



Общество
с ограниченной
ответственностью

**НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР**

443090, Россия, Самара
ул. Ставропольская, д. 3, офис 803
тел. (846)207-32-92, 207-41-33
e-mail: info@nkcnaolog.ru

ИНН 6318160053 КПП 631801001
ОГРН 1076318001385 дата присвоения 08.02.2007
Расчетный счет: 40702810854430104154
Поволжский банк ПАО Сбербанк г. Самара
БИК 043601607 корсчет: 30101810200000000607

Утверждаю:
Генеральный директор ООО «НКЦ»
Рыбакова Н.В.

Отчет № 08/02-21/1

Экономическое обоснование и определение размера арендной платы за единицу площади и процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки, расположенные в границах муниципального района Волжский Самарской области

Договор № 08/02-21/1 от 08.02.2021 г.

Заказчик:

Муниципальное казенное учреждение «Управление имущества и земельных отношений администрации муниципального района Волжский Самарской области

Дата составления: 07.06.2021 г

Исполнители:

Рыбакова Н.В.

07.06.2021

Самара, 2021

Содержание

| | |
|---|----|
| 1 Нормативно-правовое регулирование установления арендной платы за земельные участки государственной и муниципальной собственности | 3 |
| 1.1 Законодательные основы развития земельного рынка в 2018-2020 гг..... | 3 |
| 1.2 Законодательные основы аренды земельных участков в РФ..... | 7 |
| 1.3 Законодательные основы аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности..... | 10 |
| 1.4 Законодательные основы аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории Самарской области | 15 |
| 1.5 Законодательные основы аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории Кинельского района Самарской области..... | 18 |
| 2 Социально-экономическое развитие и прогнозы развития муниципального района Кинельский Самарской области | 20 |
| 2.1 Социально-экономическое развитие муниципального района Кинельский Самарской области..... | 20 |
| 2.2 Стратегия социально-экономического развития муниципального района Кинельский Самарской области..... | 30 |
| 3 Структура и состав земельных участков и арендаторов таких земельных участков, расположенных в границах муниципального образования муниципальный район Кинельский Самарской области..... | 34 |
| 4 Анализ отраслевых тенденций, определяющих спрос на земельные участки..... | 36 |
| 5 Определение значений процентов за пользование участками, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки, предоставляемые для целей связанных со строительством | 38 |
| 5.1 Методология..... | 38 |
| 5.2 Расчет процентов за пользование участками | 40 |
| 5.2.1 Расчет средних сроков строительства..... | 40 |
| 5.2.2 Расчет средней стоимости строительства..... | 40 |
| 5.2.3 Расчет величины арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства..... | 59 |
| 5.2.4 Расчет величины процентов от кадастровой стоимости за земельные участки, предоставленные для строительства | 66 |
| 6 Выводы по экономическому обоснованию процентов от кадастровой стоимости за земельные участки, предоставленные для строительства процентов | 68 |
| Приложение Документы, подтверждающие достоверность и актуальность информации, содержащейся в отчете | 69 |

1 НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ УСТАНОВЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

1.1 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В 2018-2020 ГГ

Изменения в земельном законодательстве Российской Федерации в 2018-2020 годах

Основная суть новых изменений в законах, затронувших земельные участки, принадлежащие россиянам — обязательность межевания. Еще в декабре 2014 года было установлено, что все земельные участки в России должны иметь четкие границы, прописанные документально. Для этого кадастровый инженер должен провести процедуру межевания.

Многие собственники земельных участков по-прежнему не прошли процедуру межевания, в том числе из чисто практических соображений — государство сделало межевание обязательным не только для того, чтобы навести порядок, но и для того, чтобы пополнить казну налогами, увеличив налогооблагаемую базу.

Все собственники земельных участков, которые не прошли межевание, в одночасье стали просто пользователями, которые могут только использовать участок для своих нужд. Продать, подарить, вписать участок в наследство, заложить его в банке и т.д., теперь нельзя, пока запись об участке не появится в едином госреестре недвижимости. А эта запись может появиться только после процедуры межевания.

С 1 января 2018 года вступили в действие новые положения закона о земельном кадастре. Собственникам земельных участков необходимо пройти регистрацию в ЕГРП.

В рамках принятых изменений, собственникам участков придется сделать межевание, в противном случае будет ограничено право на продажу, передачу в наследство и т.д. Данная норма вступает в силу с 2018 года.

Новый закон о кадастре недвижимости 2017 упрощает регистрационную процедуру и имеет ряд преимуществ по сравнению с предыдущей трактовкой. Создание единого государственного реестра недвижимости позволило осуществлять одновременную подачу заявлений на кадастровый учет и регистрацию одновременно, что предоставит гражданам возможность совершать необходимые связанные с недвижимостью действия без потери лишнего времени и денег. С 1 января 2017 регистрация прав собственности проводится без территориальной привязки будущего собственника. На основе этого объект вносится в кадастровый учет, и регистрируются права в течение 10 дней. К нововведениям относится и сокращенное время при необходимости получения одной из услуг госреестра, а выписка о земельном участке выдается в течение трех дней, а не пяти как было до этого.

Создание надежной базы госреестра в электронном виде снижает риск мошенничества, призвано защитить права собственности и обеспечит безопасность зарегистрированных данных. На основе нового законопроекта с 01.01.2017 года не выдается свидетельство о государственном праве на собственность, а вместо него заявитель получает выписку из ЕГРН. Новый закон от 13.07.2018 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в редакции от 03.07.2016 года предполагает ведение дел исключительно в электронном виде. Проводить госрегистрацию с 2017 года будет исключительно Росреестр, а до этого момента этот орган занимался только сделками и операциями с недвижимостью, за кадастровый учет ответственна Кадастровая Палата.

Помимо обязательного межевания с 2018 года, собственникам земельных участков необходимо учитывать другие изменения в кадастре, которые останутся актуальными. В первую очередь это касается оценки участков, на основании которых будет рассчитываться размер налога. С 2018 года государственную кадастровую оценку участков будут осуществлять госучреждения. При этом стоимость надела будет максимально приближена к рыночной. Ранее оценкой наделов могли заниматься контрактники, которые представляли независимую сторону. Представители госаппарата будут заинтересованы в максимальной оценке участка. В некоторых случаях рядовым собственникам придется отстаивать свои интересы в судебном порядке. В противном случае налоги будут рассчитываться от стоимости, зафиксированной в государственном кадастре. Переход на кадастровую стоимость приведет к увеличению бюджетных поступлений.

При определении кадастровой оценки учитываются различные факторы, которые помогают максимально приблизиться к рыночной стоимости. У регионов остается право использовать дифференцированный подход при определении ставки налога. В результате местные власти получили инструмент, который позволяет увеличить доходы бюджетов. Со следующего года собственников земельных наделов ожидают очередные нововведения, которые могут ограничить права владельцев. Проблемы ожидают владельцев, которые своевременно не зафиксируют границы участков в земельном кадастре. В таком случае суд может признать землю «ничейной», а экс-владелец потеряет право распоряжаться своим участком. Переход на кадастровую стоимость положительно отразится на доходах местных бюджетов. В 2018 году кадастровую оценку будут проводить исключительно госучреждения. Если собственник земельного надела считает кадастровую стоимость завышенной, то придется оспаривать оценку в судебном порядке

Власти продолжают вносить изменения в правовое поле, направленные на упорядочение отношений в земельной сфере. Власти намерены минимизировать количество неузаконенных участков. Помимо легализации земельных наделов, планируется зафиксировать существующие границы участков, внося соответствующие изменения в государственный кадастр. С 1 января 2018 года вступает в действие запрет на распоряжение земельными участками, по которым не определено местоположение границ. Владельцы земельных наделов, которые своевременно не сделают межевание участков, лишатся возможности продавать или дарить свои участки. При этом наличие права собственности не будет влиять на принцип действия данной нормы. Провести межевание обязаны также владельцы участков, которые поставили наделы на кадастровый учет до 2008 года (когда данная процедура была не обязательной). После успешного прохождения процедуры межевания собственник надела получает кадастровую выписку.

Отсутствие межевания или регистрации участка в ЕГРП может стать основанием для потери права собственности. Судебная инстанция может признать подобный земельный надел «ничейным». В таком случае распоряжаться участком смогут местные органы власти.

1 сентября 2018 года вступила в силу новая редакция Земельного кодекса РФ.

Законодатели определили специальный порядок размещения линейных объектов на земельных участках на условиях публичного сервитута, иначе говоря, уточнили права ограниченного пользования чужими земельными участками. Редакцию Земельного кодекса РФ с 1 сентября 2018 года изменили два новых закона: Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ; Федеральный закон от 03.08.2018 № 341-ФЗ. Уточнен порядок установления ограниченного пользования чужими земельными участками, а также особенности использования лесных земельных участков.

Понятие публичного сервитута. В Кодекс введена новая статья 23 ЗК РФ, в соответствии с которой: Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 ЗК РФ.

Кроме того, определено, что такой сервитут устанавливается на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта РФ или органа местного самоуправления без изъятия земельного участка. Целью установления публичного сервитута может быть: возможность прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе; размещение на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним; проведение дренажных работ на земельном участке; забор (изъятие) водных ресурсов из водных объектов и водопоя; прогон сельскохозяйственных животных через земельный участок; сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям; использование земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства); использование земельного участка в целях, предусмотренных статьями 39.37 ЗК РФ. Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

В связи с появлением в ЗК РФ новой главы «Установление публичного сервитута в отдельных целях», в новую редакцию статьи 5 ЗК РФ внесли новое понятие: Обладатели публичного сервитута — лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с главой V.7 ЗК РФ. ЗК РФ дополнен новой главой V.7 «Установление публичного сервитута в отдельных целях», в которую вошли такие статьи, как: статья 39.37 ЗК РФ «Цели установления публичного сервитута»; статья 39.38 ЗК РФ «Органы, принимающие решение об установлении публичного сервитута»; статья 39.39 ЗК РФ «Условия установления публичного сервитута»; статья 39.40 ЗК РФ «Лица, имеющие право ходатайствовать об установлении публичного сервитута»; статья 39.41 ЗК РФ «Ходатайство об установлении публичного сервитута»; статья 39.42 ЗК РФ «Выявление правообладателей земельных участков в целях установления публичного сервитута»; статья 39.43 ЗК РФ «Решение об установлении публичного сервитута»; статья 39.44 ЗК РФ «Отказ в установлении публичного сервитута»; статья 39.45 ЗК РФ «Срок публичного сервитута»; статья 39.46 ЗК РФ «Плата за публичный сервитут»; статья 39.47 ЗК РФ «Соглашение об осуществлении публичного сервитута»; статья 39.48 ЗК РФ «Последствия невозможности или существенного затруднения использования земельного участка (его части), обремененного публичным сервитутом»; статья 39.49 ЗК РФ «Особенности публичного сервитута, устанавливаемого в целях реконструкции инженерного сооружения, которое переносится в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд»; статья 39.50 ЗК РФ «Права и обязанности обладателя публичного сервитута». Как видно из названий этих статей, они регулируют перечень органов, уполномоченных принимать решения об установлении публичного сервитута, а также условия его установления, способы выявления правообладателей земельных участков, в отношении которых предполагается установление сервитута. Статья 39.8 ЗК РФ дополнена пунктом 12.1 следующего содержания: В случае, если после заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен публичный сервитут в соответствии с главой V.7 настоящего Кодекса, арендатор вправе требовать внесения изменений в договор аренды земельного участка

в части увеличения срока этого договора на срок, в течение которого использование земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута. Арендодатель не вправе отказать во внесении указанных изменений в такой договор. Данный срок определяется в соответствии с соглашением об осуществлении публичного сервитута независимо от срока, установленного пунктом 8 настоящей статьи. Одновременно закрепляется, что публичный сервитут не может быть установлен в отношении земельных участков, предоставленных гражданам для ИЖС, ведения садоводства, огородничества и личного подсобного хозяйства, за исключением случаев необходимости его установления для подключения к инженерным сетям объектов, расположенных на указанных земельных участках. Установление сервитута, публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель с/х назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении рационального использования земель.

Образование лесных земельных участков. Статья 11.3 ЗК РФ «Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» дополнена новым пунктом 2.1 следующего содержания: Образование лесных участков в целях размещения линейных объектов осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории. По новым правилам из статьи 11.8 ЗК РФ «Возникновение и сохранение прав, обременений (ограничений) на образуемые и измененные земельные участки» в отношении измененных земельных участков сохраняет право аренды или безвозмездного пользования лицо, которое ими пользовалось.

Изменения в земельном законодательстве в 2019 году

2018 год был знаковым для россиян, владеющих земельными участками, дачной собственностью, а также всех, пытающихся заниматься частным бизнесом на собственной земле. В Земельный кодекс и Градостроительный было внесено ряд существенных изменений и уточнений.

Одно из первых изменений коснулось самовольного строительства и того, что с ним по факту обнаружения собирается делать государство. Так, если арендатором или пользователем земельного участка было допущено самовольное строительство, то собственник в праве досрочно отказать в использовании. Если в установленные кодексом сроки собственник не обеспечил приведение в законное состояние построенного объекта либо же не снес его, то иницируется изъятие и продажа участка с публичных торгов. Правда, этого нельзя сделать, если кроме «самоволок» на земле есть и прочие вполне законные постройки. Однако если участок можно поделить, грубо, на кусок с законным строительством и самовольным, то могут раздробить его, изъять и продать ту часть, что с последним.

Теперь земельные участки в зонах с особым условием использования территории (озера, парки, заповедники и прочие зеленые местности, а также места прокладки магистральных трубопроводов, ЛЭП и т.п.) надо обязательно регистрировать в ЕГРН – дата регистрации считается «днем рождения» такой зоны. Если соответствующими органами будет признано, что земельные участки в том или ином месте используются неэффективно, их могут изымать в пользу муниципалитетов с целью дальнейшего развития.

Еще одной полезнейшей поправкой в ЗК РФ стало разрешение фермерам строиться на сельхозземлях. Очень распространена ситуация, когда арендовалась на долгосрочной основе земля фермерским хозяйством, а возводить на ней постройки, помогающие труду, было невозможно. Правда, в законе оговариваются лимиты архитектурных особенностей домов, а также запрещается под любым предлогом осуществлять перепродажу земли этого типа, если на ней есть постройка. Там же прописано, что если граждане в личном огородничестве или подсобном хозяйстве в течение трех и более лет использовали по назначению арендованную землю, то они имеют право ее выкупить, не участвуя в торгах. В обратных же случаях – отторжения по закону, перепрофилирования земель и прочих – из бюджета соответствующих уровней должны выплачиваться пострадавшим частникам компенсации.

Еще в 2017 году был принят закон-изменение в Земельный кодекс, который с 1 января 2019-го вступает в силу. Он глубоко регламентирует деятельность, внутренние взаимоотношения между участниками и администрацией, а также внешний статус дачных обществ. В нем прописали, чем отличается садовый дом от жилого, а также четко расписали, что относится к имуществу общего пользования, как им распоряжаются и применяют. Также прописано, что все, кто желает кормиться с собственного участка, могут это делать без образования юрлица. И обязали всех, кто построился в границах садового товарищества, однако не желает в него вступать, платить за все, что касается общего имущества в равных долях с участниками. Еще законодательно закрепили формат управления товариществ, разрешив для получения кворума с целью роста оперативности принятия решений использовать как заочную, так и очно-заочную форму проведения собраний. Также существенно упростили порядок лицензирования скважин, принадлежащих им.

На данный момент с юридической точки зрения понятие «дачное товарищество» исчезло. На замену ему, а также другим терминам пришли такие формулировки, как садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ). При этом все новые товарищества должны стать правопреемниками старых, чтобы случайно не оказаться самостроем.

На землях СНТ можно строить садовый дом для сезонного проживания, хозяйственные постройки (сарай, баню, теплицу, колодец, навес и т.д.), гаражи. А вот тем, чей участок оказался принадлежащим к землям ОНТ, можно воздвигать только хозпостройки, предназначенные для хранения инвентаря и не имеющие фундамента, а также не являющиеся объектами недвижимости, например, сарай, бытовки, летние кухни. Впрочем, есть и плюс – регистрировать такие постройки также не нужно.

Изменения в земельном законодательстве в 2020 году

С 2020 года российское законодательство о недвижимости подверглось нескольким важным изменениям, в числе которых — ужесточение требований к границам земельных участков. Запрет на распоряжение участками земли, в отношении которых не было проведено обязательное отныне межевание, вступит в силу с 1 января 2020 года. Он вводится в обиход с такой целью: улучшить юридическую ситуацию с правами собственников; упростить порядок предоставления земли; повысить эффективность регулирования территории; расширить налоговые сборы; вовлечь участников в гражданский оборот:

Регистрация права собственности. Если участок предоставлялся для ведения подсобного садового хозяйства, то такой участок подлежит регистрации. Для этого необходимо собрать все необходимые документы (паспорт и акт о предоставлении земельного участка либо любой другой документ, подтверждающий право собственности) и обратиться в Росреестр. Иметь при себе кадастровый паспорт и межевой план не нужно. После этого ваше право собственности должны зарегистрировать в течение 10-12 дней.

Регистрация права собственности на индивидуальные жилые, дачные дома и некоторые постройки, которые подлежат регистрации. Раньше регистрации подлежало лишь индивидуальное жилье, а также различные коммерческие постройки. Теперь все постройки на участке (летний дом, дачный дом, крупные подсобные помещения и некоторые другие постройки) подлежат регистрации. Чтобы зарегистрировать постройку, необходимо сделать технический план участка и подать его в Росреестр.

Правовые основы земельного законодательства в Самарской области в 2017-2020 годах

Базовыми правовыми актами в земельном законодательстве Самарской области по-прежнему остаются следующие правовые акты:

- Закон Самарской области от 11.03.2005 № 94-ГД «О земле»;
- Закон Самарской области от 13.04.2015 № 37-ГД «О порядке постановки на учет граждан, имеющих трех и более детей, желающих бесплатно приобрести сформированные земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»;
- Закон Самарской области от 31.12.2014 №137-ГД «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Самарской области»;
- Закон Самарской области от 06.04.2009 №46-ГД «Об охране окружающей среды и природопользовании в Самарской области»;
- Закон Самарской области от 07.11.2007 №131-ГД «О регулировании лесных отношений на территории Самарской области»;
- Закон Самарской области от 29.12.2014 №134-ГД «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Самарской области в сферах градостроительной деятельности и рекламы на территории Самарской области»;

В целях достижения задач по созданию условий для максимально рационального и эффективного использования земель в интересах общества и граждан с учетом общественных и отраслевых потребностей, требований устойчивого развития и повышения инвестиционной привлекательности Самарской области, а также соблюдения прав участников земельных отношений в Самарской области и в расположенных на ее территории муниципальных образованиях активно осуществлялась деятельность по принятию нормативных правовых актов, в рамках полномочий, предоставленных органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления федеральным законодательством.

Так на областном и местном уровне в 2017 году были приняты следующие нормативно-правовые акты:

- Закон Самарской области от 23.01.2017 №16-ГД «О внесении изменений в статью 5 Закона Самарской области "О порядке постановки на учет граждан, имеющих трех и более детей, желающих бесплатно приобрести сформированные земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»;
- Закон Самарской области от 10.10.2017 №88-ГД «О признании утратившей силу главы 6 Закона Самарской области "О регулировании лесных отношений на территории Самарской области»;

- Закон Самарской области от 17.07.2017 №84-ГД «О внесении изменения в статью 7 Закона Самарской области "О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Самарской области»;
- Закон Самарской области от 10.10.2017 №91-ГД «О внесении изменения в статью 6 Закона Самарской области "О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Самарской области»;
- Закон Самарской области от 17.07.2017 №82-ГД «О внесении изменения в статью 11 Закона Самарской области «Об охране окружающей среды и природопользовании в Самарской области»;
- Закон Самарской области от 17.07.2017 №75-ГД «О внесении изменения в статью 10.4 Закона Самарской области «О земле»;
- Закон Самарской области от 17.04.2017 №46-ГД «О внесении изменений в статью 9 Закона Самарской области "О земле»;
- Закон Самарской области от 17.04.2017 №47-ГД «О внесении изменений в статьи 9 и 9.1 Закона Самарской области «О земле»;
- Закон Самарской области от 20.12.2017 №128-ГД «О внесении изменений в статью 9 Закона Самарской области «О земле»;
- Закон Самарской области от 29.12.2017 №136-ГД «О внесении изменения в статью 9 Закона Самарской области «О земле»;
- Закон Самарской области от 19.06.2017 №70-ГД «О внесении изменения в статью 9 Закона Самарской области "О земле»;
- Закон Самарской области от 19.06.2017 №71-ГД «О внесении изменений в статьи 10.2 и 10.5 Закона Самарской области «О земле»;
- Закон Самарской области от 10.10.2017 №95-ГД «О внесении изменений в статьи 10.9 и 10.11 Закона Самарской области «О земле»;
- Постановлением Администрации городского округа Самара от 07.07.2017 №581 утвержден «Порядок определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Самара»;
- Решением Думы городского округа Новокуйбышевск Самарской области от 28.02.2017 №293 утверждено Положение о порядке и условиях приватизации муниципального имущества городского округа Новокуйбышевск;

В ряде городов областного подчинения были внесены изменения в действующие «Правила застройки и землепользования».

В развитие положений Земельного кодекса РФ, Закона Самарской области «О земле», органами местного самоуправления принимались необходимые муниципальные правовые акты, которые являются основой реализации нормативных правовых актов, принятых органами государственной власти и возможности устранения пробелов действующего законодательства. Принятые ими нормативные правовые акты выступают неотъемлемой частью системы земельного законодательства России.

1.2 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РФ

Аренда земельных участков в первую очередь регулируется Земельным кодексом РФ и Гражданским кодексом РФ.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным 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.

Согласно ст. 214 Гражданского кодекса РФ земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью. Передача в пользование (в том числе на условиях аренды) участков недр, водных объектов, лесов регулируется Законом РФ «О недрах», Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ. Согласно п. 1 ст. 260 ГК РФ лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе распоряжаться им, в том числе сдавать в аренду, если соответствующие земли не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки установлены статьями 22 и 65 ЗК РФ и статьями 606-625 ГК РФ.

Земельные участки, за исключением определенных случаев, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом. Размер арендной платы определяется договором аренды. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Законом определен круг органов и лиц, которые могут быть арендодателями по договорам аренды земельных участков. Это:

- а) собственники участков - физические и юридические лица (ст. 260 ГК РФ);
- б) лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное пользование, - только с согласия собственника (ст. 270 ГК РФ);
- в) уполномоченные государством органы - при сдаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности и не переданных в постоянное пользование. В отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, соответствующим правом наделено Министерство имущественных отношений РФ;
- г) арендатор имеет право сдать арендованный земельный участок или его часть в субаренду, при этом уведомив арендодателя. Данные отношения оформляются договором субаренды. Договор субаренды заключается на срок, не превышающий срока договора аренды, и подлежит государственной регистрации. При передаче земельного участка в субаренду его целевое назначение не может быть изменено по соглашению сторон. Договор субаренды действует не дольше, чем до окончания срока действия основного договора аренды. В случае, если договор аренды в соответствии с законом был признан ничтожным, договор субаренды также является ничтожным.

Основное требование, содержащееся в земельном законодательстве об аренде, - неизменность целевого назначения земельного участка. Земельный кодекс РФ устанавливает 2 способа предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под строительство: в результате торгов (без предварительного согласования мест размещения объектов) и в аренду с предварительным согласованием мест размещения объектов. В гражданском же законодательстве, кроме аренды собственно земельного участка, земельный участок подпадает в поле зрения правового регулирования арендных отношений при аренде недвижимости.

Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения регулируются ст. 652 ГК РФ. На основании этой статьи к арендатору переходит право на часть земельного участка, на котором находится арендуемая недвижимость, и та часть, которая необходима для обеспечения использования недвижимости. Участок земли переходит к арендатору на праве аренды или ином, предусмотренном договором аренды праве, если земля находится в собственности арендодателя или в пользовании (но не в аренде). Участок переходит на праве пользования, если в договоре не определено право, на основании которого он передается арендатору. Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям его использования, установленными законом или договором с собственником земельного участка. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не служит основанием для изменения или расторжения договора аренды. Во всех этих случаях меняется арендодатель, но это ни коим образом не влияет на заключенный с прежним арендодателем договор аренды. Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца (в случае аренды недвижимого имущества). Для аренды отдельных видов имущества законом устанавливаются предельные сроки аренды, дольше которых договор действовать не может. В условиях современного рынка недвижимости, постоянного его развития, где неизбежны крупные капиталовложения в строительство, а сам процесс является очень трудоемким и требующим больших затрат времени, срок договора аренды приобрел чрезвычайно важное значение. По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

5) в других случаях, установленных законом, когда арендатор существенно нарушает условия договора (ст. 450 ГК РФ). Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (ст. 619 ГК РФ).

