

А.М. Ашихмина, Т.А. Чекулина

МАРКЕТИНГ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья посвящена анализу ценообразования земельных участков с учетом всех специфических свойств и характеристик, мотивации приобретения, воздействия государства на конкурентность земельных участков на рынке земельных участков посредством градостроительного регулирования, и их стоимость.

Ключевые слова: земля, земельный участок, потребительная стоимость, спрос, предложение, цена, разрешенное использование.

Земля во многих странах является основной ценностью, обращающейся на рынке недвижимости. В нашей стране длительное время все природные ресурсы, в том числе земля, рассматривались исключительно как объекты государственной собственности и были изъяты из гражданского оборота, так как советское земельное право не придерживалось принципов платности и конкуренции в земельных отношениях. В действующем до 1991 г. земельном законодательстве о возможности и платности передачи прав использования земельными участками не содержалось даже упоминания.

Смена политического курса, реформы в экономической сфере, наметившаяся тенденция с 1990 г. отмены государственной монополии на землю внесли весомые изменения в земельные правоотношения. В современное время рынок земельных участков представляет собой переданные в виде земельных долей земельных угодий, находящихся у сельскохозяйственных предприятий, в собственность сельских жителей, а также земельные участки, возникшие за счет приватизации: юридические лица и граждане, имеющие в безвозмездном пользовании, собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении объекты недвижимости в виде строений, сооружений, зданий, расположенные на земельных участках, находящихся в неразграниченной собственности приобрели такое право на них. Также переход права на землю осуществляется посредством приобретения на торгах прав аренды на земельные участки из государственных и муниципальных земель собственности с последующим их выкупом. Специфический статус на земельном рынке имеют земельные участки, на которые зарегистрировано право собственности в РФ, а также участки, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, и неразграниченные земли. Следовательно, в настоящее время установлена своего рода презумпция принадлежности земельных участков государству, если они не закреплены за юридическими лицами и гражданами.

Земельный участок, как любой иной объект недвижимости, необходимо рассматривать как

единство правовых, экономических, социальных и физических свойств. Каждое такое свойство может быть доминирующим в зависимости от целей и жизненных ситуаций. На юридическом уровне земельный участок – это неразрывное соединение публичных и частных прав, устанавливаемых и регулируемых государством. Законодательно гарантированы права свободно распоряжаться земельными участками: продавать, покупать, дарить, сдавать в аренду или иным образом передавать право владения или пользования. Вместе с тем конструкция земельного права не отождествляет право улучшений (застройки) земельного участка с правом распоряжения. Возможность улучшений можно отнести к экономической категории, связанной с вложением капитала. Серьезное значение для осуществления деятельности инвесторов по приобретению земельных участков имеют гарантированные права на использование земельных участков и защита прав и интересов. Земельный участок на экономическом уровне является верным инструментом формирования дохода: как объект инвестирования для их владельцев (пользователей) и государства в виде источника формирования бюджета - посредством налогообложения (ренты) обеспечивается своего рода плата обществу (государству) по созданию для жизнедеятельности инфраструктуры. Это обусловлено тем, что земля является ограниченным ресурсом и изменить её количество общество не в состоянии. Земля как таковая не имеет издержек на её создание, так как является бесплатным природным даром и любые операции с ней являются рентабельными. Вместо земли невозможно использовать иные средства производства, что делает её незаменимой.

Все, что необходимо человеку для жизни, в конечном счете, он получает от земли, чем и определяется социальная роль земельного участка, состоящая в удовлетворении всех потребностей людей. В физическом плане земля является всеобщей материей – пространством, которое не разрушается, не подвержено физическому старению, следовательно, может существовать вечно; плодородие, тип почвы, присутствие водных и лесных объектов, полезных ископаемых, климат, геогра-

фическое положение определяют качественный характер земельных ресурсов, обладающих различной продуктивностью.

