

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
образования  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ПРАВОСУДИЯ»**

Экономический факультет

Кафедра экономики и управления недвижимостью

**«ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
ПРИ ЕГО ПРОДАЖЕ НА ТОРГАХ»**

Выполнила: студентка 1 курса  
бакалавриата очно-заочной формы  
обучения (ГВД)  
Экономического факультета  
направление подготовки  
«Менеджмент»  
Малых Кристина Алексеевна

Научный руководитель:  
к.э.н.  
Макарова Екатерина Евгеньевна

**Москва, 2020**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	3
1. Нормативно-правовое регулирование организации и проведения земельных торгов.....	5
2. Особенности и порядок проведения торгов при продаже земельных участков...	11
3. Экономическое обоснование цены земельного участка, расположенного в границах города Москвы, при его продаже на торгах .....	20
Список использованной литературы.....	26

## ВВЕДЕНИЕ

Земля как объект правового регулирования имеет определенную специфику. В экологическом понимании земля является природным объектом, составной частью природной среды, взаимодействующая с другими сферами. С экономической точки зрения – это объект хозяйственной и иной деятельности, что является материальной базой любого производства – средством производства и предметом труда. Это единственное место обитания всех экосистем и производительных сил. В социальном отношении земля и земельные участки являются объектом различных видов собственности (государственной, муниципальной, частных и иных).

В силу территориальных ограничений, земная поверхность не может быть произвольно увеличена людьми по мере роста потребностей. Равным счетом она не подлежит замене другим ресурсом, не имеет срока износа и не устаревает, является трудно воспроизводимым ресурсом относительно ее ценностных характеристик.

Актуальность темы состоит в том, что в современных условиях взрослая экономическая роль земли в жизни общества, ее незаменимость в сфере материального производства предопределили необходимость наиболее рационального ее использования на законодательном уровне. Правовое регулирование земельных отношений со стороны государства осуществляется с помощью установления особых категорий земель, режимов хозяйственной эксплуатации, порядка передачи и изъятия земель на праве собственности и иных вещных правах путем специальных землеустроительных действий, в том числе путем предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах.

Объектом исследования является процесс регулирования организации и проведения торгов по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в форме аукциона по

продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Предметом исследования является определение ценообразующих факторов экономического обоснования цены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности при его продаже на торгах.

Целью данной работы является определение проблем ценообразования и регулирования организации торгов по реализации земельных участков и выявление путей решения и направлений совершенствования процесса предоставления участков, выставленных на конкурсы и аукционы, в городе Москве.

В процессе исследования были использованы следующие методы: анализ, аналогия, сравнение, сопоставление, систематизация, классификация.

# 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ТОРГОВ

Законодательная основа организации и проведения земельных торгов регламентирована статьями гражданского и земельного законодательства Российской Федерации и положениями отдельных федеральных законах.

Правила предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе, на основании арендного договора, регулируются главой V.1. ЗК РФ<sup>1</sup> «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

В соответствии с п. 4 ст. 447 ГК РФ<sup>2</sup> законодательство предусматривает две формы проведения торгов: аукцион и конкурс. Основные различия между ними заключаются в механизме определения победителя.<sup>3</sup> Победитель аукциона – это лицо, предложившее наибольшую цену. На аукционе победитель определяется поэтапным повышением цены на предмет торга. Перед началом аукциона объявляется денежный интервал увеличения цены имущества, именуемый «шагом», который устанавливается в процентном соотношении к стартовой цене. В данном случае каждое последующее предложение по цене должно превышать предыдущее.

С вступлением в силу ФЗ № 171<sup>4</sup> с 01.03.2015 предусматривается новый порядок предоставления земельных участков в соответствии с п. 1 ст. 39.3 и п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ ЗК РФ в единственной форме торгов – путем проведения аукциона или без него, так как основная идея продажи заключается в получении

---

<sup>1</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (редакция, действующая с 1 января 2019 года) // СПС КонсультантПлюс

Далее ЗК РФ

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2019) // СПС КонсультантПлюс

Далее ГК РФ

<sup>3</sup> Прошунина Е.В. Продажа земельного участка с публичных торгов: новеллы законодательства // Актуальные проблемы экономики и права. 2015. № 2. С. 228–232.

<sup>4</sup> Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.06.2014 N 171-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс

государственным или муниципальным образованием наибольшей суммы для зачисления их в соответствующий фонд денежных средств.

