеустройстве» [Текст] // Российская газета. – 2001. – №118, 119.
9. Федеральный закон от 23 ноября 1995 г. №174-ФЗ «Об экологической экспертизе» [Текст] // СЗ РФ. – 1995. – №48. – Ст. 4556.
10. Постановление Правительства РФ от 02 декабря 2000 г. №918 «Об утверждении правил предоставления сведений государственного земельного кадастра» [Текст] // Российская газета. – 2000. – №243.
11. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договора аренды таких земельных участков» [Текст] // Российская газета. – 2002. – №221.
12. Приказ Госкомэкологии России от 16 мая 2000 г. №372 [Текст] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2000. – №31.
- 13.

Научная и обзорная литература

14. Авакьян, С.А. Конституционное право России [Текст]: учебный курс: в 2 т. / С.А. Авакьян. – М.: Юристъ, 2009. – 778 с.
15. Баглай, М.В. Конституционное право Российской Федерации [Текст]: учеб. для вузов / М.В. Баглай. – 6-е изд., изм. и доп. – М.: Норма, 2010. – 784 с.
16. Бандорин, Л.Е. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный) [Текст] / Л.Е. Бандорин [и др.]; рук. ав. кол., отв. ред. С.А. Боголюбов. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2009. – 896 с.
17. Боголюбов, С.А. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации с постатейными материалами и судебной практикой [Текст] / С.А. Боголюбов [и др.]. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2012. – 630 с.
18. Боголюбов, С.А. Земельное право [Текст]: учебник для вузов по спец. юрид. профиля / С.А. Боголюбов. – М.: Высшее образование, 2009. – 413 с.
19. Волков, Г.А. Принципы земельного права России [Текст] / Г.А. Волков. – М.: ОАО «Издательский дом «Городец»», 2011. – 336 с.
20. Волков, Г.А. Постатейный научно-практический комментарий Земельного кодекса Российской Федерации. Подготовлен для Системы КонсультантПлюс, 2009 [Текст] / Г.А. Волков, А.К. Голиченков, О.М. Козырь. – 326 с.
21. Гринёв, В.П. Новое в порядке предоставления земельных участков для строительства и развития застроенных территорий [Текст] / В.П. Гринёв. – М.: Ось-89, 2008. – 160 с.
22. Даль, В.И. Толковый словарь живого великорусского языка [Текст] / В.И. Даль. – М.: Русский язык – Медиа, 2011. – 2617 с.
23. Дзагоев, С.В. Гражданско-правовое регулирование приобретения прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности [Текст]: дис. канд. юрид. наук / С.В. Дзагоев. – М., 2009. – 131 с.
24. Ерофеев, Б.В. Земельное право России [Текст] / Б.В. Ерофеев. – М., 2012. – 466 с.
25. Жернаков, Д.В. Земельный участок как объект гражданского правоотношения [Текст] / Д.В. Жернаков // Цивилистические за-

писки: межвузовский сборник научных трудов. Вып. 4. – М.: Статут, 2009. – С. 24-48.

26. Корнеев, А.Л. Сделки с земельными участками [Текст]: учебное пособие / А.Л. Корнеев. – М.: ОАО «Издательский дом «Гордец»», 2012. – 222 с.

27. Крассов, О.И. Земельное право современной России [Текст]: учебное пособие / О.И. Крассов. – М.: Дело, 2011. – 624 с.

28. Крассов, О.И. Комментарий земельного законодательства [Текст] / О.И. Крассов. – 3-е изд. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2009. – 744 с.

29. Котарева, О.В. Земельный участок как объект гражданских правоотношений [Текст]: автореф. дис.... канд. юрид. наук / О.В. Котарева. – М., 2010. – 19 с.

30. Кухтин, П. Управление земельными ресурсами [Текст]: учебное пособие / П. Кухтин [и др.]. – М., 2009. – 384 с.

