

# § 2 ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОЕ ПАРТНЕРСТВО В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

С.А. Баронин, Н.М. Люлькина

## ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ РЫНКА МУНИЦИПАЛЬНЫХ АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ

**Аннотация.** Предметом исследования являются организационно-экономические взаимодействия, управленческие отношения и процессы, связанные с развитием муниципального рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства. Объектом исследования является сфера земельного рынка в жилищном строительстве в области аукционных продаж земельных участков на муниципальном уровне. Авторы в статье рассматривают современное состояние, особенности и основные тенденции развития земельного рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства на уровне РФ и муниципалитета г. Пензы. Уделено внимание методическому моделированию территориальных рынков земельных участков для жилищного строительства с классификационным анализом его структуры по сегменту аукционных продаж. Даны методические предложения по моделированию и прогнозированию зависимостей прироста стоимости начальной аукционной цены согласно теории аукционов для муниципалитетов РФ с практическими рекомендациями по их применению. Методология исследования результатов статьи соответствует формуле и области научных исследований по экономике и управлению народным хозяйством по направлению экономики, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство) в части анализа современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка и его отдельных сегментов, а также развития теории и методологии управления объектами недвижимости различного функционального назначения. Научная новизна приведенных результатов исследования заключается в разработке и обосновании методических положений и рекомендаций по развитию муниципального рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства. При этом научная новизна раскрывается совокупностью положений по выявленным основным тенденциям, особенностям и современному состоянию развития земельного рынка земельных участков для жилищного строительства и его сегмента по аукционным продажам на уровне РФ и муниципалитета г. Пензы. Представляют научно-практический интерес также разработанные методические положения по моделированию территориального рынка земельных участков для жилищного строительства с классификационным анализом его структуры по сегменту аукционных продаж. Даны выводы и предложения по моделированию и прогнозированию зависимостей прироста стоимости начальной аукционной цены согласно теории аукционов для муниципалитетов РФ с практическими рекомендациями по их применению.

**Ключевые слова:** прирост стоимости лота, классификация рынка аукционов, вероятность продаж, прирост стоимости, тенденции развития, теория аукционов, земельные аукционы, рынок аукционных продаж, земельные участки, аукционные продажи.

**Н**а современном этапе развития земельного рынка в России особую актуальность имеют аукционные продажи земельных участков как способ приобретения земель для жилищного строительства. Муниципалитеты осуществляют офор-

мление и подготовку к аукционам земельных участков для жилищного строительства с целью улучшения жилищных условий граждан и расширения городских территорий, а также привлечения в государственный и муниципальный бюджеты дополнительных доходов.

В связи с этим исследование муниципального рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства приобретает особую значимость. При правильном функционировании механизма подготовки и реализации земельных участков при помощи аукционов может значительно увеличиться доходность бюджетов в части продаж земельных участков, а также решить жилищную проблему в России.

Важнейшим элементом земельного рынка РФ является сегмент муниципального земельного рынка, который оказывает значительное влияние на всю экономику России, и особенно на развитие жилищного строительства. В связи с этим выявление особенностей и основных тенденций развития рынка аукционных продаж земельных участков, предназначенных для жилищного строительства является важным элементом исследования указанного сегмента земельного рынка [6, 5,1,9].

В качестве первой тенденции на уровне РФ можно выделить увеличение площади земель населенных пунктов, находящихся в собственности муниципалитетов (с 2006 г. по 2013 г. с 10,9 тыс.га до 408,7 тыс. га).

Одной из особенностей является то, что изменился баланс распределения площадей между городскими

и сельскими поселениями (рис. 1). В 2006 г. 34% территорий населенных пунктов в собственности муниципалитетов приходилось на городские населенные пункты и 66% - на сельские поселения. Однако к 2013 г. возросла доля городских поселений до 77% за счет расширения городской черты.

В качестве второй тенденции на уровне РФ можно отметить, что среди земель, приобретаемых гражданами и юридическими лицами из муниципальной собственности, второе место занимают земельные участки для индивидуального жилищного строительства (43% от всех городских земель, находящихся в частной собственности на 2013 г.) после земель сельскохозяйственного использования (50%).