На практике досрочное расторжение договора аренды одной из его сторон вызывает множество споров, подлежащих решению в суде. Разъяснения по поводу применения норм законодательства о расторжении договора аренды содержатся в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой». Интересен, в этой связи, вопрос о досрочном расторжении договора аренды, в связи с однократным невнесением арендатором арендной платы в установленный срок. Согласно Обзору ВАС это не является противоречащим положению Гражданского кодекса о досрочном расторжении договора в случае невнесения арендатором арендной платы более двух раз подряд. А объясняется это тем, что в самом договоре аренды однократное невнесение арендной платы в установленный срок может являться основанием для досрочного расторжения договора (что полностью соответствует принципу свободы договора, установленной законом). То есть эту ситуацию стороны сами могут предусмотреть во время заключения договора.

Сторонами договора аренды в нем могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию как арендодателя, так и арендатора в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ. Земельный кодекс РФ устанавливает дополнительные основания для досрочного расторжения договора аренды. Этими основаниями являются:

- 1) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, предусмотренными статьями ЗК;
- 2) использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
- 3) не устранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
- 4) не использования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
- 5) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- 6) реквизиции земельного участка.

Все случаи досрочного расторжения договора аренды решаются в судебном порядке по исковому заявлению заинтересованной стороны. Как подчеркнул Пленум ВАС РФ в п. 30 Письма «необходимым условием удовлетворения иска арендодателя о досрочном расторжении договора аренды на основании ст. 619 ГК РФ является установление в ходе судебного разбирательства факта получения арендатором письменного предупреждения арендодателя о необходимости исполнения договорного обязательства». Таким образом, арендодатель должен принять надлежащие меры, которые свидетельствовали бы о направлении письменного предупреждения арендатору (вручение под расписку, направление заказным письмом или с уведомлением о вручении). Если после направления уведомления о досрочном прекращении договора аренды арендатор устранил нарушения, то это является, по сути, устранением оснований, необходимых для досрочного расторжения договора.

1.3 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

По договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности действуют свои нормы.

Согласно ст. 608 ГК РФ, п. 2 ст. 22 ЗК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Однако арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

В отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности, собственником выступает РФ либо субъект РФ (ст. 214 ГК РФ). От имени РФ и субъекта РФ права собственника на земельные участки осуществляют государственные органы (п. 3 ст. 214, п. 1 ст. 125 ГК РФ).

В отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, собственником выступает муниципальное образование (ст. 215 ГК РФ). От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления (п. 2 ст. 215, п. 2 ст. 125 ГК РФ).

Государственным (муниципальным) учреждениям, в том числе казенным, земельные участки предоставляются на праве постоянного (бессрочного) пользования (п. 1 ст. 268 ГК РФ, п. 1 ст. 20 ЗК РФ).

Стоит отметить, что имущество, в том числе земельные участки, не закрепленное за государственными учреждениями, составляет государственную казну РФ, казну республики в составе РФ, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа (п. 4 ст. 214 ГК РФ). Имущество, не закрепленное за муниципальными учреждениями, составляет муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования (п. 3 ст. 215 ГК РФ).

Таким образом, земельные участки, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности и не закрепленные за государственными (муниципальными) учреждениями, входят в состав государственной (муниципальной) казны. Указанные земельные участки сдаются в аренду государственными органами (органами местного самоуправления).

Что касается земельных участков, закрепленных за государственными (муниципальными) учреждениями, их учреждения вправе сдавать в аренду только с согласия собственника, то есть государственных органов (органов местного самоуправления), иных органов, уполномоченных осуществлять права собственника от имени РФ, субъектов РФ, муниципальных образований. Такой вывод следует из положений п. п. 2, 3, 4 ст. 298 ГК РФ, исходя из которых казенные и другие учреждения госсектора (автономные, бюджетные) не вправе без согласия собственника распоряжаться недвижимым имуществом. Поскольку земельные участки в силу п. 1 ст. 130 ГК РФ относятся к недвижимому имуществу, указанные выше положения п. п. 2, 3, 4 ст. 298 ГК РФ распространяются на них в полной мере.

Также о том, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления в пределах их компетенции соответствующих земельных участков, говорится в ст. 39.8 Земельного Кодекса РФ.

Условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, Земельным Кодексом и другими федеральными законами.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для проведения работ, связанных с использованием недрами, должен предусматривать проведение работ по рекультивации такого земельного участка.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

В случае предоставления юридическому лицу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения территории указанное юридическое лицо должно заключить договор о комплексном освоении территории одновременно с заключением договора аренды такого земельного участка.

Договор аренды земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории, за исключением случая предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, должен предусматривать обязательство сторон договора аренды такого земельного участка обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в

эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории, в отношении каждого предусмотренного мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ, а также ответственность сторон за невыполнение указанного обязательства и право сторон на расторжение этого договора аренды в одностороннем порядке в случае невыполнения указанного обязательства.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается:

- 1) на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи;
- 2) на срок до сорока девяти лет для размещения линейных объектов;
- 3) на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства;
- 4) на срок от трех до пяти лет в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;
- 5) на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок предоставлен юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;
- 6) на срок до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок, указанный в пункте 9 настоящей статьи, в случае, если право собственности на объект незавершенного строительства приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- 7) на срок действия охотхозяйственного соглашения в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;
- 8) на срок действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключены указанные соглашения;
- 8.1) на срок действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор;
- 8.2) на срок, определенный законом субъекта Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;
- 8.3) на срок действия договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен данный договор, в соответствии с подпунктами 13.2 и 13.3 пункта 2 статьи 39.6 настоящего Кодекса;
- 9) на срок, не превышающий оставшегося срока действия договора аренды земельного участка, досрочно прекращенного в связи с изъятием такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд, но не менее чем на три года в случае предоставления лицу земельного участка взамен земельного участка, право аренды на который прекращено в результате изъятия такого земельного участка;
- 10) на срок, превышающий не более чем на два года срок действия лицензии на пользование недрами, в случае предоставления земельного участка для проведения работ, связанных с использованием недрами;
- 11) на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 12 настоящего пункта;
- 12) на срок не более чем три года в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества;

13) на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в случае, если земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;

14) на срок реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией резидента зоны территориального развития, включенного в реестр резидентов этой зоны, в случае, если земельный участок расположен в границах зоны территориального развития;

15) на срок действия решения о предоставлении водных биологических ресурсов в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами в случае предоставления земельного участка лицу для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

16) на срок в пределах минимального срока и (или) максимального срока аренды земельного участка в случае, если федеральным законом установлены минимальный срок и (или) максимальный срок аренды земельного участка;

17) на срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них, а также в иных случаях.

В случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

В договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

В случае, если в аренду предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и зарезервированный для государственных или муниципальных нужд, договор аренды такого земельного участка должен предусматривать возможность досрочного расторжения этого договора по требованию арендодателя по истечении одного года после уведомления арендатора такого земельного участка о расторжении этого договора.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (пп. 4,5 ст. 65 ЗК РФ).

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

На сегодняшний день Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» утверждены:

- Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее - Правила №582).

Так, согласно указанному Постановлению арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

- принципа экономической обоснованности (принцип №1), в силу которого арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

- принципа предсказуемости расчета размера арендной платы (принцип №2), в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

- принципа предельно допустимой простоты расчета арендной платы (принцип №3), в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

- принципа недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев (принцип №4) при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в два раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

- принципа учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности (принцип №5), который соблюдается посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

- принципа запрета необоснованных предпочтений (принцип №6), в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

- принципа учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют (принцип №7).

Согласно Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. №582 конкретизируется применение принципов.

В целях применения Принципа N 1 рекомендуется при установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, в соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - порядок определения размера арендной платы) предусматривать положения, направленные на достижение баланса интересов арендатора и арендодателя земельного участка, например, посредством установления экономически обоснованных ставок арендной платы или иных показателей, применяемых для определения арендной платы (далее - ставки арендной платы).

В целях соблюдения интересов арендатора земельного участка при установлении ставок арендной платы целесообразно исходить из возможности арендатора земельного участка с учетом установленной на основании таких ставок арендной платы при существующем уровне налогообложения, государственном регулировании тарифов на соответствующие товары (работы, услуги) и производственных затратах получать сложившуюся норму прибыли для отрасли, в которой арендатор осуществляет свою деятельность.

В целях применения Принципа N 2 при установлении порядка определения размера арендной платы целесообразно исходить из положений гражданского законодательства Российской Федерации, предполагающих:

- добросовестность участников гражданского оборота (пункт 3 статьи 1, пункт 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- обязательность для сторон договора исполнения требований закона, принятого после заключения договора (пункт 2 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации);
- соответствие договора обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующими в момент его заключения, а также применение закона, принятого после заключения договора и устанавливающего обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, в случаях, когда таким законом установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров (статьи 4 и 422 Гражданского кодекса Российской Федерации);
- недопустимость частого изменения платы по договору (пункт 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В целях реализации Принципа N 2 рекомендуется при определении размера арендной платы учитывать положения:

документов стратегического планирования Российской Федерации, разрабатываемых в рамках целеполагания (например, положения стратегии социально-экономического развития Российской Федерации, стратегии социально-экономического развития макрорегиона), значимых для развития субъекта Российской Федерации и муниципальных образований актов, указов и указаний Президента Российской Федерации по важнейшим вопросам государственной политики и социально-экономического развития;

стратегий социально-экономического развития, иных документов стратегического планирования субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

В целях применения Принципа N 3 рекомендуется в порядке определения размера арендной платы установить случаи расчета арендной платы на основе кадастровой стоимости земельных участков, на основе рыночной стоимости земельных участков или рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Определение размера арендной платы целесообразно преимущественно основывать на кадастровой стоимости земельного участка, в связи с нахождением сведений о кадастровой стоимости земельного участка в свободном доступе, что способствует обеспечению простоты и прозрачности расчета арендной платы, а также сокращению срока и расходов для расчета арендной платы и в целом для заключения договора.

В целях применения Принципа N 4 в порядке определения размера арендной платы рекомендуется предусматривать, что при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в пределах двукратного размера земельного налога, исчисляемого в отношении таких земельных участков (пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

В целях применения Принципа N 4 в порядке определения размера арендной платы рекомендуется предусматривать, что изменение годового размера арендной платы может определяться условиями договора аренды только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка (пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

При применении Принципа N 5 рекомендуется исходить из возможности отнесения видов деятельности к социально значимым в случае, если осуществляемая деятельность, например:

направлена на реализацию социально значимой функции;

относится к деятельности, в отношении которой предусмотрены налоговые льготы;

имеет в соответствии с государственными программами соответствующую поддержку

При реализации Принципа N 5 рекомендуется в том числе исходить из целей, обусловленных приоритетами социально-экономического развития субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

В порядке определения размера арендной платы рекомендуется предусматривать, что при установлении размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые лицам, осуществляющим социально значимую деятельность, размер арендной платы устанавливается в пределах размера земельного налога, исчисляемого в отношении таких земельных участков.

В целях применения Принципа N 6 положениями порядка определения размера арендной платы рекомендуется исключить возможность создания дискриминационных условий в отношении арендаторов земельных участков (в том числе в зависимости от организационно-правовой формы арендаторов) при определении размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые по одним и тем же основаниям, принадлежащие одному публично-правовому образованию, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности.

В целях применения Принципа N 7 рекомендуется исходить из необходимости учета интересов лиц являющихся собственниками зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, отнесенных законодательством Российской Федерации (пункт 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации) к землям ограниченным в обороте, предоставление которых в собственность не допускается, при определении арендной платы за такие земельные участки.

В указанном случае при определении размера арендной платы за земельный участок целесообразно основываться на размере земельного налога, исчисляемого в отношении земельного участка, расположенного в том же муниципальном образовании, что и земельный участок, размер арендной платы за который определяется, используемого для сходных целей собственниками расположенных на нем зданий, сооружений и не отнесенного к землям, ограниченным в обороте (с учетом положений пункта 1 статьи 387 Налогового кодекса Российской Федерации).

Согласно п. 2 Правил №582 размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности РФ и расположенные на территории РФ, в расчете на год определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:

- на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
- в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Минэкономразвития;
- на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

При заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в нем случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды (п. 8 Правил №582).

Если на стороне арендатора выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество исходя из договора аренды земельного участка (п. 11 Правил №582).

Согласно п. 12 Правил №582 при заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре, что арендная плата перечисляется не реже раза в полгода в безналичной форме на счета территориальных органов Федерального казначейства для ее распределения указанными территориальными органами в соответствии с бюджетным законодательством РФ.

1.4 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В Самарской области вопросы аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируются Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008г №308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области». Постановлением определен Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков её внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области.

Размер арендной платы в год за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставляемые для целей, не связанных со строительством, рассчитывается по формуле:

$$A_n = C_{\text{кад}} \times K_v \times K_n,$$

где A_n - размер арендной платы за земельный участок в год;

$C_{\text{кад}}$ - кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января расчетного года. В случае, если сведения о земельном участке внесены в государственный кадастр недвижимости позднее 1 января расчетного года, значение коэффициента на расчетный год определяется путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка в рублях за один квадратный метр земли,

соответствующего виду разрешенного использования земельного участка и кадастровому кварталу, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка;

K_v - коэффициент вида использования земельного участка, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального района, городского округа, городского округа с внутригородским делением.

В случае если земельный участок используется с двумя и более видами разрешенного использования, значение коэффициента вида использования земельного участка устанавливается по наибольшему значению.

При отсутствии утвержденных в установленном порядке коэффициентов видов использования земельных участков арендная плата за земельный участок устанавливается в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

$K_{\text{и}}$ - коэффициент инфляции расчетного года, определяемый исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен), устанавливаемого в рамках прогноза социально-экономического развития Самарской области. Коэффициент инфляции на расчетный год определяется как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю) по состоянию на 1 января очередного года, начиная с года утверждения государственной кадастровой оценки для соответствующей категории земель, по расчетный год.

1. Размер арендной платы за использование земельного участка определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставленных для строительства (далее - земельные участки).

Процент от кадастровой стоимости земельных участков в отношении видов строительства, а также проценты и дополнительные виды строительства, не указанные Методике, для случаев предоставления земельных участков в аренду утверждаются нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа, городского округа с внутригородским делением или муниципального района Самарской области, уполномоченного в соответствии с уставом соответствующего муниципального образования. В случае определения органами местного самоуправления городского округа, городского округа с внутригородским делением или муниципального района Самарской области иного, чем это предусмотрено Методикой, процента от кадастровой стоимости земельного участка при расчете арендной платы за использование земельного участка применяются проценты, установленные муниципальным нормативным правовым актом, действовавшим в расчетный период. (в ред. Постановления Правительства Самарской области от 14.11.2016 N 641)

2. Размер арендной платы земельного участка в год определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка в год и рассчитывается в процентах в соответствии с таблицей 3 настоящей Методики в случае предоставления после вступления в силу постановления Правительства Самарской области от 06.11.2015 N 709 «О внесении изменений в постановление Правительства Самарской области от 06.08.2008 N 308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставленные в аренду без торгов» в соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации по договору аренды без проведения торгов: (в ред. Постановления Правительства Самарской области от 14.11.2016 N 641).

1) земельного участка юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации для строительства (реконструкции) объекта (объектов) капитального строительства;

2) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

3) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Самарской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным статьей 10.1 Закона Самарской области «Об инвестициях и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Самарской области»;

4) земельного участка для строительства (реконструкции) объекта (объектов) капитального строительства, связанного с выполнением международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;

5) земельного участка, образованного из земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка, если иное не предусмотрено подпунктами 6 и 7

настоящего пункта;

6) земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов данной некоммерческой организации, данной некоммерческой организации;

7) земельного участка, образованного в результате раздела ограниченного в обороте земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и отнесенного к имуществу общего пользования данной некоммерческой организации;

8) земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных [пунктом 5 статьи 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации, [пунктом 21 статьи 3](#) Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";

9) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

10) земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

11) земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства в соответствии со [статьей 39.18](#) Земельного кодекса Российской Федерации;

12) земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципально-частном партнерстве, лицу, с которым заключены указанные соглашения;

13) земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом Самарской области, некоммерческой организации, созданной Самарской областью или муниципальным образованием Самарской области для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

14) земельного участка для размещения водохранилищ и (или) гидротехнических сооружений, если размещение этих объектов предусмотрено документами территориального планирования в качестве объектов федерального, регионального или местного значения;

15) земельного участка для осуществления деятельности Государственной компании "Российские автомобильные дороги" в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;

16) земельного участка для осуществления деятельности открытого акционерного общества "Российские железные дороги" для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

17) земельного участка резиденту зоны территориального развития, включенному в реестр резидентов зоны территориального развития, в границах указанной зоны для реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией;

18) земельного участка юридическому лицу для размещения ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения, хранилищ радиоактивных отходов и пунктов захоронения радиоактивных отходов, решения о сооружении и о месте размещения которых приняты Правительством Российской Федерации.

3. Значения процента от кадастровой стоимости земельных участков, предусмотренные пунктами 6 - 8, 10 и 13 таблицы 3 настоящей Методики, могут быть установлены нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа, городского округа с внутригородским делением или муниципального района в размере меньшем или большем, но не более чем в 3 раза, чем значения, установленные в соответствующих пунктах таблицы 3 настоящей Методики. В этом случае при расчете размера арендной платы за использование земельного участка применяются значения процента от кадастровой стоимости, предусмотренные нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа, городского округа с внутригородским делением или

муниципального района. В случае неурегулирования нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа, городского округа с внутригородским делением или муниципального района указанных в настоящем абзаце значений процента от кадастровой стоимости либо урегулирования данных значений в размере меньшем или большем, чем это допускается настоящим абзацем, применяются значения процента от кадастровой стоимости земельных участков, предусмотренные пунктами 6 - 8, 10 и 13 таблицы 3 настоящей Методики.

4. В иных, не предусмотренных в настоящей Методике случаях предоставления земельных участков в соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в случаях предоставления земельного участка в первоочередном порядке в аренду в соответствии со статьей 9.1 Закона Самарской области "О земле" применяются положения Методики определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставляемых для целей, не связанных со строительством.

1.5 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ВОЛЖСКОГО РАЙОНА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В соответствии с Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008г №308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области» Кв – коэффициент вида использования земельного участка, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального образования. В Волжском районе коэффициенты вида использования земельного участка (Кв) для определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории муниципального района Волжский Самарской области утверждены Решением от 20.11.2014 №314/47 «Об утверждении коэффициентов для определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории муниципального района Волжский Самарской области» (в ред. от 04.08.2018).

Также этим решением утверждены проценты от кадастровой стоимости земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории муниципального района Волжский Самарской области.

Источники информации:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ (в ред. на дату проведения расчетов)
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 №51-ФЗ (в ред. на дату проведения расчетов)
3. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 №582 (ред. от 05.05.2017) "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации"
4. Приказ Минэкономразвития России от 29.12.2017 N 710 "Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. №582"
5. Постановление Правительства Самарской области от 06.08.2008г №308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области»
6. Решение от 20.11.2014 №314/47 «Об утверждении коэффициентов для определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории муниципального района Волжский Самарской области» (в ред. от 04.08.2018)
7. <http://ompaslu-nprava.pf/article/11906>
8. https://studwood.ru/1320881/ekonomika/teoreticheskie_osnovy_normativno_pravovoe_regulirovaniearendy_zemelnih_uchastkov

9. https://rosreestr.ru/site/open-service/audits/provedenie-proverok_SAMARA/
10. <http://ppt.ru/news/142367>
11. <https://2019god.net/novosti/novye-popravki-v-zemelnom-kodekse-v-2019-godu>
12. <https://domgosuslugi.ru/pravo/novoe-v-zemelnom-zakonodatelstve-2020.html>

2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ И ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КИНЕЛЬСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КИНЕЛЬСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Краткое описание Самарской области

Дата образования Самарской области — 14 мая 1928 г. Центр — г. Самара, основан в 1586 г. Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Протяженность области с севера на юг - 335 км, с запада на восток - 315 км, общая площадь - 53,6 тыс. кв. км.

Географическое положение. Самарская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины в среднем течении реки Волги. Граничит: на юго-западе — с Саратовской областью, на западе и северо-западе — с Ульяновской областью, на севере — с Республикой Татарстан, на северо-востоке, востоке и юго-востоке — с Оренбургской областью. На юго-востоке Самарская область имеет также небольшой участок границы с Казахстаном. На ее территории крупнейшая водная артерия страны Волга пересекается с железнодорожной магистралью, соединяющей центр и юг страны с Уралом, Сибирью, Средней Азией и Казахстаном.

Природные условия. Волга делит Самарскую область на две части: правобережье (возвышенность Жигули высотой до 375 м) и левобережье (с Низким и Высоким Заволжьем). На территории области находятся Куйбышевское и Саратовское водохранилища. Климат континентальный, засушливый; средняя температура января —13 градусов, средняя температура июля +21 градус; количество осадков — 400 мм в год. На территории Самарской области распространены широколиственные и смешанные леса, сменяющиеся на юге типчаково-ковыльными степями на черноземах.

Административное устройство. Административно Самарская область состоит из 11 городов, в том числе 10 городов областного значения и 1 город районного подчинения, 22 поселков городского типа, 27 сельских районов, 324 сельских администраций, 1333 сельских населенных пунктов. Областной центр - г. Самара.

Города Самарской области:

- Самара – областной центр
- Тольятти
- Отрадный
- Кинель
- Похвистнево
- Жигулевск
- Новокуйбышевск
- Чапаевск
- Сызрань
- Октябрьск
- Нефтегорск

Основной промышленный и демографический потенциал области сосредоточен на территории Самарско-Тольяттинской агломерации - самой крупной городской агломерации Поволжского экономического района и одной из крупнейших в России. Территория Самарско-Тольяттинской агломерации включает в себя 8 из 11 городов, 20 из 22 поселков городского типа, 9 из 27 административных сельских районов и 510 сельских населенных пунктов Самарской области. Территория агломерации в административных границах составляет 40,4% (21,7 тыс.кв.км.) территории Самарской области. Здесь концентрируется 95% производства промышленной продукции.

Локально расположены города Отрадный, Похвистнево и Нефтегорск, развитие которых связано в основном с нефтедобычей.

Экономические преимущества и недостатки. Самарская область занимает ключевое транспортно-географическое положение в европейской части России. Через нее проходят основные широтные транспортные «коридоры», связывающие Москву с Уралом и Сибирью. В недрах Самарской области имеются месторождения нефти, газа, горючих сланцев, нерудных строительных материалов. На территории области действует одна из крупнейших в Волжском каскаде Волжская ГЭС им. Ленина. Развитая инфраструктура и мощная строительная

база в послевоенные годы делали Самарскую область одной из наиболее привлекательных для размещения все новых и новых промышленных производств.

Самарская область характеризуется высоким научно-техническим и технологическим потенциалом, развитой рыночной инфраструктурой, наличием квалифицированных кадров, высокими объемами поступления иностранных инвестиций в экономику региона, высокими кредитными и инвестиционными рейтингами. Свидетельством инвестиционной привлекательности является то, что Самарская область имеет диверсифицированные сферы экономики: от пищевой и перерабатывающих отраслей агропромышленного комплекса до машиностроения и нефтепереработки это дает возможность удовлетворить интересы различных бизнес - структур в регионе.

Краткое описание Волжского района Самарской области

Географическое положение

Муниципальный район Волжский Самарской области расположен в центральной части Самарской области, окружая областной центр г.Самара.

На севере муниципальный район Волжский граничит с муниципальным районом Красноярский и городским округом Самара, на востоке – с муниципальными районами Кинельский и Нефтегорский и с городским округом Кинель, на юге - с муниципальными районами Большеглушицкий и Красноармейский, на западе и северо-западе – с муниципальными районами Безенчукский, Ставропольский и городскими округами Новокуйбышевск и Жигулевск Самарской области.

Река Волга делит Волжский район на две неравные по площади территории: правобережную - (около 20% от общей площади), расположенную на Волжской излучине – Самарской Луке; левобережную, расположенную в междуречьях Волги, Самары, Сока и Чапаевки. Правобережная часть занимает юго-восток Самарской Луки, представляющей собой волнистое плато, заканчивающееся на северо-востоке Жигулевскими горами, с понижением на юго-востоке, а затем обрывается к Волге крупными уступами, расчлененными оврагами. Левобережье района неоднородно по рельефу и характеризуется возвышенным, сильно пересеченным рельефом в северной части и равнинным в южной части.

Климатические условия

Климат района континентальный, с резкими температурными контрастами, короткими переходными сезонами, холодной зимой, жарким летом, дефицитом влаги, богатым солнечным освещением и большой вероятностью весенних и осенних заморозков.

Ежегодная сумма осадков колеблется от 483 мм до 504 мм. Среднегодовая температура воздуха изменяется по территории от +4,40 С до +4,80 С. Климат лесостепной зоны с продолжительным и теплым летом, холодной зимой, залеганием снежного покрова до 140-160 дней и оптимальным соотношением тепла и влаги.

Природно-ресурсный потенциал

Волжский район имеет разветвленную сеть рек, ручьев и оврагов. Главной водной артерией является река Волга, представленная верхней частью Саратовского водохранилища. Длина его в пределах района составляет 52 км.

Притоками Волги являются реки Сок, Самара и Чапаевка, в которые, в свою очередь впадают речки Криуша, Татьяна, Сухая Самарка, Курумоч, Падовка, Черновка, Вязовка, Сухая Вязовка, Малая Вязовка, Большая Ветлянка.

