

НУРМАМЕДОВ Валиджан – магистрант кафедры менеджмента, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: men_756@mail.ru

ПЕТРОВА Мария Игоревна – магистрант кафедры менеджмента, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: men_756@mail.ru

About the authors:

RAZINKOVA Oksana Pavlovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Head of the Department of Management, Tver State Technical University, Tver. E-mail: razinkovaoksana@mail.ru

PANTELEEV Andrey Valentinovich – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Management, Tver State Technical University, Tver. E-mail: men_756@mail.ru

NURMAMEDOV Valijan – Master's Student of the Department of Management, Tver State Technical University, Tver. E-mail: men_756@mail.ru

PETROVA Maria Igorevna – Master's Student of the Department of Management, Tver State Technical University, Tver. E-mail: men_756@mail.ru

УДК 332.3

ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ АУКЦИОНОВ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ, НА ТЕРРИТОРИИ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

А.Д. Трубицына, В.В. Карцева

© Трубицына А.Д., Карцева В.В., 2026

***Аннотация.** В статье рассмотрены ключевые аспекты оценки эффективности аукционов по продаже расположенных в Тверской области земельных участков, находящихся в государственной собственности. На основании норм земельного законодательства Российской Федерации и постановления Правительства Тверской области проанализирована роль Государственного казенного учреждения Тверской области «Центр управления земельными ресурсами» в организации электронных торгов через ГИС «Торги». Предложены решения для улучшения ситуации, подчеркнута важность повышения*

доступности земельных ресурсов для экономического развития региона и удовлетворения потребностей населения.

Ключевые слова: *аукцион, земельные участки, государственная собственность, эффективность, электронные торги, ГИС «Торги», экономическое развитие.*

Земельные аукционы – один из ключевых инструментов, способствующих эффективному использованию земельных ресурсов, находящихся в государственной собственности, и управлению ими. Значимость аукционов возрастает в условиях рынка, когда необходимость в прозрачности и эффективности государственных процедур становится особенно актуальной. Рассмотрим основные аспекты оценки эффективности аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности.

Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) является ключевым нормативным актом, регулирующим порядок предоставления земельных участков, в том числе через аукционы.

Статьями 39.11–39.19 ЗК РФ устанавливается, что аукцион – основной способ предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, когда участок предоставляется без торгов (например, для льготных категорий граждан или под госнужды) [1].

Согласно подпункту 1 статьи 39.11 ЗК РФ, решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц [1].

В целях формирования единообразной практики применения норм земельного законодательства, обеспечения соблюдения требований действующего законодательства в сфере предоставления земельных участков, повышения качества и доступности предоставляемых государственных услуг Законом Тверской области от 28.12.2022 № 96-ЗО «О перераспределении полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления муниципальных образований Тверской области и органами государственной власти Тверской области» с 01.01.2023 полномочия по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляются Правительством Тверской области непосредственно или через уполномо-

ченный им исполнительный орган Тверской области либо подведомственное ему государственное учреждение Тверской области [2].

В соответствии с Постановлением Правительства Тверской области от 14.03.2023 № 104-пп «О реализации отдельных положений Закона Тверской области от 28.12.2022 № 96-ЗО» выполнение указанных функций возложено на подведомственное Министерству имущественных и земельных отношений Тверской области Государственное казенное учреждение Тверской области «Центр управления земельными ресурсами Тверской области» (ГКУ ТО «ЦУЗР ТО») [3].

Согласно Закону Тверской области от 28.12.2022 № 96-ЗО, ГКУ ТО «ЦУЗР ТО» наделено полномочиями по предоставлению земельных участков:

с 29 марта 2023 г. на территории следующих муниципальных образований Тверской области: г. Твери, г. Торжка; 4 городских округов – Вышневолоцкого, Кашинского, Осташковского и Удомельского; 6 муниципальных округов – Весьегонского, Зубцовского, Кимрского, Пеновского, Ржевского, Селижаровского; 6 муниципальных районов – Бологовского, Калининского, Калязинского, Конаковского, Торжокского, Торопецкого; Великооктябрьского городского поселения Фировского района Тверской области;

с 1 октября 2023 г. на территории следующих муниципальных образований Тверской области: Нелидовского городского округа; 16 муниципальных округов – Андреапольского, Оленинского, Лесного, Западнодвинского, Сандовского, Краснохолмского, Лихославльского, Спировского, Рамешковского, Молоковского, Бельского, Кесовогорского, Сонковского, Максатихинского, Старицкого, Жарковского; 3 муниципальных районов – Бежецкого, Кувшиновского, Фировского; 2 ЗАТО – «Озерный», «Солнечный».