При этом установлены случаи для предоставления земельного участка без проведения торгов по основаниям, предусмотренные пунктами 2 соответствующих статей ЗК РФ. Законодательно установлено 10 случаев, изложенных в п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ и 38 случаев, изложенных в п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок предоставления земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков. Таким образом, согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по реализации земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц. Уполномоченный на проведение аукциона орган обязан проверить наличие или отсутствие оснований, предусмотренных отдельными пунктами ст.39.11 ЗК РФ.

Далее согласно п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, размере задатка и сроках внесения, о существующих обременениях продаваемого имущества и обязательствах в отношении объектов, о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В случае выявления обстоятельств организатором на основании п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ публикуется извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) аукциона в течение 3 дней со дня

принятия данного решения. В этот же срок организатор аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Необходимо отметить, земельное законодательство не урегулировало вопрос времени, в течение которого уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в аукционе. Обращаясь к п. 4 ст. 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за 3 дня до наступления даты его проведения.

Другие существенные правила перечисляются в главе 7 ГК РФ «Продажа недвижимости, раскрывающей порядок заключения, форму, особенности договоров и последствия передачи земельных участков как объектов недвижимости».

В соответствии с п. 1 ст. 15 ФЗ №135<sup>5</sup> «О защите конкуренции» государственным органам исполнительной власти, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании вышеизложенного ФЗ № 135 «О защите конкуренции» Федеральная Антимонопольная Служба в Письме<sup>6</sup> указывает, что непроведение торгов лишает потенциальных желающих возможности принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельному ресурсу, что приводит к ограничению конкуренции.

Также ФЗ № 135 «О защите конкуренции» содержит порядок проведения торгов, на основании которого у победителя появляется право заключить с государственными властями арендный договор. Документ дает право

---

<sup>5</sup> Федеральный закон «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (редакция, действующая с 8 января 2019 года) – URL: <http://docs.cntd.ru/document/901989534> (дата обращения: 11.05.2019).

<sup>6</sup> Письмо ФАС РФ от 11.01.2016 № ИА/90/16 «О применении законодательства Российской Федерации, регулирующего земельные отношения»

пользоваться землей по назначению конкретное количество времени за определенную плату.

В соответствии с ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<sup>7</sup> устанавливается начальная стоимость земельного участка, который реализуется на аукционе, определяемой согласно рыночной стоимостью земли или кадастровой стоимостью.

Согласно ст. 39.4 ЗК РФ при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном:

1. Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2. Органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3. Органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Положения ст. 10 ФЗ № 101<sup>8</sup> «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» регламентируют предоставление в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах). Арендаторы участков, предназначенных для осуществления сельскохозяйственной деятельности, сохраняют право выкупа данного земельного участка без проведения аукциона по истечении определенного срока при условии использования по назначению и преимущественное право заключения нового договора аренды на прежних условиях (без проведения аукциона).

---

<sup>7</sup> Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс

<sup>8</sup> Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 01.05.2019) // СПС КонсультантПлюс



Статья 39.3 ЗК РФ определяет случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов, в частности участков, которые были предоставлены на праве аренды для комплексного освоения на основании соответствующего договора и в целях индивидуального жилищного строительства гражданам (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования).

На основании ФЗ 161<sup>9</sup> «О содействии развитию жилищного строительства» Единый институт развития в жилищной сфере осуществляет передачу полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками органам государственной власти субъектов РФ для дальнейшего предоставления земельных участков гражданам.

Статья 39.13 Земельного кодекса РФ в настоящее время является недействующей, т.к. не принят федеральный закон о порядке проведения аукциона в электронной форме, предусмотренный п. 4 ст. 39.13 Земельного кодекса РФ. Однако ФЗ 161 был дополнен<sup>10</sup> статьей 16.1-1, вступившей в силу с 11 января 2018 года, регламентирующей порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков единого института развития, передаче земельных участков единого института развития в аренду или безвозмездное пользование.

Статья 39.4 ЗК РФ указывает, что при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе по продаже земельного участка цена такого земельного участка определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.

---

<sup>9</sup> Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» // СПС КонсультантПлюс

<sup>10</sup> Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31.12.2017 № 506-ФЗ (последняя редакция)

Схожие правила устанавливаются для заключения договора аренды: договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона (статья 39.6 ЗК РФ).