Земельный участок невозможно переместить, следовательно, он может использоваться в определенном месте, а совокупность вышеперечисленных характеристик делает земельный участок уникальным. Земля является основой для развития производств независимо от форм собственности, является предметом труда и служит основой для проживания населения: по сути, рынок земли тесно связан с созданием условий жизнедеятельности и жизнеобеспечения людей, что является социально-экономической сущностью рынка земли, так как предназначением земли является удовлетворение процессов: проживания, питания, трудовой деятельности, отдыха, образования и т.д.

По К. Марксу, «Вещь может быть потребительной стоимостью и не быть стоимостью. Так бывает, когда её полезность для человека не опосредствована трудом. Таковы: воздух, девственные земли, естественные луга, дикорастущий лес и т.д.» [10]. Поскольку земля способна удовлетворять человеческие потребности, то она обладает потребительной стоимостью и не является стоимостью, так как не является рукотворной. По К. Марксу, товар «должен произвести не просто потребительную стоимость, но потребительную стоимость для других, общественную потребительную стоимость» [10].

Рынок земли подразумевает обращение земли не в её физической роли, а в экономико-правовом аспекте земельного участка как объекта перехода прав (при соответствующем владении) и объектом обмена (товара). В современном земельном праве земельным участком является часть земной поверхности, внутри которой границы земельного участка установлены посредством определения координат характерных точек таких границ. Образование земельных участков осуществляется в результате кадастровой деятельности по разделу, объединению, перераспределению существующих на определенном праве земельных участков или выделе из земельных участков, а также формируются новые объекты недвижимого имущества (прав) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Поскольку земельный участок как объект недвижимого имущества является продуктом человеческого труда, он имеет один из признаков товара: издержки на его создание. В то же время, основным признаком объекта недвижимого имущества - земельного участка как товара - является наличие потребительской стоимости - быть предметом потребления для других. Для возникновения потребительской собственности доминирующим фак-

тором является разрешенное использование земельного участка.

Рассмотрим на конкретном примере возникновение потребительной стоимости и цены земельного участка по адресу: Орловская область, г. Орёл, ул. Васильевская, д.156, под кадастровым номером 57:25:0020149:0001, общей площадью 3090 кв. м, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания учреждения образования.

Согласно информационному сообщению о проведении аукциона, размещенному управлением муниципального имущества и землепользования администрации города Орла, на официальном сайте администрации города Орла по состоянию на 20 апреля 2014 г., данный земельный участок (с находящимся на нем объектом недвижимого имущества – зданием школы) выставлен на продажу, начальная цена продажи установлена в размере 27164221 руб. (в том числе начальная цена продажи нежилого здания – 8226539 руб., земельного участка – 18937682 руб.), шаг аукциона – 500000 руб.

Имеет ли данный земельный участок потребительную стоимость? Потребительная стоимость рассматриваемого участка с конкретным видом разрешенного использования «для эксплуатации и обслуживания учреждения образования» связана с удовлетворением потребности и обслуживания жизненного процесса получения образования – социальная роль земельного участка.

Земельный участок располагается в территориальной зоне О-4 (Зона объектов детских дошкольных учреждений, средних общеобразовательных учреждений), предназначенной для размещения детских дошкольных учреждений, средних общеобразовательных учреждений (школы, гимназии, лицеи), а также объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны для обслуживания. Правовой режим использования земельного участка, исходя из принадлежности зоне, предусматривает только размещение объектов вышеназванного назначения и не дает возможности альтернативного использования. Организация предоставления общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего общего образования по основным общеобразовательным программам в муниципальных образовательных учреждениях является вопросом городского округа. Земельные участки с такой потребительной стоимостью предоставляются муниципальным учреждениям образования без взимания платы, следовательно, не являются частью рынка земельных участков и не имеют рыночной цены.

Анализ показывает, что без изменения принадлежности земельного участка к территориаль-

ной зоне с иным набором возможностей использования земельного участка посредством внесения изменений в правила землепользования и застройки и, как следствие, расширение правового использования земельного участка рассматриваемый объект недвижимого имущества, расположенный в центральной части Заводского района г. Орла с наличием транспортной инфраструктуры и возможности подключения к инженерным сетям, не имеет цены на рынке земельных участков с рассматриваемым видом потребительной стоимости.