В качестве следующей тенденции на уровне РФ можно отметить активный рост общего количества сделок с земельными участками по результатам торгов. По состоянию на 01.01.2006 доля сделок с государственными и муниципальными землями в общем количестве сделок с земельными участками по РФ составила 12,38%, а на 01.01.2013 указанный показатель составил 13,49%. В рассмотренном временном интервале наблюдается рост количества сделок с земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, совершенных по результатам торгов (по состоянию на 01.01.2006 - 4

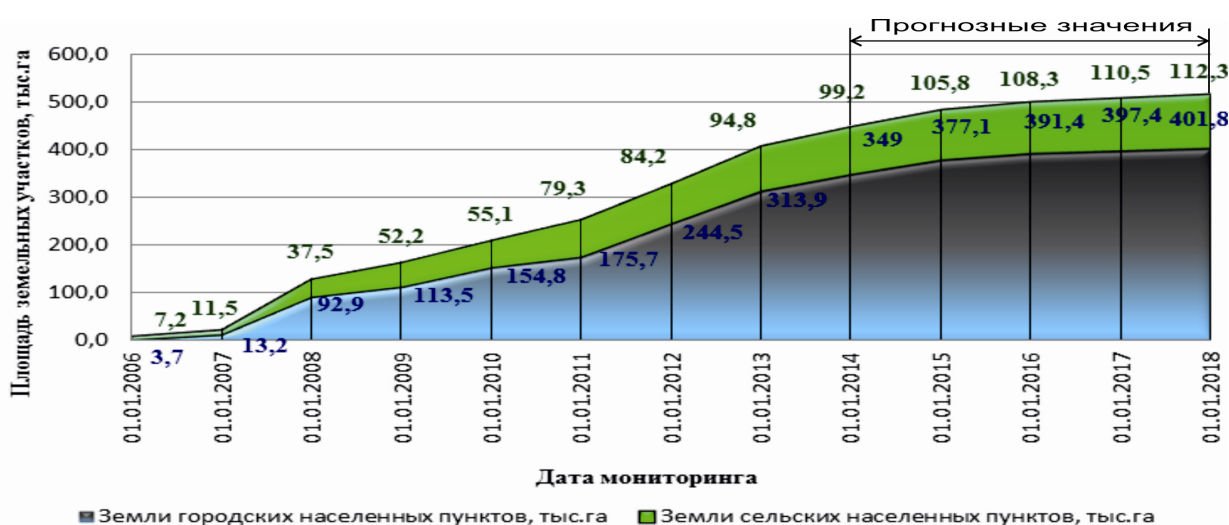


Рис. 1. Анализ и прогноз распределения земель населенных пунктов, находящихся в муниципальной собственности, по принадлежности к городским и сельским поселениям в 2006-2018 гг.

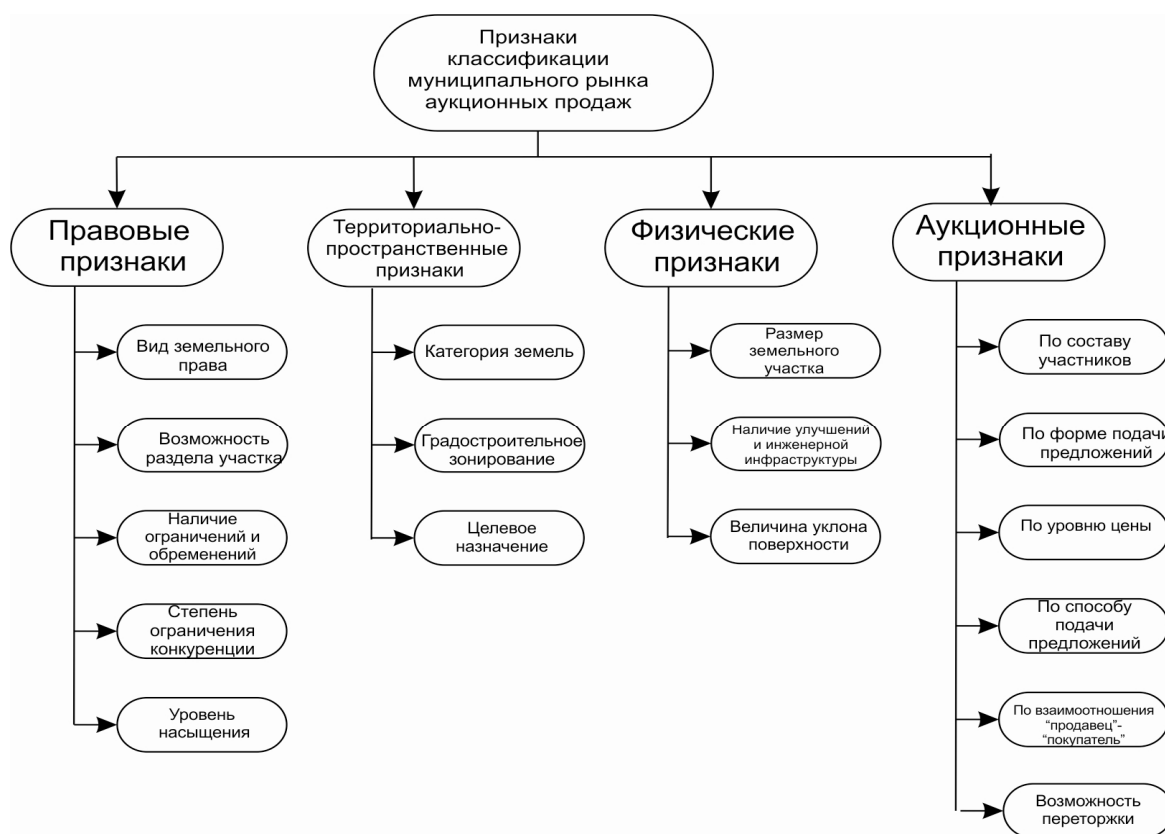
644 сделок (3 774 га), по состоянию на 01.01.2013 - 34 706 сделок (86 918,26 га), т.е. увеличение более чем в семь раз по количеству сделок).