На территории района расположено Черновское водохранилище (объем воды составляет 14,8 млн. м³), которое занимает по емкости четвертое место в области после Кутулукского, Поляковского и Пикелянского водохранилищ.

В качестве источников для хозяйственно-питьевого и промышленного водоснабжения в районе используются: Саратовское водохранилище, р. Самара, р. Чапаевка, р. Сок.

Питание рек района атмосферно-грунтовое. Яркой особенностью режима рек является четко выраженный весенний паводок и устойчивая летняя межень, иногда нарушаемая дождевыми паводками в осенний период. Природные условия муниципального района Волжский определяют фоновый растительный покров, который представлен, соответственно, лесными, луговыми и степными формациями. Северная часть района находится в лесостепной зоне, для которой характерно чередование лесов и луговых степей. Леса по территории района распределяются неравномерно. Наибольшей облесенностью отличается правобережье, где расположена часть территории Национального Парка «Самарская Лука». Благодаря особенностям географического положения и геологической истории на территории парка сохранилось уникальное своеобразие растительного и животного мира.

Большая часть территории относится к степной зоне - это южная часть района. В современных условиях растительный покров с одной стороны характеризуется значительным видовым разнообразием, с другой - высокой степенью антропогенной преобразованности. В результате хозяйственной

деятельности, в южной части территории района, распаханность земель достигает более 60%. Ресурсы полезных ископаемых на территории района представлены разнообразными видами полезных ископаемых. Наиболее важными из них являются нефть и природный газ. Из других полезных ископаемых на территории района выявлены и разведаны нерудные полезные ископаемые: камень строительный, кирпично-черепичное сырье, пески строительные, керамзитовое сырье и другие. Месторождения находятся в пределах Волго-Уральской нефтегазоносной провинции. Нефть и газ – одни из основных сырьевых ресурсов области и района. Продуктивные горизонты, в зависимости от возраста нефтесодержащих пород, залегают на глубинах от 500 до 3110 м. Нефти в основном легкие, маловязкие, сернистые.

Территория и административное деление

Общая площадь муниципального образования составляет 248115 га.

Район состоит из 63 населенных пунктов, которые объединены в 15 поселений: 3 городских и 12 сельских.

Городские поселения:

Петра Дубрава (посёлок Дубовый Гай, посёлок Заярье, посёлок городского типа Петра Дубрава) Рошинский (посёлок городского типа Рошинский)

Смышляевка (посёлок городского типа Смышляевка, посёлок Спутник, посёлок городского типа Стройкерамика, посёлок Энергетик)

Сельские поселения:

Сельское поселение Верхняя Подстепновка (посёлки Верхняя Подстепновка, Подстепновка, село Преображенка)

Сельское поселение Воскресенка (село Воскресенка, железнодорожная станция Жигули, посёлки Журавли, Зелёненский, Молодогвардейский)

Сельское поселение Дубовый Умёт (село Дубовый Умёт, посёлки Калинка, Культура, Ровно-Владимировка)

Сельское поселение Курумоч (посёлок Власть Труда, село Курумоч, железнодорожная станция Курумоч, железнодорожная станция Мاستрюково)

Сельское поселение Лопатино (посёлки Берёзки, НПС «Дружба», Новоберёзовский, Новолопатинский, Придорожный, Самарский, село Лопатино)

Сельское поселение Подъём-Михайловка (сёла Подъём-Михайловка, Яблонный Овраг, посёлки Восточный, Удачный, Озерки, Подлесный, Тридцатый)

Сельское поселение Просвет (посёлки Домашкины Вершины, Пахарь, Просвет)

Сельское поселение Рождествено (сёла Выползово, Новинки, Подгоры, Рождествено, Торновое, Шелехметь, посёлки Гаврилова Поляна, Усинский)

Сельское поселение Спиридоновка (село Спиридоновка)

Сельское поселение Сухая Вязовка (сёла Берёзовый Гай, Рассвет, Сухая Вязовка)

Сельское поселение Чёрновский (село Белозерки, посёлки Нур, Подлесный, Чёрновский)

Сельское поселение Черноречье (сёла Николаевка, Черноречье, посёлки Рамушки, Чапаевка)

Источник: <http://v-adm63.ru/city/index.php>, <http://v-adm63.ru/city/pasport/aboute.php>

Социально-экономическое развитие муниципального района Волжский Самарской области

Промышленность

Промышленный комплекс Волжского района представлен большим числом предприятий, функционирующих в различных отраслях промышленного производства. Весомый вклад в экономику муниципалитета вносят крупные промышленные предприятия района.

ООО «Самарский Стройфарфор» является одним из крупнейших предприятий Волжского района. В 2020 году предприятием отгружено продукции на сумму 4310,4 млн. рублей, что составило 99,1 % к прошлому году.

Объем отгруженных санитарно-строительных изделий за 2020 год сократился на 12,6 % по сравнению с 2019 годом и составил 1962,6 млн. рублей. Отклонение обусловлено простоем производства во втором квартале 2020 года по причине эпидемиологической ситуации в стране.

На предприятии реализуются мероприятия по расширению ассортимента выпускаемых санитарно-строительных изделий и поддержанию потребительского спроса на продукцию. Обновление ассортимента осуществляется каждое полугодие. Ведутся работы по снижению потерь в производстве и совершенствованию рецептуры масс.

Выпуск керамогранитной плитки в отчетном периоде составил 5337,6 тыс. кв. м., что ниже значения предыдущего года на 5,1 %. Отклонение обусловлено оптимизацией производства за анализируемый период в связи с эпидемиологической ситуацией в стране, а также выпуском более сложного ассортимента.

По результатам работы за 2020 год предприятие получило прибыль.

ООО «Самарское объединение керамики» за 2020 год отгрузило продукции на сумму 1823,4 млн. рублей, что составило 96% к соответствующему периоду 2019 года. Производство керамического гранита сократилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4,6 % и составило 4706,9 тыс. кв. м. Снижение объемов производства связано с применением карантинных мер в стране, направленных на недопущение распространения коронавирусной инфекции. ООО «Самарское Объединение Керамики» было вынуждено значительно сократить выпуск продукции, вплоть до полной остановки производства в период объявленного в регионе карантина.

Предприятие оснащено современным оборудованием итальянской фирмы «SACMI», позволяющим производить керамический гранит в соответствии с международными стандартами качества. Вся продукция проходит трехступенчатый контроль качества.

В настоящее время производственные мощности предприятия загружены на 100 %. ООО «Самарское объединение керамики» не планирует увеличивать объемы производства посредством внедрения новых производственных мощностей.

ООО «Кухмастер» – основным видом деятельности предприятия является производство готовых к употреблению пищевых продуктов. Важнейшим видом продукции предприятия является томатная продукция (паста, соус, кетчуп).

В производстве используется натуральное сырье высочайшего качества. Производство оснащено современным оборудованием. Вся продукция проходит строгий контроль качества на всех этапах.

За 2020 год предприятие отгрузило продукции собственного производства на сумму 3663,1 млн. рублей, что на 13,6 % больше уровня прошлого года. Это связано с увеличением стоимости сырья, заключением новых контрактов с контрагентами, а также увеличением объема производства.

За отчетный период предприятием произведено 67,1 млн. усл. банок томатной продукции, что на 30,6% больше, чем в 2019 году.

ООО «Бекон» за 2020 год отгрузило продукции собственного производства на сумму 100,7 млн. руб., что составило 111,8 % к 2019 году.

Выпуск полуфабрикатов в отчетном периоде увеличился по сравнению с сопоставимым периодом прошлого года на 28,5 % и составил 49,1 тонн, производство готовой продукции составило 223,3 тонн или 105,4 % к 2019 году. Производство сырой продукции увеличилось на 5,9 % и составило 104,7 тонн.

По итогам работы за 2020 год предприятие получило убыток.

ООО «Роберт Бош Самара» – завод по производству автомобильного оборудования, это дочернее предприятие группы Бош, являющийся ведущим мировым поставщиком технологий и услуг в сфере автомобильных технологий, энергетических и строительных технологий, промышленных технологий и потребительских товаров.

Главными клиентами завода являются работающие в регионе автопроизводители. Кроме того, продукция Bosch используется смежниками самых больших автопроизводителей России.

За 2020 год отгружено товаров собственного производства на сумму 4147 млн. рублей, что на 32,4% меньше чем в 2019 году. Причиной такого значительного снижения объемов производства стало прекращение производства продукта HPS. Кроме того, в условиях действия ограничительных мер, направленных на недопущение распространения коронавирусной инфекции, производственные мощности предприятия находились в вынужденном простое.

За 2020 год произведено 759,8 тыс. штук автомобильного оборудования, что ниже показателя прошлого года на 37,9%. Это связано с прекращением производства и реализации рулевых систем HPS.

По итогам работы за 2020 год предприятие получило прибыль.

ООО «Пегас-Агро» разрабатывает, производит, поставляет и обслуживает машины и оборудование для сельского хозяйства, коммунальные машины и спецтехнику.

Предприятие имеет широкую конструкторскую и производственную базу для исследований и разработок в области транспортных средств высокой проходимости, а также уникальный опыт в создании авиационной и наземной сельхозтехники, ее применении в агрохимических работах.

Основными направлениями деятельности фирмы являются производство самоходных опрыскивателей-разбрасывателей серии «Туман», позволяющих выполнять широкий спектр сельскохозяйственных работ.

В настоящее время предприятие поддерживает стабильный производственный цикл, не имеет задолженности по заработной плате, поддерживает требуемый уровень качества продукции и исполняет обязательства перед клиентами по поставке готовой продукции.

За 2020 год предприятием отгружено продукции на сумму 2922,2 млн. рублей, что на 67,3% больше, чем за аналогичный период 2019 года. Производство самоходной техники для сельского хозяйства снизилось по сравнению с 2019 годом на 19,1% и составило 373 шт. Снижение объемов производства обусловлено запасами предыдущего периода.

Спрос на самоходные опрыскиватели-разбрасыватели «Туман» в ближайшее время будет поддерживаться активным импортозамещением. Инвестиционные затраты составят (по плану) 109 млн руб. Срок реализации Проекта – 2017-2022 год, в том числе выпуск опытно-примышлённой партии в 2019 году, выход на заданные объемы производства – 300 ед/год с 2023 года.

Одна из основных стратегических целей предприятия – увеличение доли рынка продукцией предприятия. Достижение запланированной цели осуществимо, как за счет интенсивного импортозамещения (разработанные модели), так и расширения линейки продукции предприятия в новых ценовых сегментах: разработка моделей разной производительности (Туман-1М, Туман-2М, Туман-3), а также увеличение общей производительности предприятия. Расширение рынков сбыта невозможно без проводящего постоянного улучшения качества продукции и системы управления производством.

Предприятие активно участвует в программах государственной поддержки промышленности: субсидирование части затрат на НИОКР (Постановление №1312), субсидирование приобретения техники (Постановление №1432).

ООО «КРОНЕ-Автоматика» осуществляет производство высококачественного и конкурентоспособного контрольно-измерительного оборудования, используемого практически во всех отраслях промышленности, в различных технологических процессах и узлах коммерческого учета. Процесс изготовления приборов проходит жесткий контроль и соответствует международным стандартам и российским нормам производства.

На базе сертифицированного сервисного центра ООО «КРОНЕ-Автоматика» компания KROHNE оказывает сервисную и техническую поддержку, гарантийное и послегарантийное обслуживание, а также проводит обучение технических специалистов.

За 2020 год предприятием отгружено продукции на сумму 922,8 млн. рублей, что на 12,6 % больше чем в 2019 году. Производство измерительных приборов по сравнению с 2019 годом сократилось на 16,7 % и составило 12296 шт.

Конкурентными преимуществами ООО «КРОНЕ-Автоматика» являются производственная и метрологическая база, расположенная в России, высокая квалификация сотрудников, подтвержденная соответствующими сертификатами и свидетельствами, и сокращенные сроки поставки готовой продукции.

По результатам 2020 года предприятие получило убыток. Это связано с тем, что предприятие получило займ в иностранной валюте на увеличение производственных мощностей, но после переоценки валютных средств (курсовая разница) в соответствии с действующим российским законодательством у предприятия на выходе получился убыток.

ООО «Авиакор-Железобетон» – предприятие, производящее железобетонные изделия на новейшем европейском оборудовании. Производственные мощности завода позволяют обеспечивать самые крупные строительные объекты с высокими требованиями к качеству.

Продукция, производимая предприятием, является уникальной для регионального рынка:

многопустотные плиты любого размера (до 24 метров);

нестандартные железобетонные изделия;

товарный бетон.

Производство осуществляется на автоматизированном оборудовании, что позволяет исключить из технологического процесса влияние человеческого фактора.

Предприятие в отчетном периоде отгрузило продукции на 165,1 млн. руб., что составило 56,2 % к уровню 2019 года.

По данным открытых источников о финансовой деятельности предприятия ситуация выглядит следующим образом: на протяжении 2017-2019гг. наблюдается снижение внеоборотных активов на 21,6% с 593 031 тыс.руб. до 464 731 тыс.руб., при этом сумма по основным средствам уменьшилась на 145 698 тыс.руб..

Снижение оборотных активов составляет 36,8% с 466 800 тыс.руб. до 295 188 тыс.руб., при уменьшении дебиторской задолженности на 181 413 тыс.руб.

Динамика пассивов ООО «Авиакор-Железобетон» свидетельствует о снижении собственного капитала до -168 018 тыс.руб.. Величина долгосрочных обязательств снизилась на 238 241 тыс.руб., краткосрочные обязательства уменьшились на 15 880 тыс.руб., что даёт снижение заемного капитала на 13,1%. На конец 2019 года чистая прибыль ООО «Авиакор-Железобетон» уменьшилась до -12 373 тыс.руб.

Агропромышленный комплекс

За 2020 год по сравнению с этим же периодом прошлого года объемы (в ценах соответствующих лет) производства сельскохозяйственной продукции в сельскохозяйственных предприятиях и крестьянских (фермерских) хозяйствах района увеличились на 30,3 %.

Основной причиной является увеличение в 2020 году по сравнению с 2019 годом производства молока, мяса, увеличение валового сбора зерновых и зернобобовых культур.

В 2020 году общая посевная площадь в хозяйствах всех категорий района составила 63,1 тыс. га. В структуре посевных площадей зерновые и зернобобовые культуры занимают 48,7 % (30,7 тыс. га), технические культуры – 39,0 % (24,6 тыс. га), кормовые культуры – 9,8 % (6,2 тыс. га).

Валовый сбор зерновых культур в текущем году составил 95,6 тыс.тонн, значительно выше, чем средние многолетние значения, что больше показателя 2019 года в 1,8 раза, урожайность зерновых и зернобобовых культур составляет 31 ц/га (выше 2019 года в 1,5 раза, 20,3 ц/га в 2019 году). Муниципальный район выполнил показатель по соглашению с МСХ по производству зерновых и зернобобовых культур (план по соглашению 56,9 тыс.тонн), а также выполнен план по прогнозным значениям социально-экономических показателей (план 57,3 тыс.тонн).

На 01.01.2021г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах района составило 7139 гол. (+ 229 гол, или 3,3 % к уровню предыдущего года), в том числе коров 3001 гол. (+ 22 гол, или 0,7 %).

За 2020 год валовый надой молока составил в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах района 9088 тонн, что больше аналогичного периода 2019 года на 180,6 тонн (2,0 %). Продуктивность молочного стада по сельскохозяйственным предприятиям и крестьянским (фермерским) хозяйствам района за 2020 год увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2019 года на 117 кг (на 2,1 %) и составила 5778 кг.

За 2020 год производство скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах района увеличилось по сравнению с аналогичным периодом 2019 года на 3,9 % (на 104,5 тонн) и составило 2717,9 тонны, в том числе мясо КРС 2495,7 тонн, мясо свиней 49,8 тонн, мясо овец и коз 101,3 тонн, мясо птицы 71,1 тонн.

Занятость и рынок труда

По состоянию 01.01.2021г. на рынке труда м.р. Волжский отмечаются значительные изменения, связанные с занятостью населения.

Численность граждан, обратившихся в государственную службу занятости в отчетном периоде в целях поиска подходящей работы, составила 5202 чел., что в 4,2 раза больше, чем в 2019 году, из них 3832 чел. признаны безработными.

Основную долю из числа обратившихся граждан составляют уволенные с предприятий (75 % от общей численности обратившихся).

По состоянию на 01.01.2021г. на учёте в ГКУСО ЦЗН г.о. Самара зарегистрировано 1967 граждан, нуждающихся в трудоустройстве (год назад – 288 чел.) - рост в 6,8 раза, из них с официальным статусом безработного – 1844 чел. (год назад – 281 чел.) – увеличение в 6,6 раза.

Уровень официальной безработицы по м.р. Волжский относительно численности населения в трудоспособном возрасте на 01.01.2021 составил 2,85% (год назад – 0,47%), соответствующий показатель по Самарской губернии - 2,51%.

На 01.01.2021г. средняя продолжительность безработицы составила 4,2 месяцев (год назад – 5,48 месяцев).

Объём вакансий, зарегистрированных в ГКУСО ЦЗН г.о. Самара на 01.01.2021г., составил 296 единиц, что примерно на уровне прошлого года – 297 ед., из них 151 ед. или 51% по профессиям рабочих (год назад – 47%).

В январе-декабре 2020 года трудоустроено на постоянные работы – 842 чел., на временные работы – 449 чел., в том числе 6 безработных граждан, испытывающих трудности в поиске работы и 416 несовершеннолетних граждан.

Государственная услуга по содействию самозанятости за отчетный период оказана 107 безработным гражданам, из них организовали собственное дело 10 человек, в том числе 7 человек с финансовой поддержкой службы занятости.

Уровень трудоустройства граждан, от численности обратившихся, составил 24,8 %, уровень трудоустройства инвалидов – 22,6 %.

Социальная сфера

За 2020 год в Управление по муниципальному району Волжский ГКУ СО «ГУСЗН Поволжского округа» обратилось 21375 человек по вопросу предоставления государственных услуг. За устными консультациями обратилось 25748 человек.

Заявителям назначено 42741 мер социальной поддержки, из них пособий гражданам, имеющим детей – 38116, выплат региональным льготополучателям – 1834, выплат на оплату ЖКУ – 2791.

Ежемесячное пособие на ребенка выплачивается в районе на 8700 детей. Пособие по уходу за ребенком до 1,5 лет с начала года назначено 668 родителям. Ежемесячная денежная выплата на 3-го и последующего ребенка назначена 365 заявителям, всего в районе данную выплату получают в среднем 980 семей.

Ежегодная выплата к Пасхе назначена 1573 детям. Единовременная денежная выплата (семейный капитал) назначена 200 получателям.

Компенсация части родительской платы за детский сад назначена (продлена) 2915 заявителям. На отчетную дату в районе около 1450 получателей данной компенсации.

Назначено 369 пособий родителям детей от 1,5 до 3 лет, не посещающих ДОУ, ежемесячно получателями данного вида пособий является более 350 человек.

За 2020 год ежемесячная выплата в связи с рождением (усыновлением) первого ребенка назначена 1257 заявителям.

Новую меру социальной поддержки – ежемесячную выплату на ребенка в возрасте от 3 до 7 лет включительно в 2020 году получили 5011 жителей района.

Социальное пособие ежемесячно (в среднем) получают 3396 семей. В течение года назначено 65638 социальных пособий 45370 семьям на сумму 31 763 900 рублей.

За отчетный период назначено 384 ежемесячных выплат «Ветеранам труда», 373 ежемесячных выплат «Ветеранам труда Самарской области». Оформлено 139 ЕДВ на проезд.

Выдано 222 удостоверений, из них Ветеранам труда - 42, Ветеранам труда Самарской области – 180.

Проведена работа по сбору документов и назначению ежегодной денежной выплаты «Почетным донорам СССР» и «Почетным донорам России», назначено 170 выплат.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» за 2020 год назначено 792 субсидий. Общая сумма выплаченных субсидий за отчетный период составила 9 258 176,09 рублей.

Компенсацию расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с законом Самарской области от № 143-ГД от 26.12.2016 года «О мерах социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, предоставляемых отдельным категориям граждан, проживающих в Самарской области» на отчетную дату получают 11343 человека. За отчетный период по вопросам перерасчета ЕДК-ЖКУ обратились 1043 человека, 811 человек получили новое назначение.

Ежемесячная денежная компенсация платы за капитальный ремонт назначена 145 гражданам, на отчетную дату выплату получают 2193 человек.

В отчетном периоде выдано 316 справок на оформление социальной стипендии, 106 справок на оформление компенсации на погребение, 3109 справок о получении (неполучении) пособий. Выдано 255 социальных карт жителя Самарской области.

Малый бизнес

По состоянию на 01.01.2021г. в муниципальном районе Волжский Самарской области зарегистрировано 3048 субъекта малого и среднего предпринимательства.

В целях достижения показателей региональной составляющей НП «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы», в рамках реализации муниципального задания организовано участие СМСП и проведены следующие мероприятия:

- информационное мероприятие для экспортно-ориентированных СМСП по вопросу участия в тренинге по акселерационной программе «Экспортный форсаж», путем адресной рассылки;
- семинар на тему «Подготовка к проверке МЧС», (АНО «Право»);
- семинар «О нововведениях в Пенсионном фонде и налоговом законодательстве» (Департамент развития предпринимательства МЭРИ СО);
- мероприятия, проведенные в рамках форума «Энергетика» (секция Национальный проект «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы») в ВК «Экспо-Волга»;
- мероприятие по теме: «Порядок и методы осуществления контрольно-надзорной деятельности налоговыми органами в отношении налогоплательщиков на современном этапе. Оценка рисков взаимодействия налогоплательщиков с контрагентами», с участием Омбудсмана Борисова Е.Н., УФНС России по СО («Самарский бизнес-инкубатор»).

Особое внимание уделяется информационным мероприятиям, путем телефонной коммуникации, электронной - адресной рассылки представителям бизнес сообщества, Главам городских и сельских поселений района.

По мере поступления новостных событий о предстоящих мероприятиях, обучениях, изменениях в законодательстве, информация размещается в районной газете «Волжская новь», на официальных сайтах: Администрации муниципального района Волжский Самарской в разделе НП «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы» и МБУ «Центр развития предпринимательства муниципального района Волжский Самарской области».

Муниципальным Фондом поддержки и развития предпринимательства Волжского района Самарской области выдано 3 целевых займа субъектам МСП на общую сумму 4 500 000 рублей.

По состоянию на 01.01.2021г. оказана бесплатная муниципальная услуга «Оказание информационной и консультационной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства» в виде поддержки субъектов МСП, физических лиц, самозанятых граждан в количестве 934 (единиц).

Потребительский рынок

По состоянию на 01.01.2021г. на территории района функционирует 739 объектов розничной торговли из них 455 стационарных и 284 нестационарных объектов. Количество объектов розничной торговли увеличилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 53 единицы.

В районе продолжается развитие сетевых организаций (магазинов) федерального, регионального значения их количество увеличилось на 2 объекта и составило 64 ед. (в 2019 году было 62 ед.).

Кроме того, на территории района осуществляет деятельность крупная местная торговая сеть ООО «Дубово-Уметское», которая включает в себя 17 магазинов.

На территории района функционируют 25 объектов оптовой торговли, 58 автозаправочных станций, 38 аптек, 89 объектов общественного питания. Также в районе действуют 161 объект сферы бытового обслуживания населения.

На территории муниципального образования 162 предприятия, имеющие лицензии на реализацию алкогольной продукции.

Количество аптечных организаций, имеющих лицензию на осуществление фармацевтической деятельности на территории района 38, количество аптек увеличилось на 1 ед. (в 2019г было 37 ед.).

Обеспеченность населения района площадью стационарных торговых объектов на начало 2021 года составляет 426,5 кв.м на 1000 человек, что на 6,4 % выше нормы, установленного постановлением Правительства Самарской области - 401,0 кв.м (в 2019 году - 412,7 кв.м).

За отчетный период организовано 8 ярмарочных площадок, в том числе 5 муниципальных ярмарок (в с. Черноречье, п.г.т. Смышляевка, с. Подъем-Михайловка, с. Дубовый Умет, с.п. Сухая Вязовка), площадь которых составляет 5100,0 кв.м. для осуществления торговли, оказанию услуг населению с целью привлечения на потребительский рынок района товаров, произведенных в Самарской области, в том числе фермерскими, личными подсобными хозяйствами.

Инвестиции и капитальные вложения

За 2020 год выполнены следующие работы:

- завершено строительство детского сада общеразвивающего вида на 300 мест с бассейном, трансформаторной подстанцией, котельной в составе общеобразовательного центра в с.п. Лопатино на сумму 285,6 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 210,0 млн. руб., областной бюджет – 72,5 млн. руб. и районный бюджет – 3,1 млн.