31. Лебедев, Д.Г. Правовое регулирование территориального планирования использования земель городов в Российской Федерации [Текст]: дис.... канд. юрид. наук / Д.Г. Лебедев. – М., 2008. – 214 с.

32. Лисина, Н.Л. Правовой режим земель поселений [Текст]: учеб.-практ. пособие / Н.Л. Лисина. – М., 2010. – 296 с.

33. Минаева А.А. Земельный участок как объект земельных правоотношений, [Текст]: автореф. дис.... канд. юрид. наук / А.А. Минаева. – М., 2011. – 26 с.

34. Можаровский, В. Земельные отношения при организации строительства и строительный процесс. Юридический комментарий [Текст] / В., Можаровский М.В. Попов, Т. Хованская. – Альпина, 2010. – 144 с.

35. Оглоблина, О.М. Земельные участки: порядок предоставления для строительства и иных целей [Текст]/ О.М. Оглоблина, М.Ю. Тихомиров, Л.В. Тихомирова. – 2009. – 95 с.

36. Ожегов, С.И. Толковый словарь русского языка [Текст] / С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова. – М.: ИТИ Технологии, 2012. – 994 с.

37. Попов, М.В. Приобретение публичных земель для строительства коммерческой недвижимости [Текст] / М.В. Попов. – М.: Статут, 2009. – 251 с.

38. Право и экономика. Документы, комментарии, практика [Текст] // Информационно-аналитический журнал по российскому

законодательству для руководителей и юристов. – №3, Март /Союз юристов России. – М.: Юстицинформ, 2010. – 112 с.

39. Семенищенков, А.А. Предоставление земельных участков для строительства объектов нефтегазового комплекса, промышленности, транспорта, линий связи и электропередачи [Текст]: практическое пособие для разработки землеустроительной документации / А.А. Семенищенков. – М.: Юни-пресс, 2008. – 532 с.

40. Шарапов, В.В. Предоставление земельных участков под жилищное строительство. Право и экономика [Текст] / В.В. Шарапов. – М.: Юрид. Дом «Юстицинформ», 2010, №6. – С. 83-87.

41. Шихалева, О.В. Земельный участок как объект гражданских прав [Текст]: автореф. дис.... канд. юрид. наук / О.В. Шихалева. – М., 2012. – 25 с.

42. Тихомиров, М.Ю. Предоставление земельных участков для строительства [Текст] / М.Ю. Тихомиров. – 2010. – 59 с.

43. Трутнев, Э.К. Правовые вопросы межевания и преобразования застроенных территорий жилого назначения [Текст] / Э.К. Трутнев [и др.]. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2009. – 124 с.

44. Варламов, А.А. Земельный кадастр [Текст]: в 6 т. Т. 2. Управление земельными ресурсами / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2009. – 528 с.

45. Кухтин П.В. Управление земельными ресурсами [Текст]: учебное пособие / П.В. Кухтин, А.А. Левов, В.В. Лобанов, О.С. Семкина. – СПб.: Питер, 2011.- 384 с.

46. Руднев, А.В. Управление земельными ресурсами муниципальных образований [Текст] / А.В. Руднев. – М.: ГУУ, 2010.

47. Улюкаев, В.Х. Земельное право [Текст]: учебник / В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркин, В.В. Нахратов, Д.В. Литвинов. – М.: Юрайт, 2011. – 202 с.

48. Устюгов, С.В. Управление земельными ресурсами [Текст] / С.В. Устюгов // Земельный вестник России. – №2. – 2010.

49. Журнал «Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения». – 2010. – №26 «Аренда земельных участков».

49. Журнал «Бюджетные учреждения здравоохранения: бухгалтерский учет и налогообложение». – 2009. – №5 «Сдача в аренду имущества, находящегося в федеральной собственности».

50. Журнал «Право и экономика». – 2009. – №12 «Предоставление в аренду земельных участков».