Таким образом, распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе принятие решений по проведению аукционов на такие земельные участки, на территории Тверской области осуществляет ГКУ ТО «ЦУЗР ТО».

В России земельные аукционы проводятся с использованием специализированных электронных площадок и государственных информационных систем. Их ключевая задача – обеспечить прозрачность, конкурентность и легитимность торгов.

Основной федеральной информационной системой, предназначенной для проведения электронных торгов, включая продажу земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, является ГИС «Торги» (torgi.gov.ru). Главная ее функция заключается в публикации извещений о торгах и хранении архивов торгов.

ГИС «Торги» выступает централизованной площадкой, которая собирает все земельные аукционы в одном месте.

Для оценки эффективности проведения аукционов по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной собственности, на территории Тверской области обратимся к разделу «Статистика», размещенному на сайте ГИС «Торги».

Статистическая информация о количестве и сумме аукционов по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Тверской области за 2023 г. приведена на рис. 1.

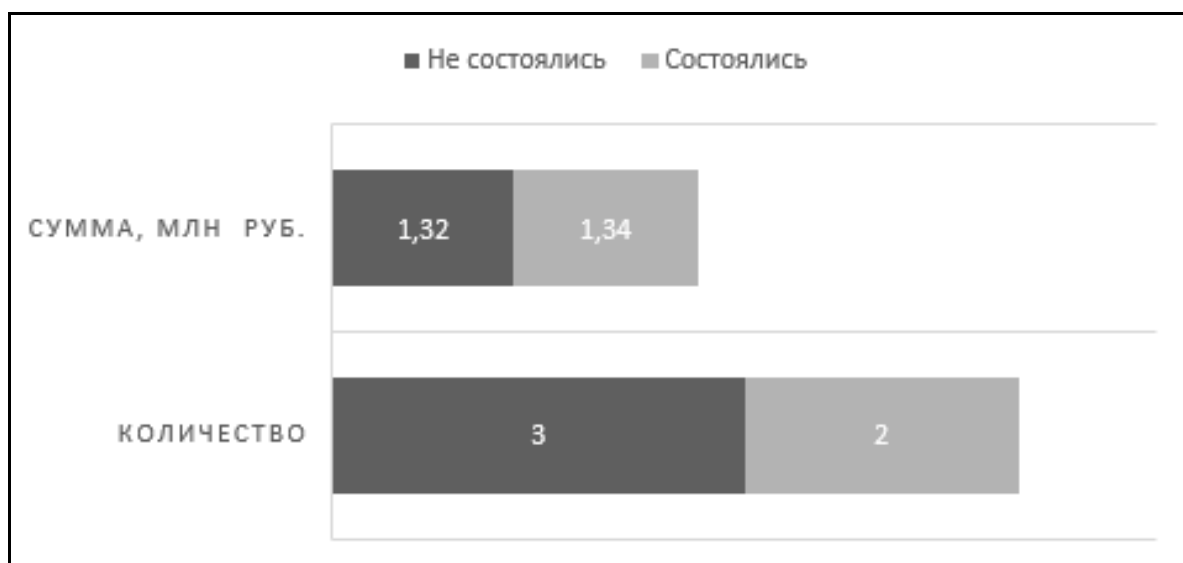


Рис. 1. Статистическая информация о количестве и суммах аукционов по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Тверской области за 2023 г. [8]

Эффективность сложно оценивать по одному показателю, поэтому для более объективного анализа сравним данные за разные годы.

Приведем информацию о количестве и сумме аукционов по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Тверской области за 2024 г. (рис. 2) [8].

Можно увидеть, что количество проведенных аукционов по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, возросло в 17,2 раза.

Повысилась и эффективность проведения аукционов, что выразилось в увеличении суммы денег, поступивших в местные бюджеты. Если средняя цена предоставления земельного участка в 2023 г. составила 1,19 млн руб., то в 2024 г. этот показатель достиг значения 3,04 млн руб.