Доля сделок с земельными участками, проданными по результатам торгов, в общем количестве сделок с земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, изменялась неравномерно [5,7]. С 01.01.2006 по 01.01.2011 наблюдался значительный рост указанного показателя с 3,08% до 11,94%, а затем указанный показатель начал снижаться и на 01.01.2013 составил 9,26%. Увеличение доли сделок с государственными и муниципальными землями в общем количестве сделок с земельными участками происходит за счет увеличения доли земельных участков, предоставляемых без торгов (выкуп земель под существующими строениями, находящимися в собственности граждан и юридических

лиц; предоставление земельных участков без торгов семьям, имеющим трех и более детей и т.д.).

Авторские исследования позволили муниципальный рынок аукционных продаж земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, классифицировать по четырем группам признаков: правовые признаки; территориально-пространственные признаки; физические признаки; аукционные признаки (рис. 2).

Классификационный анализ рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства на муниципальном уровне выявил многообразие способов формирования и оформления прав на земельные участки, видов аукционов и т.д. Аукционные продажи земельных участков на муниципальном уровне осуществляются при помощи английских аукционов (аукционы на повышение цены), которые рассмотрены



*Рис. 2. Классификация муниципального рынка аукционных продаж земельных участков по группам классификационных признаков*

в приведенной ниже классификации. В России в последнее время стали использоваться также голландские аукционы (аукционы на понижение цены), однако они применяются только для строительства жилья эконом-класса и не оспользуются муниципалитетами. [1,9]

Проведенные исследования в области муниципального управления аукционными продажами земельных участков [2,5,6], а также теории аукционов [3], позволили осуществить моделирование и прогнозирование зависимостей прироста стоимости начальной аукционной цены для условий муниципалитетов.

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

Из 565 проданных при помощи аукционов земельных участков для индивидуального жилищного строительства (земельные участки с назначением «для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и

для блокированного жилищного строительства (БЖС)) 39% составляют земельные участки, проданные на аукционе с 2 участниками, 26% - с 3 участниками, 17% - с 4 участниками, 11% - с 5-6 участниками, 7% - с количеством участников аукциона 7 и более.

Моделирование прироста начальной аукционной цены земельного участка возможно только при условии равной заинтересованности сторон в приобретении объекта. Поэтому из 565 земельных участков была отобрана совокупность земельных участков, по которым произошло повышение начальной цены. Итоговую выборку формируют 160 объектов (40 объектов в 1 группе и по 30 в оставшихся группах) (Таблица 1).

