

ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В РФ

Денисова Е.С., Романюк И.А., Николаева К.В.

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Г.Титова, 28), e-mail:zig@pguas.ru

Жилищная проблема в Российской Федерации стоит перед большей частью российских семей. Общая потребность в жилье, по мнению многих экспертов, составляет 1,5 млрд. кв. м. Для этих целей реализуется ряд государственных и региональных программ по обеспечению жильем населения России. Одной из основных задач в решении поставленной задачи является обеспечение достаточного предложения жилья предприятиями строительного комплекса. «А значит, надо создавать жизнеспособные и эффективные механизмы решения жилищного вопроса, в том числе в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», – отмечают в Минстрое. Одним из таких механизмов является усовершенствование механизма земельных отношений при предоставлении земельного участка под строительства жилья. Актуальность выбранной темы определяется тем, что одной из главных проблем увеличения ввода жилищного строительства является предоставление для этой цели достаточного количества земельных участков. Учитывая, что объемы возводимого жилья по России в соответствии с планами социально-экономического развития должны быть увеличены, весьма важной задачей является анализ механизма предоставления земельных участков для жилищного строительства.

Ключевые слова: земельные отношения, земельные участки, земельные аукционы, жилищное строительство.

FEATURES OF LAND RELATIONS IN THE PROVISION OF LAND FOR HOUSING IN THE RUSSIAN FEDERATION

Denisova E.S., Romanyuk I.A., Nikolaeva K.V.

FGBOU VPO "Penza State University of Architecture and Construction", Penza, Russia (440028, Penza, G. Titov St., 28), e-mail:zig@pguas.ru

The housing problem in the Russian Federation is facing mostly Russian families. The total demand for housing, according to many experts, is 1,5 billion sq. m. For these purposes, is implementing a number of state and regional programs to provide housing for the population of Russia. One of the main tasks in the task is to provide sufficient housing supply of the enterprises of a building complex. "And that means we need to create a viable and effective mechanisms for housing, including within the framework of the priority national project "Affordable and comfortable housing – to citizens of Russia", – noted in the Ministry of construction. One such mechanism is the improvement of the mechanism of land relations in the provision of a land plot for housing construction. The relevance of the chosen topic is determined by the fact that one of the main problems of increasing input housing is providing for this purpose a sufficient amount of land. Given that the volume of houses built by Russia in accordance with the plans of socio-economic development should be increased, a very important task is the analysis of the mechanism of provision of land plots for housing construction.

Keywords: land, land, land auctions, residential construction.

Земельные отношения в области строительства жилья – отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, инвестиционно-строительными предприятиями и организациями по поводу владения, пользования и распоряжения землями, земельными участками. Традиционно первой стадией реализации девелоперского проекта является приобретение в собственность земельного участка, подготовленного к строительству или реконструкции. В Российской Федерации рынок земельных участков находится в начальной стадии развития, лишь малая часть земель включена в рыночный оборот. Основная часть прав на земельные участки (около 92,2 %

земель) принадлежит государственным, региональным и муниципальным органам власти. Поэтому регулирование земельных отношений в области выделения земель под строительство жилья, как природного ресурса, находится в руках органов государственной власти РФ. Объектами земельных отношений являются земельные участки и возникающие права на них. Строительство жилья в Российской Федерации является одним из наиболее важных, динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и во многом определяет уровень развития общества и его производительных сил. Обеспеченность населения жильем и его доступность влияют на уровень жизни, рождаемости, экономической культуры. Приобретение жилья в собственность – первоочередная потребность для каждой семьи, социальный приоритет общества. Реализация данной потребности граждан рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблема [4]. В связи с этим увеличиваются объемы вводимого жилья. Для этого на Федеральном, региональном и муниципальном уровнях вводятся в действия целевые программы, в которых описаны приоритеты национальной жилищной политики (рис. 1).

