

ОСОБЕННОСТИ РЫНКА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Денисова Е.С., Вдовкина К.А.

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

В статье проведен анализ распределения государственных и муниципальных земель по категориям. Рассмотрены особенности предоставления земельных участков под строительство жилья относительно муниципальных образований в Пензенской области. Проанализировано использование государственных и муниципальных земель Пензенской области под комплексное жилищное строительство. Выявлены причины наиболее активного рынка земель в определенных муниципальных образованиях. Даны рекомендации по развитию рынка земель под жилищное строительство.

Ключевые слова: земельный участок, рынок, муниципальные и государственные земли.

Постановка проблемы. На сегодняшний день, одна из главных задач государства – это поддержка и увеличение объемов строительства жилья, что является одним из направлений Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [6]. 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 земельных участков находится в рыночном обороте. Основная часть прав на земельные участки находится у государственных, региональных и муниципальных органов власти [4]. Исходя из выше сказанного, реализация инвестиционно-строительных проектов жилой застройки осуществляется на «чужой», как правило, государственной земле. В связи с этим необходимо рассмотреть особенности рынка государственных и муниципальных земель под жилищное строительство и выявить особенности с целью принятия эффективных управленческих решений при реализации проектов строительства жилья.

Анализ последних исследований и публикаций.

Аспекты развития рынка государственных и муниципальных земель под жилищное строительство были освещены в работах Поршаковой А.Н., Акимовой М.С. [5], Баронина С.А. [1], Слюсаревой Е.А. и др.

Выделение нерешенных ранее частей общей проблемы. Несмотря на плодотворную деятельность ученых и практиков, современное состояние, условия и перспективы развития рынка земельных участков в научно-практической литературе практически не освещены.

Цель статьи. Главной целью этой работы является выявление особенностей рынка государственных и муниципальных земель на территории Пензенской области и дать рекомендации по принятию эффективных управленческих решений при реализации проектов строительства жилья.

Изложение основного материала. Использование федеральных и муниципальных земель под жилищное строительство является весьма важной и актуальной задачей в условиях приоритетного Национального проекта по развитию жилищного строительства РФ.

Земельный фонд в административных границах области по состоянию на 1 января 2014 года составляет 4335,2 тыс. га. Распределение земель Пензенской области по категориям представлено в таблице 1.

Из выше приведенной таблицы видно, что в 2013 году произошли изменения в структуре земельного фонда по категориям. Уменьшение земель сельскохозяйственного назначения на 0,7 тыс. га произошло за счет перевода этих земель в земли населенных пунктов площадью 0,1 тыс. га, в земли промышленности, транспорта, связи... площадью 0,6 тыс. га, а также увеличились земли населенных пунктов на 0,1 тыс. га за счет земель запаса. А в

Таблица 1

Распределение земель Пензенской области по категориям

Категории земель	Площадь тыс. га.				
	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2013 г. к 2012 г.	2014 г. к 2013 г.
1. Земли сельскохозяйственного назначения	3074,9	3074,2	3074,1	- 0,7	- 0,1
2. Земли населенных пунктов	227,3	227,5	227,7	+ 0,2	+ 0,2
3. Земли промышленности, энергетики транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	42,1	42,7	42,8	+0,6	+0,1
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов	9,1	9,1	9,1	-	-
5. Земли лесного фонда	964,5	964,5	964,5	-	-
6. Земли водного фонда	14,8	14,8	14,8	-	-
7. Земли запаса	2,5	2,4	2,2	-0,1	-0,2
Итого земель:	4335,2	4335,2	4335,2	-	-

Источник: разработка авторами по источнику [7]

2013 году произошло уменьшение земель сельскохозяйственного назначения на 0,1 тыс.га. произошло за счет перевода этих земель в земли населенных пунктов. Земли населенных пунктов увеличились на 0,1 тыс. га и за счет земель запаса. Земли промышленности, транспорта, связи увеличились на 0,1 тыс. га за счет земель запаса.

В динамике распределения земель области по категориям, в целом по Пензенской области, можно увидеть значительное увеличение площадей категории земель населенных пунктов, что, в лишней раз доказывает, под жилую застройку по Пензенской области выделяются наибольшее количество земель.

В качестве аналитического шага выполним анализ основных показателей и общих тенденций развития рынка земельных участков под комплексную жилую застройку в Пензенской области. Анализ показал, что в целях обеспечения жилищного строительства в муниципальных образованиях Пензенской области в генеральных планах предусматриваются земельные участки для комплексной жилой застройки территории [3].

По данным Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области в каждом районе определены земельные участки для жилищного строительства. Так, по состоянию на 1 сентября 2014 года определено 3691,84 га земельных участков под жилую застройку, из них для размещения комплексной застройки – 875,324 га. Информация о земельных участках по муниципальным образованиям Пензенской области представлена в таблице 2.