51. Журнал «Строительство бухгалтерский учет и налогообложение». – 2010. – №12 «Земельный участок взят в аренду».

52. Журнал «Финансовые и бухгалтерские консультации». – 2011. – №7 «Аренда недвижимости».

53. Финансовая газета «ЭЖ-Юрист». – 2009. – №35 «Роковая аренда».

Материалы юридической практики

54. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 №8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной думы» [Текст] // Российская газета. – №89. – 28.04.2004.

55. Постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2005. – №5.

56. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27 февраля 2001 г. №61. «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства» [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2001. – №5.

Интернет-ресурсы:

1. Административная реформа в РФ (www.ar.gov.ru).
2. Министерство экономического развития (www.economy.gov.ru).
3. Правительство Пензенской области (www.penza.ru).
4. Администрация г. Пензы (www.penza-gorod.ru).
5. Инвестиционный портал (www.investinpenza.ru).

Приложение А

График выставления непроданных земельных участков в г. Пензе в 2010-2012 гг.

Муниципальное образование	Площадь, кв. м	Август 2010												Август 2011												Август 2012																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		26.08.10	02.09.10	09.09.10	16.09.10	23.09.10	30.09.10	07.10.10	14.10.10	21.10.10	28.10.10	04.11.10	11.11.10	18.11.10	25.11.10	02.12.10	09.12.10	16.12.10	23.12.10	30.12.10	06.01.11	13.01.11	20.01.11	27.01.11	03.02.11	10.02.11	17.02.11	24.02.11	03.03.11	10.03.11	17.03.11	24.03.11	31.03.11	07.04.11	14.04.11	21.04.11	28.04.11	05.05.11	12.05.11	19.05.11	26.05.11	02.06.11	09.06.11	16.06.11	23.06.11	30.06.11	07.07.11	14.07.11	21.07.11	28.07.11	04.08.11	11.08.11	18.08.11	25.08.11	01.09.11	08.09.11	15.09.11	22.09.11	29.09.11	06.10.11	13.10.11	20.10.11	27.10.11	03.11.11	10.11.11	17.11.11	24.11.11	01.12.11	08.12.11	15.12.11	22.12.11	29.12.11	05.01.12	12.01.12	19.01.12	26.01.12	02.02.12	09.02.12	16.02.12	23.02.12	01.03.12	08.03.12	15.03.12	22.03.12	29.03.12	05.04.12	12.04.12	19.04.12	26.04.12	03.05.12	10.05.12	17.05.12	24.05.12	31.05.12	06.06.12	13.06.12	20.06.12	27.06.12	04.07.12	11.07.12	18.07.12	25.07.12	01.08.12	08.08.12	15.08.12	22.08.12	29.08.12	05.09.12	12.09.12	19.09.12	26.09.12	03.10.12	10.10.12	17.10.12	24.10.12	31.10.12	06.11.12	13.11.12	20.11.12	27.11.12	04.12.12	11.12.12	18.12.12	25.12.12	01.01.13	08.01.13	15.01.13	22.01.13	29.01.13	05.02.13	12.02.13	19.02.13	26.02.13	05.03.13	12.03.13	19.03.13	26.03.13	02.04.13	09.04.13	16.04.13	23.04.13	30.04.13	07.05.13	14.05.13	21.05.13	28.05.13	04.06.13	11.06.13	18.06.13	25.06.13	02.07.13	09.07.13	16.07.13	23.07.13	30.07.13	06.08.13	13.08.13	20.08.13	27.08.13	03.09.13	10.09.13	17.09.13	24.09.13	01.10.13	08.10.13	15.10.13	22.10.13	29.10.13	05.11.13	12.11.13	19.11.13	26.11.13	03.12.13	10.12.13	17.12.13	24.12.13	31.12.13	07.01.14	14.01.14	21.01.14	28.01.14	04.02.14	11.02.14	18.02.14	25.02.14	04.03.14	11.03.14	18.03.14	25.03.14	01.04.14	08.04.14	15.04.14	22.04.14	29.04.14	06.05.14	13.05.14	20.05.14	27.05.14	03.06.14	10.06.14	17.06.14	24.06.14	01.07.14	08.07.14	15.07.14	22.07.14	29.07.14	05.08.14	12.08.14	19.08.14	26.08.14	02.09.14	09.09.14	16.09.14	23.09.14	