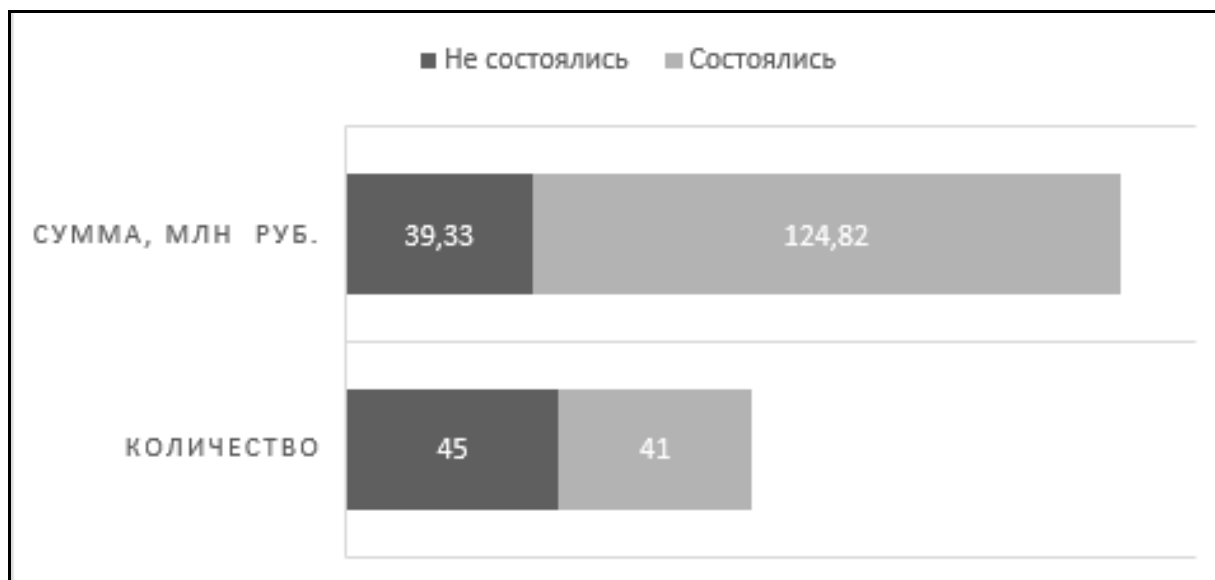


Рис. 2. Статистическая информация о количестве и суммах аукционов по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Тверской области за 2024 г. [8]

Несмотря на значительный рост эффективности проведения аукционов по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Тверской области, количество земельных участков, выставляемых на продажу, остается весьма скромным по сравнению с запросами местных жителей и инвесторов.

Увеличение числа выставляемых на аукцион земельных участков способствует привлечению инвестиций, что может привести к созданию новых рабочих мест и развитию инфраструктуры. Кроме того, чем больше земельных участков выставляется на аукцион, тем выше конкуренция среди потенциальных покупателей. Это ведет к формированию более справедливых рыночных цен на землю.

Эффективное использование земельных ресурсов позволяет сократить затраты и повышает качество жизни в регионе [7].

Таким образом, повышение эффективности проведения аукционов и увеличение количества земельных участков, выставляемых на аукцион, не только улучшает экономические показатели, но и способствует социальному и экологическому развитию территории.

Решение проблемы ограниченного количества земельных участков, выставляемых на аукцион, по сравнению с запросами местных жителей и инвесторов, должно быть комплексным. При этом наиболее важными мероприятиями являются:

1. Расширение штата сотрудников.

Увеличение числа специалистов, занимающихся продажей земельных участков, может существенно ускорить процесс обработки заявок и подготовки участков к продаже. Важно также привлекать профессионалов, обладающих знаниями в области градостроительства и кадастровых услуг, что позволит более эффективно управлять земельными ресурсами и внедрять инновационные подходы к продажам.

2. Работа с местными сообществами и инвесторами.

Проведение регулярных встреч с местными жителями, инвесторами, а также социологических опросов поможет понять их потребности и ожидания. Это позволит более эффективно настраивать процесс выставления земель на продажу с учетом реального уровня спроса.

3. Организация и проведение рекламной кампании.

Реклама доступных земель и информирование потенциальных покупателей о возможностях инвестирования через различные каналы, от социальных сетей до специализированных выставок и мероприятий, повысит заинтересованность потенциальных покупателей.

Реализация этих инициатив в сочетании с расширением штата сотрудников создаст более благоприятные условия для повышения доступности и количества земельных участков на рынке, что в конечном счете удовлетворит запросы местного населения и инвесторов.