Рассмотрим зависимость вероятности продажи земельного участка на аукционе от даты проведения аукциона. Для этого воспользуемся общероссийскими данными официального сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

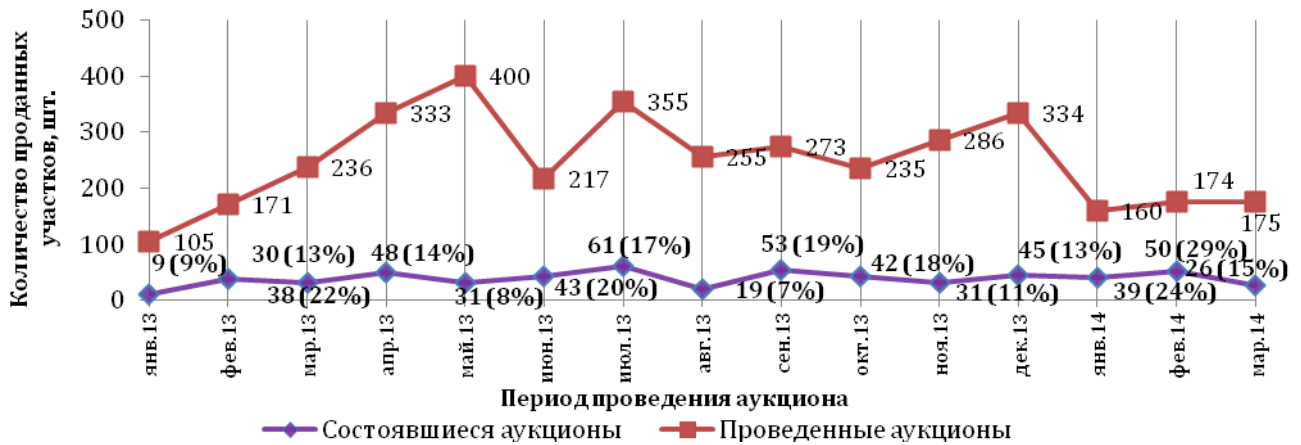
Наибольшее количество выставлений земельных участков наблюдается в мае, июле и декабре 2013 г., однако наибольший процент проданных участков наблюдается неизменно в первом квартале (кроме января 2013, когда указанный электронный ресурс был законодательно признан обязательным для размещения информации о проведении торгов и участники процесса еще не были знакомы с работой данного ресурса). При

*Таблица 1*

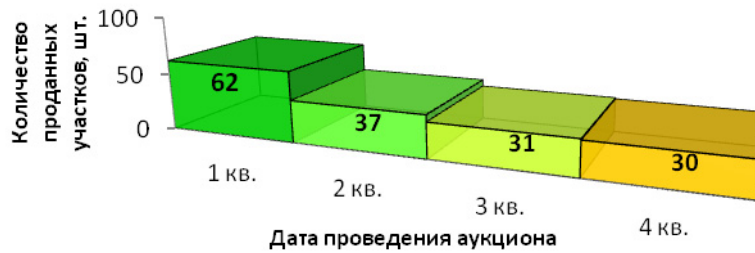
**Группировка итоговой выборки земельных участков для индивидуального жилищного строительства, реализованных при помощи аукционов**

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

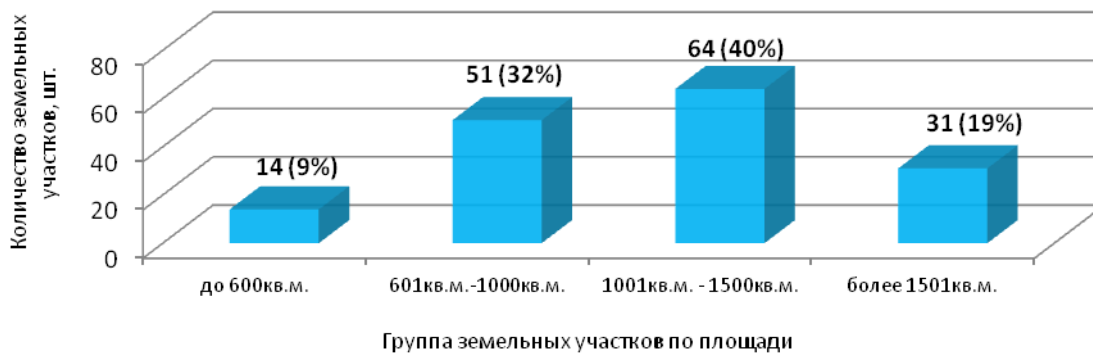
## Государственно-частное партнерство в сфере недвижимости



*Рис. 3. Анализ динамики реализации земельных участков для жилищного строительства по дате продажи при помощи аукционов*



*Рис. 4. Поквартальная классификация по дате продажи земельных участков для жилищного строительства при помощи аукционов*



*Рис. 5. Анализ структуры земельных участков в зависимости от площади*

этом прослеживается сезонность продаж земельных участков, которую можно наблюдать и в сформированной выборке (Рисунок 3).