В законе также предусматриваются особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности (ст. 39.18 ЗК РФ).

## **2. ОСОБЕННОСТИ И ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПРИ ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Аукцион является открытым по составу участников, однако для земель и земельных участков определённых категорий и видов разрешенного использования существуют ограничения для участников. Таким образом, участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории могут являться только юридические лица. Участниками аукциона, проводимого в случае поступления заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, определенные частью 4 статьи 18 Федерального Закона<sup>11</sup>.

Действующее законодательство устанавливает основные формы проведения торгов:

1. Открытые торги предполагают возможность участвовать неограниченному количеству участников;

2. Закрытые проводятся исключительно при приглашении организатором определенного количества граждан и компаний, которые могут претендовать на подписание договора;

3. Электронные аукционы предполагают использование соответствующих электронных площадок.

Наиболее востребованными считаются электронные торги, обладающие многими плюсами. К ним относится возможность принимать участие в аукционе

---

<sup>11</sup>Федеральный закон от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»// СПС КонсультантПлюс

многочисленным претендентам, которые могут находиться в разных регионах. Дополнительно не тратится на этот процесс много времени и средств.

Решение о проведении аукциона принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц (лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

В случае если в уполномоченный орган заявления поступают заявления об утверждении проекта межевания территории или схемы расположения земельного участков, границы которых частично или полностью совпадают, орган принимает решение о приостановлении рассмотрения поданного позднее заявления до принятия решения об утверждении ранее направленного заявления.

Подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1. Подготовка заинтересованным в проведении аукциона лицом и утверждение уполномоченным органом проекта межевания территории/ схемы путем проведения кадастровых работ в соответствии с ФЗ № 218<sup>12</sup> для дальнейшего осуществления государственного кадастрового учета участка и государственной регистрации прав собственности на него;

В случае если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства гражданам, осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствие со ст. 39.18 Земельного Кодекса.

2. Получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка

---

<sup>12</sup> Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция)

предусматривается возможность строительства объектов капитального строительства;

3. Проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных ЗК РФ, принятие или направление им заявителю в срок не более 2 месяцев со дня поступления заявления решения о ее утверждении с приложением этой схемы или решения об отказе в утверждении при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

Необходимо отметить, что Федеральным Законом<sup>13</sup> до 01.01.2020 допускается отказ в аукционе по продаже или аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности по основаниям закона субъекта РФ, наряду с основаниями п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Предметом торгов может быть сформированный земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Законом предусматриваются случаи, когда земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1. Границы земельного участка подлежат уточнению;
2. На земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением, если такая собственность не разграничена;
3. В отношении земельного участка законодательством не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, если такая возможность строительства предусматривается;
4. В отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если такая возможность строительства предусматривается;

---

<sup>13</sup> Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»// СПС КонсультантПлюс

5. В отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

6. Земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7. Земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8. На земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства (улучшения), принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением сервитута либо в отношении такого объекта принято решение о сносе;

9. Расположенные на земельном участке улучшения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются предметом другого аукциона либо не реализуются на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением сервитута.

10. Земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11. Земельный участок ограничен в обороте или зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12. В отношении земельного участка заключен договор о развитии или комплексном освоении территории;

13. Земельный участок предназначен для размещения объектов различных уровней или в соответствии с федеральной или региональной программой или адресной инвестиционной программой;

14. В отношении земельного участка поступило или принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

15. Земельный участок является земельным участком общего пользования;

16. Земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Законом запрещается объединение 2 и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»), которая устанавливается в пределах 3% начальной цены предмета аукциона. Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Организатор выдает необходимые материалы и соответствующие документы юридическим и физическим лицам, намеревающимся принять участие в торгах, организует осмотр земельных участков на местности, проверяет правильность оформления документов, представленных претендентами и др.

Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Организатор открытых торгов вправе отказаться от проведения не позднее, чем за 3 дня до его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за 30 дней иначе он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб, в отличие от закрытого аукциона или закрытого конкурса, когда ущерб возмещается организатором независимо от срока своего отказа.

Извещение об отказе в проведении аукциона по перечисленным обстоятельствам, размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение 3 дней со дня принятия данного решения с последующим возвратом участникам внесенных задатков.