В настоящее время сформировано для комплексного освоения в целях жилищного строительства – 490,5 га., а предоставлено – 461,9га. Более наглядно сложившаяся ситуация представлена на рисунке 1, и з которого видно что полностью сформированы земельные участки для комплексного освоения в целях жилищного строительства в г. Заречном – 24,2 га. К формированию земельных участков не приступили Бековский, М. Сердобинский, Пачелмский, Спасский районы Пензенской области. В г. Пензе, г. Кузнецке, Башмаковском, Белинском, Вадинском, Городищенском, Земетчинском, Иссинском, Камешкирском, Кольшлейском, Лопатинском, Лунинском, Мокшанском, Наровчатском, Неверкинском, Нижне-Ломовском, Сердобском, Сосновоборском, Тамалинском, Шемышейском районах Пензенской области земельные участки для комплексного освоения в целях жилищного строительства отсутствуют [2].

Произведя анализ предоставления земельных участков под строительство жилья относительно муниципальных образований можно сказать, что наибольшие площади выделяются в ближайших районах к областному центру, таких как Бессоновский, Шемышейский, Пензенский и др., в этих же районах земельные участки планируется использовать под комплексное жилищное строительство (рисунок 2). Самые большие земельные участки под строительство жилья в Пензенской области предоставлены в Нижне-Ломовском районе.

Самые большие земельные участки под строительство жилья в Пензенской области предостав-

Таблица 2

Данные о земельных участках, определенных под строительство жилья в районах Пензенской области

№ п/п	Районы	Площадь участка, га	Количество квартир (инд. домов), шт.	Планируемая общая площадь жилья, м ²
1	Башмаковский	90,4	510	37340
2	Бековский	21,4	124	10174
3	Белинский	82	472	60760
4	Бессоновский	420,5746	12993	162998
5	Вадинский	100,1	231	23100
6	Городищенский	56,3	633	45510
7	Земетчинский	63,03	245	14700
8	Иссинский	28,35	103	9500
9	Каменский	21,7892	443	20800
10	Камешкирский	27,939	178	15990
11	Кольшлейский	23,0	145	14500
12	Кузнецкий	124,86	700	73620
13	Лопатинский	163,1	1101	65520
14	Лунинский	13,39	146	8535
15	М. Сердобинский	80,2	536	32040
16	Мокшанский	158,78	688	83680
17	Наровчатский	23,59	137	13700
18	Неверкинский	29,3	177	15930
19	Нижне-Ломовский	572,1	3444	222766
20	Никольский	82,01	187	41489
21	Пачелмский	227,5	1285	92870
22	Пензенский	392,33	32145	1072854
23	Сердобский	99,5	516	44450
24	Сосновоборский	13,2	144	7940
25	Спасский	84	427	14030
26	Тамалинский	69,9	118	10180
27	Шемышейский	429,43	1994	172735
	Всего:	3691,84	54294	2579538

Источник: разработка авторами по источнику [9]

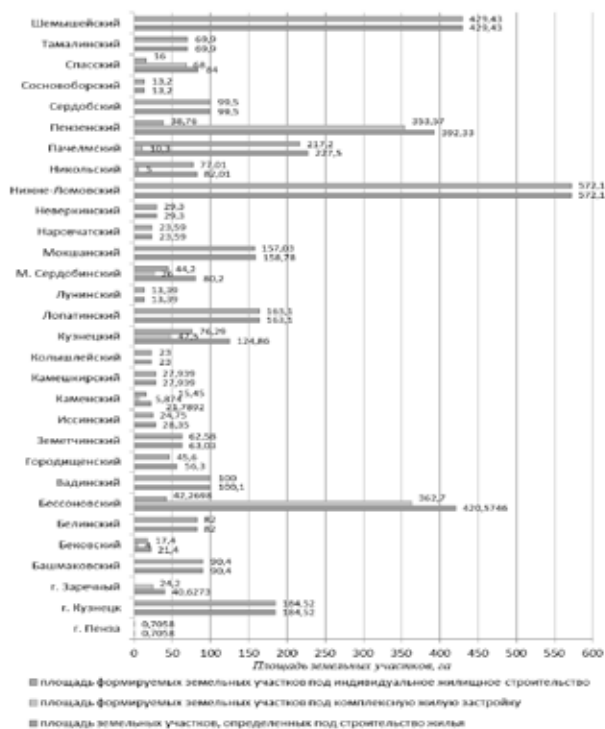


Рис. 1. График формирования, предоставления и использования земельных участков под строительство жилья по муниципальным образованиям Пензенской области

Источник: разработка авторами по источнику [8; 9]

лены в Нижне-Ломовском районе. Таким районам как: Сердобский, Лузинский, Бековский, Каменский, Кольшлейский, Наровчатский, Камешкирский, Иссинский, Неверкинский, присущ минимальный уровень предложения земельных участков. А самый низкий уровень представлен в городе Пензе.

Из трех важных административных центров Пензенской губернии, только в г. Заречном представлены земельные участки под комплексное жилищное строительство, хотя в г. Кузнецке выделено больше земель.