30.09.14	07.10.14	14.10.14	21.10.14	28.10.14	04.11.14	11.11.14	18.11.14	25.11.14	02.12.14	09.12.14	16.12.14	23.12.14	30.12.14	06.01.15	13.01.15	20.01.15	27.01.15	03.02.15	10.02.15	17.02.15	24.02.15	03.03.15	10.03.15	17.03.15	24.03.15	01.04.15	08.04.15	15.04.15	22.04.15	29.04.15	06.05.15	13.05.15	20.05.15	27.05.15	03.06.15	10.06.15	17.06.15	24.06.15	01.07.15	08.07.15	15.07.15	22.07.15	29.07.15	05.08.15	12.08.15	19.08.15	26.08.15	02.09.15	09.09.15	16.09.15	23.09.15	30.09.15	07.10.15	14.10.15	21.10.15	28.10.15	04.11.15	11.11.15	18.11.15	25.11.15	02.12.15	09.12.15	16.12.15	23.12.15	30.12.15	06.01.16	13.01.16	20.01.16	27.01.16	03.02.16	10.02.16	17.02.16	24.02.16	03.03.16	10.03.16	17.03.16	24.03.16	01.04.16	08.04.16	15.04.16	22.04.16	29.04.16	06.05.16	13.05.16	20.05.16	27.05.16	03.06.16	10.06.16	17.06.16	24.06.16	01.07.16	08.07.16	15.07.16	22.07.16	29.07.16	05.08.16	12.08.16	19.08.16	26.08.16	02.09.16	09.09.16	16.09.16	23.09.16	30.09.16	07.10.16	14.10.16	21.10.16	28.10.16	04.11.16	11.11.16	18.11.16	25.11.16	02.12.16	09.12.16	16.12.16	23.12.16	30.12.16	06.01.17	13.01.17	20.01.17	27.01.17	03.02.17	10.02.17	17.02.17	24.02.17	03.03.17	10.03.17	17.03.17	24.03.17	01.04.17	08.04.17	15.04.17	22.04.17	29.04.17	06.05.17	13.05.17	20.05.17	27.05.17	03.06.17	10.06.17	17.06.17	24.06.17	01.07.17	08.07.17	15.07.17	22.07.17	29.07.17	05.08.17	12.08.17	19.08.17	26.08.17	02.09.17	09.09.17	16.09.17	23.09.17	30.09.17	07.10.17	14.10.17	21.10.17	28.10.17	04.11.17	11.11.17	18.11.17	25.11.17	02.12.17	09.12.17	16.12.17	23.12.17	30.12.17	06.01.18	13.01.18	20.01.18	27.01.18	03.02.18	10.02.18	17.02.18	24.02.18	03.03.18	10.03.18	17.03.18	24.03.18	01.04.18	08.04.18	15.04.18	22.04.18	29.04.18	06.05.18	13.05.18	20.05.18	27.05.18	03.06.18	10.06.18	17.06.18	24.06.18	01.07.18	08.07.18	15.07.18	22.07.18	29.07.18	05.08.18	12.08.18	19.08.18	26.08.18	02.09.18	09.09.18	16.09.18	23.09.18	30.09.18	07.10.18	14.10.18	21.10.18	28.10.18	04.11.18	11.11.18	18.11.18	25.11.18	02.12.18	09.12.18	16.12.18	23.12.18	30.12.18	06.01.19	13.01.19	20.01.19	27.01.19	03.02.19	10.02.19	17.02.19	24.02.19	03.03.19	10.03.19	17.03.19	24.03.19	01.04.19	08.04.19	15.04.19	22.04.19	29.04.19	06.05.19	13.05.19	20.05.19	27.05.19	03.06.19	10.06.19	17.06.19	24.06.19	01.07.19	08.07.19	15.07.19	22.07.19	29.07.19	05.08.19	12.08.19	19.08.19	26.08.19	02.09.19	09.09.19	16.09.19	23.09.19	30.09.19	07.10.19	14.10.19	21.10.19	28.10.19	04.11.19	11.11.19	18.11.19	25.11.19	02.12.19	09.12.19	16.12.19	23.12.19	30.12.19	06.01.20	13.01.20	20.01.20	27.01.20	03.02.20	10.02.20	17.02.20	24.02.20	03.03.20	10.03.20	17.03.20	24.03.20	01.04.20	08.04.20	15.04.20	22.04.20	29.04.20	06.05.20	13.05.20	20.05.20	27.05.20	03.06.20	10.06.20	17.06.20	24.06.20	01.07.20	08.07.20	15.07.20	22.07.20	29.07.20	05.08.20	12.08.20	19.08.20	26.08.20	02.09.20	09.09.20	16.09.20	23.09.20	30.09.20	07.10.20	14.10.20	21.10.20	28.10.20	04.11.20	11.11.20	18.11.20	25.11.20	02.12.20	09.12.20	16.12.20	23.12.20	30.12.20	06.01.21	13.01.21	20.01.21	27.01.21	03.02.21	10.02.21	17.02.21	24.02.21	03.03.21	10.03.21	17.03.21	24.03.21	01.04.21	08.04.21	15.04.21	22.04.21	29.04.21	06.05.21	13.05.21	20.05.21	27.05.21	03.06.21	10.06.21	17.06.21	24.06.21	01.07.21	08.07.21	15.07.21	22.07.21	29.07.21	05.08.21	12.08.21	19.08.21	