На каждый финансовый год в бюджет каждого муниципального образования закладываются суммы для покупки квартир в муниципальную собственность для последующего предоставления детям-сиротам, переселенцам из аварийного жилья, работникам гос. организаций. Покупка регламентируется 44ФЗ и идет через электронные аукционы. Для покупки на вторичном рынке по Московской области ежегодно выделяется около 3,5 млрд. руб. При это существенная часть этих денег остается в бюджете и переходит на следующий год.

Проблема в том, что процедура участия в электронной закупке ориентирована на профессиональных участников тендерных процедур, а не на собственников жилья эконом сегмента, у которых собственно и производится закупка. Кроме того, перед сдачей заказчику каждый объект требует серьезной подготовки. Поэтому закупка жилья для муниципальных нужд происходит с невысокой конкуренцией: закупочные аукционы как нередко признаются несостоявшимися (не подано ни одной заявки), часто бывает единственный участник и заказчик покупает квартиру по максимальной цене.

Анализ рынка жилья по Московской области показал, что на рынке есть квартиры, параметры которых удовлетворяют требованиям заказчиков, при этом цена на 25-30% ниже, чем начальная цена контракта. Это позволяет построить работу по следующей схеме.

1. Производится мониторинг на площадке [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru/) извещений о закупках муниципальными образованиями жилых помещений для детей-сирот и лиц, переселяемых из ветхого и аварийного жилья.

2. Для опубликованных закупок осуществляется анализ локального рынка недвижимости в сегменте объектов с характеристиками, соответствующими техническому заданию (ТЗ). Цель — найти готовые к сделке квартиры с подходящими ТЗ параметрами с ценой ниже начальной цены контракта на 20-25%.

3. Подаются заявки на участие в закупках с указанием конкретных параметров выбранной квартиры, выигрываем в аукцион.

4. После публикации результатов аукциона, выходим на сделку по покупке выбранной квартиры, так, что к моменту подписания контракта у нас будет зарегистрированное право собственности на квартиру.

5. В интервале времени от покупки квартиры до момента передачи заказчику в купленной квартире делается соответствующий ТЗ ремонт

6. Квартира принимается заказчиком.

7. Муниципальный контракт подается на регистрацию права собственности заказчика

8. Заказчик производит оплату контракта.

Весь цикл занимает около 2 месяцев, расчетная прибыль цикла от 15%. Покупная стоимость квартир в среднем 2 - 5 млн, в зависимости от локации.