1. Принятие решение компетентными органами об организации аукциона в специальном постановлении.

2. Публикация извещения о проведении торгов в газетах, сети «Интернет» и СМИ.

Извещение о проведении аукциона размещается организатором в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, публично и без взимания платы на официальном сайте Правительства Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов с обязательным приложением проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка (проекта договора о комплексном освоении территории).

3. Прием и фиксация заявлений на участие в публичных торгах по факту продажи или аренды территориальных наделов.

4. Изучение заявительной и сопроводительной документации специалистами на предмет допуска претендентов к участию в данном мероприятии, принятие решения о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске, оформление протокола о признании претендентов участниками торгов.

Участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в 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.

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

5. Проведение самих публичных торгов.

Аукцион проводится специально назначенным лицом – аукционером, который следит за реакцией участников, их готовностью предложить за участок большую цену в соответствии с «шагом».



Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка (или ежегодная арендная плата для аукциона на право заключения договора аренды земельного участка), определенная в соответствии с Федеральным Законом<sup>14</sup>, или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за 5 лет до даты принятия решения о проведении аукциона. Исключения составляют случаи предоставления земельного участка *для комплексного освоения территории* – размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом<sup>15</sup> (далее по результатам аукциона определяется размер первого арендного платежа). участникам

Отсутствие предельного размера ежегодной арендной платы, которую вправе установить организатор торгов является одним из пробелов в законодательном регулировании проведения аукционов, соответственно, момент обоснования уполномоченным органом установление того или иного размера арендной платы остается также не урегулирован, предоставляя последнему возможность установить в размере 100 процентов.

6. Внесение актуальных итогов в протокол и закрепление результатов подписями компетентных лиц.

7. Публичное оглашение результатов проведенного аукциона и публикация информации о результатах торгов, в тех же СМИ, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов.

8. Заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка и прочей документации с победителем – это должно быть в обязательном порядке осуществлено в течение пяти дней с момента подписания протокола о завершении мероприятия.

---

<sup>14</sup> Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»// СПС КонсультантПлюс

<sup>15</sup> Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»// СПС КонсультантПлюс

По результатам аукциона по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка, на право заключения договора аренды земельного участка – ежегодный размер арендной платы.

Если иное не установлено законом, обязательства организатора и участников торгов по заключению договора по результатам торгов могут обеспечиваться независимой гарантией

Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора, что может также обеспечиваться независимой гарантией

Лицо, уклонившееся от подписания протокола, обязано возместить причиненные этим убытки в части, превышающей размер предоставленного обеспечения.

При уклонении организатора торгов от подписания протокола победитель торгов вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, вызванных уклонением от его заключения.

Победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам по договору, которые должны быть исполнены победителем торгов лично.

В силу признания аукциона несостоявшимся, начальная цена предмета повторного аукциона может быть определена ниже ранее установленной начальной цены предмета аукциона, но не более чем на 30% начальной цены предмета предыдущего аукциона.

В некоторых случаях процедура продажи земельного участка может быть отменена, а торги признаны несостоявшимися:

1. Заявку на участие в данном мероприятии подали менее двух претендентов;

2. Во время проведения открытого по форме подачи заявлений о цене аукциона ни один из его участников после трехкратного объявления первоначальной стоимости участка не поднял билет для ее повышения;

3. Во время проведения закрытого по форме подачи заявлений мероприятия ни один из его участников не был признан победителем согласно решению организатора;

4. Победитель торгов отказался от подписания протокола с его результатами или же от последующего заключения на этом основании договора купли-продажи.

Сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Аукцион может быть признан несостоявшимся по решению суда в случае, когда были нарушены правила его проведения или когда объектом продажи был земельный участок, который по закону нельзя было реализовать.

### **3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ ГОРОДА МОСКВЫ, ПРИ ЕГО ПРОДАЖЕ НА ТОРГАХ**

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие факторы для земельных участков можно разбить на несколько групп:

- Коммерческие характеристики;
- Категория земель и вид разрешенного использования;
- Характеристики местоположения;
- Физические характеристики;
- Экономические характеристики;
- Стоимость характеристики.

Относительно объекта исследования в границах города Москвы применяются корректировки для земельных участков городского коммерческого назначения, представленных по различным группам ценообразующих факторов.