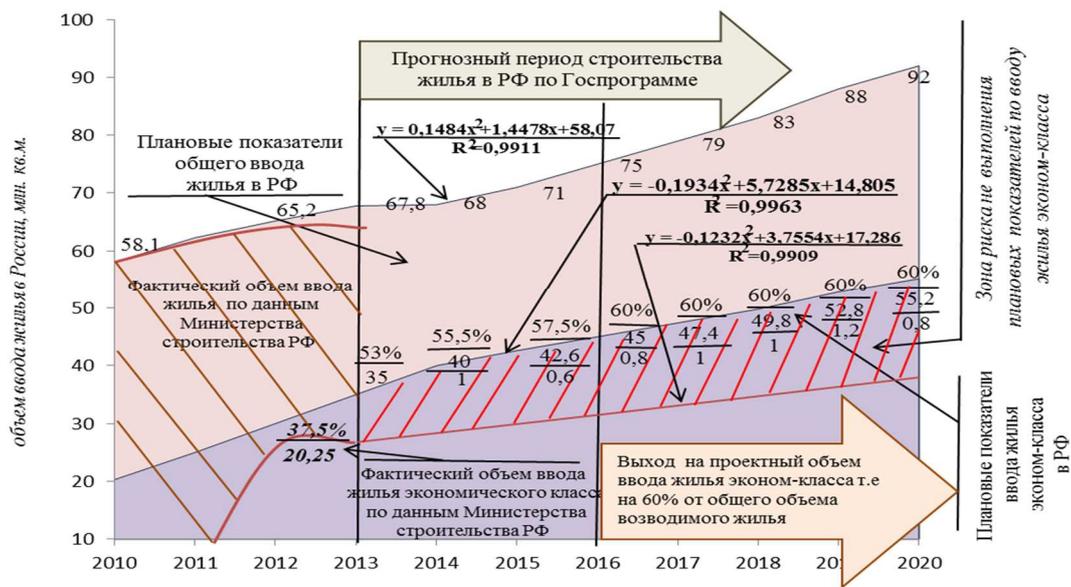


Рис.1. Основные тенденции развития рынка жилья эконом-класса в РФ за 2010–2020 гг.

На рисунке 1 показана доля возводимого жилья эконом-класса в Российской Федерации по данным основных показателей государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». На рисунке видно, что, начиная с 2016 года, планируется объем строящегося жилья эконом-класса довести до 60 %, в ближайшие годы планируется значительное увеличение данного показателя [8].

В целях строительства жилья необходимо освоение новых территорий под строительство целых микрорайонов [5]. Интенсивное развитие инвестиционно-строительной

сферы приводит к увеличению потребности в неосвоенных земельных участках, расположенных в пригородах и пригодных для возведения жилых домов и иных объектов социальной инфраструктуры микрорайона.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется Земельным кодексом РФ (далее ЗК), Градостроительным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ (частями первой и второй), Федеральными законами от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» и подзаконными нормативными актами [9]. В них предусмотрено два возможных варианта предоставления земельного участка: с предварительным согласованием места размещения объекта; без предварительного согласования места размещения объекта. Краткая схема предоставления земельных участков представлена в таблице 1.

Для регулирования земельных отношений, на основании Федерального закона от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (с посл. изм. от 08.03.2015 № 48-ФЗ) был создан Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (далее РЖС), основной задачей которого является оказание содействия в развитии рынка земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения, а также стимулирования рынка жилья в Российской Федерации [4,11].

Необходимо обратить внимание на то, что при проведении работ по предоставлению земельного участка под строительство жилья в части пункта 3а в 2012 г. (Указ Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг») были внесены изменения. Под строительство жилья экономического класса, т.е. более доступного, земельные участки должны выделяться бесплатно и с подключением к инженерно-техническим сетям.

Таблица 1

Краткая схема предоставления земельных участков под строительство жилья с предварительным согласованием места размещения объекта и без него

Краткая схема предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта	Краткая схема предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта
1а. Подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности	1б. Выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 ЗК, решения о предварительном согласовании места размещения объекта
2а. Определение разрешенного использования земельного участка	2б. Проведение работ по формированию земельного участка
3а. Определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения участка	3б. Государственный кадастровый учёт земельного участка в соответствии с правилами, установленными статьей 70 ЗК
4а. Принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов) участка	4б. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 ЗК
5а. Публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставления земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов) участка	

Кроме того, для решения поставленных государством задач по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем принят Федеральный закон Российской Федерации от 10 июля 2012 г. № 118-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который направлен на увеличение объемов строительства доступного жилья экономического класса и предусматривает меры, позволяющие снизить продажную стоимость жилья, построенного на земельных участках РЖС, для конечного потребителя [2].

Данный закон вводит в практику «голландские аукционы», т.е. аукционы на понижение стоимости. В отличие от классической модели, «голландские аукционы» (англ. Dutchauction) – аукцион, в ходе которого вначале объявляется самая высокая цена на продаваемый товар, а затем ставки снижаются до той, на которую согласится первый покупатель, которому и продается товар [7].