26.08.21	02.09.21	09.09.21	16.09.21	23.09.21	30.09.21	07.10.21	14.10.21	21.10.21	28.10.21	04.11.21	11.11.21	18.11.21	25.11.21	02.12.21	09.12.21	16.12.21	23.12.21	30.12.21	06.01.22	13.01.22	20.01.22	27.01.22	03.02.22	10.02.22	17.02.22	24.02.22	03.03.22	10.03.22	17.03.22	24.03.22	01.04.22	08.04.22	15.04.22	22.04.22	29.04.22	06.05.22	13.05.22	20.05.22	27.05.22	03.06.22	10.06.22	17.06.22	24.06.22	01.07.22	08.07.22	15.07.22	22.07.22	29.07.22	05.08.22	12.08.22	19.08.22	26.08.22	02.09.22	09.09.22	16.09.22	23.09.22	30.09.22	07.10.22	14.10.22	21.10.22	28.10.22	04.11.22	11.11.22	18.11.22	25.11.22	02.12.22	09.12.22	16.12.22	23.12.22	30.12.22	06.01.23	13.01.23	20.01.23	27.01.23	03.02.23	10.02.23	17.02.23	24.02.23	03.03.23	10.03.23	17.03.23	24.03.23	01.04.23	08.04.23	15.04.23	22.04.23	29.04.23	06.05.23	13.05.23	20.05.23	27.05.23	03.06.23	10.06.23	17.06.23	24.06.23	01.07.23	08.07.23	15.07.23	22.07.23	29.07.23	05.08.23	12.08.23	19.08.23	26.08.23	02.09.23	09.09.23	16.09.23	23.09.23	30.09.23	07.10.23	14.10.23	21.10.23	28.10.23	04.11.23	11.11.23	18.11.23	25.11.23	02.12.23	09.12.23	16.12.23	23.12.23	30.12.23	06.01.24	13.01.24	20.01.24	27.01.24	03.02.24	10.02.24	17.02.24	24.02.24	03.03.24	10.03.24	17.03.24	24.03.24	01.04.24	08.04.24	15.04.24	22.04.24	29.04.24	06.05.24	13.05.24	20.05.24	27.05.24	03.06.24	10.06.24	17.06.24	24.06.24	01.07.24	08.07.24	15.07.24	22.07.24	29.07.24	05.08.24	12.08.24	19.08.24	26.08.24	02.09.24	09.09.24	16.09.24	23.09.24	30.09.24	07.10.24	14.10.24	21.10.24	28.10.24	04.11.24	11.11.24	18.11.24	25.11.24	02.12.24	09.12.24	16.12.24	23.12.24	30.12.24	06.01.25	13.01.25	20.01.25	27.01.25	03.02.25	10.02.25	17.02.25	24.02.25	03.03.25	10.03.25	17.03.25	24.03.25	01.04.25	08.04.25	15.04.25	22.04.25	29.04.25	06.05.25	13.05.25	20.05.25	27.05.25	03.06.25	10.06.25	17.06.25	24.06.25	01.07.25	08.07.25	15.07.25	22.07.25	29.07.25	05.08.25	12.08.25	19.08.25	26.08.25	02.09.25	09.09.25	16.09.25	23.09.25	30.09.25	07.10.25	14.10.25	21.10.25	28.10.25	04.11.25	11.11.25	18.11.25	25.11.25	02.12.25	09.12.25	16.12.25	23.12.25	30.12.25	06.01.26	13.01.26	20.01.26	27.01.26	03.02.26	10.02.26	17.02.26	24.02.26	03.03.26	10.03.26	17.03.26	24.03.26	01.04.26	08.04.26	15.04.26	22.04.26	29.04.26	06.05.26	13.05.26	20.05.26	27.05.26	03.06.26	10.06.26	17.06.26	24.06.26	01.07.26	08.07.26	15.07.26	22.07.26	29.07.26	05.08.26	12.08.26	19.08.26	26.08.26	02.09.26	09.09.26	16.09.26	23.09.26	30.09.26	07.10.26	14.10.26	21.10.26	28.10.26	04.11.26	11.11.26	18.11.26	25.11.26	02.12.26	09.12.26	16.12.26	23.12.26	30.12.26	06.01.27	13.01.27	20.01.27	27.01.27	03.02.27	10.02.27	17.02.27	24.02.27	03.03.27	10.03.27	17.03.27	24.03.27	01.04.27	08.04.27	15.04.27	22.04.27	29.04.27	06.05.27	13.05.27	20.05.27	27.05.27	03.06.27	10.06.27	17.06.27	24.06.27	01.07.27	08.07.27	15.07.27	22.07.27	29.07.27	05.08.27	12.08.27	19.08.27	26.08.27	02.09.27	09.09.27	16.09.27	23.09.27	30.09.27	07.10.27	14.10.27	21.10.27	28.10.27	04.11.27	11.11.27	18.11.27	25.11.27	02.12.27	09.12.27	16.12.27	23.12.27	30.12.27	06.01.28	13.01.28	20.01.28	27.01.28	03.02.28	10.02.28	17.02.28	24.02.28	03.03.28	10.03.28	17.03.28	24.03.28	01.04.28	08.04.28	15.04.28	22.04.28	29.04.28	06.05.28	13.05.28	20.05.28	27.05.28	03.06.28	10.06.28	17.06.28	24.06.28	01.07.28	08.07.28	15.07.28