К коммерческим характеристикам относятся:

#### **1. Наличие исходно-разрешительной документации**

Стоимость объектов, имеющих разрешение на строительство и проект, выше стоимости объектов, не имеющих исходно-разрешительной документации.

Корректировка вводится исходя из данных пункта 7 рисунка 3.1.

#### **2. Вид передаваемых прав**

Вид права на земельный участок оказывает существенное влияние на его стоимость. Цена земельных участков, находящихся на праве собственности, выше цены земельных участков на праве долгосрочной аренды.

#### **3. Скидка к цене предложения**

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Согласно СРК-2019<sup>16</sup>, корректировка

---

<sup>16</sup> Сборник рыночных корректировок СРК – 2019п, Сборник рыночных данных для оценки и консалтинга, СРД №23-2018, НИЦПО.

на уторговывание для земельных участков в среднем по городу Москве равна 12%.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
<b>Городские земельные участки</b>					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...42%	Ставрополь, Ростов на Дону, Тула, города М.О.
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...17%	Москва, С-П, Екатеринбург
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...9%**	Краснодар, Ростов на Дону, Ставрополь, Омск, города М.О.
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Ставрополь, Ростов на Дону, Краснодар, Тверь
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П, Екатеринбург
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	18...33%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...12%	Москва, С-П, Екатеринбург
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие зданий под снос	Свободный ЗУ	0...4%** (рост для свободного)	Москва, С-П, Екатеринбург
10	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-34%	Москва, С-П.

Рисунок 3.1. Корректировка на наличие/отсутствие исходно-разрешительной документации<sup>17</sup>

Категория земельного участка и вид разрешенного использования

Значительное влияние оказывает на стоимость категория земельного участка и вид разрешенного использования. Корректировки вводятся, если объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данным факторам.

<sup>17</sup>Сборник рыночных корректировок СРК – 2014п

К характеристикам местоположения относятся:

### 1. Адрес расположения

Одной из важнейших характеристик земельного участка является его местоположение. Влияние может быть существенным в зависимости от зоны расположения объекта.

### 2. Территориальная зона

В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Степень влияния зависит от принадлежности к той или иной зоне. Средневзвешенные значения представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Корректировка на местонахождение в пределах города, %<sup>18</sup>

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Максимальное значение	Среднее значение	Минимальное значение
под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,85	0,83
Спальный микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,79	0,76
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,76	0,73
Окраины городов, промзоны	0,79	0,74	0,69
Районы крупных автомагистралей города	0,84	0,80	0,76

### 3. Выход на красную линию

Стоимость объектов, расположенных на «красной линии» и в непосредственной близости от автомагистралей, выше стоимости земельных участков, расположенных внутриквартально.

<sup>18</sup> Справочник Оценщика недвижимости -2018, Лейфер Л.А, г. Нижний Новгород, земельные участки, часть 1.

#### 4. Организованные подъездные пути

Наличие организованных подъездных путей влияет на стоимость объекта. Типы подъездных путей делятся на два вида: грунтовые и асфальтированные. Степень влияния зависит от типа покрытия.

К физическим характеристикам относятся:

##### 1. Площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших земельных участков ниже, чем меньших по площади. Значения поправочного коэффициента на площадь представлены на рисунке 3.2.

##### 2. Конфигурация

Особенности конфигурации влияют на стоимость. Степень влияния зависит от формы участка и типа фундамента. Стоимость земельных участков коммерческого назначения с удобной для строительства конфигурацией выше стоимости земельных участков коммерческого назначения с неудобной конфигурацией.

##### 3. Рельеф

Рельеф участка оказывает влияние на его стоимость. Степень влияния зависит от плоскости и перепадов высота.

##### 4. Наличие строений на участке

Участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков.

##### 5. Наличие коммуникаций

Наличие/отсутствие коммуникаций, обеспечивающих водоснабжение, электричество, канализацию, возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны – все это увеличивает стоимость земли. Степень влияния зависит от наличия конкретного вида коммуникаций. Данные отображены в таблице 3.2.