Проведенный анализ подтверждает ключевую роль земельных аукционов как эффективного инструмента управления и рационального использования земельных ресурсов в государственной собственности. Нормативно-правовой базой, в частности ЗК РФ и региональным законодательством Тверской области, установлен порядок проведения аукционов и определяющая роль уполномоченных органов, в данном случае ГКУ ТО «ЦУЗР ТО», в организации торгов. Использование ГИС «Торги» обеспечивает прозрачность и публичность процедур, доступность информации и конкурентность торгов.

Сравнительный анализ статистических данных по Тверской области за 2023 и 2024 гг. наглядно демонстрирует значительный рост эффективности земельных аукционов, выражающийся в кратном увеличении количества проведенных аукционов и, что более важно, средней цены реализуемых земельных участков. Это свидетельствует о

повышении спроса, улучшении качества выставляемых лотов и, как следствие, более высоких поступлениях в бюджет региона.

Вместе с тем ограниченность количества земельных участков, выставляемых на продажу, по-прежнему является сдерживающим фактором для полного раскрытия потенциала земельных аукционов. В целях решения этой проблемы необходимо принять комплекс мер, включающих расширение штата, активное взаимодействие с местными сообществами и инвесторами, а также проведение эффективной рекламной кампании. Их реализация позволит не только увеличить количество доступных земельных участков, но и повысить привлекательность региона для инвесторов, а значит, стимулировать развитие экономики, создать новые рабочие места и улучшить качество жизни населения. Оптимизация работы земельных аукционов способствует более эффективному использованию земли как ценного ресурса и вносит весомый вклад в устойчивое развитие Тверской области.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 10.06.2025).

2. О перераспределении полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления муниципальных образований Тверской области и органами государственной власти Тверской области: закон Тверской области № 96-ЗО от 28.12.2022 (принят Законодательным Собранием Тверской области 27.12.2022). URL: <https://cloud.consultant.ru/cloud/cgi/online.cgi?req=doc&base=RLAW436&n=114114&dst=1000000001&cacheid=E0E4EF1A402333B2B500F3640B4114B1&mode=splus&rnd=pFE8w#WHtA1pU0EbwmATMn1> (дата обращения: 02.06.2025).

3. Об утверждении Порядка осуществления временных ограничения или прекращения движения транспортных средств по автомобильным дорогам общего пользования регионального и межмуниципального значения Тверской области, автомобильным дорогам общего пользования местного значения муниципальных образований Тверской области: постановление Правительства Тверской области № 104-пп от 20.03.2012 (ред. от 28.03.2025). URL: <https://cloud.consultant.ru/cloud/cgi/online.cgi?req=doc&base=RLAW436&n=127708&dst=1000000001&cacheid=465C59874DA03F4EDED9650193E21448&mode=splus&rnd=pFE8w#qAJB1pUEEQS7XVJn> (дата обращения: 02.06.2025).

4. Боговичев А.В. Земельные торги: организация и проведение. М.: Юрайт, 2020. 288 с.

5. Герасимов А.Н. Информационные системы в управлении земельными ресурсами. М.: Академия, 2018. 320 с.

6. Коростелкин А.В. Аукционы и торги: теория и практика. М.: Норма, 2021. 304 с.

7. Ларин С.Н. Электронные торги: правовое регулирование и практическое применение. М.: Инфра-М, 2019. 256 с.

8. ГИС Торги – продажи государственного и муниципального имущества. URL: <https://torgi.gov.ru/new/public?ysclid=mcnb0ryyb625717328> (дата обращения: 02.06.2025).

EVALUATION OF THE EFFECTIVENESS OF AUCTIONS FOR THE PROVISION OF STATE-OWNED LAND IN THE TVER REGION

A.D. Trubitsyna, V.V. Kartseva

Abstract. *The article examines the key aspects of evaluating the effectiveness of auctions for the sale of state-owned land, with an emphasis on the practice of the Tver region. Based on the norms of the land legislation of the Russian Federation and the decree of the Government of the Tver region, the authors analyze the role of the Tver Region State-owned institution "Land Management Center" in organizing electronic auctions through GIS "Auctions". The article suggests solutions to improve the situation, emphasizes the importance of increasing the availability of land resources for the economic development of the region and meeting the needs of the population.*

Keywords: *auction, land plots, state ownership, efficiency, electronic auctions, GIS "Auctions", economic development.*

Об авторах:

ТРУБИЦЫНА Алена Дмитриевна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: a-trubitsyna@internet.ru

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

About the authors:

TRUBITSYNA Alyona Dmitrievna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: a-trubitsyna@internet.ru

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com