Отсутствие маркетингового исследования на стадии принятия решения о наиболее эффективном использовании земельного участка привело к тому, что на практике земельный участок не имеет потребительной стоимости для других и, следовательно, не имеет цены. Проведение комплексного анализа земельного участка, научно обоснованных действий по определению способа оценки земельного участка как объекта недвижимости не являются причинами отсутствия спроса на земельный участок. Ранее объявленный аукцион по продаже объекта признан несостоявшимся 12 марта 2014 г. в связи с отсутствием заявок на участие. Кроме того, аукцион по продаже объекта не состоится 23 апреля 2014 г. в связи с отсутствием заявок на участие и окончанием срока приема заявок.

Уникальность объекта недвижимости, выставленного на аукцион земельного участка для эксплуатации и обслуживания учреждения образования с находящимся на нём зданием соответствующего профиля (в современных условиях в принципе школы, не являются объектами, часто выступающими в качестве товара на рынке недвижимости), даже не позволяет провести маркетинговые исследования рынка данного вида недвижимости и проанализировать оборот земельных участков с таким видом пользования.

Ввиду проведенного анализа органу, уполномоченному на управление муниципальным имуществом, необходимо отреагировать на управление спросом на данный земельный участок посредством принятия мер по определению возможностей наиболее эффективного использования земельного участка, изменения способа определения начальной цены на доходный подход (исходя из вида использования), так как вопрос реализации рассматриваемого земельного участка по рыночной оценке носит случайный характер. Отсутствие потребительной стоимости муниципального образования в 2-этажном здании, общей площадью 495,2 кв. м. (МОУ «Средняя общеобразовательная школа №42»), размещаемом на участке, является фактором снижения спроса на земельный участок, связанного с возникновением у

потенциального инвестора издержек на снос.

В проанализированном примере возможность реализации земельного участка рассматривается как маловероятное событие независимо от количества организуемых аукционов по продаже указанного имущества. Только решение вопроса о возникновении потребительной стоимости посредством определения наиболее эффективного использования земельного участка определит спрос на данное имущество и его место на рынке земельных участков. На примере мы видим, что особенности земли определяют возможность выполнения нескольких функций её использования, которые характеризуют способность земли служить местом различных видов пользования и производить разного рода товары и услуги. При этом один и тот же земельный участок может использоваться разнообразными способами в зависимости от видов землепользования, которые разрешены для данного участка.

Также использование земельного участка предопределяется функциями, которые могут выполнять находящиеся на участке природные объекты. Один и тот же участок в зависимости от установленного регламента использования одновременно может иметь потребительную стоимость и являться предметом потребления (товаром) для одних и не представлять интереса в качестве товара для других. Так, земельный участок, предназначенный для строительства автомобильной дороги, независимо от цены и способа передачи прав, не будет являться предметом спроса для инвесторов, базирующихся на создании недвижимости – многоквартирных жилых домов. При этом, этот же участок будет иметь потребительную стоимость в виде предмета труда для инвестора, осуществляющего деятельность в сфере создания объектов транспортного обеспечения. Вместе с тем, вид использования земельного участка для строительства автомобильной дороги для смежных с ним земельных участков, предназначенных для жилой застройки, может оказаться фактором, влияющим на потребительную стоимость последних и формирования спроса и цены как в сторону повышения, обоснованного наличием транспортной инфраструктуры, так и в сторону понижения, обоснованного ухудшением экологического состояния среды, в зависимости от категории автомобильной дороги и интенсивности движения. Использование земли может быть альтернативным, исключая другие виды пользования, и многоцелевым с получением доходов от различных видов пользования. Эффективным использованием земли считается то, которое приносит больший доход. Использование должно быть приемлемым для общества: гармонизировать с развитием территории местонахождения участка и

осуществляться только тем способом, который разрешен правовыми нормами.

