

УДК 332.72

Э.В. Батоева*Байкальский государственный университет,
г. Иркутск, Российская Федерация***Е.С. Зорина***Байкальский государственный университет,
г. Иркутск, Российская Федерация*

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Г. ИРКУТСКА

АННОТАЦИЯ. В статье рассмотрены подходы к определению земельных ресурсов, земельных участков, рынка земельных участков для жилищного строительства. Показаны особенности правового регулирования участков земли в Российской Федерации и других странах. Категории земель по целевому назначению. Земля, земельный участок. Как объект недвижимости. Дано описание состояние рынка земельных участков для жилищного строительства г. Иркутска. Его характеристики, особенности. Приведены результаты исследования структуры спроса и предложения рынка земельных участков под жилищное строительство г. Иркутска. Анализа ценообразования и стоимости жилых участков. Факторов влияния на спрос, предложение и стоимость земельных участков. Дано заключение о состоянии рынка земельных участков под жилищное строительство г. Иркутска. Предложены направления и подходы для его развития.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Рынок земли, земельный участок, жилищное строительство, анализ, спрос, предложение, недвижимость, стоимость участка.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ. Дата поступления 29 апреля 2019 г.; дата принятия к печати 2 декабря 2019 г.; дата онлайн-размещения 29 декабря 2019 г.

E.V. Batoyeva*Baikal State University,
Irkutsk, Russian Federation***E.S. Zorina***Baikal State University,
Irkutsk, Russian Federation*

LAND MARKET OF LAND PLOTS FOR HOUSING CONSTRUCTION IN IRKUTSK

ABSTRACT. The article examines approaches to identifying land resources, plots of land, the market of land plots for housing housing construction. It shows the features of the legal regulation of land plots in the Russian Federation and other countries, the categories of land for the intended purpose. Land plots, as real estate items. It gives a description of the market state for housing construction in Irkutsk, its characteristics and features. The article brings forth the results of studying the structure of supply and demand on the land plot market for housing construction in Irkutsk. It carries out an analysis of pricing and costs of residential allotments, as well as the factors affecting the demand and supply and costs of plots of land. It presents a conclusion about the state of land plot market for housing construction in Irkutsk, offers directions and approaches to its development.

KEYWORDS. Land market, plot of land, housing construction, analysis, demand, supply, real estate, cost of land plot.

ARTICLE INFO. Received April 29, 2019; accepted December 2, 2019, available online December 29, 2019.

© Батоева Э.В., Зорина Е.С., 2019

Baikal Research Journal

электронный научный журнал Байкальского государственного университета

Актуальность темы статьи обусловлена задачами реализации градостроительной политики РФ в сфере обеспечения земельными ресурсами жилищного строительства. Повышением требований к качеству жизни, безопасности, обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения. Экономического развития территорий. Обеспечения сохранения окружающей природной среды для нынешнего и будущих поколений. Задачами реализации программ повышения доступности жилья для населения нашей страны, в том числе Иркутской области и г. Иркутска.

Земля является основой экосистемы планеты, фундаментальным ресурсом человеческой цивилизации, экономической системы в целом, и основой ее региональных, в том числе государственных и региональных подсистем.

Земля, земельные участки являются объектами рыночных предложений, спроса, сделок с ними для получения прибыли, для использования на различные цели. В том числе под строительство жилое, производственное. [1, с. 20; 2, с. 77] Для нужд сельского хозяйства, охраны памятников культуры, сохранения экосистемы для нынешнего и будущих поколений. Для объектов специального назначения и общего пользования. Для целей развития территорий, строительства объектов социального и культурного назначения, в том числе для обеспечения конституционных прав граждан на образование, медицинское обслуживание и др. [3]

Земля является основой для строительства объектов жилого назначения. Для готовых объектов жилой недвижимости земля это и неотъемлемая часть конструкции здания — его основание, земельный участок, на котором здание расположено и земельный участок, как объект недвижимости, принадлежащий собственнику. [4, с. 52]

На рынке земельных ресурсов предложение земельных участков ограничено. Это обусловлено особенностями градостроительной политики РФ, вытекающими из нее основами государственного управления в сфере территориального планирования, правилами градостроительного зонирования, землепользования и застройки, нормами градостроительного проектирования. Которые определяют функциональное назначение территорий, их границы, регулируют разрешенные виды использования земельных ресурсов в границах таких функциональных зон, задают нормы проектирования территорий, генпланов поселений, планируемых к размещению и строительству объектов.