В данном случае аукционы призваны удешевить строительство жилья экономического класса. Победителем на голландском аукционе признается тот, кто предложит самую низкую цену квадратного метра жилья. Начальная цена аукциона определяется как среднерыночная стоимость одного квадратного метра общей площади в соответствующем субъекте РФ, установленная Минстроем РФ на дату принятия Фондом решения о проведении аукциона. Победитель таких торгов получает земельный участок Фонда бесплатно в срочное

пользование в обмен на обязательство построить обусловленное аукционной документацией жильем и продать его отдельным категориям граждан по зафиксированной на аукционе цене [10]. Списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда «РЖС», переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, пока не определены, для этого в настоящее время Фондом «РЖС» разрабатывается проект модельного закона.

По мнению многих экспертов, система «голландских аукционов» не вызовет большого ажиотажа у инвесторов-застройщиков. Во-первых, это связано с тем, что механизм еще не отработан, что ведет к высокой рискованности при реализации проектов данного типа. Во-вторых, снизить стоимость квадратного метра до уровня, установленного Минстроем России, готов не каждый застройщик. Об этом же говорил глава компании «НДВ-Недвижимость» Александр Хрусталев [6]: «Обычные новостройки дорожают по мере повышения стадии строительной готовности, а также с учетом изменений рынка. Победитель «голландского аукциона» будет «связан по рукам», так как для льготных категорий предусмотрена фиксированная цена». В-третьих, эксперты не исключают риск невыполнения своих обязательств компаниями-застройщиками, выигравшими аукцион, ввиду сбивания стоимости квадратного метра жилья участниками аукциона до немыслимо-низкого и невыполнимого уровня.

Однако, несмотря на все опасения специалистов, в 2012 году были подписаны два договора после проведения аукционов на понижение стоимости, хотя аукционы считались не состоявшимися. Это связано с тем, что не многие инвесторы-застройщики готовы реализовывать проекты строительства жилья на таких условиях. В 2013 году количество объявленных аукционов составило 34, в 2014 – 35. В связи с экономической обстановкой в 2015 году ни одного аукциона по голландской системе пока еще не объявлено.

Из всего вышеуказанного следует, чтобы система «голландских» аукционов действовала, требуется четкая проработка всех сопутствующих нормативно-правовых актов, а также предусмотрен вариант поддержки государства для инвесторов-застройщиков, ставших победителями в таких аукционах. Основываясь на зарубежном опыте, необходимо разработать упрощенный порядок изъятия и предоставления земельных участков для строительства. Это связано с тем, что если проходить все этапы, представленные в таблице 1, потребуется очень много времени. Было бы правильным выполнять подготовку земельно-кадастровой документации параллельно с получением разрешения на строительство.

Список литературы

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: федер. закон. – М.: Гросс Медиа, 2007. – 80 с.
2. Федеральный закон Российской Федерации от 10 июля 2012 г. №118-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
3. Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».
4. Баронин С.А., Кулаков К.Ю., Денисова Е.С. Управление инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексной жилой застройке эконом-класса: монография. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 147 с.
5. Беляева С.В. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности // ЗонаЗакона.ru URL: <http://www.zonazakona.ru/law/comments/217>.
6. «Голландские аукционы» могут снизить цену жилья эконом-класса в РФ на 20 % // Недвижимость. Доступное жилье. URL: http://riarealty.ru/affordabletrends_analisis/20121003/398471731.html.
7. Голландский аукцион // Википедия URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/%C3%EE%EB%EB%E0%ED%E4%F1%EA%E8%E9_%E0%F3%EA%F6%E8%EE%ED.
8. Денисова Е.С. Управление инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексной жилой застройке эконом-класса: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. Пенза, 2014. – 176 с.
9. Денисова Е.С., Романюк И.А. Анализ эффективности использования земли при строительстве объектов недвижимости на территории Пензенской области // Экономика и предпринимательство. – 2014. – №8(49) -с. 188-192.
10. Фонд РЖС объявил о первых «голландских» аукционах // Ведомости. Недвижимость. URL: http://www.vedomosti.ru/realty/news/6562081/fond_rzhs_obyavil_o_pervyh_gollandskih_aukcionah.
11. Хаметов Т.И. Совершенствование системы управления земельно-имущественным комплексом региона, муниципального образования и отдельного хозяйствующего субъекта: монография. – Пенза: ПГУАС, 2009. – 304 с.

Рецензенты:

Баронин С.А., д.э.н., профессор, профессор кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза;

Хаметов Т.И., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Землеустройство и геодезия» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.