

§ 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.

На 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

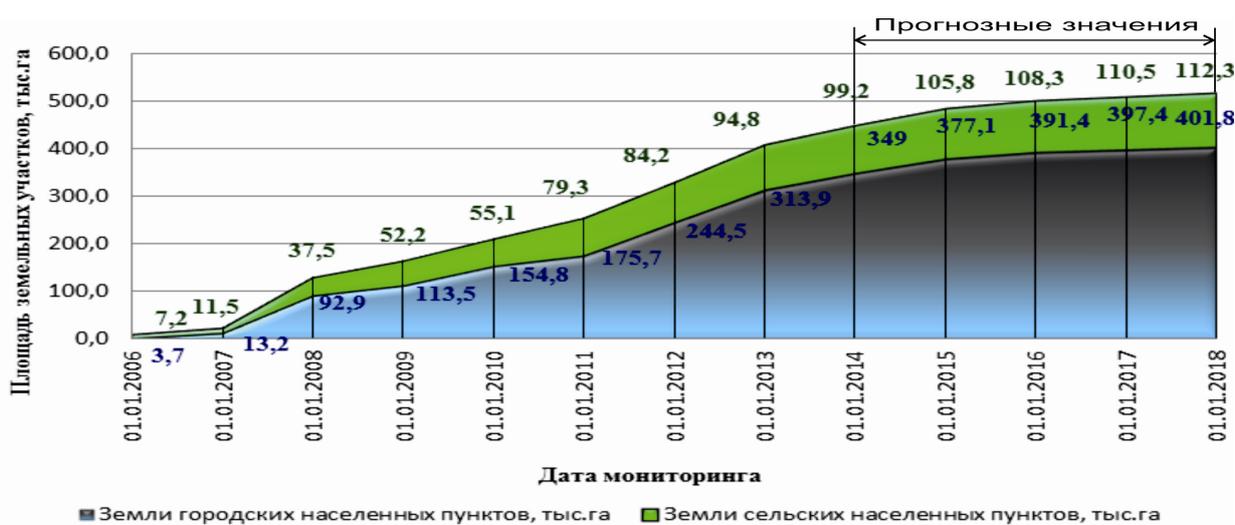


Рис. 1. Анализ и прогноз распределения земель населенных пунктов, находящихся в муниципальной собственности, по принадлежности к городским и сельским поселениям в 2006-2018 гг.