Термин «земельный участок» имеет различные определения в законодательстве разных стран мира.

Так, например, в США, Англии, Швеции и др. под термином «земельный участок» определяется конус с вершиной в центре Земли, сечением в земной коре по границе участка и основанием, уходящим вверх. Все, что находится в конусе: недра, полезные ископаемые, здания, постройки, инженерные коммуникации, относится к земельному участку.

Согласно ст. 6. Земельного кодекса РФ «объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.»¹

¹ Земельный кодекс Российской Федерации : Федер. закон РФ от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ : (ред. от 02 авг. 2019) // СПС «КонсультантПлюс».

Законом о недрах регулируются земельные ресурсы, расположенные ниже поверхности Земли в следующем порядке: «недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Права пользования недрами могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами. Добытые из недр полезные ископаемые и иные ресурсы по условиям лицензии могут находиться в федеральной государственной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной, частной и в иных формах собственности.»²

В Градостроительном кодексе РФ задается «градостроительный регламент — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.»³

В состав элементов земельного участка, на которые распространяется право собственности, в соответствии с Гражданским кодексом РФ входят находящиеся в границах земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, лес и растения⁴.

Над одним участком земной поверхности может быть несколько объектов на разных уровнях (надземный, подземный), у которых может быть несколько различных собственников и пользователей.

Каждый участок на поверхности земли имеет свои координаты расположения географические, геодезические, границы, определены его назначение, функции, правила использования. Правовой статус принадлежности собственности, управления. Что закреплено внесением этих сведений в Государственный кадастр недвижимости и выдачей Технического и Кадастрового паспорте участка земли его собственнику.

Каждый участок имеет свои особенности расположения относительно других объектов природных, технических, инфраструктурных. Относительно населенных пунктов, объектов природы, культуры, транспорта, социальных объектов. Каждый участок характеризуется своими особенностями состава расположенных

² О недрах : Федер. закон РФ от 21 февр. 1992 г. № 2395-1 : (ред. от 02 авг. 2019) // СПС «КонсультантПлюс».

³ Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федер. закон РФ от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ : (ред. от 02 авг. 2019) // СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации : Федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ 6 : (ред. от 18 июля 2019) // СПС «КонсультантПлюс».

на нем объектов, природных и искусственных. Характеристиками почв, растений. Водных объектов. Уклоном. Инсоляцией. Особое влияние на характеристики участка оказывают имеющиеся на нем объекты: капитальные здания и сооружения, их состояние.

Это задает каждому участку его индивидуальные характеристики, которые оказывают влияние на его предпочтительные направления использования, инвестиционную привлекательность, стоимость. В том числе и для целей жилищного строительства.

Итак, земля, земельный ресурс, земельный участок, как объект земельного правоотношения является одновременно и естественным природным объектом, и объектом, в отношении которого реализуется определенный правовой режим, и объектом недвижимости, объектом рыночных сделок купли-продажи, неотъемлемой частью конструкции зданий и сооружений.

Для целей строительства — это основание для зданий и сооружений. Для целей жилищного строительства участки должны расположены в жилых функциональных зонах поселений. И эти участки должны обладать и дополнительными требованиями, потребительскими преимуществами с позиций собственников жилья, застройщиков, заказчиков жилых помещений, домов, кварталов, районов.

При этом сфера жилищного строительства традиционно несет особую социально-экономическую нагрузку и обеспеченность жильем, уровень капитальных вложений в строительства, а также соответствующий уровень и качество жизни населения всегда включаются в региональные оценки социально-экономического положения, прогнозные расчеты и разрабатываемые стратегии развития территории.

Особенно остро эти факторы влияют в Сибирском регионе в связи с особенностями строительного производства в условиях климата Сибири: требования к жилью по многим техническим параметрам выше, сезонность строительства, более высокая себестоимость строительства в зимних условиях. Строительство осложняется и особенностями строения грунта и т.д. (например, талики, солифлюкция, бугры пучения, морозобойные трещины, термокаст). Кроме того, в ряде районов Сибирского региона требуется применения дорогостоящей спецтехники для проведения жилищного строительства.

Немаловажным фактором является и рост требований населения к качеству возводимого жилья, что решается с помощью внедрения научно-технических инноваций в технологии жилищного строительства и применяемые материалы.