- руб.). Освоено 209,4 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 181,8 млн. руб., областной бюджет – 25,5 млн. руб. и районный бюджет – 2,1 млн. руб.);
- завершено строительство детского сада общеразвивающего вида на 300 мест с бассейном в составе общеобразовательного центра в с.п. Лопатино на сумму 225,4 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 172,8 млн. руб., областной бюджет – 50,3 млн. руб. и районный бюджет – 2,3 млн. руб.). Освоено 190,7 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 162,1 млн. руб., областной бюджет – 26,7 млн. руб. и районный бюджет – 1,9 млн. руб.);
 - ведется строительство детского сада № 9 общеразвивающего вида на 300 мест с бассейном, трансформаторной подстанции, котельной в с.п. Лопатино мкр. «Южный город» на сумму 157,9 млн. рублей (из них федеральный бюджет – 118,1 млн. руб., областной бюджет – 31,9 млн. руб. и районный бюджет – 7,9 млн. руб.). Освоено 148,7 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 118,1 млн. руб., областной бюджет – 22,3 млн. руб. и районный бюджет – 8,3 млн. руб.);
 - завершено строительство детского сада «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ» А-16/2 на 350 мест в п.г.т. Смышляевка на сумму 345,9 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 222,5 млн. руб., областной бюджет – 106,0 млн. руб. и районный бюджет – 17,3 млн. руб.). Освоено 321,8 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 225,5 млн. руб., областной бюджет – 80,3 млн. руб. и районный бюджет – 17,3 млн. руб.);
 - ведется строительство детского сада «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ» А-16/3 на 350 мест в п.г.т. Смышляевка на сумму 317,3 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 82,3 млн. руб., областной бюджет – 219,2 млн. руб. и районный бюджет – 15,9 млн. руб.). Освоено 217,0 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 82,3 млн. руб., областной бюджет – 121,1 млн. руб. и районный бюджет – 13,6 млн. руб.);
 - завершено строительство детского сада на 250 мест в п.г.т. Смышляевка на сумму 68,4 млн. руб. (из них областной бюджет – 63,7 млн. руб., районный бюджет – 4,7 млн. руб.). Освоено 51,6 млн. руб. (из них областной бюджет – 48,3 млн. руб., районный бюджет – 3,3 млн. руб.);
 - завершено строительство детского сада общеразвивающего вида на 294 места с бассейном в с.п. Черноречье, микрорайон «Южный город» на сумму 178,1 млн. руб. (из них областной бюджет – 168,9 млн. руб. и районный бюджет – 9,2 млн. руб.). Освоено 169,9 млн. руб. (из них областной бюджет – 161,0 млн. руб., районный бюджет – 8,9 млн. руб.);
 - завершены работы по ремонту спортивного зала здания ГБОУ СОШ в с. Яблонный Овраг на сумму 2,4 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 1,4 млн. руб., областной бюджет – 0,8 млн. руб. и районный бюджет – 0,2 млн. руб.). Освоено 2,4 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 1,4 млн. руб., областной бюджет – 0,8 млн. руб. и районный бюджет – 0,2 млн. руб.);
 - завершен капитальный ремонт здания МБУК ЦКД «Тандем» в с.п. Дубовый Умет на сумму 28,2 млн. руб. Освоено 27,3 млн. руб.;
 - частично завершено строительство 2 этапа дороги на территории 7-ой очереди застройки жилого мкр. «Южный город» с.п. Лопатино. Строительство автомобильных дорог с дождевой канализацией и локальным очистным сооружением на сумму 340,5 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 289,4 млн. руб., областной бюджет – 47,7 млн. руб. и районный бюджет – 3,4 млн. руб.). Освоено 332,3 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 285,9 млн. руб., областной бюджет – 33,30 млн. руб. и районный бюджет – 3,4 млн. руб.);
 - завершено строительство 3 этапа дороги на территории 6-ой очереди застройки жилого мкр. «Южный город» с.п. Черноречье на сумму 126,3 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 104,3 млн. руб., областной бюджет – 20,2 млн. руб. и районный бюджет – 1,8 млн. руб.). Освоено 125,4 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 104,3 млн. руб., областной бюджет – 19,9 млн. руб. и районный бюджет – 1,2 млн. руб.);
 - завершено строительство 1 этапа дороги на территории 7-ой очереди застройки жилого мкр. «Южный город» с.п. Лопатино. Строительство автомобильных дорог с дождевой канализацией и локальным очистным сооружением на сумму 227,6 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 189,6 млн. руб., областной бюджет – 35,5 млн. руб. и районный бюджет – 2,5 млн. руб.). Освоено 196,3 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 166,9 млн. руб., областной бюджет – 27,4 млн. руб. и районный бюджет – 2,0 млн. руб.);
 - завершено строительство 2 этапа дороги на территории 5/2 очереди застройки жилого мкр. «Южный город» с.п. Лопатино на сумму 90,3 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 71,0 млн. руб., областной бюджет – 18,4 млн. руб. и районный бюджет – 0,9 млн. руб.). Освоено 85,12 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 66,9 млн. руб., областной бюджет – 17,3 млн. руб. и районный бюджет – 0,92 млн. руб.);
 - завершено строительство 1 этапа дороги на территории 5/2 очереди застройки жилого мкр. «Южный город» с.п. Лопатино на сумму 32,4 млн. руб. (из них областной бюджет – 32,0 млн. руб. и бюджет сельского поселения – 0,4 млн. руб.). Освоено 32,3 млн. руб. (из них областной бюджет – 32,0 млн. руб. и бюджет сельского поселения – 0,3 млн. руб.);

- завершено строительство 1 этапа дороги на территории 6-ой очереди застройки жилого мкр. «Южный город» с.п. Черноречье на сумму 37,7 млн. руб. (из них областной бюджет – 37,6 млн. руб. и бюджет сельского поселения – 0,09 млн. руб.). Освоено 37,7 млн. руб. (из них областной бюджет – 37,6 млн. руб. и бюджет сельского поселения – 0,09 млн. руб.);
- завершено строительство автомобильной дороги с дождевой канализацией (Примыкание 5-ой очереди жилой застройки «Южный город» к автомобильной дороге общего пользования) на сумму 65,2 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 55,3 млн. руб., областной бюджет – 9,0 млн. руб. и районный бюджет – 0,7 млн. руб.). Освоено 43,9 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 37,3 млн. руб., областной бюджет – 6,2 млн. руб. и районный бюджет – 0,4 млн. руб.);
- завершены работы по благоустройству поселений в рамках МП «Комплексное развитие сельских территорий муниципального района Волжский Самарской области на 2020 – 2025 годы» на сумму 34,7 млн. руб. (за счет средств районного бюджета). Освоено 34,0 млн. руб. (за счет средств районного бюджета);
- завершены работы по благоустройству общественных территорий муниципального района Волжский Самарской области на сумму 26,74 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 20,03 млн. руб., областной бюджет – 3,2 млн. руб. и районный бюджет – 3,51 млн. руб.). Освоено 26,74 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 20,03 млн. руб., областной бюджет – 3,2 млн. руб. и районный бюджет – 3,51 млн. руб.);
- завершены работы по благоустройству дворовых территорий муниципального района Волжский Самарской области на сумму 10,2 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 7,8 млн. руб., областной бюджет – 1,3 млн. руб. и районный бюджет – 1,2 млн. руб.). Освоено 8,02 млн. руб. (из них федеральный бюджет – 6,1 млн. руб., областной бюджет – 1,0 млн. руб. и районный бюджет – 0,9 млн. руб.);
- завершён ремонт кабинетов образовательных учреждений муниципального района Волжский Самарской области на сумму 5,9 млн. руб. (за счет средств районного бюджета). Освоено 3,6 млн. руб. (за счет средств районного бюджета);
- завершены работы по капитальному ремонту МБУ ДЗСОЦ «Волжанин» муниципального района Волжский Самарской области на сумму 1,1 млн. руб. (за счет средств районного бюджета). Освоено 1,1 млн. руб. (за счет средств районного бюджета);
- завершены работы по капитальному ремонту МБОУ ДО «ДШИ № 1» п. Черновский на сумму 1,5 млн. руб. (за счет средств районного бюджета). Освоено 1,5 млн. руб. (за счет средств районного бюджета);
- ведутся работы по ремонту здания ГБОУ СОШ в с. Сухая Вязовка, ул. Школьная, д.31 на сумму 3,3 млн. руб. (из них областной бюджет – 2,8 млн. руб. и районный бюджет – 0,5 млн. руб.). Освоено 2,6 млн. руб. (из них областной бюджет – 2,2 млн. руб. и районный бюджет – 0,4 млн. руб.);
- завершены работы по ликвидации несанкционированных мест размещения отходов на территории муниципального района Волжский Самарской области на сумму 31,2 млн. руб. (из них областной бюджет – 25,0 млн. руб. и районный бюджет – 6,2 млн. руб.). Освоено 31,1 млн. руб. (из них областной бюджет – 24,9 млн. руб. и районный бюджет – 6,2 млн. руб.);
- завершён капитальный ремонт автомобильных дорог общего пользования местного значения в поселениях муниципального района Волжский Самарской области на сумму 173,5 млн. руб. (местный бюджет). Освоено 125,1 млн. руб. (местный бюджет).

Источник: <http://www.v-adm63.ru/index.php/dokumenty/ekonomika/otchety-o-sotsialno-ekonomicheskom-razvitiirajona/1786-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-razvitiivolzhskogo-rajona-za-2020-god>

2.2 СТРАТЕГИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КИНЕЛЬСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В настоящее время в соответствии с Решением №235/49 от 27.09.2018 г. утверждена Стратегия социально-экономического развития муниципального района Волжский Самарской области на период до 2030 года.

Стратегия социально-экономического развития муниципального района Волжский Самарской области на период до 2030 года (далее - Стратегия) является документом стратегического планирования, определяющим приоритеты, цели и задачи социально-экономического развития, в соответствии с приоритетами и целями социально-экономического развития Самарской области и Российской Федерации.

Стратегия разработана в соответствии с Федеральным законом от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации» и Законом Самарской области от 12.03.2018 №19-ГД «О стратегическом планировании в Самарской области», а также в соответствии с Постановлением № 76 от 12.02.2018 г. Администрации муниципального района Волжский «Об утверждении порядков подготовки документов стратегического планирования, состава рабочей группы по разработке стратегии социально-экономического развития муниципального района Волжский Самарской области и плана мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального района Волжский Самарской области» и Дорожной картой «Муниципальная стратегия» (План мероприятий по разработке документов стратегического планирования социально-экономического развития муниципального района Волжский Самарской области), утвержденной Постановлением Администрации муниципального района Волжский от 09.02.2018 № 73.

Стратегия учитывает положения Основ государственной политики регионального развития на период до 2025 года, утвержденных Указом Президента Российской Федерации от 16 января 2017 г. № 13, Стратегии социально-экономического развития Самарской области на период до 2030 года, Стратегии национальной безопасности Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 31 декабря 2015 г. № 683, национальные цели и стратегические задачи развития Российской Федерации на период до 2024 года, определенные Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204, Основные направления деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2024 года, ежегодные Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации, Губернатора Самарской области Самарской Губернской Думе, а также другие нормативно-правовые акты в области стратегического планирования, основные положения стратегий и программ развития отдельных сфер и направлений, принятых на федеральном, региональном и муниципальном уровнях.

Миссия и главная стратегическая цель

В центре внимания стратегии развития территории находится человек. Именно поэтому в проекте Стратегии развития человеку уделено основное внимание при определении миссии района. Она сформулирована исходя из разных ролей м.р. Волжский:

- район, ответственный за реализацию социальных интересов населения;
- район, ответственный за реализацию трудовых запросов и интересов населения;
- район, ответственный за реализацию досуговых интересов населения;
- существенная часть транспортно-логистического комплекса региона и страны.

Ясно сформулированная миссия района дает возможность подойти к выбору приоритетов и определению стратегии развития, а детализация стратегических планов позволяет провести гармонизацию и развертывание смысла деятельности и предназначения всех социальных групп.

Стратегия развития базируется на принципе корпоративности: она призвана вычленять общие задачи развития местного сообщества и сплачивать его на основе установления и реализации объединяющих интересов. Это означает, что предприниматели, ОМСУ, члены общественных организаций, жители - все основные группы населения должны стремиться к согласованному, во многом компромиссному представлению о перспективах развития района, о создании условий для реализации этих перспектив, о мобилизации внутренних и внешних ресурсов для достижения общих стратегических целей.

Принятый разработчиками подход к организации процесса стратегического планирования позволил создать такой стратегический план, который станет важным и интересным документом для всех жителей города.

Перспективное ВИДЕНИЕ м.р. Волжский к 2030 г. – «современный высокотехнологичный аграрно-промышленный центр с максимально благоприятными условиями для развития бизнеса и комфортной средой проживания».

МИССИЯ района, характеризующая его роль во внешней среде и участия в реализации приоритетов Самарской области и России, рассматривается на нескольких уровнях:

Волжский район для жителей: «Территория экономического роста, созидания и больших возможностей для реализации идей, лучшее место для жизни, работы и отдыха»

Волжский район для Самарской области: «Крупнейший производитель и экспортер сельхозпродукции, уникальный центр региональной логистики, драйвер развития туризма»

Волжский район для России: «Волжская Швейцария, экологичный и безопасный район, «магнит» для талантов и предпринимателей»

ГЛАВНАЯ СТРАТЕГИЧЕСКАЯ ЦЕЛЬ: Формирование высокого уровня качества жизни населения Волжского района, за счет создания ускоренно развивающейся конкурентно способной экономики района.

Стратегическая цель развития м.р. Волжский осуществляется проведением активной социально-экономической политики, направленной на достижение баланса между различными сферами, секторами и видами деятельности, на обеспечение гражданских прав, наилучших условий жизни и учета интересов всех тех, кто работает или учится в районе.

Ключевые задачи достижения главной стратегической цели:

- Устойчивое повышение качества жизни населения через создание комфортных условий и модернизацию инфраструктуры.
- Создание условий для сохранения и укрепления здоровья, занятий физической культурой и спортом, а также для реализации интеллектуально-творческого потенциала детей и молодежи и развития гражданской активности.
- Создание в обрабатывающей промышленности и АПК высокопроизводительных и экспортноориентированных производств на основе внедрения современных технологий и привлечения высококвалифицированных кадров;
- Создание на территории законченного цикла переработки сельскохозяйственной продукции и пересмотр подходов к организации агропромышленного комплекса территории с учетом принципов «зеленой экономики»;
- Ускоренный рост сектора малого бизнеса, создание эффективной системы поддержки фермеров и развитие сельскохозяйственной кооперации;
- Обеспечение эффективного развития сферы туризма и комплексное развитие туристской инфраструктуры на уровне мировых стандартов с высоким уровнем сервиса.

Институциональное и ресурсное обеспечение реализации стратегии

Реализация Стратегии будет осуществляться до 2030 года в 3 этапа: I этап – 2019-2021 годы; II этап – 2022-2024 годы; III этап – 2025-2030 годы.

I этап реализации Стратегии (2019-2021 годы) является подготовительным и будет направлен на разработку основных инструментов и механизмов ее реализации. На данном этапе предполагается укрепление конкурентных преимуществ, которые имеются в районе для повышения эффективности и управляемости экономики, роста человеческого капитала. Предусмотрены: интеграция документов стратегического планирования; формирование программы развития ключевых направлений; проработка набора приоритетных проектов развития (инвестиционных, социальных, инфраструктурных); разработка новых инвестиционных проектов и программ.

II этап реализации Стратегии (2022-2024 годы) предусматривает внедрение разработанных на предыдущем этапе проектов и включает: - устойчивое повышение качества жизни населения через создание комфортных условий и модернизацию инфраструктуры.

- создание условий для сохранения и укрепления здоровья, занятий физической культурой и спортом, а также для реализации интеллектуально-творческого потенциала детей и молодежи и развития гражданской активности.
- создание в обрабатывающей промышленности и АПК высокопроизводительных и экспортноориентированных производств на основе внедрения современных технологий и привлечения высококвалифицированных кадров;
- создание на территории законченного цикла переработки сельскохозяйственной продукции и пересмотр подходов к организации агропромышленного комплекса территории с учетом принципов «зеленой экономики»;

- ускоренный рост сектора малого бизнеса, создание эффективной системы поддержки фермеров и развитие сельскохозяйственной кооперации
- обеспечение эффективного развития сферы туризма и комплексное развитие туристской инфраструктуры.

III этап реализации Стратегии (2025-2030 годы) предусматривает завершение намеченных в Стратегии экономических и социальных преобразований, направленных на формирование высокого уровня качества жизни населения Волжского района, за счет создания ускоренно развивающейся конкурентно способной экономики района.

Исходными предпосылками для разработки сценариев развития Волжского района выступили прогнозные значения показателей социально-экономического развития Самарской области, утвержденные Постановлением Правительства Самарской области от 12.07.2017 № 441 «О Стратегии социально-экономического развития Самарской области на период до 2030 года».

Стратегия муниципального района Волжский подразумевает выделение двух основных сценариев развития: инерционного (базового), целевого (инновационного). Полагаем, что на ход реализации сценариев развития Волжского района влияют внешние и внутренние факторы. Внешними по отношению к экономике будут являться такие факторы как конъюнктура мирового рынка энергоресурсов и качество институциональной среды в Самарской области и РФ в целом, региональная политика в отношении муниципалитетов, реализация стратегических решений регионального уровня и качество работы ключевых институтов развития в регионе.

На динамику развития Волжского района в среднесрочной и долгосрочной перспективе будут оказывать влияние следующие внутренние факторы: демографические процессы, состояние рынка труда и уровень занятости, уровень и качество жизни населения, инвестиционный климат и эффективность привлечения инвестиционных ресурсов, предпринимательская деятельность и поддержка конкурентной среды, развитие производственной и транспортной инфраструктуры, состояние основных фондов, эффективность государственных расходов и другие.

Первый сценарий – инерционный (базовый). Он предполагает повышение эффективности использования всех видов ресурсов, масштабную активизацию инвестиционных факторов развития. Развитие экономики по данному сценарию предусматривается в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов, а проводимая экономическая политика как на муниципальном, так и на региональном уровне будет характеризоваться определенной инерционностью. Стратегические проекты не будут реализованы в полной мере, хотя отдельные локальные успехи все же будут достигнуты.

Второй сценарий – целевой (инновационный). Он основан на максимальном раскрытии потенциала стратегического развития Волжского района, эффективном использовании человеческого капитала, сбалансированном пространственном развитии территорий, реализации новых подходов к управлению и активном внедрении цифровых технологий во всех сферы экономики и жизнедеятельности.

Сценарий будет реализовываться в увязке с проводимой социально-экономической политикой, в том числе в увязке с реализацией мер Стратегии развития Российской Федерации на период 2018-2024 гг., Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», Стратегией социально-экономического развития Самарской области на период до 2030 года.

Волжский район станет лидером среди муниципальных районов Самарской области по уровню и динамике экономического развития к 2030 году и войдет в ТОП-5 муниципальных районов Самарской области по уровню и динамике развития сельского хозяйства и АПК к 2030 году. Экономика района будет расти устойчиво высокими темпами. Ежегодный рост производительности труда составит не ниже 5%, объемов производства валовой продукции сельского хозяйства в фактически действующих ценах - на 10%, объема производства предприятий пищевой промышленности - на 15%. Существенно возрастет доля экспорта и составит к 2030 году 15% от объема отгруженной продукции собственного производства к 2030 году. Особое внимание уделено вопросам улучшения инвестиционного климата и ускоренному росту сектора малого бизнеса, созданию эффективной системы поддержки фермеров и развитию сельскохозяйственной потребительской кооперации. Это позволит увеличить число занятых в сфере малого и среднего предпринимательства в высокопроизводительных секторах экономики до 20 тыс. чел к 2030 году; рост объема инвестиций в основной капитал организаций за счет всех источников финансирования в 1,9 раза к уровню 2016 года. Волжский район войдет в ТОП-3 наиболее привлекательных муниципальных образований Самарской области для туризма и отдыха по величине туристического потока, который к 2030 году достигнет 500 тыс. человек, количество мест в коллективных средствах размещения возрастет до 5000 к 2030

году. Первоочередные стратегические проекты и программы будут реализованы в полной мере, большинство общественных инициатив поддержаны на муниципальном и региональном уровнях.

Реализация данного сценария позволит вывести Волжский район в лидеры по развитию экономики и социальной сферы, повысить уровень трудовых доходов жителей района, снизить удельный вес населения со среднедушевыми доходами ниже прожиточного минимума.

Источник:

1. <http://mcx.samregion.ru/apk/socpolitika/>
2. <http://www.v-adm63.ru/phocadownload/econ204/STRATEGIA.pdf>

3 СТРУКТУРА И СОСТАВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И АРЕНДАТОРОВ ТАКИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН КИНЕЛЬСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

По данным, предоставленным заказчиком в настоящее время в Волжском районе заключено более 100 договоров аренды земельных участков, предоставленных для строительства.

Анализ заключенных договоров показывает, что большинство договоров заключено с юридическими лицами - 55%. В структуре по видам использования преобладают земельные участки под объекты торговли – 28% и с/х производство 32%.

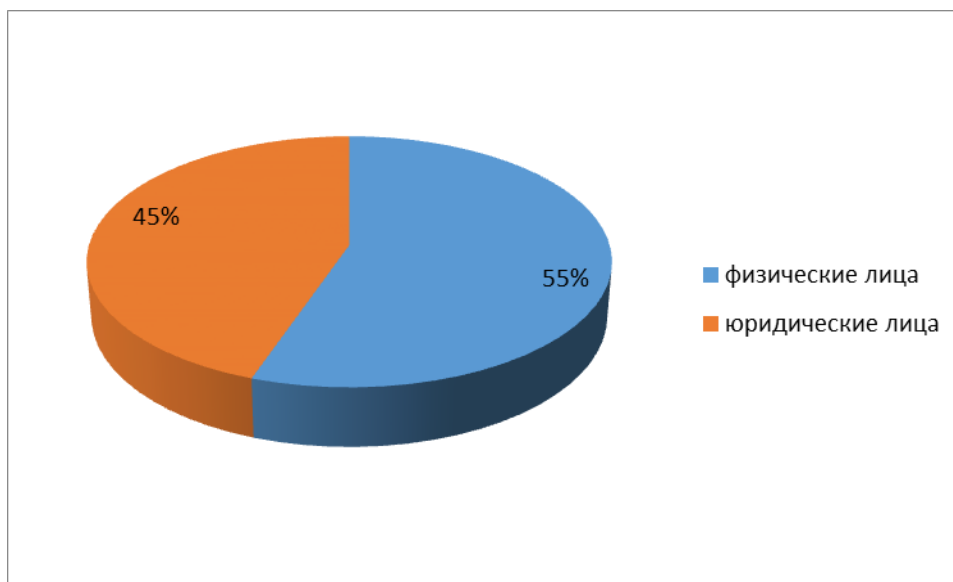


Рисунок 3.1 Структура заключенных договоров аренды по типу арендатора

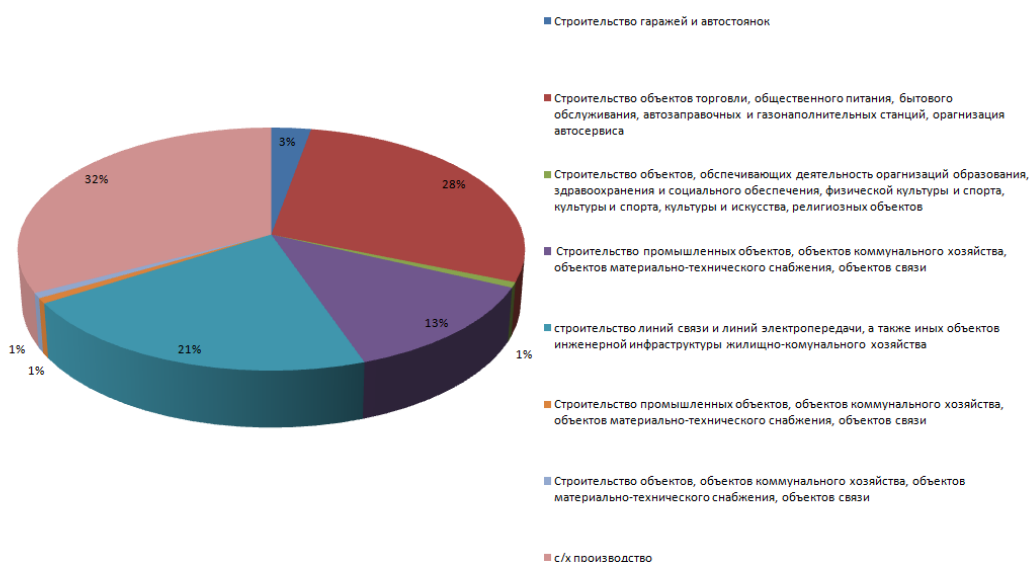


Рисунок 3.2 Структура заключенных договоров аренды по виду использования

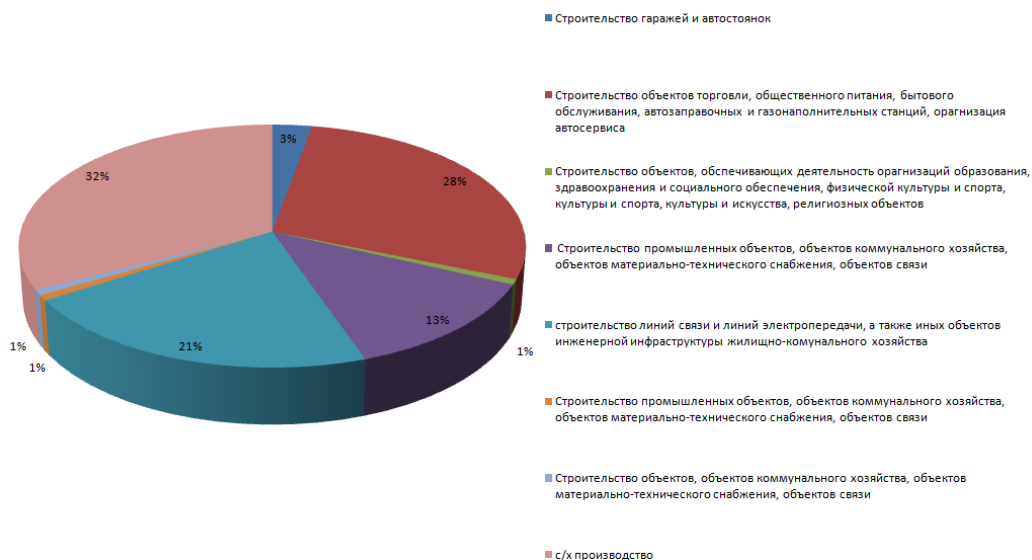


Рисунок 3.3 Структура заключенных договоров аренды по виду использования

Площадь большинства земельных участков, предоставляемых в аренду для строительства находится в диапазоне до 10000 кв.м (более половины участков).