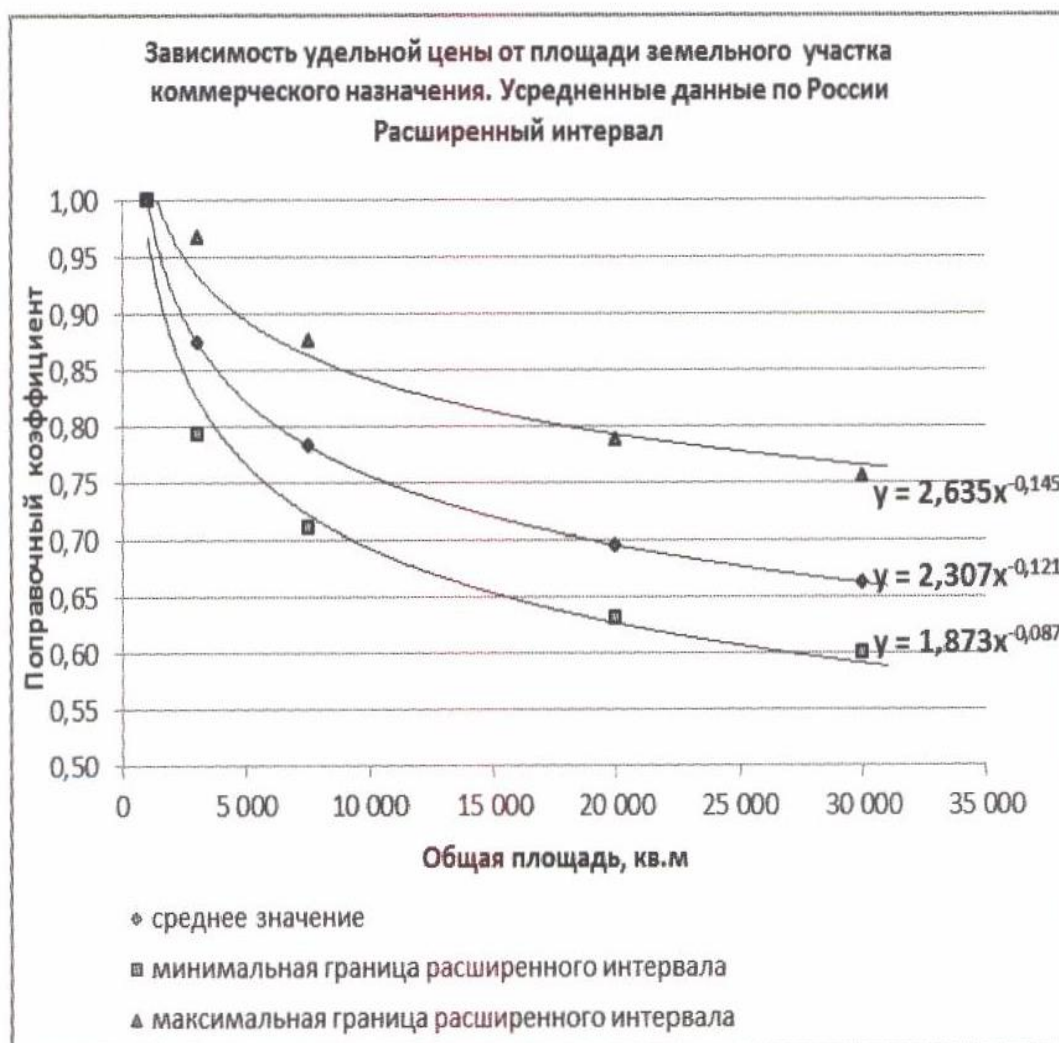


Рисунок 3.2. Зависимость удельной цены от площади земельного участка коммерческого назначения<sup>19</sup>

Таблица 3.2

Корректировка на наличие коммуникаций<sup>20</sup>

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются магистрали, линейные объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникации:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380-440 В	1,05	1,17	1,10

<sup>19</sup> Лейфер Л.А. Справочник Оценщика Недвижимости. Том 2. – Нижний Новгород, 2016.