Растет спрос на экологическое жилье и участки. При этом растут требования к обеспеченности объектами обслуживающего, социального назначения, транспортной доступности. Особо хочется подчеркнуть увеличение потребности в комфортной, эстетичной городской среде и ее элементах — жилых кварталах, домах.

Потому «экономически обоснованная оценка стоимости земельных участков является сложной процедурой, так как должна учитывать многогранность понятия земли как: природного ресурса, основы для среды проживания и социально-экономического развития, объекта недвижимости и производства» - указывает в своей работе «К вопросу о сложности оценки рыночной стоимости земли» И.В. Артамонов [5].

Региональный рынок земли начал формироваться в 2003 г. Именно тогда в г. Иркутске появились первые официальные предложения о продаже участков собственниками (продавцами являлись предприятия и организации).

Важным фактором развития рынка земельных ресурсов под жилищное строительство стало решение вопроса о выделении земельных участков под масштабные проекты по созданию целых микрорайонов и жилых поселков [6]. С этой целью проводится работа по переводу федеральных земель в областную и муниципальную собственность.

Мощным фактором роста спроса на участки под жилищное строительство является реализуемая Государственная программа «Обеспечение доступным и ком-

фортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации и формирование комфортной городской среды», в которой планируется в 2018–2025 гг. ежегодно увеличивать объемы строительства жилья — с 88 млн м² в 2018 г. до 120 млн м² в 2025 г. [7].

А в целом внутренние и внешние факторы развития Российских регионов имеют высокий потенциал, ни и высокие риски для будущего развития [8].

Основные требования, предъявляемые сегодня покупателями к земельным участкам:

- Расположение участка около проезжей части;
- Юридический статус: желательно право собственности;
- Близость коммуникаций;
- Рыночное ценообразование.

Кроме того, на цену земельного участка влияет его назначение, в том числе назначение и инвестиционная привлекательность расположенного на нем объекта недвижимости [9–11; 12, с. 89]: сельскохозяйственное и несельскохозяйственное (коммерческое, промышленное, жилое и др.). Соответственно, исходя из назначения, существует два вида пользователей землей:

– сельскохозяйственные пользователи — это все те, кто используют плодородие почв для производства сельскохозяйственной продукции любого типа. Для них цена земли определяется ее плодородием и, в определенной мере, — местоположением, от которого зависят как почвенно-климатические условия производства, так и затраты на доставку ресурсов и готовой продукции;

– несельскохозяйственные пользователи — все те, кому земля нужна для строительства зданий, промышленного производства или иных целей, не связанных с использованием плодородия почв. Для этих пользователей главный фактор цены земли — местоположение участка. Например, в городах цены земельных участков (равно как и жилья, представляющего собой не что иное, как пространство над земельными участками) тем выше, чем ближе они расположены к центру города или признанному центру деловой активности [13]. На цену земли также влияет транспортный фактор, то есть удобство сообщения с теми местами, куда надо доставлять готовую продукцию или куда люди ездят на работу [14].

Земельные участки за чертой города в основном приобретаются для возведения жилой недвижимости. Приобретение участка для последующей перепродажи, по мнению аналитиков, в настоящее время невыгодно — в первую очередь из-за нестабильной ценовой ситуации.

Объект оценки предназначен для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), исходя из этого нами был проанализирован рынок земельных участков, имеющих аналогичное разрешенное использование, расположенных в г. Иркутске.

В результате проведенного анализа рынка незастроенных земельных участков, предназначенных под многоэтажное жилое строительство (МЖС), расположенных в г. Иркутске, сделанного на основании предложений о продаже земельных участков на интернет-сайтах «Недвижимость. Недвижимость Иркутской области»⁵, «Avito — недвижимость»⁶, «Domofond.ru»⁷ и документах о градостроительной деятельности в жилищной сфере г. Иркутска⁸ был выявлен ряд объектов, описание которых представлено в таблице.

⁵ Недвижимость города Иркутска // RealtyVision.ru. URL: <http://www.realtyvision.ru>.

⁶ Авито. URL: <https://www.avito.ru/>.

⁷ Продажа и аренда недвижимости // Domofond.ru. URL: <http://www.domofond.ru>.

⁸ Официальный портал города Иркутска. URL: <https://admirk.ru/Pages/Izmeneniia-v-Generalnyi-plan-Irkutskaja-utv>; Федеральная служба государственной статистики. URL: http://irkutskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/irkutskstat/resources/5daeea804e4b50cab135bd2a1eb3f7f6/jil_fond2016.html.