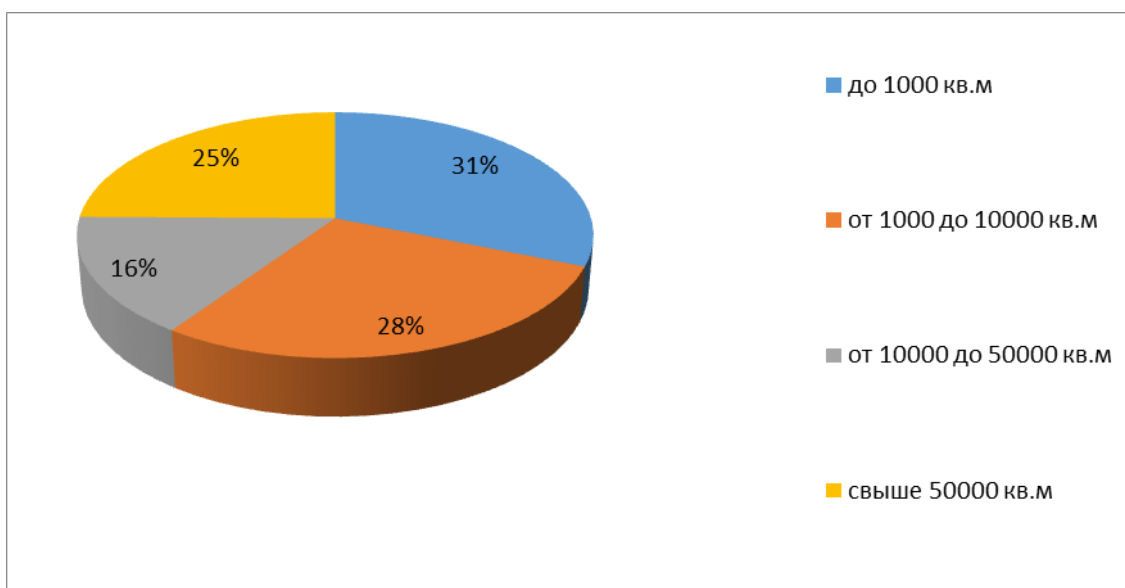


Рисунок 3.4 Структура заключенных договоров аренды по площади

4 АНАЛИЗ ОТРАСЛЕВЫХ ТЕНДЕНЦИЙ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ СПРОС НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, является спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создаётся рынок продавцов или рынок покупателей.

Спрос - количество земельных участков, которые покупатели желают и способны приобрести по данной цене в данный период времени.

Спрос на земельные участки в каждом регионе формируется под влиянием многочисленных факторов: экономических, социальных и демографических и частных.

Рост спроса вызывает усиление активности на рынке. Объединительным условием роста является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, рост их доходов, который приводит к усилению активности на рынке земли. Аналогично снижению платежеспособности спроса введет к депрессии на рынке.

Важным фактором роста спроса на рынке земли является рост численности населения, но сам по себе рост численности населения не вызывает активности на рынке недвижимости. Необходимо увеличение платежеспособности населения.

Предложение - это количество земельных участков выставленных на рынок по определённым ценам.

Цена - количество денег уплаченных за единицу земельной площади в осуществленных сделках.

Цена на землю, как и на любой товар, определяется спросом и предложением. По мере понижения цены на рынке увеличивается спрос на земельные участки, а с ростом цен - снижается.

Состояние спроса и предложения в зависимости от изменения рыночных условий определяется понятием эластичности. Эластичность спроса показывает, на сколько процентов изменится спрос при увеличении цен на земельные участки на один процент. Эластичность предложения показывает, как увеличится предложение, если цены на земельные участки увеличатся на один процент.

Характерной особенностью земли как товара является абсолютная не эластичность её предложения. Количество предлагаемой на рынке земли ограничено самой природой.

Любой землевладелец, заинтересованный в максимизации своих доходов, будет представлять землю бизнесу за любую плату, так как в противном случае он лишится ренты вообще. Поэтому цена земли полностью формируется спросом, то есть уровнем цен продуктов, производимых на земле. Например, если цены на зерно, картофель и т.д. сильно упадут, то и производный от них спрос на землю, на которой они выращиваются, также резко сократится, и цена на землю соответственно понизится.

Спрос на землю не является однородным. Он включает две основные составляющие: спрос сельскохозяйственных и несельскохозяйственных потребителей.

Сельскохозяйственные потребители — все, кто использует плодородие почв для производства сельскохозяйственной продукции любого типа.

Для сельскохозяйственных потребителей цена земли определяется ее плодородием и в меньшей мере ее местоположением, от которого зависят климатические условия и вопрос доставки ресурсов и готовой продукции. Линия сельскохозяйственного спроса имеет отрицательный наклон. Это связано с тем, что по мере вовлечения земли (увеличения сельскохозяйственных площадей) в хозяйственный оборот ее пользователи будут постепенно переходить от более плодородных земель к менее, но и за меньшие расценки, соответственно. Это явление называется законом уменьшающегося плодородия, который был сформулирован А. Тюрго (1727—1781) и Дж. Андерсоном (1739—1808), а распространение получил благодаря работам Д. Рикардо (1772—1823).

Несельскохозяйственные потребители — все, кому земля нужна для строительства зданий, промышленного производства или других целей, не связанных с использованием плодородия почвы.

Для несельскохозяйственных потребителей существует два основных фактора формирования цены земли: подготовленность земельного участка к использованию (наличие электричества, газопровода и т.п.) и местоположение земельного участка.

Соответственно, несельскохозяйственные потребители согласны приобретать удачно расположенные земельные участки с развитой инфраструктурой за большие деньги, чем удаленные земельные площади без дополнительных достоинств в виде газопровода или близкой электростанции.

Линия несельскохозяйственного спроса также имеет отрицательный наклон, так как потребители используют земельные площади не только в центре, но и на окраинах крупных городов и промышленных центров, но уже по более низким ценам.

Совокупный (общий) спрос на землю определяется суммированием сельскохозяйственного и несельскохозяйственного спроса.

Кривые сельскохозяйственного и несельскохозяйственного спроса на землю имеют отрицательный наклон вследствие действия закона убывающей продуктивности земли, но различаются эластичностью. Так, кривая несельскохозяйственного спроса будет более эластичной, поскольку даже незначительное снижение цены вызовет заметный рост объема спроса на землю. Кривая сельскохозяйственного спроса менее эластична: люди не могут жить без пищи, поэтому объем спроса на основные продукты питания мало изменяется даже в результате значительного изменения цен. Это значит, что в результате увеличения предложения продовольствия вероятно снижение цен на него и, наоборот, даже незначительное сокращение объемов предложения может вызвать рост цен на продовольствие.

Немаловажный фактор, оказывающий влияние на спрос сельскохозяйственных земель, — постепенное сокращение расходов на продовольствие в бюджете потребителя. По мере повышения доходов люди все большую часть расходуют на непродовольственные блага (жилье, автомобили, путешествия). Это означает, что доля сельского хозяйства в национальном доходе сокращается.

Несельскохозяйственный же спрос на землю имеет устойчивую тенденцию к росту.

Равновесие на рынке земли определяется в точке пересечения линий спроса и предложения и равновесная цена на землю зависит, прежде всего от уровня спроса на землю).

Цена на землю тесно связана с понятием ренты, которая определяет доход собственника данного фактора производства и уровень платы потребителя за его использование.

Источник: <https://lektsii.org/3-87748.html>

5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ПРОЦЕНТОВ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКАМИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ ИСЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СВЯЗАННЫХ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ

5.1 МЕТОДОЛОГИЯ

Расчет процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки связан с понятием прибыли предпринимателя. Под термином «прибыль предпринимателя» понимается прибыль на весь инвестированный капитал, который привлекается для реализации строительного проекта, или прибыль проекта девелопмента.

Предприниматель-девелопер обеспечивает за счет собственных или собственных и заемных средств финансирование и сопровождение всех этапов создания объекта недвижимости – от приобретения земли до регистрации готового объекта недвижимости.

При этом для разработки проекта, строительства, инженерного обеспечения предприниматель девелопер привлекает на договорной основе самые разные подрядные организации. Управляет проектом создания объекта недвижимости он сам или нанимает для этого профессионального строителя (генерального подрядчика, управляющего), опять же на договорной основе, оплачивая по согласованной смете все расходы последнего и его прибыль. Финансируя все этапы создания объекта недвижимости, предприниматель рассчитывает вернуть вложенные средства в полном объеме и получить прибыль, адекватную рискам такого финансирования, или доход на капитал, вложенный в создание объекта недвижимости, при продаже объекта недвижимости целиком, по частям или сдавая его в аренду.

В случае, когда земельный участок не принадлежит девелоперу на праве собственности, часть полученной прибыли предпринимателя он должен возместить собственнику земельного участка.

В общем виде, стоимость единого объекта недвижимости складывается из стоимости земельного участка (Сзу), затрат на строительство объекта капитального строительства (Зс) и прибыли предпринимателя (ПП), которая в свою очередь складывается из прибыли предпринимателя собственника земельного участка (ППзу) и прибыли предпринимателя собственника улучшений (ППул).

Прибыль предпринимателя, полученная от инвестиционного проекта распределяется пропорционально доли вклада стоимости земельного участка и затрат на строительство между собственниками ресурсов. Для целей расчетов приняты минимальные значения прибыли предпринимателя, плотности застройки и доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, т.к. собственник земельного участка вносит пассивный вклад в реализацию инвестиционного проекта.

Величина арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства зданий равна прибыли предпринимателя при строительстве объектов недвижимости, относящаяся к земельному участку руб./кв.м в год.

Прибыль предпринимателя при строительстве объектов, относящаяся к земельному участку руб./кв.м в год рассчитывается по формуле:

$$\text{ППзу/кв.м/год} = (\text{Зс} * \text{ППеон, \%} * \text{Доля зу} * \text{Плотность застройки}) / \text{Сс, где}$$

ППзу/кв.м/год - Прибыль предпринимателя при строительстве объектов, относящаяся к земельному участку руб./кв.м в год;

Зс - Стоимость строительства объектов, руб./кв.м;

ППеон, % - Прибыль предпринимателя при строительстве объектов, %;

Доля зу - Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости;

Плотность застройки - Плотность застройки для объектов соответствующего назначения;

Сс - Средний срок строительства объектов, лет.

В соответствии с договором №08/02-21/1 г. от 08.02.2021 г. необходимо определить значения процентов за пользование участками, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки, предоставляемые для целей связанных со строительством, разрешенное использование которых приведено в Приложении №2 к договору контракту.

Виды разрешенного использования:

1. Строительство гаражей и автостоянок

за исключением:

- 1.1. строительства гаражей, осуществляемого пенсионерами, инвалидами, ветеранами труда, участниками Великой Отечественной войны;
2. Строительство объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочных и газонаполнительных станций, организаций автосервиса;
3. Строительство объектов, обеспечивающих деятельность организаций образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозных объектов;
4. Строительство промышленных объектов, объектов коммунального хозяйства, объектов материально-технического снабжения, объектов связи

За исключением:

- 4.1. строительства линий связи и линий электропередачи, а также иных объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства, за исключением перечисленных в пункте 4.2 настоящей таблицы
- 4.2. строительства объектов по сбору и очистке воды, в том числе очистных сооружений, сооружений водопроводно-канализационного хозяйства, мусороперерабатывающих объектов
5. Строительство объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, гостиничных комплексов;
6. Строительство полигонов для обезвреживания грунтов;
7. Строительство объектов на землях сельскохозяйственного использования.

5.2 РАСЧЕТ ПРОЦЕНТОВ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКАМИ

5.2.1 РАСЧЕТ СРЕДНИХ СРОКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

Срок строительства объектов определен по данным СНиП 1.04-03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений по соответствующим типам застройки. Однако данный срок не включает в себя время, необходимое для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования. Данный срок был определен в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 февраля 2015 г. N 137/пр "Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений" и прибавлен к сроку строительства по СНиПу.

Т.к. параметры предполагаемых объектов строительства неизвестны, то для расчетов принято максимальное значение срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования 18 месяцев.

Таблица 5.2.1.1 Расчет среднего срока необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования

| Категория объекта капитального строительства | Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, месяцев | Срок, необходимый для осуществления архитектурно-строительного проектирования, месяцев | Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, мес. |
|--|--|--|--|
| Объекты площадью до 1500 м2 | 1 | 2 | 3 |
| Объекты площадью от 1500 м2 до 5000 м2 | 1 | 6 | 7 |
| Объекты площадью от 5000 до 10000 м2 | 1 | 6 | 7 |
| Объекты площадью от 10000 м2 до 20000 м2 | 2 | 7 | 9 |
| Объекты площадью от 20000 м2 до 30000 м2 | 2 | 7 | 9 |
| Объекты площадью 30000 м2 и более | 3 | 9 | 12 |
| Комплекс зданий | 3 | 15 | 18 |
| среднее | 1,9 | 7,4 | 9,3 |
| медиана | 2 | 7 | 9 |
| минимальный срок | 1 | 2 | 3 |
| максимальный срок | 3 | 15 | 18 |

Источник: Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 февраля 2015 г. N 137/пр "Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений"

Таблица 5.2.1.2 Расчет среднего срока строительства гаражей, автостоянок

| Наименование | Срок строительства, месяцев |
|---|-----------------------------|
| Гараж-стоянка легковых автомобилей личного пользования | 11 |
| Закрытая стоянка для автомобильного транспорта на 350 автомобилей | 12 |
| Закрытая стоянка для автомобильного транспорта на 200 автомобилей | 10 |
| Закрытая стоянка для автомобильного транспорта на 350 автомобилей | 12 |
| Закрытая стоянка для автомобильного транспорта на 100 автомобилей | 6 |
| Закрытая стоянка для автомобильного транспорта на 150 автомобилей | 8 |
| Среднее значение, мес. | 10 |
| Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, мес | 18 |
| Общий срок строительства, мес. | 28 |
| Среднее значение, лет (количество месяцев / 12) | 2,33 |

Источник: СНиП 1.04-03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений

Таблица 5.2.1.3 Расчет среднего срока строительства объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочных и газонаполнительных станций, организаций автосервиса

| Наименование | Срок строительства, месяцев |
|---|-----------------------------|
| Универсам, торговая площадь 400 кв.м | 8 |
| Универсам, торговая площадь 650 кв.м | 10 |
| Универсам, торговая площадь 1000 кв.м | 12 |
| Универсам, торговая площадь 1500 кв.м | 15 |
| Универсам, торговая площадь 2000 кв.м | 17 |
| Магазин специализированный, объем 3,2 тыс.куб.м | 5 |
| Магазин специализированный, объем 5,4 тыс.куб.м | 8 |
| Магазин специализированный, объем 6,4 тыс.куб.м | 10 |
| Мебельный магазин, торговая площадь 400 кв.м | 8 |
| Мебельный магазин, торговая площадь 650 кв.м | 10 |
| Мебельный магазин, торговая площадь 1000 кв.м | 12 |
| Мебельный магазин, торговая площадь 1500 кв.м | 15 |
| Мебельный магазин, торговая площадь 2500 кв.м | 18 |
| Среднее значение, мес. | 11 |
| Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, мес | 18 |
| Общий срок строительства, мес. | 29 |
| Среднее значение, лет (количество месяцев / 12) | 2,42 |

Источник: СНиП 1.04-03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений

Таблица 5.2.1.4 Расчет среднего срока строительства объектов, обеспечивающих деятельность организаций образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозных объектов

| Наименование | Срок строительства, месяцев |
|--|-----------------------------|
| Школы общеобразовательные и специальные, блокированные учебные блоки с блоками общешкольных помещений на 2532 учащихся на 33 плюс 33 класса. Объем 60 тыс. куб.м. Здание крупнопанельное | 14 |
| Межшкольные учебно-производственные комбинаты на 450 мест | 21 |
| Учебные корпуса с общественно-бытовыми корпусами На 960 учащихся кирпичные | 15 |
| ПТУ с учебно-производственными мастерскими На 960 учащихся | 18 |
| Учебно-лабораторный корпус университета, политехнического института | 26 |
| Учебно-лабораторный комплекс сельскохозяйственного института | 24 |
| Музыкальная школа | 16 |
| Среднее значение, мес. | 19 |
| Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, мес | 18 |
| Общий срок строительства, мес. | 37 |
| Среднее значение, лет (количество месяцев / 12) | 3,08 |

Источник: СНиП 1.04-03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений

Таблица 5.2.1.5 Расчет среднего срока строительства промышленных объектов, объектов коммунального хозяйства, объектов материально-технического снабжения, объектов связи

| Наименование | Срок строительства, месяцев |
|---|-----------------------------|
| Механический корпус, общая площадь 135 тыс.м ³ | 33 |
| Завод металлургического оборудования, Мощность, тыс.т продукции в год 100 | 36 |
| Завод по переработке полимерных материалов | 32 |
| Завод по выпуску металлических и пластмассовых молний | 19 |
| Мусороперерабатывающий завод | 36 |
| Завод оконных и балконных дверных блоков | 18 |
| Корпус вспомогательных цехов | 28 |
| Фабрика верхнего трикотажа | 20 |
| Насосная станция, 10800 куб. м/ч | 22 |
| Склад непродовольственных товаров, объем 150 тыс. куб.м | 21 |
| Склад непродовольственных товаров, объем 90 тыс. куб.м | 18 |
| Среднее значение, мес. | 26 |
| Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, мес | 18 |
| Общий срок строительства, мес. | 44 |
| Среднее значение, лет (количество месяцев / 12) | 3,67 |

Источник: СНиП 1.04-03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений

Таблица 5.2.1.6 Расчет среднего срока строительства рекреационных объектов

| Наименование | Срок строительства, месяцев |
|---|-----------------------------|
| Пионерский лагерь - база отдыха | 12 |
| Клуб-столовая для дома отдыха и пансионата кирпичное | 14 |
| Спальный корпус для дома отдыха и пансионата на 500 мест кирпичное | 12 |
| Детский санаторий | 23 |
| Лечебный корпус санатория и пансионата с лечением | 11 |
| Туристская гостиница I строительного разряда На 1000 мест кирпичное | 44 |
| Туристская гостиница II строительного разряда на 500 мест кирпичное | 24 |
| Гостиница здание трехэтажное на 50 мест, кирпичные из мелких блоков | 11 |
| Гостиница здание трехэтажное на 100 мест, крупноблочные | 11 |
| Гостиница здание трехэтажное на 100 мест, кирпичные из мелких блоков | 12 |
| Гостиница здание пятиэтажное на 200 мест, крупнопанельные | 11,5 |
| Гостиница здание пятиэтажное на 200 мест, каркасно-панельные | 12 |
| Гостиница здание пятиэтажное на 200 мест, крупноблочные | 12,5 |
| Гостиница здание пятиэтажное на 200 мест, кирпичные из мелких блоков | 14 |
| Среднее значение, мес. | 16 |
| Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, мес | 18 |
| Общий срок строительства, мес. | 34 |
| Среднее значение, лет (количество месяцев / 12) | 2,83 |

Источник: СНиП 1.04-03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений

Таблица 5.2.1.7 Расчет среднего срока строительства сельскохозяйственных объектов

| Наименование | Срок строительства, месяцев |
|---|-----------------------------|
| Механизированное зернохранилище, вместимость 3000 т | 8 |
| Семено-хранилище силосного типа, вместимость 10000 т | 19 |
| Завод плодоовощных консервов, мощностью 80 млн. усл. банок/год | 36 |
| Завод быстрозамороженной продукции, мощность 10 тыс. т/год | 40 |
| Завод (пункт) по обработке семян зерновых культур, мощность 5 т/сезон | 17 |
| Завод консервов детского питания, мощность 50 млн. условных банок/год | 33 |
| Овощесушильный завод | 21 |
| Хранилище продовольственного картофеля без искусственного охлаждения с цехом товарной обработки | 17 |
| Стационарный сортировочный пункт для картофеля, корнеплодов и овощей | 16 |
| Полносорное охлаждаемое хранилище с цехами по переработке мяса, овощей и фруктов | 14 |
| Среднее значение, мес. | 22 |
| Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, мес | 18 |
| Общий срок строительства, мес. | 40 |
| Среднее значение, лет (количество месяцев / 12) | 3,33 |

Источник: СНиП 1.04-03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений, Часть 2, раздел Б. Сельскохозяйственное и водохозяйственное строительство

5.2.2 РАСЧЕТ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных (указанная методика предусмотрена абз. "е" п. 24 ФСО № 7 «Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»).

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (абз. "ж" п. 24 ФСО № 7).

Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства включает прямые и косвенные строительные затраты.

В зависимости от цели и необходимой точности расчета существует несколько способов определения затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.метр, 1 куб.метр) объекта аналога.

Стоимость сравнительной единицы аналогов требует корректировки на выявленные различия между ними и оцениваемыми объектами (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования).

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичных объектов, а близких аналогов, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объектов является стоимостью замещения.

Информационной базой для метода сравнительной единицы могут служить Сборники укрупненных показателей стоимости строительства (имеются выпуски «Промышленные здания», «Жилые здания»,

«Общественные здания», «Складские здания и сооружения», «Магистральные сети», «Сооружения городской инфраструктуры») и ежеквартальные издания «Индексы цен в строительстве», выпускаемые компанией «КО-ИНВЕСТ», ежемесячные издания региональных центров ценообразования в строительстве, сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства.

Для расчета затрат на создание объектов капитального строительства использовалась следующая формула:

$$C_n = C_{e.c.} \times K_1 \times K_2,$$

где C_n – затраты на создание объекта капитального строительства.

$C_{e.c.}$ – стоимость 1 единицы сравнения (укрупненный показатель стоимости строительства) объекта аналога на базовую дату.

Расчет показателя произведен по Сборнику укрупненных показателей стоимости строительства, выпускаемого компанией «КО-ИНВЕСТ»: Здания и сооружения Агропромышленного комплекса. 2014, Промышленные здания 2016, Общественные здания 2016, Складские здания и сооружения 2017.

K_1 – коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой оценки (По данным Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 94 – январь 2016 г., выпуск 102 - январь 2018 г, выпуск 106- январь 2019, выпуск 114 – январь 2021).

K_2 – Коэффициент, учитывающий НДС. Коэффициент K_2 равен 1,20.

Результаты расчета затрат на создание объектов капитального строительства на дату проведения расчетов приведены в следующих таблицах:

Таблица 5.2.2.1 Расчет затрат на строительство для гаражей

| № п/п | Код строки | Страница | Стоимость 1 единицы сравнения, Се.с. | Описание аналога | Класс конструктивной системы | Сборник Ко-Инвест | Ед. изм. | К1 | | | К2 | Сн, руб. (п.4*п.8 *п.9*п.10*п.11* п.12) |
|-------|----------------|----------|--------------------------------------|---|------------------------------|--------------------------|-----------|--|--|--|-----|--|
| | | | | | | | | Коэффициент перехода с 01.01.2016 по 01.01.2018 ¹ | Коэффициент перехода с 01.01.2018 по 01.01.2019 ² | Коэффициент перехода с 01.01.2019 на 01.01.2021 ³ | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | О3.09.000.0035 | 389 | 2 768,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 1 до 3 этажей | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 2233 |
| 2 | О3.09.000.0034 | 389 | 3 644,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 1 до 3 этажей | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 2939 |
| 3 | О3.09.000.0036 | 389 | 2 017,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 1 до 3 этажей | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 1627 |
| 4 | О3.09.000.0050 | 391 | 3 088,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 4 до 5 этажей | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 2491 |
| 5 | О3.09.000.0051 | 391 | 2 282,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 4 до 5 этажей | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 1841 |
| 6 | О3.09.000.0049 | 391 | 4 039,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 4 до 5 этажей | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 3258 |

¹ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 102, январь 2018 г.

² Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 106, январь 2019 г.

³ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 114, январь 2021 г.

| № | Код строки | Стра | Стоимо | Описание аналога | Клас | Сборник | Ед. | К1 | | | К2 | Сн, руб. |
|----|----------------|------|----------|---|------|--------------------------|-----------|-------|-------|-------|-----|----------|
| 7 | О3.09.000.0041 | 390 | 3 801,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 1 до 3 этажей | КС-4 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,849 | 0,739 | 0,765 | 1,2 | 2862 |
| 8 | О3.09.000.0042 | 390 | 2 810,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 1 до 3 этажей | КС-4 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,849 | 0,739 | 0,765 | 1,2 | 2116 |
| 9 | О3.09.000.0056 | 392 | 3 611,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 4 до 5 этажей | КС-4 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,849 | 0,739 | 0,765 | 1,2 | 2719 |
| 10 | О3.09.000.0057 | 392 | 2 669,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 4 до 5 этажей | КС-4 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,849 | 0,739 | 0,765 | 1,2 | 2009 |
| 11 | О3.09.000.0055 | 392 | 4 723,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 4 до 5 этажей | КС-4 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,849 | 0,739 | 0,765 | 1,2 | 3556 |
| 12 | О3.09.000.0045 | 390 | 2 901,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 1 до 3 этажей | КС-5 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,853 | 0,756 | 0,782 | 1,2 | 2245 |
| 13 | О3.09.000.0060 | 393 | 2 756,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 4 до 5 этажей | КС-5 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,853 | 0,756 | 0,782 | 1,2 | 2133 |
| 14 | О3.09.000.0059 | 393 | 3 728,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 4 до 5 этажей | КС-5 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,853 | 0,756 | 0,782 | 1,2 | 2885 |
| 15 | О3.09.000.0044 | 390 | 3 925,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 1 до 3 этажей | КС-5 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,853 | 0,756 | 0,782 | 1,2 | 3037 |
| 16 | О3.09.000.0043 | 390 | 5 134,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 1 до 3 этажей | КС-5 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,853 | 0,756 | 0,782 | 1,2 | 3973 |

| № | Код строки | Стра | Стоимо | Описание аналога | Клас | Сборник | Ед. | К1 | | | К2 | Сн, руб. |
|----|---|------|----------|---|------|--------------------------|-----------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| 17 | О3.09.000.0058 | 393 | 4 877,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 4 до 5 этажей | КС-5 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,853 | 0,756 | 0,782 | 1,2 | 3774 |
| 18 | О3.09.000.0047 | 391 | 3 023,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 1 до 3 этажей | КС-6 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 2507 |
| 19 | О3.09.000.0048 | 391 | 2 235,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 1 до 3 этажей | КС-6 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 1853 |
| 20 | О3.09.000.0046 | 391 | 3 955,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 1 до 3 этажей | КС-6 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 3280 |
| 21 | О3.09.000.0061 | 393 | 3 757,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 4 до 5 этажей | КС-6 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 3116 |
| 22 | О3.09.000.0062 | 393 | 2 872,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 4 до 5 этажей | КС-6 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 2382 |
| 23 | О3.09.000.0063 | 393 | 2 123,00 | Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 4 до 5 этажей | КС-6 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м . | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 1761 |
| 24 | Среднее значение, руб./куб.м | | | | | | | | | | | 2 635 |
| 25 | Высота, м⁴ | | | | | | | | | | | 3,00 |
| 26 | Среднее значение, руб./кв.м (п.24* п.25) | | | | | | | | | | | 7 905 |

Источник: расчеты специалистов

⁴ По данным справочника КО-ИНВЕСТ Общественные здания 2016 для аналогов, использованных для расчета высота составляет до 3 м

Таблица 5.2.2.2 Расчет затрат на строительство объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочных и газонаполнительных станций, организаций автосервиса

| № п/ п | Код строки | Ст ран ица | Стоимо сть 1 единиц ы сравнен ия, Се.с. | Описание аналога | Класс констр уктив ной систем ы | Сборник Ко- Инвест | Ед. изм. | К1 | | | К2 | Сн, руб. (п.4*п.8 *п.9*п. 10*п.11 * п.12) |
|--------------|----------------|------------------|--|--|--|--------------------------|----------|---|---|---|-----|--|
| | | | | | | | | Коэффиц иент перехода с 01.01.2016 по 01.01.2018 5 | Коэффиц иент перехода с 01.01.2018 по 01.01.2019 6 | Коэффиц иент перехода с 01.01.2019 на 01.01.2021 7 | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | ОЗ.08.000.0012 | 353 | 8 970,00 | Магазины с подвалом | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 5846 |
| 2 | ОЗ.08.000.0013 | 353 | 12 378,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 8067 |
| 3 | ОЗ.08.000.0014 | 353 | 9 117,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 5942 |
| 4 | ОЗ.08.000.0015 | 353 | 7 024,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 4578 |
| 5 | ОЗ.08.000.0108 | 368 | 18 339,00 | Торговые центры (комплексы) от 1 до 3 этажей | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 11953 |
| 6 | ОЗ.08.000.0109 | 368 | 14 166,00 | Торговые центры (комплексы) от 1 до 3 этажей | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 9233 |
| 7 | ОЗ.08.000.0110 | 368 | 11 390,00 | Торговые центры (комплексы) от 1 до 3 этажей | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 7424 |
| 8 | ОЗ.08.000.0010 | 352 | 15 751,00 | Магазины без подвала | КС-2 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,789 | 0,68 | 0,711 | 1,2 | 7210 |
| 9 | ОЗ.08.000.0016 | 353 | 11 301,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-2 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,789 | 0,68 | 0,711 | 1,2 | 5173 |
| 10 | ОЗ.08.000.0017 | 353 | 8 323,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-2 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,789 | 0,68 | 0,711 | 1,2 | 3810 |

⁵ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 102, январь 2018 г.

⁶ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 106, январь 2019 г.

⁷ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 114, январь 2021 г.

| № | Код строки | Ст | Стоимо | Описание аналога | Класс | Сборник Ко- | Ед. изм. | К1 | | | К2 | Сн, |
|----|----------------|-----|--------------|--|-------|--------------------------|----------|-------|-------|-------|-----|-------|
| 11 | О3.08.000.0018 | 353 | 6 413,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-2 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,789 | 0,68 | 0,711 | 1,2 | 2936 |
| 12 | О3.08.000.0011 | 352 | 14 122,00 | Магазины без подвала | КС-3 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 1,094 | 1,006 | 1,028 | 1,2 | 19173 |
| 13 | О3.08.000.0019 | 354 | 15 722,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-3 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 1,094 | 1,006 | 1,028 | 1,2 | 21345 |
| 14 | О3.08.000.0020 | 354 | 11 578,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-3 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 1,094 | 1,006 | 1,028 | 1,2 | 15719 |
| 15 | О3.08.000.0021 | 354 | 8 921,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-3 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 1,094 | 1,006 | 1,028 | 1,2 | 12112 |
| 16 | О3.08.000.0111 | 368 | 22 306,00 | Торговые центры (комплексы) от 1 до 3 этажей | КС-3 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 1,094 | 1,006 | 1,028 | 1,2 | 30284 |
| 17 | О3.08.000.0112 | 368 | 17 231,00 | Торговые центры (комплексы) от 1 до 3 этажей | КС-3 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 1,094 | 1,006 | 1,028 | 1,2 | 23394 |
| 18 | О3.08.000.0113 | 368 | 13 854,00 | Торговые центры (комплексы) от 1 до 3 этажей | КС-3 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 1,094 | 1,006 | 1,028 | 1,2 | 18809 |
| 19 | О3.08.000.0022 | 354 | 12 601,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-4 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,849 | 0,739 | 0,765 | 1,2 | 7258 |
| 20 | О3.08.000.0023 | 354 | 9 280,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-4 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,849 | 0,739 | 0,765 | 1,2 | 5345 |
| 21 | О3.08.000.0024 | 354 | 7 179,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-4 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,849 | 0,739 | 0,765 | 1,2 | 4135 |
| 22 | О3.08.000.0025 | 354 | 12 609,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-5 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,853 | 0,756 | 0,782 | 1,2 | 7630 |
| 23 | О3.08.000.0026 | 354 | 9 286,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-5 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,853 | 0,756 | 0,782 | 1,2 | 5619 |
| 24 | О3.08.000.0027 | 354 | 7 184,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-5 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,853 | 0,756 | 0,782 | 1,2 | 4347 |
| 25 | О3.08.000.0028 | 355 | 8 113,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-6 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 5308 |
| 26 | О3.08.000.0029 | 355 | 5 968,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-6 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 3905 |
| 27 | О3.08.000.0030 | 355 | 4 438,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-6 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 2904 |
| 28 | О3.08.000.0031 | 355 | 9 788,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-7 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,876 | 0,775 | 0,803 | 1,2 | 6403 |

| № | Код строки | Ст | Стоимо | Описание аналога | Класс | Сборник Ко- | Ед. изм. | К1 | | | К2 | Сн, |
|----|---|-----|----------|---------------------------|-------|--------------------------|----------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| 29 | 03.08.000.0032 | 355 | 7 209,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-7 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,876 | 0,775 | 0,803 | 1,2 | 4716 |
| 30 | 03.08.000.0033 | 355 | 5 554,00 | Магазины от 1 до 2 этажей | КС-7 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,876 | 0,775 | 0,803 | 1,2 | 3633 |
| 31 | Среднее значение, руб./куб.м | | | | | | | | | | | 9140 |
| 32 | Высота, м⁸ | | | | | | | | | | | 3,75 |
| 33 | Среднее значение, руб./кв.м (п.32* п.33) | | | | | | | | | | | 34275 |

Источник: расчеты специалистов

⁸ https://vuzlit.ru/317919/trebovaniya_torgovym_zdaniyam_sootvetstvii_snip

Таблица 5.2.2.3 Расчет затрат на строительство объектов, обеспечивающих деятельность организаций образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозных объектов

| № п/п | Код строки | Страница | Стоимость 1 единицы сравнения, Се.с. | Описание аналога | Класс конструктивной системы | Сборник Ко-Инвест | Ед. изм. | К1 | | | К2 | Сн, руб. (п.4*п.8 *п.9*п.10*п.11 * п.12) |
|-------|------------------------------|----------|--------------------------------------|---|------------------------------|--------------------------|----------|--|---|---|-----|---|
| | | | | | | | | Коэффициент перехода с 01.01.2016 по 01.01.2018 ⁹ | Коэффициент перехода с 01.01.2018 по 01.01.2019 ¹⁰ | Коэффициент перехода с 01.01.2019 на 01.01.2021 ¹¹ | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | О3.04.000.0153 | 222 | 8 491,00 | Музыкальные школы со встроенным актовым залом | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 5534 |
| 2 | О3.04.000.0154 | 222 | 8 528,00 | Музыкальные школы со встроенным актовым залом | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 5558 |
| 3 | О3.04.000.0243 | 239 | 7 800,00 | Школы (без спортивного и актового залов) | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 5084 |
| 4 | О3.04.000.0256 | 241 | 7 539,00 | Школы (со встроенным спортивным и актовым залами) | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 4914 |
| 5 | О3.04.000.0005 | 198 | 12 211,00 | Вузы общего назначения от 1 до 4 этажей | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 7959 |
| 6 | О3.04.000.0223 | 235 | 4 504,00 | Техникумы сельскохозяйственного профиля учебно-производственные корпуса | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 2936 |
| 7 | О3.04.000.0219 | 234 | 7 284,00 | Техникумы индустриальные машиностроительного профиля учебные корпуса | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 4747 |
| 8 | О3.04.000.0230 | 236 | 7 447,00 | Школы (без спортивного и актового залов) | КС-2 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,789 | 0,68 | 0,711 | 1,2 | 3409 |
| 9 | О3.04.000.0020 | 200 | 7 961,00 | Вузы общего назначения от 1 до 4 этажей | КС-6 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 5209 |
| 10 | Среднее значение, руб./куб.м | | | | | | | | | | | 5331 |

⁹ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 102, январь 2018 г.

¹⁰ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 106, январь 2019 г.

¹¹ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 114, январь 2021 г.

| № | Код строки | Ст | Стоимо | Описание аналога | Класс | Сборник Ко- | Ед. изм. | К1 | К2 | Сн, |
|----|--|----|--------|------------------|-------|-------------|----------|----|----|-------|
| 11 | Высота, м ¹² | | | | | | | | | 3,25 |
| 12 | Среднее значение, руб./кв.м (п.10* п.11) | | | | | | | | | 17326 |

Источник: расчеты специалистов

Таблица 5.2.2.4 Расчет затрат на строительство промышленных объектов, объектов коммунального хозяйства, объектов материально-технического снабжения, объектов связи

| № п/п | Код строки | Страница | Стоимость 1 единицы сравнения, Се.с. | Описание аналога | Класс конструктивной системы | Сборник Ко-Инвест | Ед. изм. | К1 | | К2 | Сн, руб. (п.4*п.10* п.11* п.12) |
|-------|----------------|----------|--------------------------------------|---|------------------------------|------------------------------------|----------|---|---|-----|---------------------------------|
| | | | | | | | | Коэффициент перехода с 01.01.2017 по 01.01.2019 ¹³ | Коэффициент перехода с 01.01.2019 на 01.01.2021 ¹⁴ | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | C3.19.000.0001 | 189 | 3 963,00 | Материально-технические склады неотапливаемые | КС-1 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,872 | 0,808 | 1,2 | 4756 |
| 2 | C3.19.000.0004 | 189 | 4 108,00 | Материальные склады без рампы | КС-1 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,872 | 0,808 | 1,2 | 4930 |
| 3 | C3.19.000.0005 | 189 | 4 017,00 | Материальные склады без рампы | КС-1 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,872 | 0,808 | 1,2 | 4820 |
| 4 | C3.19.000.0006 | 189 | 3 241,00 | Материальные склады без рампы | КС-1 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,872 | 0,808 | 1,2 | 3889 |
| 5 | C3.19.000.0007 | 189 | 2 854,00 | Материальные склады без рампы | КС-1 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,872 | 0,808 | 1,2 | 3425 |
| 6 | C3.19.000.0008 | 189 | 2 511,00 | Материальные склады без рампы | КС-1 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,872 | 0,808 | 1,2 | 3013 |
| 7 | C3.19.000.0023 | 191 | 4 117,00 | Материальные склады с рампами | КС-2 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,803 | 0,711 | 1,2 | 4940 |
| 8 | C3.19.000.0024 | 191 | 3 699,00 | Материальные склады с рампами | КС-2 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,803 | 0,711 | 1,2 | 4439 |
| 9 | C3.19.000.0025 | 191 | 2 766,00 | Материальные склады с рампами | КС-2 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,803 | 0,711 | 1,2 | 3319 |
| 10 | C3.19.000.0031 | 192 | 2 066,00 | Мини-склады | КС-6 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,896 | 0,789 | 1,2 | 2479 |
| 11 | C3.19.000.0032 | 192 | 1 743,00 | Мини-склады | КС-6 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,896 | 0,789 | 1,2 | 2092 |

¹² <http://arx.novosibdom.ru/node/105>

¹³ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 106, январь 2019 г.

¹⁴ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 114, январь 2021 г.

| № | Код строки | Стра | Стоимо | Описание аналога | Класс | Сборник Ко-Инвест | Ед. | К1 | | К2 | Сн, руб. |
|----|---|------|----------|------------------------------------|-------|------------------------------------|----------|-------|-------|-----|--------------|
| 12 | C3.19.000.0033 | 193 | 1 304,00 | Мини-склады | КС-6 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,896 | 0,789 | 1,2 | 1565 |
| 13 | C3.19.000.0064 | 200 | 3 640,00 | Распределительные склады | КС-6 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,896 | 0,789 | 1,2 | 4368 |
| 14 | C3.19.000.0065 | 200 | 2 841,00 | Распределительные склады | КС-6 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,896 | 0,789 | 1,2 | 3409 |
| 15 | C3.19.000.0066 | 200 | 2 342,00 | Распределительные склады | КС-6 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,896 | 0,789 | 1,2 | 2810 |
| 16 | C3.19.000.0067 | 200 | 1 759,00 | Распределительные склады | КС-6 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,896 | 0,789 | 1,2 | 2111 |
| 17 | C3.19.000.0069 | 201 | 2 399,00 | Складские здания общего назначения | КС-6 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,896 | 0,789 | 1,2 | 2879 |
| 18 | C3.19.000.0070 | 201 | 2 020,00 | Складские здания общего назначения | КС-6 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,896 | 0,789 | 1,2 | 2424 |
| 19 | C3.19.000.0071 | 201 | 1 512,00 | Складские здания общего назначения | КС-6 | Складские здания и сооружения 2017 | 1 куб.м. | 0,896 | 0,789 | 1,2 | 1814 |
| 20 | Среднее значение, руб./куб.м | | | | | | | | | | 3426 |
| 21 | Высота, м¹⁵ | | | | | | | | | | 6,00 |
| 22 | Среднее значение, руб./кв.м (п.20* п.21) | | | | | | | | | | 20556 |

Источник: расчеты специалистов

¹⁵ http://zakonrus.ru/vlad_st/psp_up.htm

Таблица 5.2.2.5 Расчет затрат на строительство объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, гостиничных комплексов

| № п/п | Код строки | Страница | Стоимость 1 единицы сравнения, Се.с. | Описание аналога | Класс конструктивной системы | Сборник Ко-Инвест | Ед. изм. | К1 | | | К2 | Сн, руб. (п.4*п.8 *п.9*п.10*п.11 * п.12) |
|-------|-------------------------------------|----------|--------------------------------------|---|------------------------------|--------------------------|----------|---|---|---|-----|---|
| | | | | | | | | Коэффициент перехода с 01.01.2016 по 01.01.2018 ¹⁶ | Коэффициент перехода с 01.01.2018 по 01.01.2019 ¹⁷ | Коэффициент перехода с 01.01.2019 на 01.01.2021 ¹⁸ | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | ОЗ.10.000.0008 | 421 | 9 182,00 | Гостиницы | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 9520 |
| 2 | ОЗ.10.000.00011 | 422 | 10 383,00 | Гостиницы | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 10765 |
| 3 | ОЗ.10.000.00014 | 422 | 9 036,00 | Гостиницы | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 9369 |
| 4 | ОЗ.10.000.00016 | 423 | 10 644,00 | Гостиницы | КС-3 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 1,094 | 1,006 | 1,028 | 1,2 | 13973 |
| 5 | ОЗ.10.000.0125 | 440 | 10 130,00 | Спальные корпуса домов отдыха | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 10503 |
| 6 | ОЗ.10.000.0126 | 440 | 8 601,00 | Спальные корпуса домов отдыха | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 8918 |
| 7 | ОЗ.10.000.0127 | 440 | 10 806,00 | Спальные корпуса домов отдыха | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 11204 |
| 8 | ОЗ.10.000.0128 | 440 | 10 832,00 | Спальные корпуса домов отдыха | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 11231 |
| 9 | ОЗ.10.000.0132 | 441 | 11 341,00 | Спальные корпуса пионерских лагерей, баз отдыха на 80/70 мест, без подвалов | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 11758 |
| 10 | ОЗ.10.000.0133 | 441 | 10 869,00 | Спальные корпуса турбаз без подвалов | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 11269 |
| 11 | ОЗ.10.000.0134 | 441 | 10 576,00 | Спальные корпуса турбаз без подвалов | КС-1 | Общественные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 10965 |
| 12 | Среднее значение, руб./куб.м | | | | | | | | | | | 10861 |

¹⁶ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 102, январь 2018 г.

¹⁷ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 106, январь 2019 г.

¹⁸ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 114, январь 2021 г.

| № | Код строки | Ст | Стоимость | Описание аналога | Класс | Сборник Ко- | Ед. изм. | К1 | К2 | Сн, |
|----|--|----|-----------|------------------|-------|-------------|----------|----|----|-------|
| 13 | Высота, м ¹⁹ | | | | | | | | | 2,5 |
| 14 | Среднее значение, руб./кв.м (п.13* п.14) | | | | | | | | | 27153 |

Источник: расчеты специалистов

Таблица 5.2.2.6 Расчет затрат на строительство полигонов для обезвреживания грунтов

| № п/п | Код строки | Страница | Стоимость 1 единицы сравнения, Се.с. | Описание аналога | Класс конструктивной системы | Сборник Ко-Инвест | Ед. изм. | К1 | | | К2 | Сн, руб. (п.4*п.8 *п.9*п. 10*п.11 * п.12) |
|-------|--|----------|--------------------------------------|---|------------------------------|--------------------------|----------|---|---|---|-----|---|
| | | | | | | | | Коэффициент перехода с 01.01.2016 по 01.01.2018 ²⁰ | Коэффициент перехода с 01.01.2018 по 01.01.2019 ²¹ | Коэффициент перехода с 01.01.2019 на 01.01.2021 ²² | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | ПЗ.07.000.0030 | 333 | 3 327,00 | Главный корпус | КС-1 | Промышленные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 3449 |
| 2 | ПЗ.07.000.0116 | 334 | 1 191,00 | Завод по переработке пластмасс общего профиля | КС-1 | Промышленные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 1235 |
| 3 | ПЗ.07.000.0117 | 334 | 3 552,00 | Завод по переработке пластмасс общего профиля | КС-1 | Промышленные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 3683 |
| 4 | ПЗ.07.000.0457 | 336 | 2 080,00 | Здания технологических установок | КС-1 | Промышленные здания 2016 | 1 куб.м. | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 2157 |
| 5 | Среднее значение, руб./куб.м | | | | | | | | | | | 2631 |
| 6 | Высота, м ²³ | | | | | | | | | | | 6,00 |
| 7 | Среднее значение, руб./кв.м (п.5* п.6) | | | | | | | | | | | 15786 |

Источник: расчеты специалистов

¹⁹ http://zakonrus.ru/vlad_st/psp_up.htm

²⁰ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 102, январь 2018 г.

²¹ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 106, январь 2019 г.

²² Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 114, январь 2021 г.

²³ <http://arx.novosibdom.ru/node/105>

Таблица 5.2.2.7 Расчет затрат на строительство для категории Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

| № п/ п | Код строки | Страница | Стоимость 1 единицы сравнения, Се.с. | Описание аналога | Класс конструктивной системы | Сборник Ко- Инвест | Ед. изм. | К1 | | | | К2 | Сн, руб. (п.4*п.8*п.9 *п.10*п.11* п.12) |
|--------------|----------------|----------|--|---------------------------------|------------------------------------|---|-------------|---|---|--|--|-----|--|
| | | | | | | | | Коэффициент перехода с 01.01.2014 по 01.01.2016 ²⁴ | Коэффициент перехода с 01.01.2016 по 01.01.2018 ²⁵ | Коэффициент перехода с 01.01.2018 по 01.01.2019 ²⁶ | Коэффициент перехода с 01.01.2019 на 01.01.2021 ²⁷ | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | A3.03.010.0043 | 189 | 3 125,00 | Зернохранилища | КС-4 | Здания и сооружения Агропромышленного комплекса. 2014 | 1 куб.м. | 0,779 | 0,849 | 0,739 | 0,765 | 1,2 | 1897 |
| 2 | A3.03.010.0044 | 190 | 3 032,00 | Зернохранилища механизированные | КС-2 | Здания и сооружения Агропромышленного комплекса. 2014 | 1 куб.м. | 0,701 | 0,789 | 0,68 | 0,711 | 1,2 | 1431 |
| 3 | A3.03.010.0045 | 190 | 2 807,00 | Зернохранилища | КС-6 | Здания и сооружения Агропромышленного комплекса. 2014 | 1 куб.м. | 0,815 | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 1952 |
| 4 | A3.03.010.0046 | 190 | 2 588,00 | Зернохранилища | КС-6 | Здания и сооружения Агропромышленного комплекса. 2014 | 1 куб.м. | 0,815 | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 1799 |
| 5 | A3.03.010.0047 | 190 | 2 907,00 | Зернохранилища | КС-6 | Здания и сооружения Агропромышленного комплекса. 2014 | 1 куб.м. | 0,815 | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 2021 |

²⁴ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 94, январь 2016 г.

²⁵ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 102, январь 2018 г.

²⁶ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 106, январь 2019 г.