<sup>20</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli>



3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220-240 В	1,03	1,12	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральной или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,10	1,06
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Подводя итоги, необходимо отметить, новые правила представления земельных участков стали поворотным пунктом в развитии земельного законодательства, как на федеральном, так и на региональном уровне. Нормативно-правовое регулирование прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности, претерпели существенные изменения, и правоприменителю предстоит большая работа по выработке грамотной концепции реализации соответствующих земельно-правовых отношений.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (редакция, действующая с 1 января 2019 года) [Электронный ресурс]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/744100004> (дата обращения: 15.12.2019).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (редакция, действующая с 30 декабря 2018 года) [Электронный ресурс]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/9027703> (дата обращения: 06.12.2019).
3. Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.06.2014 № 171-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс
4. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс
5. Федеральный закон «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (редакция, действующая с 8 января 2019 года) – URL: <http://docs.cntd.ru/document/901989534> (дата обращения: 03.12.2019).
6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями на 3 августа 2018 года) – URL: <http://docs.cntd.ru/document/901713615> (дата обращения: 01.12.2019).
7. Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» от 24.07.2008 № 161-ФЗ // СПС КонсультантПлюс
8. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31.12.2017 № 506-ФЗ (последняя редакция)
9. Федеральный закон «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» от 24.07.2007 № 209-ФЗ // СПС КонсультантПлюс

10. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 01.05.2019) // СПС КонсультантПлюс

11. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс

12. Приказ Министерства экономического развития РФ от 29 декабря 2017 г. № 710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582» [Электронный ресурс]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/556323559> (дата обращения: 09.12.2019).

13. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 21.12.2018) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»

14. Постановление Президиума ВАС РФ от 14.09.2010 N 4224/10 // СПС КонсультантПлюс

15. Письмо ФАС РФ от 11.01.2016 № ИА/90/16 «О применении законодательства Российской Федерации, регулирующего земельные отношения» [Электронный ресурс].

16. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» // СПС КонсультантПлюс

17. Лейфер Л.А. Справочник Оценщика Недвижимости. Том 2. – Нижний Новгород, 2016.

18. Анисимов А.П. и другие. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности: вопросы теории и практики. – М.: Новый индекс, 2019. 114 с.
19. Анисимов А.П., Козлова М.Ю., Рыженков А.Я. Актуальные проблемы проведения торгов по продаже земельных участков (права их аренды) в Российской Федерации Вестник Калмыцкого университета. 2015. № 1(17). С.94-100.
20. Власова Г.А., Князева Н.В., Шиндина Т.А. Современные проблемы системы ценообразования при формировании сметной стоимости на территории Российской Федерации // 2018, <https://cyberleninka.ru/>.
21. Бердникова В. Н. Методы расчета экономически обоснованных коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы // Проблемы современной экономики. – 2016. – №3 (47). – С. 480-482.
22. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для академического бакалавриата. – М.: Юрайт, 2019. – 255 с.
23. Старая и Новая Москва: тенденции и проблемы развития. Сб. науч. ст. – М.: Изд. ИП Матушкина И.И. – 338 с.
24. Геворкян Т.В. Актуальные вопросы продажи с торгов земельных участков, находящихся в публичной собственности // Вопросы российского и международного права. 2016. № 8. С. 240-250.
25. Макарова Е.Е., Малых К.А. Мониторинг зависимости уровня социально-экономического развития региона от эффективности его бюджетно-налоговых отношений с федерацией / Е.Е. Макарова, К.А. Малых // Комплексное социально-экономическое и территориальное развитие Центрального федерального округа сборник научных трудов по материалам Всероссийской научно-практической конференции. – Красноярск, 2019. С. 65-72.
26. Прошунина Е.В. Продажа земельного участка с публичных торгов: новеллы законодательства // Актуальные проблемы экономики и права. 2015. № 2. С. 228-232.

27. Перфильев В.В., Авкопашвили П.Т., Савченко О.С. Проблемы, возникающие при предоставлении земельных участков под строительство и пути их решения // Ползуновский альманах. 2017. № 2. С 153-157.

28. Фетисова Е.М. Определение цены земельного участка, выкупаемого в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса РФ // Судья. 2012. №7. С. 36-41/ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rucont.ru/efd/582946>.

29. Болтанова Е. Правовое регулирование возникновения прав граждан и юридических лиц на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности // Хозяйство и право. 2015. № 4. С. 45-57.

30. Голубева Т.Ю., Афанасьев М.А. Способы защиты прав на земельные участки от противоправных действий // Вопросы российского и международного права. 2016. № 6. С. 116-125.

31. Инвестиционный портал города Москвы (Электронный ресурс) - URL: <https://investmoscow.ru/> (дата обращения: 17.12.2019).

32. База недвижимости «Циан» (Электронный ресурс) - URL: <https://www.cian.ru> (дата обращения: 29.12.2019).