

**Мухатинова Регина Нагимовна**, студентка 1 курса магистерской программы «Экономика недвижимости и девелопмент территорий»

ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет», г. Екатеринбург

**Макарова Мария Игоревна**, студентка 1 курса магистерской программы «Экономика недвижимости и девелопмент территорий»

ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет», г. Екатеринбург

## ПРИОБРЕТЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТОРГАХ: КЛЮЧЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ

**Аннотация.** В статье рассмотрены вопросы приобретения земельных участков на торгах, а также проблемы и особенности процедуры проведения аукционов. Авторами предложены методы по решению ряда проблем.

**Ключевые слова:** торги, земельные участки, риски, аренда земельного участка.

**Abstract.** The paper deals with the acquisition of land at auction, as well as the problems and peculiarities of the procedure of holding auctions. The authors propose methods to address a number of problems.

**Keywords:** bids, land, the risks for rent land.

На сегодняшний день вопрос инвестиционных рисков в сфере приобретения земельных участков продолжает оставаться актуальным и острым. Востребованы ли аукционы сегодня? Каковы особенности и сложности проведения торгов? Какие действия предпринимают законодатели в данной области?

Особенностью предоставления участков для целей жилищного строительства является предоставление исключительно через аукционы.

При покупке недвижимости инвестору необходимо сосредоточиться на таких вопросах как определение прав на недвижимое имущество, защищенность вложений, легитимность сделки и земельные правоотношения сторон.

Для многих инвесторов на сегодняшний день наибольший интерес представляют торги, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Получение права аренды земельного участка под строительство предполагает 7 категорий (целевых назначений). Две из них – земельные промышленные участки и земли поселений – допускают застройки офисными, промышленными, торговыми и прочими коммерческими объектами. При этом обязательно нужно принимать во внимание данные о границах территории, присутствии прав третьих лиц, инженерные коммуникации и прочие факторы. Такие данные можно найти в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) [1].

Предоставление земельного участка для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (аукционах или конкурсах) в следующем порядке: работа по формированию границ земельного участка, определение вида разрешенного использования и технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, далее государственный кадастровый учет земельного участка, решение и публикация информации о проведении торгов.

В качестве продавца выступает орган государственной власти или муниципальное самоуправление. Органы местного самоуправления, на территории которых торги не проводятся, могут выставлять на договорной основе земельные участки на торги, проводимые в других муниципальных образованиях.

Земельные участки, выставляемые на торги, определяются продавцом в соответствии с утвержденным генеральным планом города или другого поселения, или градостроительной и землеустроительной документацией. Разрешается также передача земельных участков в аренду без проведения торгов при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

На рынке торгов на сегодняшний день существует ряд ключевых проблем, среди которых:

- неэффективность и нецелесообразность казалось бы универсальных для всей страны норм земельного законодательства;

– отсутствие механизмов поддержки и стимулирования земельных аукционов в период экономического спада. В некоторых регионах количество проведенных сделок сводится на единицы;

– сложность проведения процедуры торгов: бюрократия, длительность процедуры во времени. В результате данной проблемы инвесторы стремятся приобрести земельный участок у собственника, чем прибегать к участию в аукционе, что создает дополнительные риски.

В целях обеспечения большей доступности, эффективности и надежности процедуры на наш взгляд необходимо принять ряд таких мер как:

– введение разумной отсрочки и рассрочки платежа за право пользования землей, поскольку застройщикам в нынешних условиях не удастся сбыть все построенные площади после строительства;

– законодательное регулирование процедур предоставления земельных участков под освоение и жилищного строительства с учетом региональной специфики;

– снижение начальной стоимости участка. Девелоперы отмечают, что справедливая начальная стоимость участка равна объему средств, потраченных администрацией на его подготовку (проведение коммуникаций, устранение обременений и т.д.);

– снижение арендной ставки. Для расчета величины годовой арендной платы за земли, арендуемые для целей многоквартирного жилищного строительства, вводить понижающие коэффициенты;

– понижающие коэффициенты для расчета величины годовой арендной платы за земли, арендуемые для объектов жилищного строительства.

Детальная статистика по торгам "Аренда и продажа земельных участков" показывает, что по результатам торгов, организованных с начала 2016 года, в Свердловской области опубликовано 620 лотов, среднее количество заявителей по лоту составило 0,8669 человек, Средняя цена аренды 1 кв.м за месяц по итогам торгов 28,5868 руб., Средняя цена продажи 1 кв.м по итогам торгов 546,6252 руб., Увеличение цены по итогам торгов, составило 75,0793 % [2].

Таким образом процедура подготовки земельных участков к жилищному строительству, схема проведения торгов, разработка норм, стимулирующих торги,

должны быть урегулированы на федеральном уровне. Данные меры необходимы для снижения рисков, повышения эффективности и рационализации схемы распределения земельных участков в стране.

### **Библиографический список**

1. Земля под ногами: приобретение права аренды земельного участка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.estimatica.info/assessment/land/107-zemlya-pod-nogami-priobretenie-prava-arendy-zemel'nogo-uchastka>
2. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)