На рисунке 2 так же показано изменения в области определения земельных участков в период с 2008г. по 2013г. Наивысший уровень предложения земельных участков был представлен в г. Пензе, где в настоящее время предложения практически отсутствуют.

Выводы и предложения. Рассмотрев все особенности рынка государственных и муниципальных земель в целях жилищного строительства можно

Список литературы:

1. Баронин С.А., Слюсарева Е.А. Методологические аспекты управления развитием городских земельных рынков в жилищном строительстве / С.А. Баронин, Е.А. Слюсарева // Известия Пензенского государственного педагогического университета им. В.Г. Белинского. – 2008. – № 11. – С. 40–43.
2. Денисова Е.С. Управление инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексной жилой застройке эконом-класса: дис. ... канд. экон. наук / Е.С. Денисова // – Пенза, 2014. – С. 76–82.
3. Денисова Е.С., Романюк И.А. Особенности рынка земельных участков под комплексную жилую застройку эконом-класса в Пензенской области / Е.С. Денисова, И.А. Романюк // Экономика и предпринимательство. – Москва. – 2014. – № 8. – С. 188–192.
4. Денисова Е.С. Управление инвестиционной стоимостью земельных участков при комплексном освоении территории / Е.С. Денисова // Известия Пензенского Государственного педагогического университета имени В.Г. Белинского. – Пенза, 2012. – № 28. – С. 335–338.
5. Поршакова А.Н., Акимова М.С., Хайрова А.А. Анализ функционирования рынка земли в Пензенской области // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.science-education.ru/119-14657, свободный.

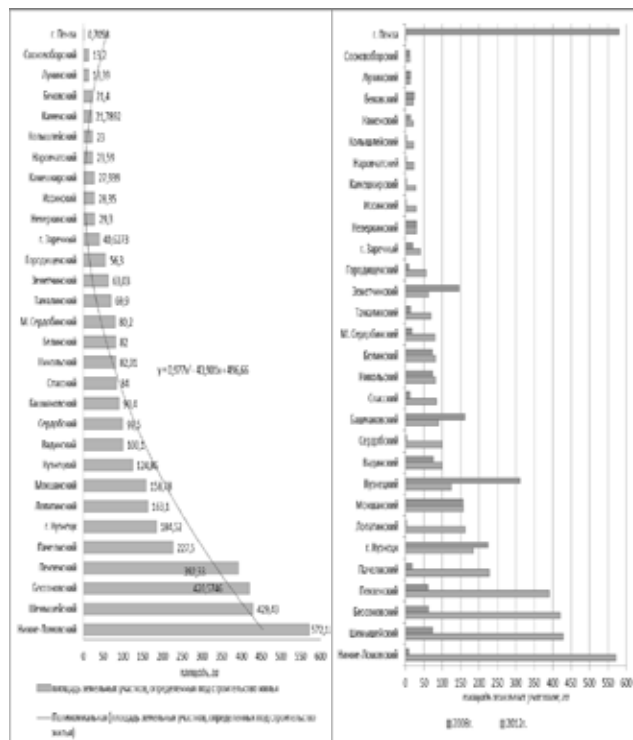


Рис. 2. Анализ предоставления земельных участков под строительство жилья относительно муниципальных образований

Источник: разработка авторами по источнику [7; 8; 9]

сделать следующие выводы о том, что строительство жилья перемещается из центра в районы области, где земельные участки наиболее дешевые и стоимость квадратного метра гораздо ниже, чем в областном центре. Проведя анализ предоставления земельных участков под строительство жилья относительно муниципальных образований, можно сказать, что наибольшие площади выделяются в ближайших районах к областному центру, таких как Бессоновский, Шемышейский, Пензенский и др. Прослеживается тенденция увеличения площади земель городов, что в свою очередь ведет к сокращению сельских населенных пунктов. В связи с этим возникает необходимость в появлении новых государственных программ по развитию села.

Проведение анализа в области развития рынка государственных и муниципальных земель на региональном уровне должны проводиться постоянно с целью мониторинга выявления плохо развивающихся муниципалитетов и принятия эффективных управленческих решений по их развитию.

6. Приоритетные национальные проекты. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.rost.ru, свободный.
7. Официальный сайт Правительства Пензенской области. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.penza.ru, свободный.
8. Официальный сайт Министерства государственного имущества Пензенской области. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.penzaim.ru, свободный.
9. Официальный сайт Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области. [Электронный ресурс]. – режим доступа: www.dergrad.pnzreg.ru, свободный.

Denisova E.S., Vdovkin C.A.

Penza State University of Architecture and Construction

FEATURES OF THE MARKET FOR STATE AND MUNICIPAL LAND FOR HOUSING IN THE PENZA REGION

Summary

In the article the analysis of the distribution of state and municipal lands by categories. The peculiarities of granting land plots for housing construction relative to municipalities in the Penza region. Analyzed the use of state and municipal lands Penza region under integrated housing. Identified causes of the most active land market in certain municipalities. Recommendations on market development of land for housing construction.

Keywords: land, market, municipal and state land.