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

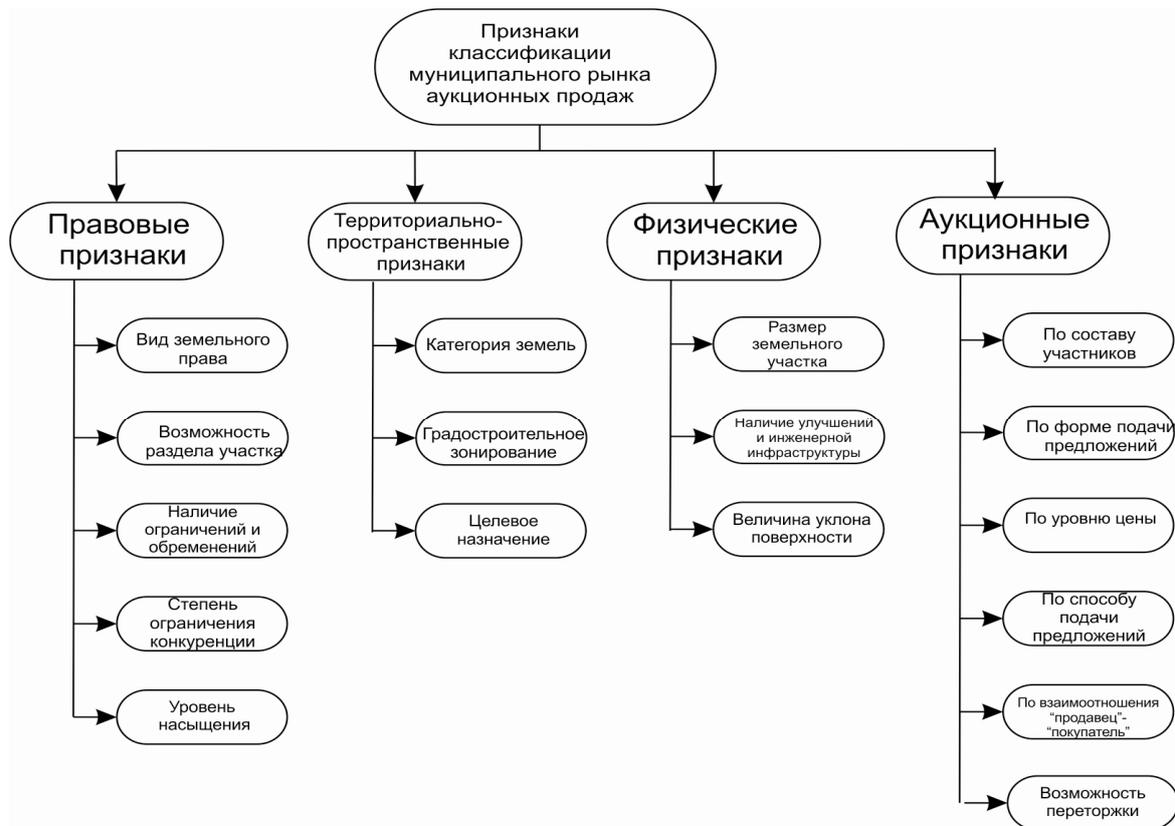


Рис. 2. Классификация муниципального рынка аукционных продаж земельных участков по группам классификационных признаков

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, 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.

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

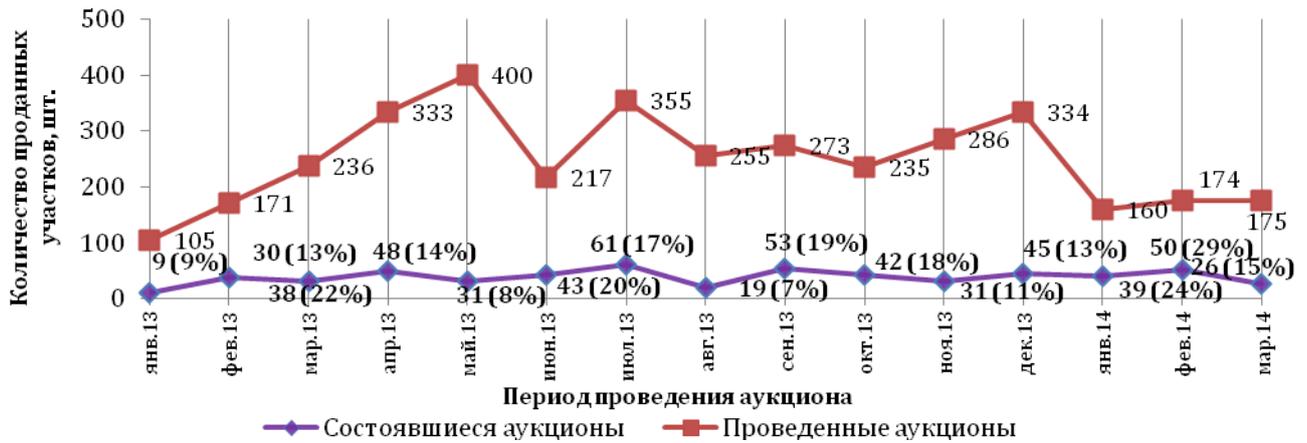


Рис. 3. Анализ динамики реализации земельных участков для жилищного строительства по дате продажи при помощи аукционов

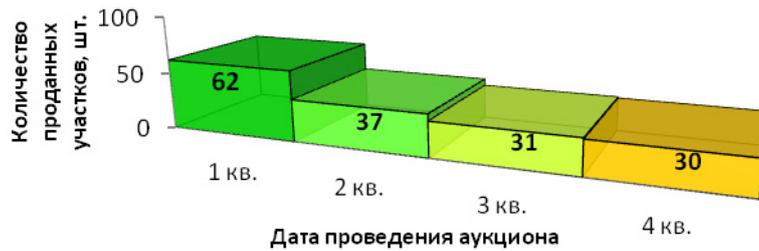


Рис. 4. Поквартальная классификация по дате продажи земельных участков для жилищного строительства при помощи аукционов