В рассмотренной выше выборке из 160 объектов произведена поквартальная классификация по дате продажи земельных участков для жилищного строительства при помощи аукционов. Наибольшее количество сделок в выбранной совокупности происходит в 1 квартале (39%), во втором квартале наблюдается снижение до 23%, а в третьем и четвертом – округленно по 19% (Рисунок 4).

Произведена группировка земельных участков в выборке по площади проданных земельных участков. Выделены 4 группы земельных участков, из которых наибольшее количество продаж в группе объектов площадью 1001 кв.м. – 1500 кв.м. (40% от общего количества проданных земельных участков) (Рисунок 5).

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

При группировке объектов внутри выборки по количеству совершенных шагов аукциона выделено 6 групп объектов. Наибольшее количество земельных участков находится в группе «1-3 шага» (24% от обще-

го количества). Более детально данные представлены на диаграмме.

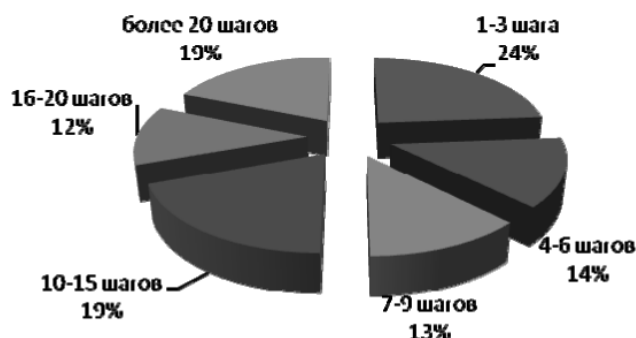


Рис. 6. Анализ структуры земельных участков в зависимости от количества совершенных шагов аукциона

На основании группировки земельных участков внутри выборки по количеству совершенных шагов аукциона в каждой из шести групп рассчитано среднее количество участников аукциона (Таблица 2).

Наблюдается явная закономерность распределения количества участников аукциона по группам земельных участков: чем больше заявителей приняло участие в аукционе, тем больше шагов совершено при торге. Подобную зависимость описывает и теорема об одинаковой доходности в теории аукционов [4].

Таблица 2

**Группировка земельных участков внутри выборки по количеству совершенных шагов аукциона**

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

Наиболее показательным элементом эффективности проведения аукционов является увеличение начальной аукционной цены земельного участка. Под *приростом начальной аукционной цены* земельного участка понимается отношение разницы аукционной цены земельного участка и его начальной цены к начальной цене земельного участка, выраженное в процентах.

$$\Pi = \frac{АЦ - НЦ}{НЦ} \times 100\%, \quad (1)$$

где:  $\Pi$  – прирост начальной аукционной цены земельного участка, %; АЦ – аукционная цена земельного участка (цена продажи земельного участка на аукционе), руб.; НЦ – начальная цена земельного участка, руб.

Согласно проведенным исследованиям, значение прироста начальной аукционной цены возрастает с увеличением количества участников аукциона. Для математического формирования зависимости был выявлен фактор увеличения цены, являющийся безразмерной величиной (формула 3):