Таблица

Участки под жилищное строительство г. Иркутск

Дата выхода объявления / дата обновления	Объявление	Источник информации [9-14]	Адрес	Сделка / Предложение	Передаваемые права	Площадь, сот.	Цена, руб.	Цена за 1 сот., руб.	Категория земель	Разрешенное использование
13.12.2018 г.	Рядом с перекрестком ул. Якоби и Аносова, рядом расположен ЖК «Огни залива», через дорогу находится пляж «Якоби», прямоугольный, ровный, пустой, есть возможность подключиться к коммуникациям. Кадастровый номер: 38:36:000026:11786.	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1635948070	ул. Аносова (Свердловский район)	Предложение	Собственность	35,2	35 000 000	994 318	ЗНП*	Многоэтажное жилое строительство (МЖС)
16.12.2018 г.	В районе ул. Мухиной на пересечении улиц Сеченова и Багратиона. Размер 125 * 51 метров с небольшим уклоном.	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_422785412	ул. Багратиона, 5 (Свердловский район)	Предложение	Собственность	61,2	61 000 000	996 732	ЗНП	Многоэтажное жилое строительство (МЖС)
23.12.2018 г.	Под строительство многоэтажного дома.	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_43.2_sot._izhs_1191623284	ул. Баррикад, 60м (Правобережный район)	Предложение	Собственность	43,17	51 600 000	1 195 274	ЗНП	Многоэтажное жилое строительство (МЖС)
18.12.2018 г.	Первая линия. В районе остановки общественного транспорта «Пионерская»	https://www.realtyvision.ru/zemelnye-uchastki/usobjects/111953/	ул. Розы Люксембург (Ленинский район)	Предложение	Собственность	20	18 000 000	900 000	ЗНП	Многоэтажное жилое строительство (МЖС)

* ЗНП — земли населенных пунктов.

По состоянию на дату оценки, большая часть земельных участков, предлагаемых на продажу, имеет разрешенное использование — индивидуальное жилое строительство (ИЖС).

В меньшем количестве представлены предложения по продаже земельных участков под общественно-деловую застройку; такие участки могут использоваться как для строительства административных и офисных зданий, так и под магазины, торговые центры, гостиницы и др.

В большинстве случаев продажей земельных участков под коммерческое использование занимаются профессиональные агентства недвижимости, предлагающие помимо услуг по сопровождению сделки, услуги по изменению вида разрешенного использования. При этом реализуемые земельные участки имеют достаточно универсальное разрешенное использование, позволяющее строительство как объекта коммерческой недвижимости, так и многоквартирных жилых домов.

На основании проведенного анализа предложений о продаже земельных участков, можно сделать вывод о том, что рынок земельных участков г. Иркутска является активным. На дату оценки на продажу представлены земельные участки различного назначения. Предложение по продаже земельных участков для многоэтажного жилого строительства (МЖС) достаточно ограничено, но тем не менее нами было выявлено достаточное количество предложений к продаже, сопоставимых с объектом оценки земельных участков.⁹

В целом мы пришли к заключению, что в Иркутской области наблюдается развитие рынка земельных участков под жилищное строительство. Но его темпы, структура предложения, готовность территорий под застройку недостаточны для реализации федеральных программ в сфере доступного жилья, обеспечения комфортных условий жизни населения. Это значимые факторы роста стоимости жилья и сдерживания реализации программы доступного жилья, проблем устойчивого развития муниципальных образований и реализации программ формирования комфортной городской среды. [15–17] Региональным органам государственной власти необходимо более активно и в значительно больших объемах содействовать образованию земельных участков, организации их инженерной подготовки для жилищного строительства с учетом удовлетворения потребностей населения в общественных центрах, объектах обслуживающего назначения.

⁹ Оценка степени привлечения граждан и общественных организаций к реализации мероприятий по созданию комфортной городской среды // Минстрой России. URL: <http://www.minstroyrf.ru/docs/15814>.

