

Анализ результатов предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, через торги в г. Томске

А. Д. Борисова^{1}, М. В. Козина¹*

¹ Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск,
Российская Федерация
* e-mail: adb21@tpu.ru

Аннотация. В данной статье рассматривается проблема разграничения государственной и муниципальной собственности путём предоставления земельных участков через аукцион. Проанализирован муниципальный ресурс «Муниципальные торги города Томска», который содержит информацию о планируемых и прошедших аукционах, также о их результатах. Приведены результаты анализа предоставленных земельных участков, видов разрешённого использования таких участков. Также проанализированы земельные участки, аукцион по которым не состоялся в связи с отсутствием заявок, выявлены причины невостребованности таких земельных участков, предложен вариант решения данной проблемы.

Ключевые слова: земельные участки, государственная и муниципальная собственность, форма собственности, аукцион

Analysis of the results of granting land plots from state or municipally owned lands through auctions in the city of Tomsk

A. D. Borisova^{1}, M. V. Kozina¹*

¹ National Research Tomsk Polytechnic University, Tomsk, Russian Federation
* e-mail: adb21@tpu.ru

Abstract. This article deals with the problem of delimitation of state and municipal property by granting land plots through an auction. The article analyzes the municipal resource "Municipal auctions of Tomsk", which contains information about planned and past auctions, as well as their results. The results of the analysis of land plots and types of permitted use of such land plots are presented. It also analyzes the land plots, the auction of which was not held due to the lack of bids, identifies the reasons for the unclaiming of such land plots, and proposes a solution to this problem.

Keywords: land plots, state and municipal ownership, form of ownership, auction

Введение

Существенный вклад в развитие земельных отношений был вложен Земельной реформой в 1990 г. Основной целью которой являлось разграничение государственной собственности, приватизация земель. Конституция РФ, принятая на референдуме 12 декабря 1993 г., закрепила все формы права собственности на землю: частную, государственную, муниципальную и, как сказано в Конституции, «иные формы».

Несмотря на то, что с времён Земельной реформы прошло 32 года, проблема разграничения государственной собственности остаётся актуальной. На 1 января 2021 г. в частной собственности граждан находилось 133 млн га земельных участков, что составило 7,8 % земельного фонда страны [1].

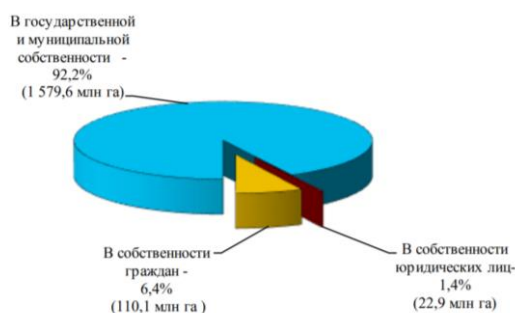


Рис. 1. Структура площади земельных участков в Российской Федерации по формам собственности [1]

В структуре земельного фонда Томской области на 1 января 2021 г. частная собственность составляла всего 2,1% или 661,4 тыс. га земельных участков, в то время как государственная составляла 97,9% или 30777,7 тыс. га [5].

Для повышения эффективности использования государственных и муниципальных земель РФ существуют механизмы предоставления таких земельных участков в частную собственность. Такие механизмы регулируются земельным кодексом РФ, которые можно представить в виде схемы на рисунке 2.

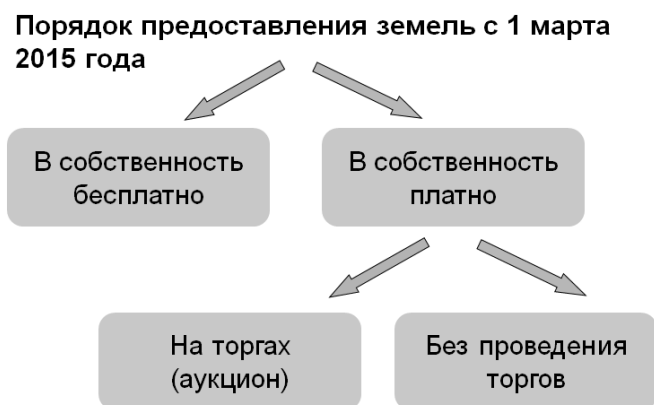


Рис. 2. Схема механизма предоставления земельных участков

Анализ муниципального ресурса «Муниципальные торги города Томска»

Одним из способов предоставления является процесс предоставления земельных участков на торгах, проводимых в форме аукционов. В рамках настоящего исследования был проведен анализ результатов предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности через торги в г. Томске за период 2013–2021 гг. [3].

На диаграмме видно, что наибольшее количество земельных участков, а именно 183, было подготовлено в 2019 году, а наименьшее (89 земельных участков) было подготовлено в 2013 году. В 2014 году по результатам аукциона было предоставлено максимальное количество земельных участков на праве

собственности в количестве 58, а на праве аренды в 2016 году в количестве 65. В целом можно сказать, что процент предоставленных земельных участков через аукцион от общего количества подготовленных варьируется от 32% до 60%.



Рис. 3. Диаграмма анализа результатов предоставления земельных участков через аукцион 2013–2020 гг.

Также проведённый анализ по видам разрешённого использования предоставленных земельных участков показал, что в период с 2013-2021 гг. больше всего было предоставлено земельных участков для индивидуального жилищного строительства, что составляет 62% от общего количества предоставленных земельных участков.

Однако от 3% до 23% подготовленных земельных участков Администрацией г. Томска и выставленных на аукцион не продается. В соответствии с земельным кодексом аукцион может не состояться по причине, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие или не подано ни одной заявки. Таким образом, отсутствие допущенных участников к аукциону приводит к ситуации снятия земельного участка с торгов по решению организатора аукциона.

В настоящем исследовании был проведен анализ основных характеристик земельных участков, по которым аукцион не состоялся. На рисунке представленная диаграмма показывающая что 40% земельных участков обладает нарушенным рельефом(перепады высот), 12% имеет на участке обременения в виде ограждений, некапитальных строений, надворных построек, складирования строительного мусора, заросшей деревьями и кустарниками территории; на 26% земельных участков наложены ограничения в использовании, связанные с расположением участка в зонах с особыми условиями использования

территории(водоохранная зона, прибрежная защитная полоса, санитарно-защитная зона, охранный зона линий и сооружений связи, тепловых сетей); 22% земельных участков имеют неправильную форму, например треугольник, вытянутый прямоугольник, неправильная трапеция [4].



Рис. 4. Диаграмма анализа основных характеристик земельных участков, аукцион по которым не состоялся

Заключение

Обобщая полученные результаты, необходимо заметить, что для повышения эффективности механизма предоставления земельных участков через проведение аукциона, для земельных участков обладающими характеристиками, которые требуют дополнительных финансовых вложений для будущего собственника необходимо предусматривать занижение начальной стоимости такого участка, а возможно и предусмотреть льготные механизмы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Государственный(национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/>.
2. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер.закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Муниципальные торги города Томска [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://torgi.admin.tomsk.ru/>.
4. Официальный сайт Администрации города Томска [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.admin.tomsk.ru/>.
5. Региональный доклад о состоянии и использовании земель Томской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/>.

© А. Д. Борисова, М. В. Козина, 2022