В современных условиях России рынок земельных участков только формируется. Самыми распространенными операциями на земельном рынке являются сделки купли-продажи, передача по наследству, в последнее время земельные участки выступают предметом залога в земельной ипотеке. Основной оборот на рынке земель осуществляется в населенных пунктах и на территориях, приближенных к населенным пунктам. Спрос и цена реализации земельных участков зависят от всех вышеназванных особенностей и характеристик сущности земли (земельных участков). Также на формирование стоимости земельного участка как предмета обмена влияет ряд таких характеристик участка, как геометрическая форма участка, ширина по уличному фронту (для населенных пунктов), рельеф (тип поверхности: ровная, холмистая), наличие коммуникаций, дорог, окружение.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его месторасположение. Даже в пределах одного кадастрового квартала населенного пункта стоимость земли может быть разной: цена участка тесно связана с понятием «территория», определяемая престижностью места (социально-демографическими и экономическими показателями района, планами администрации по развитию соседних территорий и дорожной сети, количеством и спецификой окружающей застройки (жилая, коммерческая недвижимость, промышленная застройка). Показатель престижности можно классифицировать понятием «градостроительной стоимости», сущность данного определения выражается во влиянии на цену участка в зависимости от развития смежных, находящихся в одном районе, земельных участков. Например, размещение в районе Рублевского шоссе в Западном административном округе города Москвы и частично Московской области мусороперерабатывающего завода приведет к снижению спроса на земельные участки и объекты недвижимого имущества в одном из престижнейших мест проживания в посёлке Рублево Московской области. А строительство олимпийских объектов в Сочи, развитие инфраструктуры, прежде всего транспортной – современной автомагистрали и железнодорожного сообщения, превратили Красную Поляну, ранее труднодоступный посёлок городского типа в Адлерском районе муниципального образования города-курорта Сочи, в престижный Горнолыжный курорт, что оказало существенное влияние на увеличение спроса на земельные участки и их стоимость.

Рынок земельных участков обеспечивает

передачу прав собственности на них и связанных с ней интересов по созданию новых объектов, устанавливает равновесные цены, распределяет пространство между вариантами землепользования и сфер деятельности. При этом регулирование целей использования обеспечивает баланс использования земли с точки зрения эффективности использования для бизнес-сообществ и интересов общества.

Основными особенностями рынка земельных участков являются: низкая ликвидность, высокая степень регулирующего государственного воздействия, наличие стоимостной оценки как объекта недвижимости и возрастание её с течением времени, высокий уровень транзакционных издержек. Земельные участки, являясь объектом недвижимого имущества, выступают специфическим фактором удовлетворения потребностей, связанных в первую очередь с сельским хозяйством и созданием недвижимости, которую можно отнести к двум основным группам: коммерческой (средств производства) и жилой недвижимости (объекта потребления). В первом случае нужда в земельных участках обусловлена необходимостью создания (развития) производственной деятельности, во втором – обусловлена необходимостью создания благоприятной среды (обитания) для проживания.

Спрос на земельные участки для жилой застройки определяется жизненной потребностью создания условий для жизни, а цена регулируется наличием транспортной и инженерной инфраструктуры, наличием объектов соцкультбыта, экологическим состоянием среды, при этом наиболее существенным является фактор месторасположения и геометрические размеры земельного участка. Целями приобретения земельных участков для сельскохозяйственной деятельности, промышленного строительства, промышленно-гражданского строительства являются приобретение средства производства, самостоятельного актива или части инвестиционного портфеля, а цена регулируется, прежде всего, уровнем экономического развития региона и стратегией развития.

Развитие рынка земельных участков зависит от принятия инвестиционных решений, базирующихся на его исследовании и анализе. В настоящее время профессиональное исследование земельного рынка не является самостоятельным и независимым видом предпринимательской деятельности. Как правило, такая деятельность является составной деятельностью стратегического плана развития предприятия по расширению сфер деятельности, позволяющей извлекать доход, и оценке достаточности средств. В целом потребность в земельном участке определяется возможностью преобразований на земельном участке.