$$z = (1/e)^e \times x, \quad (2)$$

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

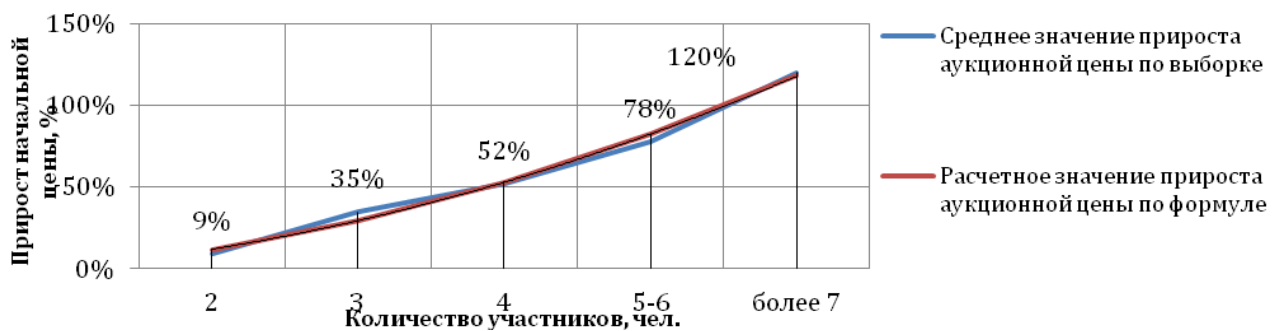
$e$  – математическая константа.

Прирост начальной аукционной цены (в процентах) можно выразить следующей формулой, которая

представляет собой математическую модель прироста начальной аукционной цены (формула 4):

$$\Pi = ((ez(e+z) + (\ln(1+z))^2) / 100) \times 100\% \quad (3)$$

На основании проведенных исследований можно сделать вывод, что меры по увеличению количества участников аукциона приведут к увеличению прироста аукционной стоимости, что повлечет увеличение прибыли муниципалитетов. Для этого предлагается ряд мероприятий по увеличению количества участников аукциона: 1) Проведение активной маркетинговой политики со стороны органов муниципальной власти с целью информирования населения о проведении земельных аукционов при помощи средств массовой информации и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»; 2) Исследование органами муниципальной власти особенностей спроса на земельные участки с целью формирования для реализации при помощи аукционов земельных участков на тех территориях, где граждане заинтересованы в их приобретении; 3) Снижение начальной цены на земельные участки при повторном выставлении лота на аукцион (при условии, что предыдущий аукцион по указанному объекту не состоялся по причине отсутствия участников); 4) Упрощение процедуры формирования земельного участка на торги органами муниципальной власти, снижение длительности процедуры формирования земельных участков на торги; 5) В случае реализации земельных участков



*Рис. 7. Анализ изменения прироста аукционной цены земельных участков в зависимости от количества участников*

при помощи аукциона в незастроенных районах необходимо развитие инфраструктуры микрорайонов и районов (строительство коммуникаций, дорожной сети, объектов социально-культурного и бытового назначения и пр.); б) Увеличение периода с даты выставления земельного участка на торги до даты окончания приема заявок с целью ознакомления с публичной офертой наибольшего количества населения; кроме того, дополнительное время дает возможность лицам, не обладающим на текущий момент достаточными средствами для приобретения земельного участка прибегнуть к кредитованию.

Таким образом, в исследовании осуществлена актуализация проблемной ситуации исследования. Установлено, что наиболее проблемной областью реализации земельных участков гражданам и юридическим лицам при помощи аукционов является продажа земельных участков из земель населенных пунктов для жилищного строительства, что обусловлено высокой потребностью граждан России в доступном и

комфортном жилье. Исследовано современное состояние, особенности и основные тенденции развития земельного рынка земельных участков для жилищного строительства и его сегмента по аукционным продажам на уровне РФ. Также выполненные исследования позволили осуществить авторское моделирование территориального рынка земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, а также выявить признаки классификации муниципального рынка аукционных продаж и произвести детальную классификацию рынка аукционных продаж, позволяющая сделать заключение о многообразии рынка. Кроме того, сформулированы методические предложения по моделированию и прогнозированию зависимостей прироста стоимости начальной аукционной цены согласно теории аукционов для условий муниципалитетов РФ и г. Пензы, а также предложены меры по увеличению количества участников аукциона, которые приведут к увеличению прироста начальной аукционной цены, что повлечет увеличение прибыли муниципалитетов.