Список использованной литературы

1. Кожухар В.М. Основы управления недвижимостью / В.М. Кожухар. — Москва : Дашков и Ко, 2013. — 216 с.
2. Макэлрой К. Управление недвижимостью / К. Макэлрой ; пер. с англ. — Санкт-Петербург : Попурри, 2015. — 176 с.
3. Девликамова А.С. Система повышения качества жилой среды / А.С. Девликамова, С.В. Минеев // Молодой ученый. — 2018. — № 18. — С. 61–65.
4. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью / А.В. Марченко. — Москва : Феникс, 2017. — 227 с.
5. Артамонов И.В. К вопросу о сложности оценки рыночной стоимости земли / И.В. Артамонов // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2013. — № 2. — URL: <http://brj-bguep.ru/reader/article.aspx?id=17285>.
6. Король С.П. Управление проектами в организациях жилищного строительства в региональном строительном комплексе / С.П. Король // Региональная экономика и управление. — 2015. — № 1 (41). — С. 31–42.

7. Астафьев С.А. Развитие государственно-частного партнерства в малоэтажных инвестиционно-строительных проектах / К.Э. Филюшина, С.А. Астафьев // Экономика строительства. — 2018. — № 4. — С. 13–21.
8. Шеломенцева Н.Н. Строительство жилья стандартного и комфорт-класса: функциональные особенности поведения затрат и их использование в интересах застройщика / Н.Н. Шеломенцева, О.В. Грушина // Экономический анализ: теория и практика. — 2018. — № 7 (478). — С. 1318–1336.
9. Белых Т.И. Исследование ценообразования на городском рынке коммерческой недвижимости с использованием эконометрических / Т.И. Белых, А.В. Бурдуковская, Н.П. Шерстянкина. — DOI 10.17150/1993-3541.2016.26(2).312-321 // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2016. — Т. 26, № 2. — С. 312–321.
10. Сердюкова О.Ю. Определение понятия «коммерческая недвижимость» / О.Ю. Сердюкова // Молодой ученый. — 2018. — № 42. — С. 122–126.
11. Новикова И.Ю. Инвестиционный потенциал хозяйствующего субъекта в системе основных категорий инвестиций / И.Ю. Новикова. — DOI 10.17150/2411-6262.2016.7(5).11 // Baikal Research Journal. — 2016. — Т. 7, № 5. — URL: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=20920>.
12. Асаул А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул. — 2-е изд. — Санкт-Петербург : Питер, 2018. — 624 с.
13. Торгашина И.Г. Жилищное строительство в период кризиса / И.Г. Торгашина. — DOI 10.17150/2072-0904.2015.6(2).17 // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2015. — Т. 6, № 2. — URL: <http://eizvestia.isea.ru/reader/article.aspx?id=20029>.
14. Десятниченко Д.Ю. Рекреационное пространство как объект управления инновационным развитием территорий города / Д.Ю. Десятниченко, А.Я. Запорожан, Е.А. Куклина // Управленческое консультирование. — 2017. — № 9 (105). — С. 64–73.
15. Морозова Г.Ю. Формирование комфортной городской среды на примере Хабаровска / Г.Ю. Морозова, И.Д. Дебелая // Известия Самарского научного центра Российской академии наук. — 2017. — Т. 19, № 2. — С. 144–150.
16. Ильина И.Н. Качество городской среды как фактор устойчивого развития муниципальных образований / И.Н. Ильина // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2015. — № 5 (164). — С. 69–82.
17. Сергеева О.Е. Комфортная городская среда как определяющий фактор развития мегаполисов // О.Е. Сергеева, Е.Н. Лазарева / Управленческое консультирование. — 2018. — № 11 (119). — С. 167–171.

References

1. Kozhukhar V.M. *Osnovy upravleniya nedvizhimost'yu* [Basics of Real Estate Management]. Moscow, Dashkov i K° Publ., 2013. 216 p.
2. McElroy K. *The ABCs of Property Management*. New York, Business Plus, 2008. 175 p. (Russ. ed.: McElroy K. *Upravlenie nedvizhimost'yu*. Saint-Petersburg, Popurri Publ., 2015. 176 p.).
3. Devlikamova A.S., Mineev S.V. System of Improving Quality of Living Environment. *Molodoi uchenyi = Young Scientist*, 2018, no. 18, pp. 61–65.
4. Marchenko A.V. *Ekonomika i upravlenie nedvizhimost'yu* [Economy and Real Estate Property Management]. Moscow, Feniks Publ., 2017. 227 p.
5. Artamonov I.V. To the Issue of Land Valuation Complexity. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii (Baykalskiy gosudarstvennyy universitet ekonomiki i prava) = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law)*, 2013, no. 2. Available at: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=17285>. (In Russian).
6. Korol S.P. Managing Projects in Organizations of Housing in the Regional Construction Industry. *Regional'naya ekonomika i upravlenie = Regional Economy and Management*, 2015, no. 1 (41), pp. 31–42. (In Russian).
7. Filiushina K.E., Astafyev S.A. Development of Public-Private Partnership in Low-Rise Investment and Construction Projects. *Ekonomika stroitel'stva = The Economics of Construction journal*, 2018, no. 4, pp. 13–21. (In Russian).
8. Grushina O.V., Shelomentseva N.N. Construction of Standard and Comfort Class Housing: Functionality of Costs and their use in the Interest of Developers. *Ekonomicheskii analiz:*