Возможность удовлетворения потребности для определенных целей использования определяется не только площадными характеристиками, хотя именно площадь земельного участка выступает основной мерой формирования стоимости.

Основным фактором формирования цены земельного участка является вид разрешенного использования земельного участка и возможность его изменения. Немаловажным фактором, влияющим на формирование цены и спроса земельного участка, является функциональное назначение используемых земельных участков по смежеству. Здесь доминирующим фактором является зависимость от внешних условий градостроительного регулирования. Высокий уровень финансовых затрат на строительство и расширение производства, обусловленный предполагаемым уровнем доходности от инвестирования в земельные участки для коммерческого использования, требует значительных средств. В таком случае предложение на рынке земельных участков определяется намерением инвестора приобрести конкретный участок в конкретном месте с определенным набором характеристик и свойств. Цена (предлагаемая стоимость) за передачу прав на земельный участок является основным фактором, который определяет поведение участника рынка и понуждает правообладателя произвести передачу прав на него.

Именно градостроительная ситуация – строительство следующей очереди Мегакомплекса Корпорация ГРИНН по Кромскому шоссе в городе Орле - определили спрос и стоимость земельных участков в ПГК «Кооператор». При этом улучшения участков в виде гаражей для хранения личного транспорта не имели потребительской стоимости, а потребительская стоимость земельных участков определялась возможностью использования для строительства объектов досуга и развлечения. Градостроительная ситуация размещающихся на земельных участках по смежеству (за границей полосы отвода железной дороги) гаражей ПГК «Ангар» не имеет возможности использования для улучшений, следовательно, не имеют потребительской стоимости и возможности преобразований, т.е. стоимость и спрос земельных участков определяется потребностью хранения автомобильного транспорта личного пользования.

На земельном рынке сущность земельного участка как товара проявляется в присущих ему свойствах: юридических (права), экономических (рыночная стоимость, аренда, возможность изменения), физических. Для определения соотношения предложения (спроса) и цены на конкретный земельный участок в конкретный момент времени необходимо проводить маркетинговые исследования (Due Diligence), прежде всего, территории ме-

стоположения земельного участка с проверкой юридической чистоты земельного участка как объекта недвижимости и анализом возможности использования для соответствующих целей в пределах установленного правового режима территориальной зоны местоположения земельного участка и соблюдения требований технических регламентов. Процедура Due Diligence до заключения сделок с земельными участками проводится в несколько этапов, в ходе которых проверяются права продавца и права третьих лиц на земельный участок и на объекты, расположенные на нем; история создания этих объектов; наличие обременений в виде залога, сервитутов и других обременений; анализ возникновения права и процедур приватизации. Следует отметить, что во всем мире процедура Due Diligence является обязательной практикой сопровождения сделок с недвижимым имуществом, в том числе при совершении сделок с земельными участками. Непроведение Due Diligence до совершения сделок с объектами недвижимости, в том числе с земельными участками, в дальнейшем может привести к дополнительным расходам, невозможности реализации планируемых проектов, к утрате вложенных инвестиций или утрате права собственности на объект. Качественная профессиональная аналитическая работа, обеспечивающая состоятельность и достоверность исследования, является базисом принятия решений инвестирования.

Основным механизмом регулирования правоотношений на рынке земли является государство, именно государство посредством градостроительного регулирования и совершенствования механизмов правового регулирования земельных отношений в широком практическом смысле маркетинга земельных участков обеспечивает совокупность действий, направленных на передачу прав владельца недвижимости от продавца к покупателю. Градостроительное регулирование выступает мерой качества управления развитием территорий и оказывает значительное воздействие на объекты недвижимого имущества – земельные участки, их конкурентность и цену. При этом использование земельных участков должно обеспечивать функционирование территории как экономической системы. Установление на земельные участки на одном из уровней градостроительного регулирования каких-либо связанных с общественными интересами ограничений имеет колоссальное значение для принятия решения об инвестировании в земельный участок и поведении участников рынка земли. Так, расположение земельных участков в предполагаемой зоне строительства или реконструкция автомобильной дороги и предусмотренное в этом случае изъятие для государственных или муниципальных нужд ис-

ключит возможность обращения на рынке земельных участков в качестве объекта инвестирования.