²⁷ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 113, октябрь 2020 г.

| № | Код строки | Стра | Стоимо | Описание | Класс | Сборник Ко- | Ед. | К1 | | | | К2 | Сн, руб. |
|----|----------------|------|----------|---|-------|--|-------------|-------|-------|-------|-------|-----|----------|
| 6 | A3.03.010.0048 | 191 | 2 723,00 | Зернохрани лища | КС-6 | Здания и сооружения Агропромышлен ного комплекса. 2014 | 1 куб.м. | 0,815 | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 1893 |
| 7 | A3.03.010.0033 | 187 | 3 143,00 | Зерносклад ы | КС-6 | Здания и сооружения Агропромышлен ного комплекса. 2014 | 1 куб.м. | 0,815 | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 2185 |
| 8 | A3.03.010.0035 | 188 | 3 196,00 | Зерносклад ы | КС-6 | Здания и сооружения Агропромышлен ного комплекса. 2014 | 1 куб.м. | 0,815 | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 2222 |
| 9 | A3.03.010.0034 | 188 | 3 404,00 | Зерносклад ы | КС-6 | Здания и сооружения Агропромышлен ного комплекса. 2014 | 1 куб.м. | 0,815 | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 2367 |
| 10 | A3.03.010.0049 | 191 | 3 330,00 | Зернохрани лища | КС-6 | Здания и сооружения Агропромышлен ного комплекса. 2014 | 1 куб.м. | 0,815 | 0,901 | 0,767 | 0,789 | 1,2 | 2315 |
| 11 | A3.03.013.0089 | 199 | 2 619,00 | Комбикорк омовый цех производит ельностью 200 т/сутки склад сырья, мела, соли и готовой продукции | КС-1 | Здания и сооружения Агропромышлен ного комплекса. 2014 | 1 куб.м. | 0,823 | 0,864 | 0,778 | 0,808 | 1,2 | 1806 |

| № | Код строки | Стра | Стоимо | Описание | Класс | Сборник Ко- | Ед. | К1 | | | | К2 | Сн, руб. |
|----|---|------|----------|--------------------|-------|--|-------------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| 12 | A3.03.010.0050 | 191 | 3 088,00 | Зернохрани лица | КС-7 | Здания и сооружения Агропромышлен ного комплекса. 2014 | 1 куб.м. | 0,824 | 0,876 | 0,775 | 0,803 | 1,2 | 2148 |
| 13 | Среднее значение, руб./куб.м | | | | | | | | | | | | 2 003 |
| 14 | Высота, м²⁸ | | | | | | | | | | | | 3,25 |
| 15 | Среднее значение, руб./кв.м (п.13* п.14) | | | | | | | | | | | | 6 510 |

Источник: расчеты специалистов

²⁸ <https://zernokorm.biz/klassifikaciya-i-tipy-zernoxranilishh>

5.2.3 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Таблица 5.2.3.1 Расчет величины арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства гаражей и автостоянок

| № п/п | Наименование | Обозначение в формуле | Значение | Источник |
|-------|--|-----------------------|----------|---|
| 1 | Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (Доля зу) | Доля зу | 0,17 | Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.222 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 2 | Плотность застройки для объектов (Плотность застройки) | Плотность застройки | 0,4 | Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.238 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 3 | Средний срок строительства, лет (Сс) | Сс | 2,33 | См. Таблица 5.2.1.2 |
| 4 | Прибыль предпринимателя при строительстве объектов, % (ПП, %) | ППеон | 11,1% | Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.95 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 5 | Стоимость строительства объектов, руб./кв.м (Зс) | Зс | 7 905 | См. Таблица 5.2.2.1 |
| 6 | Прибыль предпринимателя, руб./кв.м для единого объекта недвижимости | ППеон/кв.м | 877 | п.5 * п.4 |
| 7 | Прибыль предпринимателя, руб./кв.м, относящаяся к земельному участку/за период строительства | ППзу/кв.м | 60 | п.6 * п.1 * п.2 |
| 8 | Прибыль предпринимателя, относящаяся к земельному участку руб./кв.м в год | ППзу/кв.м/год | 26 | п.7 / п.3 |

Источник: расчеты специалистов

Таким образом, величина арендной ставки для земельных участков под категории Строительство гаражей и автостоянок составляет 26 руб./кв.м в год.

Таблица 5.2.3.2 Расчет величины арендной платы за земельные участки, предоставленные для Строительства объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочных и газонаполнительных станций, организаций автосервиса

| № п/п | Наименование | Обозначение в формуле | Значение | Источник |
|-------|--|-----------------------|----------|---|
| 1 | Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (Доля зу) | Доля зу | 0,13 | Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.146 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 2 | Плотность застройки (Плотность застройки) | Плотность застройки | 0,54 | Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.151 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 3 | Средний срок строительства, лет (Cc) | Cc | 2,42 | См. Таблица 5.2.1.3 |
| 4 | Прибыль предпринимателя при строительстве объектов, % (ПП, %) | ППеон | 11,7% | Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.66 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 5 | Стоимость строительства объектов, руб./кв.м (Зс) | Зс | 34 275 | См. Таблица 5.2.2.2 |
| 6 | Прибыль предпринимателя, руб./кв.м для единого объекта недвижимости | ППеон/кв.м | 4010 | п.5 * п.4 |
| 7 | Прибыль предпринимателя, руб./кв.м, относящаяся к земельному участку/за период строительства | ППзу/кв.м | 282 | п.6 * п.1 * п.2 |
| 8 | Прибыль предпринимателя, относящаяся к земельному участку руб./кв.м в год | ППзу/кв.м/год | 117 | п.7 / п.3 |

Источник: расчеты специалистов

Таким образом, величина арендной ставки для земельных участков, предоставляемых под Строительство объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочных и газонаполнительных станций, организаций автосервиса составляет 117 руб./кв.м в год.

Таблица 5.2.3.3 Расчет величины арендной платы за земельные участки, предоставленные под Строительство объектов, обеспечивающих деятельность организаций образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозных объектов

| № п/п | Наименование | Обозначение в формуле | Значение | Источник |
|-------|--|-----------------------|----------|---|
| 1 | Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (Доля зу) | Доля зу | 0,13 | Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.146 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 2 | Плотность застройки (Плотность застройки) | Плотность застройки | 0,54 | Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.151 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 3 | Средний срок строительства, лет (Cc) | Cc | 3,08 | См. Таблица 5.2.1.4 |
| 4 | Прибыль предпринимателя при строительстве объектов, % (ПП, %) | ППеон | 11,7% | Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.66 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 5 | Стоимость строительства объектов, руб./кв.м (Зс) | Зс | 17 326 | См. Таблица 5.2.2.3 |
| 6 | Прибыль предпринимателя, руб./кв.м для единого объекта недвижимости | ППеон/кв.м | 2027 | п.5 * п.4 |
| 7 | Прибыль предпринимателя, руб./кв.м, относящаяся к земельному участку/за период строительства | ППзу/кв.м | 142 | п.6 * п.1 * п.2 |
| 8 | Прибыль предпринимателя, относящаяся к земельному участку руб./кв.м в год | ППзу/кв.м/год | 46 | п.7 / п.3 |

Источник: расчеты специалистов

Таким образом, величина арендной ставки для земельных участков, предоставляемых под Строительство объектов, обеспечивающих деятельность организаций образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозных объектов составляет **46 руб./кв.м в год.**

Таблица 5.2.3.4 Расчет величины арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства промышленных объектов, объектов коммунального хозяйства, объектов материально-технического снабжения, объектов связи

| № п/п | Наименование | Обозначение в формуле | Значение | Источник |
|-------|--|-----------------------|----------|---|
| 1 | Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (Доля зу) | Доля зу | 0,17 | Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.222 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 2 | Плотность застройки (Плотность застройки) | Плотность застройки | 0,33 | Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.238 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 3 | Средний срок строительства, лет (Cc) | Cc | 3,67 | См. Таблица 5.2.1.5 |
| 4 | Прибыль предпринимателя при строительстве объектов, % (ПП, %) | ППеон | 9,7% | Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.95 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 5 | Стоимость строительства объектов, руб./кв.м (Зс) | Зс | 20 556 | См. Таблица 5.2.2.4 |
| 6 | Прибыль предпринимателя, руб./кв.м для единого объекта недвижимости | ППеон/кв.м | 1994 | п.5 * п.4 |
| 7 | Прибыль предпринимателя, руб./кв.м, относящаяся к земельному участку/за период строительства | ППзу/кв.м | 112 | п.6 * п.1 * п.2 |
| 8 | Прибыль предпринимателя, относящаяся к земельному участку руб./кв.м в год | ППзу/кв.м/год | 31 | п.7 / п.3 |

Источник: расчеты специалистов

Таким образом, величина арендной ставки для земельных участков, предоставляемых под Строительство промышленных объектов, объектов коммунального хозяйства, объектов материально-технического снабжения, объектов связи составляет
31 руб./кв.м в год.

Таблица 5.2.3.5 Расчет величины арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, гостиничных комплексов

| № п/п | Наименование | Обозначение в формуле | Значение | Источник |
|-------|--|-----------------------|----------|---|
| 1 | Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (Доля зу) | Доля зу | 0,13 | Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.146 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 2 | Плотность застройки (Плотность застройки) | Плотность застройки | 0,54 | Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.151 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 3 | Средний срок строительства, лет (Cc) | Cc | 2,83 | См. Таблица 5.2.1.6 |
| 4 | Прибыль предпринимателя при строительстве объектов, % (ПП, %) | ППеон | 11,7% | Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.66 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 5 | Стоимость строительства объектов, руб./кв.м (Зс) | Зс | 27 153 | См. Таблица 5.2.2.5 |
| 6 | Прибыль предпринимателя, руб./кв.м для единого объекта недвижимости | ППеон/кв.м | 3177 | п.5 * п.4 |
| 7 | Прибыль предпринимателя, руб./кв.м, относящаяся к земельному участку/за период строительства | ППзу/кв.м | 223,03 | п.6 * п.1 * п.2 |
| 8 | Прибыль предпринимателя, относящаяся к земельному участку руб./кв.м в год | ППзу/кв.м/год | 79 | п.7 / п.3 |

Источник: расчеты специалистов

Таким образом, величина арендной ставки для земельных участков, предоставляемых под Строительство объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, гостиничных комплексов составляет 79 руб./кв.м в год.

Таблица 5.2.3.6 Расчет величины арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства полигонов для обезвреживания грунтов

| № п/п | Наименование | Обозначение в формуле | Значение | Источник |
|-------|--|-----------------------|----------|---|
| 1 | Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (Доля зу) | Доля зу | 0,17 | Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.222 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 2 | Плотность застройки (Плотность застройки) | Плотность застройки | 0,33 | Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.238 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 3 | Средний срок строительства, лет (Cc) | Cc | 3,67 | См. Таблица 5.2.1.5 |
| 4 | Прибыль предпринимателя при строительстве объектов, % (ПП, %) | ППеон | 9,7% | Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.95 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 5 | Стоимость строительства объектов, руб./кв.м (Зс) | Зс | 15 786 | См. Таблица 5.2.2.6 |
| 6 | Прибыль предпринимателя, руб./кв.м для единого объекта недвижимости | ППеон/кв.м | 1531 | п.5 * п.4 |
| 7 | Прибыль предпринимателя, руб./кв.м, относящаяся к земельному участку/за период строительства | ППзу/кв.м | 86 | п.6 * п.1 * п.2 |
| 8 | Прибыль предпринимателя, относящаяся к земельному участку руб./кв.м в год | ППзу/кв.м/год | 23 | п.7 / п.3 |

Источник: расчеты специалистов

Таким образом, величина арендной ставки для земельных участков, предоставляемых под Строительство полигонов для обезвреживания грунтов составляет 23 руб./кв.м в год.

Таблица 5.2.3.7 Расчет величины арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства категории хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

| № п/п | Наименование | Обозначение в формуле | Значение | Источник |
|-------|--|-----------------------|----------|---|
| 1 | Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (Доля зу) | Доля зу | 0,22 | Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.222 – минимальное значение из расширенного интервала (1-0,78) |
| 2 | Плотность застройки (Плотность застройки) | Плотность застройки | 0,18 | Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.238 – минимальное значение из расширенного интервала (0,18-0,50) |
| 3 | Средний срок строительства, лет (Cc) | Cc | 1,50 | См. Таблица 5.2.1.7 |
| 4 | Прибыль предпринимателя при строительстве объектов, % (ПП, %) | ППеон | 7,30% | Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2018, с.95 – минимальное значение из расширенного интервала |
| 5 | Стоимость строительства объектов, руб./кв.м (Зс) | Зс | 6 510 | См. Таблица 5.2.2.7 |
| 6 | Прибыль предпринимателя, руб./кв.м для единого объекта недвижимости | ППеон/кв.м | 475 | п.5 * п.4 |
| 7 | Прибыль предпринимателя, руб./кв.м, относящаяся к земельному участку/за период строительства | ППзу/кв.м | 19 | п.6 * п.1 * п.2 |
| 8 | Прибыль предпринимателя, относящаяся к земельному участку руб./кв.м в год | ППзу/кв.м/год | 13 | п.7 / п.3 |

Источник: расчеты специалистов

Таким образом, величина арендной ставки для земельных участков, предоставляемых под Строительство категории хранение и переработка сельскохозяйственной продукции составляет 13 руб./кв.м в год.

5.2.4 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ПРОЦЕНТОВ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Размер арендной платы за использование земельного участка определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставленных для строительства.

$A_p = \text{Скад} \times \%,$ где

где A_p - размер арендной платы за земельный участок в год;

Скад - кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января расчетного года;

% - Процент от кадастровой стоимости земельных участков в отношении видов строительства.

Таким образом, величина Процент от кадастровой стоимости земельных участков в отношении вида строительства рассчитывается по формуле:

$\% = A_p / \text{Скад}.$

Расчеты сведены в таблицу.

Кадастровая стоимость принята как среднее значение УПКС по Волжскому району соответствующим категориям по данным Отчета №1/2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда, земель водного фонда Самарской области по состоянию на 01.01.2019 (Источник: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/). Если разрешенное использование объединяет несколько видов подгрупп в кадастровой оценке, то принято для расчетов среднее значение по этим подгруппам.

Таблица 5.2.4.1 Расчет кадастровой стоимости по категории

| № п/п | Виды разрешенного использования по классификатору | Кадастровая стоимость, руб./кв.м (Скад) | Расчет |
|-------|--|---|---|
| 1 | Строительство гаражей и автостоянок | 811,59 | Среднее значение по подгруппам 7.19 Стоянки, 7.20 гаражи индивидуальные, 7.22 гаражи производственные, 7.31 гск, паркинги |
| 2 | Строительство объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочных и газонаполнительных станций, организаций автосервиса | 1 015,01 | 4.07 Коммерческое использование |
| 3 | Строительство объектов, обеспечивающих деятельность организаций образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозных объектов | 595,25 | 3.04 Общественное использование |
| 4 | Строительство промышленных объектов, объектов коммунального хозяйства, объектов материально-технического снабжения, объектов связи | 549,23 | Среднее значение по подгруппам 6.11 Производственное использование, 6.15 Обеспечение производства (коммунальное, вспомогательное) |

| | | | |
|---|---|--------|---|
| 5 | Строительство объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, гостиничных комплексов | 891,91 | Среднее значение по подгруппам 5.08 Гостиницы, 5.09 Рекреация |
| 6 | Строительство полигонов для обезвреживания грунтов | 529,48 | 6.15 Обеспечение производства (коммунальное, вспомогательное) |
| 7 | Строительство объектов на землях сельскохозяйственного использования | 75,93 | Среднее значение по подгруппам 1.02 Сельхозугодья, 6.16 Сельхозпроизводство |

Источник: Отчет №1/2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда, земель водного фонда Самарской области по состоянию на 01.01.2019 расчеты специалистов

Таблица 5.2.4.2 Расчет процентов от кадастровой стоимости за земельные участки, предоставляемые для строительства

| № п/п | Виды строительства | Кадастровая стоимость, руб./кв.м (Склад) ²⁹ | Арендная плата для земельных участков под строительство, руб./кв.м/год | Процент от кадастровой стоимости земельных участков в отношении видов строительства |
|-------|--|--|--|---|
| 1 | Строительство гаражей и автостоянок | 811,59 | 26,00 | 3,2% |
| 2 | Строительство объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочных и газонаполнительных станций, организаций автосервиса | 1 015,01 | 117,00 | 11,5% |
| 3 | Строительство объектов, обеспечивающих деятельность организаций образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозных объектов | 595,25 | 46,00 | 7,7% |
| 4 | Строительство промышленных объектов, объектов коммунального хозяйства, объектов материально-технического снабжения, объектов связи | 549,23 | 26,00 | 4,7% |
| 5 | Строительство объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, гостиничных комплексов | 891,91 | 79,00 | 8,9% |
| 6 | Строительство полигонов для обезвреживания грунтов | 529,48 | 23,00 | 4,3% |
| 7 | Строительство объектов на землях сельскохозяйственного использования | 75,93 | 13,00 | 17,1% |

Источник: расчеты специалистов

²⁹ Кадастровая стоимость принята как среднее значение УПКС по Кинельскому району по категории 16. Сельхозпроизводство по данным Отчета №1/2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда, земель водного фонда Самарской области по состоянию на 01.01.2019 (Источник: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/)

6 ВЫВОДЫ ПО ЭКОНОМИЧЕСКОМУ ОБОСНОВАНИЮ ПРОЦЕНТОВ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЦЕНТОВ

В разделе 5.2 отчета определены сроки строительства и величина процентов от кадастровой стоимости земельных участков в отношении видов строительства.

Итоговые выводы по срокам строительства и величине процентов от кадастровой стоимости земельных участков в отношении видов строительства приведены в таблице 9.1.

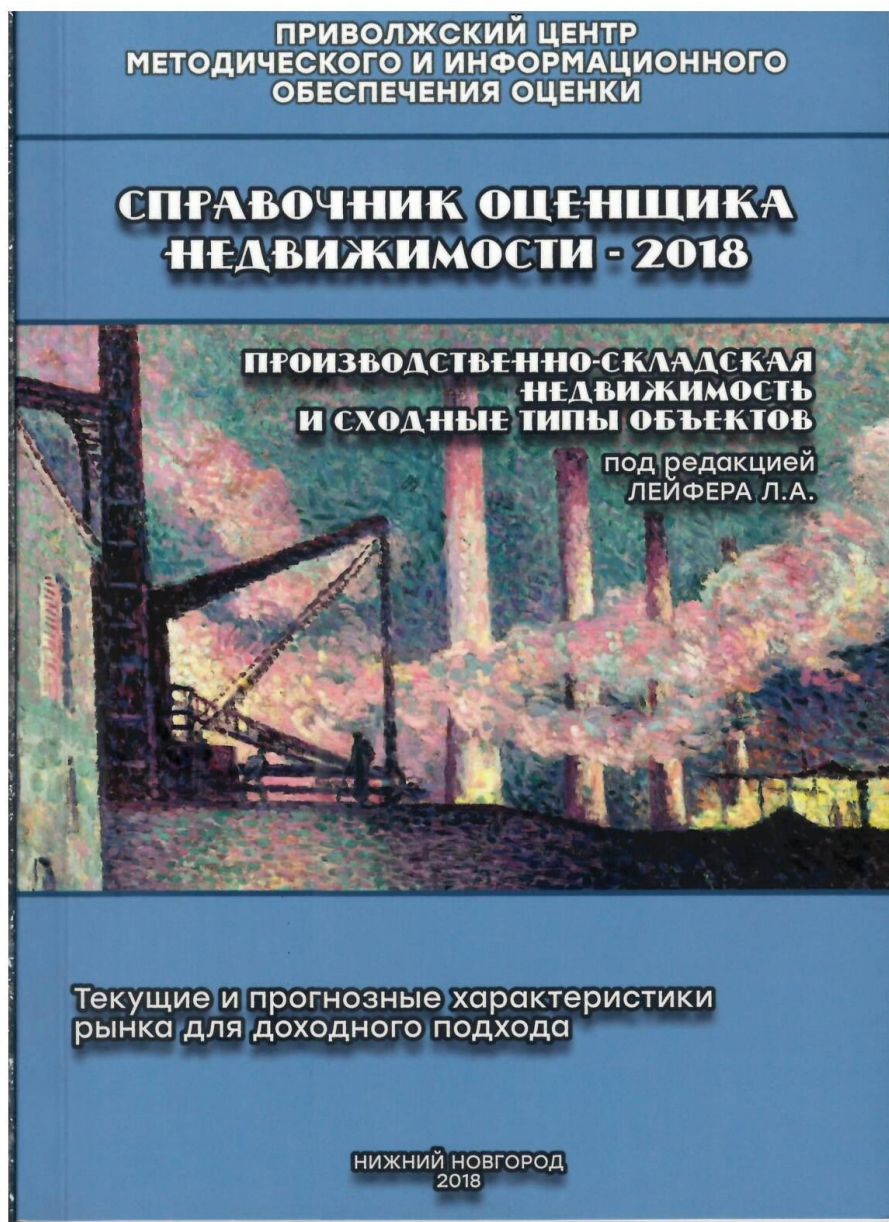
Таблица 6.1 Проценты от кадастровой стоимости земельных участков в отношении видов строительства

| N п/п | Виды строительства | Процент от кадастровой стоимости земельных участков в отношении видов строительства |
|----------|--|---|
| 1 | Строительство гаражей и автостоянок | 3,2% |
| 2 | Строительство объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочных и газонаполнительных станций, организаций автосервиса | 11,5% |
| 3 | Строительство объектов, обеспечивающих деятельность организаций образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозных объектов | 7,7% |
| 4 | Строительство промышленных объектов, объектов коммунального хозяйства, объектов материально-технического снабжения, объектов связи | 4,7% |
| 5 | Строительство объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, гостиничных комплексов | 8,9% |
| 6 | Строительство полигонов для обезвреживания грунтов | 4,3% |
| 7 | Строительство объектов на землях сельскохозяйственного использования | 17,1% |

Источник: расчеты специалистов

**ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОСТОВЕРНОСТЬ И АКТУАЛЬНОСТЬ
ИНФОРМАЦИИ, СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В ОТЧЕТЕ**

Источник показателей, для расчета процента используемых для исчисления арендной платы за
земельные для целей, связанных со строительством



рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|--|---------|------------------------|-------|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 15,3% | 14,5% | 16,2% |
| 2. Специализированные высокочастотные складские объекты | 17,9% | 16,8% | 19,0% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 16,1% | 15,3% | 17,0% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 12,1% | 11,3% | 12,9% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 17,6% | 16,7% | 18,5% |

94

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 45

| Класс объектов | Среднее | Расширенный интервал | |
|--|---------|----------------------|-------|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 15,3% | 9,7% | 21,0% |
| 2. Специализированные высокочастотные складские объекты | 17,9% | 11,5% | 24,2% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 16,1% | 10,3% | 22,0% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 12,1% | 7,3% | 16,9% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 17,6% | 11,1% | 24,1% |

95

Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН

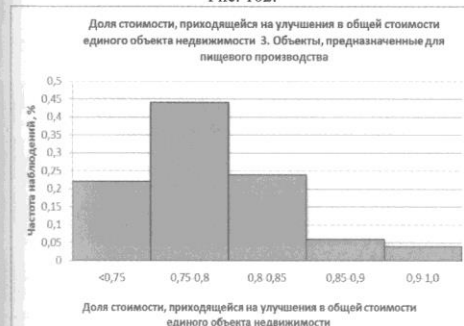
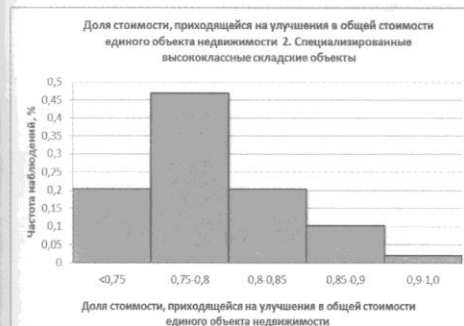
Таблица 138

| Класс объектов | Среднее | Расширенный интервал | |
|--|---------|----------------------|------|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 0,70 | 0,57 | 0,83 |
| 2. Специализированные высокочастотные складские объекты | 0,73 | 0,61 | 0,86 |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 0,73 | 0,61 | 0,85 |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 0,63 | 0,48 | 0,78 |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 0,71 | 0,59 | 0,83 |

Гистограммы



222



223

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения плотности застройки (коэффициента застройки), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 151

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|--|---------|------------------------|------|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 0,51 | 0,46 | 0,55 |
| 2. Специализированные высокочастотные складские объекты | 0,51 | 0,47 | 0,56 |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 0,56 | 0,53 | 0,60 |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 0,34 | 0,29 | 0,39 |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 0,56 | 0,50 | 0,61 |

Границы расширенного интервала значений плотности застройки (коэффициента застройки)

Таблица 152

| Класс объектов | Среднее | Расширенный интервал | |
|--|---------|----------------------|------|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 0,51 | 0,33 | 0,69 |
| 2. Специализированные высокочастотные складские объекты | 0,51 | 0,35 | 0,67 |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 0,56 | 0,40 | 0,72 |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 0,34 | 0,18 | 0,50 |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 0,56 | 0,40 | 0,71 |

Гистограммы

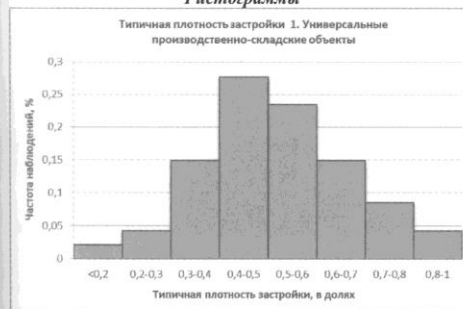


Рис. 111.

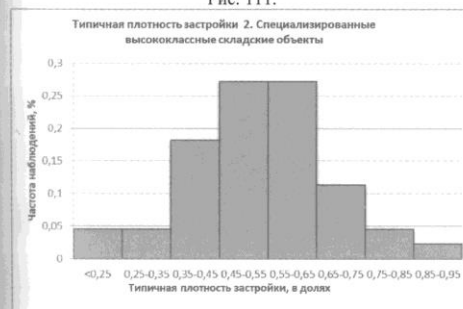


Рис. 112.