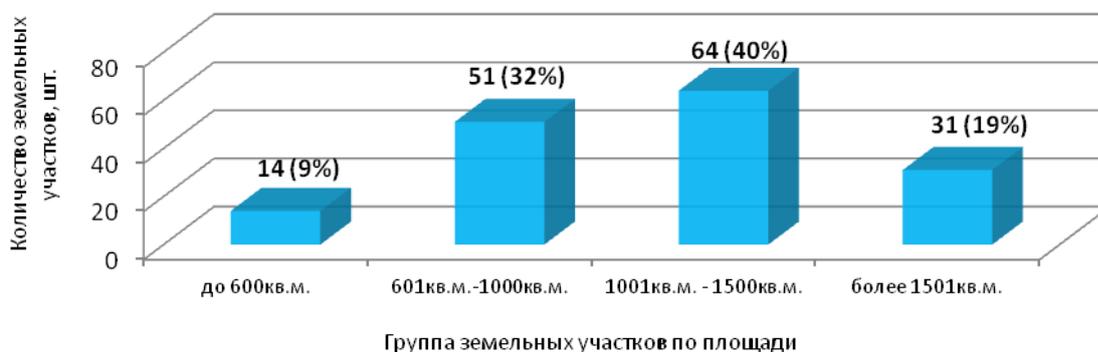


Рис. 5. Анализ структуры земельных участков в зависимости от площади

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.

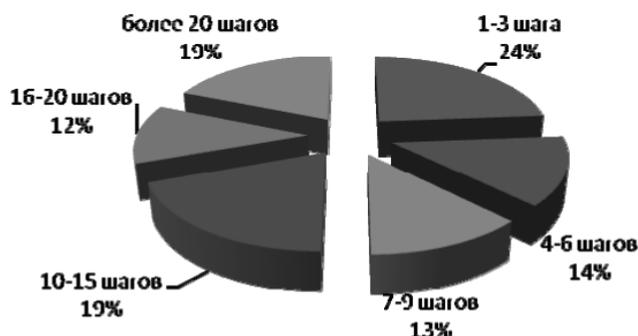


Рис. 6. Анализ структуры земельных участков в зависимости от количества совершенных шагов аукциона

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: Π – 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

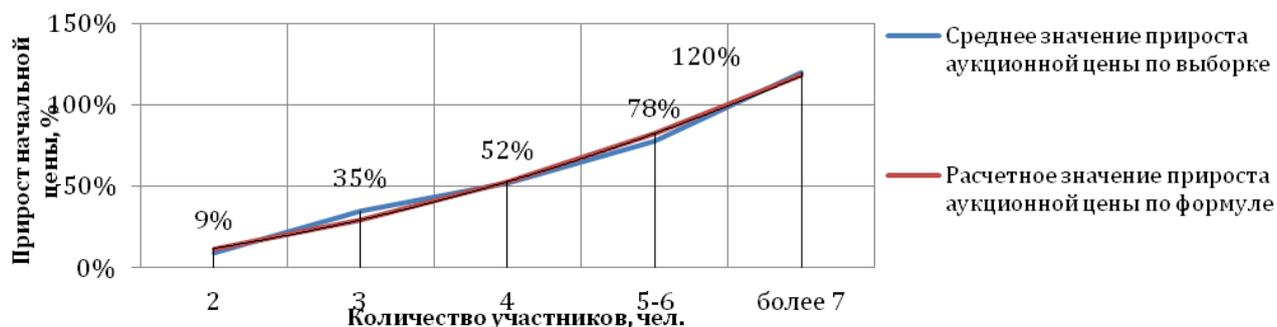


Рис. 7. Анализ изменения прироста аукционной цены земельных участков в зависимости от количества участников

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

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