Стратегическим планом градостроительного регулирования является территориальное планирование назначения территорий, основанное на совокупности географических, климатических, социальных, экономических, экологических и иных факторов, для обеспечения устойчивого развития территорий и благосостояния населения, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур с учетом интересов граждан, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации. Для городских округов таким документом является Генеральный план, по сути – часть набора маркетинговых средств воздействия на рынок земли.

В целях реализации стратегического плана и создания условий устойчивого развития территорий, сохранения объектов культурного наследия и окружающей среды, планировки территории, обеспечения законных интересов и прав юридических и физических лиц правообладателей объектов недвижимого имущества (земельных участков и объектов капитального строительства), привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства разрабатываются Правила землепользования и застройки. Например, в настоящее время на территории города Орла установлены регламенты 26 территориальных зон с определенным перечнем допустимого использования земельных участков. Вся территория города Орла разделена на 1188 таких сегментов, в границах которых действует единый для всех земельных участков градостроительный регламент. Также определены зоны с особыми условиями использования территории, в том числе:

- зоны для охраны объектов инженерной инфраструктуры, не менее 27 электрических сетей; 3 газовых сетей (включая магистральный газопровод); 2 для нефтепроводов;
- охранные зоны объектов исторического и культурного наследия, не менее 123 единиц;
- санитарно-защитные зоны предприятий, гаражных кооперативов и объектов промышленности, не менее 257 единиц;
- заповедные зоны не менее: 10 единиц;
- зоны санитарной охраны объектов водоснабжения, не менее 51 единицы;
- охранные зоны объектов связи, не менее 80 единиц.

Общее количество зон, подлежащих внесению (частично внесенных) в государственный кадастр недвижимости, составляет не менее 1741 единицы, которые вносят определенные ограниче-

ния на возможность использования земельного участка с выбранным согласно регламенту зоны видом разрешенного использования. При комплексном изучении земельного участка как объекта недвижимого имущества информация и анализ градостроительной документации крайне актуальны.

Инструментом обеспечения устойчивого развития территорий является документация по планировке территории, посредством которой определяются элементы планировочной структуры, устанавливаются границы земельных участков, на которых расположены объекты и предполагаются к размещению объекты капитального строительства, в том числе и линейные объекты, является документация по планировке территории. Совокупность элементов градостроительного регулирования содержится в градостроительном плане конкретного земельного участка, имеющего немаловажное значение для принятия решения о приобретении земельного участка для определенных целей в конкретный момент времени. Подходы, заложенные принципы к разработке, утверждению и использованию градостроительной документации являются частью «масштабного комплекса» маркетинга на рынке земли.

Примером государственного регулирования формирования цены и спроса на участки является заложенный в земельном законодательстве принцип изменения категории территории, на которой расположены земельные участки. Так, включение в состав населенных пунктов территорий сельскохозяйственного назначения и изменение границ населенных пунктов место присоединяемых земельных участков на рынке земли определяется потребительной стоимостью возможности застройки. Кроме того, регулятором формирования рыночной цены в земельных правоотношениях является норма, предусмотренная Земельным кодексом Российской Федерации: об обязательном распределении «свободных» участков, для определенных видов использования, на аукционах. Уполномоченные органы по предоставлению земельных участков обязаны выбирать инвестора для застройки участка не по своему усмотрению, а по итогам прогрессивной открытой формы торгов, что способствует развитию рынка земельных участков и устраняет из участников рынка аффилированные структуры. Вместе с тем, минусом такого способа можно выделить то, что на рынок сложнее вступить начинающим участникам (инвесторам), не способным предложить большую цену.