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ И ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ	6
1.1. Формирование и эволюция механизма предоставления земельных участков при помощи аукционов.....	6
1.2. Земельный участок как объект земельных правоотношений	9
1.3. Особенности земельных участков в городе как элемента управления.....	17
2. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКИХ, УПРАВЛЕНЧЕСКИХ И ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫХ МЕХАНИЗМОВ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ И РЫНКА АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В г. ПЕНЗЕ	24
2.1. Анализ развития рынка земли в г. Пензе и формирование рыночного сегмента по аукционным продажам для строительства.....	24
2.2. Организационно-правовая база проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе	26
2.2.1. Федеральный уровень законов	31
2.2.2. Региональный уровень законов	38
2.2.3. Муниципальный уровень законов.....	45
2.2.4. Уровень Управления муниципального имущества администрации г. Пензы.....	65
2.4 Анализ организационного регламента проведения аукционов по продаже земельных участков и продаже права на заключение договора аренды земельных участков для строительства в г. Пензе ..	68
2.4.1. Публикация извещения о проведении торгов.....	69
2.4.2. Оплата задатка для участия в торгах	70
2.4.3. Оформление заявки на участие в аукционе	70
2.4.4. Протокол приема заявок претендентов	71
2.4.5. Уведомление о допуске (отказе) к участию в торгах.....	72
2.4.6. Порядок проведения аукциона	73
2.4.7. Оформление результатов торгов.....	74
2.4.8. Возврат задатков.....	74
2.4.9. Последствия уклонения от подписания протокола	75
2.4.10. Публикация результатов торгов	75
2.4.11. Признание торгов несостоявшимися	75
3. ИССЛЕДОВАНИЕ МЕХАНИЗМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ПОМОЩИ АУКЦИОНОВ НА ТЕРРИТОРИИ г. ПЕНЗЫ	77