### Библиография

1. S.A. Baronin, A.G.Yankov, S.A.Bizhanov. Assessing the cost of real estate lifecycle contracts in Russia
2. Flavio M. Menezes, Paulo K. Monteiro. An Introduction to Auction Theory // USA, Oxford University Press. 2008. – С. 40-42.
3. Paul Milgrom. Ascending Prices and Package Bidding: A Theoretical and Experimental Analysis // USA, American Economic Journal: Microeconomics 2 (3). 2010. – С. 160-185.
4. Vijay Krishna. Auction Theory // USA: Elsevier Inc. 2010. – С. 13-14
5. Баронин С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья. Дис. на соискание ученой степени доктора экономических наук – Москва, МГСУ, 2005.
6. Баронин С.А., Бредихин В.В., Люлькина Н.М. Основные тенденции развития рынка аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства на муниципальном уровне г.Пензы. Известия Юго-Западного государственного университета. 2014. №1(52).
7. Баронин С.А., Люлькина Н.М. Анализ организационно-экономического механизма развития рынка аукционных продаж земельных участков в жилищном строительстве. Анализ организационно-экономического механизма развития рынка аукционных продаж земельных участков в жилищном строительстве: монография. – Пенза: ПГУАС, 2013 – 128 с.
8. Баронин С.А., Толстых Ю.О., Люлькина Н.М. Экспертиза факторного пространства экономического механизма организации земельных аукционов для малоэтажного жилищного строительства. Строительство и недвижимость: экспертиза и оценка. Материалы 9-й международной конференции/ под общ.ред. С.В. Захарова, И. Кратены – Прага – Москва: ООО «ЭЦ Академстройнаука», 2012.



9. Булах Е.В. Государственная поддержка развития системы местного самоуправления в современной России: перспективы и сдерживающие факторы // Юридические исследования. - 2013. - 2. - С. 1 - 22. DOI: 10.7256/2409-7136.2013.2.490. URL: [http://www.e-notabene.ru/lr/article\\_490.html](http://www.e-notabene.ru/lr/article_490.html)

**References (transliterated)**

1. S.A. Baronin, A.G.Yankov, S.A.Bizhanov. Assessing the cost of real estate lifecycle contracts in Russia
2. Flavio M. Menezes, Paulo K. Monteiro. An Introduction to Auction Theory // USA, Oxford University Press. 2008. – S. 40-42.
3. Paul Milgrom. Ascending Prices and Package Bidding: A Theoretical and Experimental Analysis // USA, American Economic Journal: Microeconomics 2 (3). 2010. – S. 160-185.
4. Vijay Krishna. Auction Theory // USA: Elsevier Inc. 2010. – S. 13-14
5. Baronin S.A. Metodologiya formirovaniya i razvitiya territorial'nykh rynkov dostupnogo zhil'ya. Dis. na soiskanie uchenoi stepeni doktora ekonomicheskikh nauk – Moskva, MGSU, 2005.
6. Baronin S.A., Bredikhin V.V., Lyul'kina N.M. Osnovnye tendentsii razvitiya rynka auktsionnykh prodazh zemel'nykh uchastkov dlya zhilishchnogo stroitel'stva na munitsipal'nom urovne g.Penzy. Izvestiya Yugo-Zapadnogo gosudarstvennogo universiteta. 2014. №1(52).
7. Baronin S.A., Lyul'kina N.M. Analiz organizatsionno-ekonomicheskogo mekhanizma razvitiya rynka auktsionnykh prodazh zemel'nykh uchastkov v zhilishchnom stroitel'stve. Analiz organizatsionno-ekonomicheskogo mekhanizma razvitiya rynka auktsionnykh prodazh zemel'nykh uchastkov v zhilishchnom stroitel'stve: monografiya. – Penza: PGUAS, 2013 – 128 s.
8. Baronin S.A., Tolstykh Yu.O., Lyul'kina N.M. Ekspertiza faktornogo prostranstva ekonomicheskogo mekhanizma organizatsii zemel'nykh auktsionov dlya maloetazhnogo zhilishchnogo stroitel'stva. Stroitel'stvo i nedvizhimost': ekspertiza i otsenka. Materialy 9-i mezhdunarodnoi konferentsii/ pod obshch.red. S.V. Zakharova, I. Krateny – Praga – Moskva: OOO «ETs Akademstroinauka», 2012.
9. Bulakh E.V. Gosudarstvennaya podderzhka razvitiya sistemy mestnogo samoupravleniya v sovremennoi Rossii: perspektivy i sderzhivayushchie faktory // Yuridicheskie issledovaniya. - 2013. - 2. - С. 1 - 22. DOI: 10.7256/2409-7136.2013.2.490. URL: [http://www.e-notabene.ru/lr/article\\_490.html](http://www.e-notabene.ru/lr/article_490.html)