На основе анализа и положений, изложенных в статье, подведем итоги. Процесс деления рынка земельных участков осуществляется по субъектам гражданско-правовых сделок и субъек-

там земельной собственности; целям использования, функциональному назначению, степени обустройства и объему передаваемых прав. Рынок земельных участков является набор механизмов, с помощью которых передаются права собственности и устанавливаются цены на недвижимость. Маркетинг рынка земельных участков предполагает проводимый на регулярной основе анализ тенденций ценообразования, изменения спроса и предложений, выяснения мотиваций приобретения, базирующихся на постоянном анализе и отслеживании рынка, на анализе территории и специфических свойств и характеристик земельного участка как специфического объекта недвижимого имущества. Государственное регулирование рынка земли должно быть направлено на совершенствование правового обеспечения земельных отношений, обеспечение субъектов рынка объективной информацией, стимулирование поведения его участников.

Список литературы:

1. Афанасьев, Н. П. Выбор и разработка целевого рынка [Электронный ресурс] / Н. П. Афанасьев. - М.: Лаборатория книги, 2010. - 88 с. - Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=86548>.
2. Бурханова, Н.М. Экономика недвижимости: самое главное [Электронный ресурс] / Н.М. бурханова. - Режим доступа: <http://www.be5.biz/ekonomika/e004/38.htm>.
3. Герасимов, П.П. Методы маркетинговых исследований [Электронный ресурс] / П.П. Герасимов. - М.: Лаборатория книги, 2010. - 108 с. - Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=87390>.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изм.). - Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090358&intelsearch=%E3%F0%E0%E4%EE%F1%F2%F0%EE%E8>.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. - Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102072892&intelsearch=%F1%F2%E0%F2%>.
6. Зимин, А. Маркетинг территорий: повышение

стоимости земельного участка [Электронный ресурс] // Маркетинг PRO. - 2008. - №1-2. - Режим доступа: <http://www.marketing.spb.ru/lib-special/regions/land-development.htm>.

7. Информация об аукционе по продаже объектов муниципальной собственности [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.orel-adm.ru/index.php?option=com_k2&view=item&id=5446:auction-po-prodazhe-ob'ektov-munitsipalnoy-sobstvennosti-23-maya-2014-goda&Itemid=96.

8. Котлер, Ф. Основы маркетинга / Ф. Котлер; общ. ред. и вступ. ст. Е.М. Пеньковой. - М.: Прогресс, 1990. - 736 с.

9. Маркетинг в отраслях и сферах деятельности [Электронный ресурс] : учебник / М.: Дашков и Ко, 2012. - 446 с. - Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=116494>.

10. Маркс, К. Капитал. Книга первая. Процесс производства капитала. Отдел первый. Товар и деньги [Электронный ресурс] / К. Маркс. - Режим доступа: <http://esperanto.mv.ru/Marksismo/Kapital1/kapital1-01.html>.

11. Правила Землепользования и застройки городского округа «Город-Орёл» утвержденные решением Орловского городского Совета народных депутатов от 30 октября 2008 года № 38/616-ГС [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.orelgorsovet.ru/p1974.html>.

12. Толстой, Л.Н. Единственное возможное решение земельного вопроса. Любите друг друга. Верьте себе. Не могу молчать. Ответ на определение синода от 20-22 февраля и на полученные мною по этому случаю письма [Электронный ресурс] / Л.Н. Толстой. - М.: Директ-Медиа, 2008. - 87 с. - Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=7351>.

13. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изм.). - Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102083287&intelsearch=%EE%E1+%EE%F0%E3%E0%ED%E8%E7%E0%F6%E8%E8+%EC%E5%F1%F2%ED%EE%E3%EE>.

14. Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изм.). - Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102116020&intelsearch=%F1%F2.+29+221>.

Ашихмина Алла Михайловна

аспирантка кафедры истории, философии, рекламы и связей с общественностью
Орловского государственного института экономики и торговли
E-mail: Alla-Ashikhmina@yandex.ru

Чекулина Татьяна Александровна

д.э.н., профессор кафедры истории, философии, рекламы и связей с общественностью
Орловского государственного института экономики и торговли
E-mail: tatyana-1002@mail.ru