3.1. Сегментация рынка и исследования результатов проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство.....	77
3.1.1. Индивидуальная жилищная застройка.....	77
3.1.2. Точечная жилищная застройка	78
3.1.3. Комплексная жилищная застройка	81
3.2. Анализ организационной структуры органа муниципальной власти, отвечающего за организацию и проведение аукционов по продаже земельных участков для строительства в г. Пензе	83
3.2.1. Функции Управления муниципального имущества администрации г. Пензы.....	83
3.2.2 Структура Управления муниципального имущества администрации г. Пензы.....	85
3.3. Анализ механизма предоставления земельных участков для жилищного строительства при помощи аукционов на территории г. Пензы	85
4. СОВРЕМЕННАЯ ПРОБЛЕМАТИКА ПРИОБРЕТЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ИЛИ ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ТАКОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА АУКЦИОНЕ	89
4.1. Особенности приобретения земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка на аукционе.....	89
4.2. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства	102
5. РАЗРАБОТКА МАТЕМАТИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ ВЕРОЯТНОСТИ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ ПОМОЩИ АУКЦИОНОВ	104
5.1. Разработка математической модели вероятности продажи земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов.....	104
5.1.1. Особенности динамики спроса на земельные участки, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов.....	104
5.1.2. Влияние сезонности аукционной деятельности на вероятность продажи земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов	105
5.1.3. Влияние фактора «площадь земельного участка» на вероятность продажи земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов	107

5.1.4. Влияние фактора «количество предшествующих выставлений» на вероятность продажи земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов.....	108
5.1.5. Формирование математической модели вероятности продажи земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов.....	109
5.2. Калибровка математической модели вероятности продажи земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства при помощи аукционов.....	114
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	117
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	119
Приложение А. График выставления непроданных земельных участков в г. Пензе в 2010-2012 гг.....	124
Приложение Б. График выставления проданных земельных участков в г. Пензе в 2010-2012 гг.....	125

Научное издание

Баронин Сергей Александрович
Люлькина Наталья Михайловна

**АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО
МЕХАНИЗМА РАЗВИТИЯ РЫНКА АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЖИЛИЩНОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Монография

В авторской редакции
Верстка Н.А. Сазонова

Подписано в печать 1.11.13. Формат 60×84/16.
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.
Усл.печ.л. 7,44. Уч.-изд.л. 8,0. Тираж 500 экз. 1-й завод 100 экз.
Заказ № 194.

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