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2018

**ОФИСНО-ТОРГОВАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.

Текущие и прогнозные характеристики
рынка для доходного подхода

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2018

4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 23

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---------|------------------------|-------|
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 18,6% | 17,6% | 19,5% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 21,1% | 19,9% | 22,2% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 22,3% | 21,1% | 23,4% |

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 24

| Класс объектов | Среднее | Расширенный интервал | |
|---|---------|----------------------|-------|
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 18,6% | 11,7% | 25,4% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 21,1% | 13,6% | 28,6% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 22,3% | 14,8% | 29,8% |

66

Гистограммы

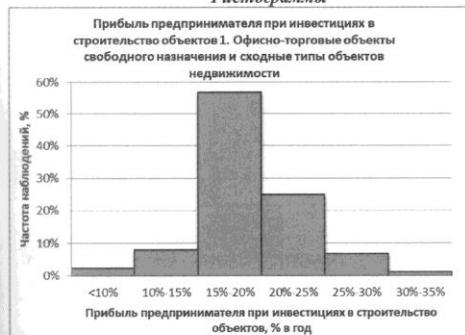


Рис. 13.



Рис. 14.

67

Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Таблица 79

| Класс объектов | Среднее | Расширенный интервал | |
|---|---------|----------------------|------|
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 0,77 | 0,67 | 0,87 |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 0,78 | 0,69 | 0,87 |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 0,78 | 0,68 | 0,87 |

Гистограммы

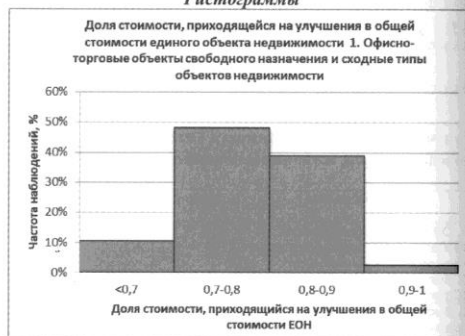


Рис. 48.

146

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

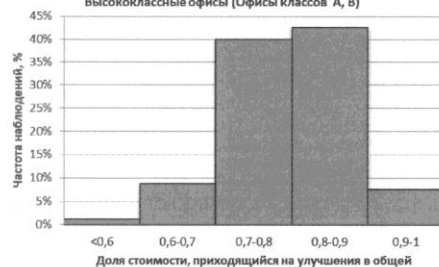


Рис. 49.

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости 3. Высококласная торговая недвижимость

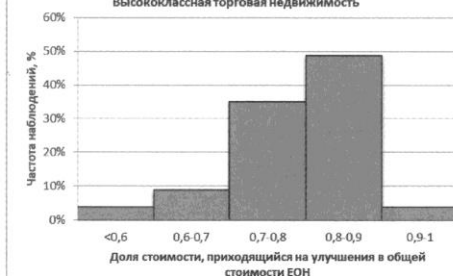


Рис. 50.

147

8.2. Типичная плотность застройки (коэффициент застройки)

Плотность застройки влияет на долю стоимости, приходящуюся на улучшения, к общей стоимости ЕОН. Кроме того, значение плотности застройки может быть использовано при определении рыночной стоимости земельного участка и стоимости улучшений в ситуации, когда в качестве исходных данных используются рыночные цены, относящиеся к единому объекту недвижимости (Модифицированный метод выделения [26]).

В ходе опроса экспертам было предложено ответить на вопрос о типичной плотности застройки в городе, в котором они работают. При этом плотность застройки (коэффициент застройки) – это отношение пятна застройки к общей площади земельного участка (относящегося к объекту недвижимости).

Ниже приведены значения этого коэффициента, полученные по результатам опроса.

Значения плотности застройки (коэффициента застройки), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 83

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---------|------------------------|------|
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 0,68 | 0,65 | 0,71 |
| 2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В) | 0,66 | 0,62 | 0,70 |
| 3. Высокотехнологичная торговая недвижимость | 0,63 | 0,59 | 0,67 |

Границы расширенного интервала значений плотности застройки (коэффициента застройки)

Таблица 84

| Класс объектов | Среднее | Расширенный интервал | |
|---|---------|----------------------|------|
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 0,68 | 0,54 | 0,82 |
| 2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В) | 0,66 | 0,54 | 0,79 |
| 3. Высокотехнологичная торговая недвижимость | 0,63 | 0,49 | 0,77 |

Значения высоты для зданий

Требования к торговым зданиям в соответствии СНиП - Планировка торгово-рознич...

увеличения торговой площади за счет кладовых, подсобных, служебных и других помещений.

Проход в кладовые, помещения для подготовки товаров к продаже, служебные, бытовые, подсобные и технические помещения не допускается предусматривать через торговые залы.

Торговые залы, кладовые и помещения для подготовки товаров к продаже универсамов торговой площадью до 1500 м² следует размещать, как правило, на одном этаже. Допускается при обосновании размещать указанные помещения универсамов торговой площадью свыше 1000 до 1500 м² на двух этажах. При торговой площади универсамов свыше 1500 м² эти помещения должны располагаться в двух этажах.

ТЕСТ ПО ГЕОГРАФИИ | WILD MIND | УГАДАЙ СТРА...
9. САМОЕ КРУПНОЕ МЕСТОРОЖДЕНИЕ АЛМАЗОВ В МИРЕ?

Аргайл (Австралия) Юбилейный (Россия)
Катока (Ангولا) Мир (Россия)

05:24 / 09:10

Высота этажа, где размещаются торговые залы, должна быть:

3,3 м -- при площади торговых залов до 1000 м²;
4,2 м -- »»» более 1000 м²

Допускается при обосновании принимать высоту этажа 3,6 м при площади торговых залов свыше 300 до 1000 м².

Высота этажа для размещения других помещений должна быть 3,3 м; допускается принимать высоту этажа равной высоте этажа для торговых залов.

Высота торговых залов в чистоте должна быть не менее 2,7 м. Высоту до низа подвесных коробов допускается принимать 2,5 м.

Высоту технических и подсобных помещений допускается принимать 2,2 м.

ПРИ ПОДКЛЮЧЕНИИ ДОМАШНЕГО ИНТЕРНЕТА, ТВ И СВЯЗИ БИЛАЙН

VIPPLAY 18+ ivi 18+ KID 0+ more.tv 18+

Светлана Помогите написать учебную работу

Среднее значение 3,75 м

https://vuzlit.ru/317919/trebovaniya_torgovym_zdaniyam_sootvetstvii_snip

публичная кадастровая к. Публичная кадастровая к. Ваш заказ ПЛОЩАДИ ОФИСНЫХ Помещений x

арх.novosibdom.ru ПЛОЩАДИ ОФИСНЫХ Помещений | Архитектура и Проектирование | Справочник 2 отзыва

размерам: 6,25 м (рис. 2 и 3); 5 м (рис. 4); 3,75 м. (рис.5). 4 - 5.

ROCKWOOL
ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ ИЗ КАМЕННОЙ ВАТЫ

Теплоизоляция ROCKWOOL

Современные решения из каменной ваты. Пожаробезопасны. Служат 50 лет.

ROCKWOOL

Открыть >

8. Разрез.

Таблица к рис. 1 – 5:

| Конторские помещения на одного или нескольких человек | Обычные размеры, м | Максимальные размеры, м |
|---|--------------------|---------------------------|
| Глубина помещения | 3,75 – 7,5 | 9,25 |
| Расстояние между осями окон | 1 – 3,25 | 6 |
| Расстояние между осями колонн или простенков | 5 – 7,5 | 11 |
| Ширина центрального коридора | 1,75 – 2,5 | 3,25 |
| Ширина боковых коридоров | Найти в Яндексе | Копировать В закладки 2,5 |
| Высота помещений | 2,5 - 4 | 5 |

Нормы освещённости помещений в конторских зданиях:

| Общее освещение | Средняя освещённость, лк | Местное освещение |
|--|--------------------------|-------------------|
| Коридоры, туалеты, подсобные помещения | 30 | ----- |
| Лестницы | 60 | ----- |
| Архивы, регистратура | 120 | 250 |
| Делопроизводство | 250 | 500 |
| Машбюро и стенография, бухгалтерия, почтовые отделения, кухни, чертёжные | 600 | 1000 |
| Лаборатории | | 4000 |


Нормы подачи свежего воздуха:

<http://arx.novosibdom.ru/node/105>

Публичная кадастровая к. Справочная информация: средняя высота зерноскл. Зернохранилища: описание, типы, проектирование и строительство Mail.Ru: почта, поиск в инт. +


zetokorm.biz Зернохранилища: описание, типы, проектирование и строительство

Зерносклады



Представляют собой одноэтажные здания длиной до 90 м и шириной до 30 м с двускатной крышей и высотой стен 3 – 3,5 м. Склады строят с ровными и наклонными полами. По комплектации оборудования делятся на механизированные и немеханизированные.

Немеханизированные склады монтируются только с ровными полами и все работы по перенесению, погрузке и разгрузке зерна выполняются с помощью специальных механизмов и погрузчиков. Основным недостатком является большие трудозатраты при выполнении каких-либо работ.



Глютен пшеничный оптом. Без наценки

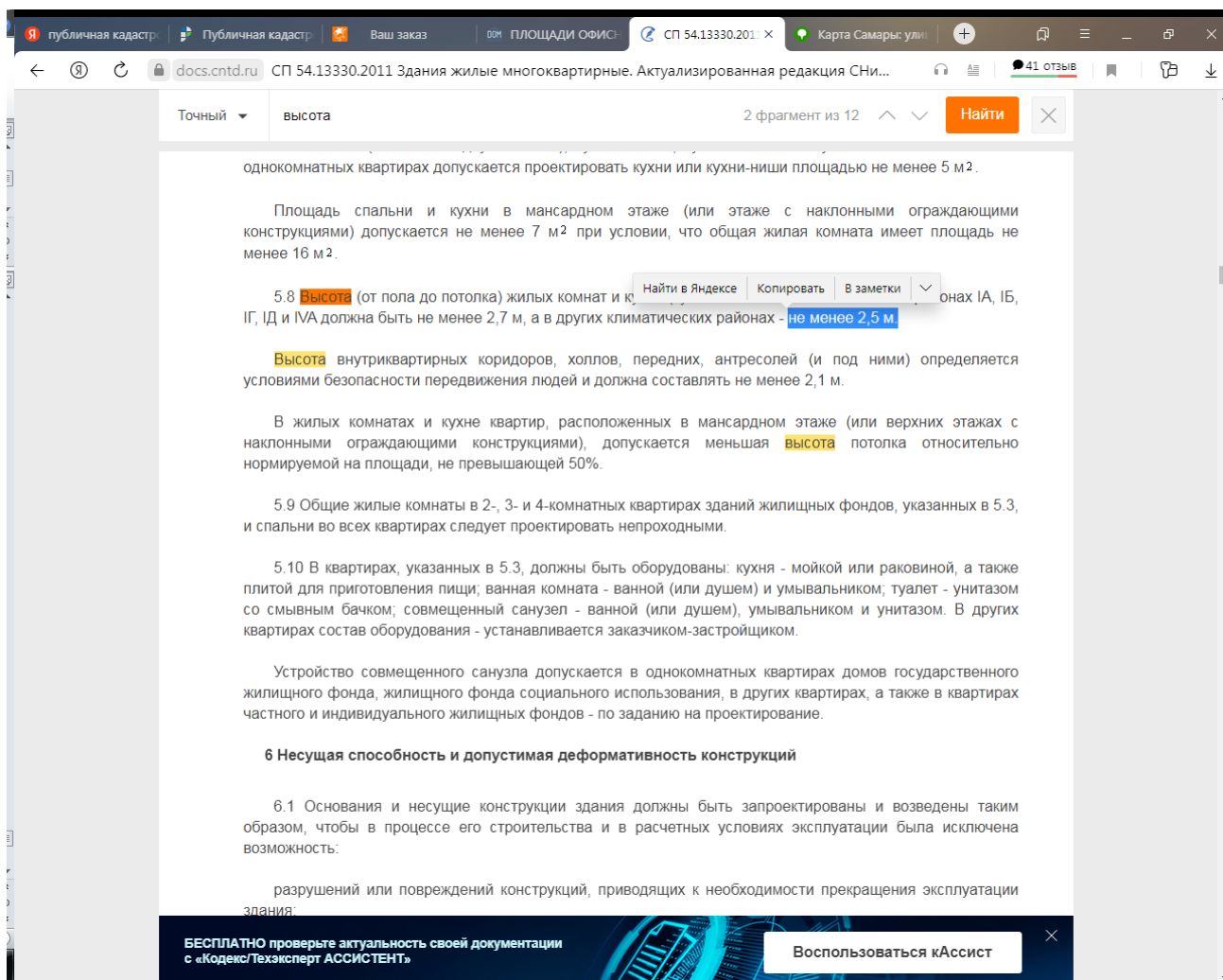
Реклама Оптом от завода-производителя. Без наценки. Заказывайте!

Завод Премиксов

Узнать цену

Механизированные склады сооружаются с ровными и наклонными полами, снабжаются погрузочными и разгрузочными ленточными транспортерами и нориями на торцах здания. Для активной вентиляции снабжаются стационарными или мобильными.

<https://zernokorm.biz/klassifikaciya-i-tipy-zernoxranilishh>



<https://docs.cntd.ru/document/1200084096?marker>

Данные по средней кадастровой стоимости в Волжском районе

| Приложение (2 вложения) СРЕДНИЕ - Microsoft Excel | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|---------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Средний уровень кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов в Самарской области в разрезе муниципальных районов/городского округа | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Муниципальный район/городской округ | 1.01. Рыбоводство | 1.02. Сельское хозяйство | 1.03. Мископеление | 1.12.3. Водные объекты | 1.22.4. Полигон ТБО | 1.22.5. Рыболовство | 1.22.6. ПИХ | 1.22.7. Салоидство | 1.22.8. ИЖС | 1.22.9. Особое назначение | 1.22.10. Малотракторная механизация | 1.22.11. Многоэтажная застройка | 1.22.12. Общественное использование | 1.22.13. Коммунальное использование | 1.22.14. Спортивные объекты | 1.22.15. Коммерческое использование | 1.22.16. Ресурса | 1.22.17. Гостиный | 1.22.18. Прочее |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| г.о. Жигитовский | - | 4,39 | - | - | 818,92 | 922,16 | 983,73 | 301,36 | 786,14 | 640,91 | 2 126,90 | 2 477,56 | 1 205,75 | 1 251,11 | 1 426,57 | 1 954,16 | 8 901,78 | 2 004,91 | 604,1 |
| г.о. Козьмодемьянский | - | 4,64 | - | 125,12 | 705,00 | 773,19 | 561,76 | 357,03 | 562,32 | 426,86 | 2 270,33 | 2 116,80 | 1 181,87 | 1 229,01 | 1 320,92 | 1 789,78 | 6 714,29 | 1 272,11 | 711,1 |
| г.о. Новокузнецкий | 12,94 | 4,02 | - | - | 880,36 | 908,95 | 640,73 | 640,55 | 673,14 | 762,02 | 3 275,66 | 3 306,62 | 1 491,08 | 458,90 | 1 633,91 | 2 884,80 | 8 851,24 | 3 072,94 | 922,1 |
| г.о. Октябрьский | - | 3,31 | - | - | 565,21 | 648,91 | 451,60 | 294,80 | 406,78 | 438,22 | 2 275,20 | 2 326,11 | 1 250,81 | 1 275,47 | 1 432,20 | 1 981,14 | 8 690,31 | 9 956,1 | 956,1 |
| г.о. Отрадный | - | 2,30 | - | 120,10 | 835,81 | 1 234,37 | 579,26 | 205,31 | 487,68 | 275,82 | 2 415,71 | 2 388,37 | 1 454,97 | 1 455,64 | 1 940,24 | 9 481,84 | 2 008,58 | 997,7 | 997,7 |
| г.о. Поволжье | 11,04 | 2,50 | - | - | 149,18 | 638,70 | 897,46 | 271,39 | 107,11 | 294,37 | 141,77 | 2 194,54 | 2 314,68 | 1 151,03 | 1 351,16 | 1 414,79 | 1 884,66 | 4 113,39 | 2 019,19 |
| г.о. Самар | - | 8,22 | - | - | 1 761,21 | 2 567,33 | 3 272,71 | 1 449,70 | 2 708,76 | 1 573,40 | 6 528,36 | 5 900,72 | 4 080,36 | 4 181,22 | 3 741,04 | 6 265,89 | 8 409,06 | 7 452,89 | 2 187,1 |
| г.о. Сызрань | - | 4,54 | - | 178,28 | 552,17 | 788,73 | 495,17 | 433,06 | 763,50 | 514,70 | 2 546,18 | 2 895,00 | 1 178,92 | 1 266,17 | 1 674,05 | 2 789,53 | 8 477,96 | 2 794,78 | 1 238,1 |
| г.о. Тольятти | - | 7,50 | - | - | 872,63 | 1 819,19 | 687,80 | 513,70 | 1 281,26 | 511,91 | 3 920,12 | 3 995,22 | 3 001,56 | 3 133,02 | 2 431,97 | 5 561,65 | 7 434,56 | 3 610,76 | 1 225,1 |
| г.о. Чапаев | - | 0,00 | - | 113,13 | 664,95 | 461,10 | 407,55 | 130,60 | 327,62 | 182,66 | 2 042,37 | 2 037,10 | 1 112,38 | 1 161,38 | 1 332,08 | 1 538,97 | 7 751,36 | 1 376,98 | 588,1 |
| р-н Алексеевский | - | 2,44 | - | - | - | 436,63 | 32,06 | 42,93 | 34,46 | 54,94 | 783,40 | 844,54 | 528,55 | 549,80 | 1 017,99 | 595,82 | - | 598,81 | - |
| р-н Базовский | - | 4,64 | - | 52,25 | 391,61 | 487,49 | 150,60 | 128,59 | 331,53 | 95,27 | 1 004,28 | 1 218,20 | 584,44 | 616,29 | 1 139,69 | 841,58 | 8 456,67 | 944,12 | 364,1 |
| р-н Богатовский | 17,00 | 2,24 | - | 43,53 | 394,44 | 420,84 | 70,24 | 60,41 | 76,16 | 62,25 | 874,59 | 874,00 | 522,43 | - | 1 014,38 | 682,60 | 8 596,57 | - | 0,00 |
| р-н Волжско-Волжский | 3,41 | 2,43 | - | - | 302,29 | 443,47 | 81,80 | 49,94 | 103,73 | 47,07 | 814,32 | 749,14 | 526,38 | - | 1 005,90 | 628,61 | 8 168,71 | 564,32 | 367,1 |
| р-н Волжско-Волжский | - | 2,42 | 2,86 | 53,55 | - | 467,19 | 65,11 | 54,95 | 99,03 | 54,83 | 819,94 | 779,96 | 524,71 | 523,03 | 1 009,28 | 556,00 | 8 177,25 | 507,39 | - |
| р-н Вольский | - | 2,34 | - | 38,46 | 321,56 | 460,81 | 71,93 | 62,24 | 96,36 | 48,33 | 890,17 | 804,70 | 535,44 | 579,79 | 1 047,07 | 625,10 | 8 373,05 | 586,46 | 329,1 |
| р-н Волжский | 21,56 | 4,68 | - | - | 405,08 | 465,69 | 402,11 | 488,77 | 496,09 | 358,51 | 1 017,10 | 1 037,56 | 595,25 | 575,68 | 1 089,05 | 1 015,01 | 8 546,46 | 819,85 | 963,1 |
| р-н Ельниковский | - | 3,32 | - | - | 355,17 | 41,02 | 61,48 | 41,94 | 57,46 | 840,01 | 0,00 | 520,28 | 532,35 | 593,54 | 673,14 | - | - | - | 263,1 |
| р-н Ичалковский | - | 3,35 | - | 35,86 | 348,29 | 501,20 | 53,06 | 63,59 | 68,86 | 51,19 | 857,93 | 788,50 | 527,54 | 574,69 | 1 010,56 | 547,50 | - | 624,51 | 242,1 |
| р-н Камышинский | - | 3,35 | - | - | 381,73 | 49,20 | 48,17 | 51,87 | 59,91 | 859,97 | 875,68 | 524,75 | 535,36 | 1 013,22 | 518,92 | - | - | 315,1 | - |
| р-н Кинельский | - | 3,84 | 3,59 | 51,97 | 470,45 | 486,07 | 177,69 | 111,80 | 193,28 | 109,38 | 921,01 | 929,64 | 548,23 | 574,24 | 1 090,84 | 806,28 | 8 031,52 | 1 047,99 | 396,1 |
| р-н Кинель-Черкасский | - | 2,43 | - | 66,56 | - | 530,72 | 147,07 | 186,22 | 154,42 | 165,21 | 1 972,05 | 829,85 | 661,86 | 749,24 | 1 116,70 | 1 116,08 | 8 402,46 | 909,29 | 445,1 |
| р-н Клязьминский | - | 3,35 | - | - | 273,55 | 456,01 | 82,20 | 51,26 | 137,96 | 66,10 | 846,72 | 819,83 | 521,12 | 554,73 | 1 033,32 | 505,70 | 7 992,06 | 566,38 | 254,1 |
| р-н Кочкуровский | - | 3,32 | - | 38,72 | - | 483,61 | 52,74 | 58,47 | 50,28 | 46,56 | 876,87 | 850,49 | 623,41 | 589,71 | 1 002,16 | 607,51 | 8 002,16 | 559,31 | 189,1 |
| р-н Красноволжский | - | 3,42 | - | 58,65 | 461,99 | 491,12 | 133,21 | 113,27 | 133,61 | 88,72 | 806,36 | 795,47 | 535,03 | 546,75 | 1 009,15 | 491,77 | 8 235,59 | - | - |
| р-н Красноволжский | - | 5,23 | - | 76,94 | 606,13 | 693,51 | 359,80 | 243,70 | 408,23 | 401,32 | 1 733,13 | 2 894,88 | 873,65 | 768,21 | 1 262,11 | 1 498,43 | 7 719,43 | 1 839,67 | 677,1 |
| р-н Набережновский | - | 2,50 | - | 48,35 | 894,75 | 443,94 | 69,79 | 42,69 | 54,19 | 44,80 | 1 300,03 | 1 408,81 | 604,95 | 721,32 | 1 066,18 | 892,08 | 8 439,14 | 1 030,43 | 501,1 |
| р-н Пестравский | - | 2,43 | - | - | 318,13 | 432,06 | 76,63 | 48,21 | 89,02 | 49,54 | 816,92 | 788,13 | 521,09 | 557,95 | 973,47 | 604,18 | 8 118,75 | 636,91 | 207,1 |
| р-н Поволжский | - | 2,57 | - | 37,44 | 230,32 | 447,97 | 35,11 | 58,77 | 41,45 | 54,50 | 749,31 | 743,51 | 508,78 | 534,45 | 992,45 | 510,76 | - | - | 241,1 |
| р-н Привольный | - | 3,07 | - | 37,25 | - | 487,48 | 104,09 | 75,24 | 116,91 | 66,95 | 944,40 | - | 560,00 | 647,38 | 1 038,98 | 672,01 | - | - | 378,1 |
| р-н Сергиевский | - | 2,76 | - | - | - | 456,80 | 161,15 | 113,27 | 283,93 | 81,52 | 1 999,82 | 2 192,39 | 681,91 | 729,67 | 1 333,92 | 1 398,35 | 8 403,43 | 1 031,47 | 631,1 |
| р-н Староволжский | - | 6,45 | - | 40,62 | 451,69 | 642,46 | 372,37 | 233,09 | 467,29 | 251,74 | 965,02 | 1 285,59 | 647,28 | 748,81 | 1 111,13 | 1 033,85 | 8 037,07 | 1 062,15 | 462,1 |
| р-н Суровский | - | 3,97 | - | - | - | 556,55 | 188,13 | 201,76 | 233,50 | 156,76 | 1 097,87 | 817,59 | 563,08 | 571,66 | 1 084,21 | 640,65 | 7 455,68 | 599,17 | 743,1 |
| р-н Хворостинский | 16,79 | 2,56 | - | - | 358,90 | 376,60 | 65,66 | 42,07 | 74,88 | 41,14 | 820,38 | 800,66 | 521,95 | 563,33 | 988,03 | 589,18 | 7 705,23 | 615,76 | 262,1 |
| р-н Чепло-Воронинский | - | 3,35 | - | - | - | 463,55 | 48,63 | 50,36 | 59,81 | 62,68 | 843,71 | 857,56 | 528,27 | 571,37 | 993,66 | 536,61 | 8 032,02 | - | - |
| р-н Шенталинский | 17,00 | 3,35 | - | 32,11 | - | 507,11 | 52,08 | 49,65 | 64,13 | 47,71 | 853,56 | - | 523,14 | - | 986,25 | 519,01 | - | - | 379,1 |
| р-н Шигонский | - | 4,84 | - | 45,38 | 336,36 | 489,10 | 114,69 | 94,38 | 137,12 | 101,90 | 786,79 | 735,06 | 526,11 | - | 1 022,10 | 524,34 | 7 735,00 | - | 263,1 |
| Самарская область | 15,54 | 4,01 | 3,23 | 49,29 | 492,35 | 699,08 | 238,07 | 710,38 | 891,96 | 368,31 | 2 486,47 | 4 658,31 | 1 839,60 | 1 483,95 | 1 807,53 | 3 583,41 | 7 839,66 | 4 491,39 | 1 587,1 |