teoriya i praktika = Economic Analysis: Theory and Practice, 2018, no. 7 (478), pp. 1318–1336. (In Russian).

9. Belych T.I., Burdukovskaya A.V., Sherstyankina N.P. Pricing Research in the Urban Commercial Real Estate Market by means of Econometric Methods. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii = Bulletin of Irkutsk State Economics Academy*, 2016, vol. 26, no. 2, pp. 312–321. DOI: 10.17150/1993-3541.2016.26(2).312-321. (In Russian).

10. Serdyukova O.Yu. Definition of Concept “Commercial Real Estate”. *Molodoi uchenyi = Young Scientist*, 2018, no. 42, pp. 122–126. (In Russian).

11. Novikova I.Yu. Investment Potential of the Entity in the System of main Categories of Investments. *Baikal Research Journal*, 2016, vol. 7, no. 5. DOI: 10.17150/2411-6262.2016.7(5).11. Available at: <http://brj-bguep.ru/reader/article.aspx?id=20920>. (In Russian).

12. Asaul A.N. *Ekonomika nedvizhimosti [Real Estate Economics]*. 2nd ed. Saint-Petersburg, Piter Publ., 2018. 624 p.

13. Torgashina I.G. Housing construction in the period of crisis. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii (Baykalskiy gosudarstvennyy universitet ekonomiki i prava) = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law)*, 2015, vol. 6, no. 2. DOI: 10.17150/2072-0904.2015.6(2).17. Available at: <http://eizvestia.isea.ru/reader/article.aspx?id=20029>. (In Russian).

14. Desyatnichenko D.Yu., Zaporozhan A.Ya., Kuklina E.A. Recreational Space as an Object of Management of Innovative Development of the City Territories. *Upravlencheskoe konsul'tirovanie = Administrative Consulting*, 2017, no. 9 (105), pp. 64–73. (In Russian).

15. Morozova G.Yu., Debelaia I.D. Formation of the Comfortable City Environment on Khabarovsk as the Example. *Izvestiya Samarskogo nauchnogo tsentra Rossiiskoi akademii nauk = Izvestia of Samara Scientific Center of the Russian Academy of Sciences*, 2017, vol. 19, no. 2, pp. 144–150. (In Russian).

16. Ilyina I.N. Quality of Urban Environment as a Factor of Sustainable Community Development. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property Relations in the Russian Federation*, 2015, no. 5 (164), pp. 69–82. (In Russian).

17. Sergeeva O.E., Lazareva E.N. Comfortable Urban Environment as the Determining Factor of the Development of Megapolises. *Upravlencheskoe konsul'tirovanie = Administrative Consulting*, 2018, no. 11 (119), pp. 167–171. (In Russian).

Информация об авторах

Батоева Элеонора Валентиновна — кандидат экономических наук, доцент, кафедра инженерно-экономической подготовки, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: eleonora_batoeva@mail.ru.

Зорина Елена Сергеевна — кандидат экономических наук, доцент, кафедра инженерно-экономической подготовки, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: zes79@mail.ru.

Authors

Eleonora V. Batoeva — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Chair of Engineering and Economic Training, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, e-mail: eleonora_batoeva@mail.ru.

Elena S. Zorina — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Chair of Engineering and Economic Training, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, e-mail: zes79@mail.ru.

Для цитирования

Батоева Э.В. Рынок земельных участков для жилищного строительства г. Иркутска / Э.В. Батоева Е.С. Зорина // *Baikal Research Journal*. — 2019. — Т. 10, № 4. — DOI: 10.17150/2411-6262. 2019.10(4).12.

For Citation

Batoeva E.V. Zorina E.S. Land Market of Land Plots for Housing Construction in Irkutsk. *Baikal Research Journal*, 2019, vol. 10, no. 4, DOI: 10.17150/2411-6262. 2019.10(4).12. (In Russian).