Журнал является рецензируемым. Это означает, что научную новизну авторских статей оценивают независимые слепой эксперты. И делают они это ответственно и беспристрастно. Более 3/4 статей, поступающих в редакцию журнала, рекомендуется к доработке с повторной экспертизой. Порядка 10 % статей отклоняются по причине плагиата и низкого качества представленного материала. Экспертное заключение, несомненно, повышает качество написания статей и ответственность авторов.

Основное направление
научные исследования в области развития сельских территорий

Издатель: ООО «Центр социальных агроинноваций СГАУ 410012, г. Саратов, Театральная пл., д. 1, ком 6

Учредитель: ООО «Центр социальных агроинноваций СГАУ 410012, г. Саратов, Театральная пл., д. 1, ком 6

Ответственный (главный) редактор:

Муравьева Марина Владимировна - канд экон.наук, доцент (Саратов)

Члены редакционной коллегии:

Воротников И.Л. - докт.экон.наук, профессор (Саратов)
Колотырин К.П. - докт.экон.наук, профессор (Саратов)
Васильева Е.В. - докт.экон.наук, профессор (Саратов)
Суханова И.Ф. – докт.экон.наук, профессор (Саратов)
Сокольская О.Б. – д.с.-х.н., профессор (Саратов)
Ковалева Т.Н. -канд.экон.наук, доцент (Москва)
Анфиногенова О.Н.-патентовед

Связаться с ними по вопросу публикации статей можно по телефону 8 (906) 300 -69-40 или по электронной почте zesain@yandex.ru.

Требования к статьям можно найти в открытом доступе в сети : http://agroforsait.ru/авторам-2/

Журнал зарегистрирован
Федеральная служба по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций
Эл № ФС77-63838 от 27 ноября 2015 г (электронное периодическое издание)

Договор РИНЦ 249-06/2017

Выпуск от 15 января 2021 года

Распространяется бесплатно на электронном носителе

Выдержки номера и общая информация содержится на сайте журнала http://agroforsait.ru

АГРОФОРСАЙТ

ОГЛАВЛЕНИЕ

Заковрягина В.О. РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ..... 3

Петрунькина В.Г. ПРИМЕНЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ МОНИТОРИНГА ПРОМЫШЛЕННО-УРБАНИЗИРОВАННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ПРИ РАЗРАБОТКЕ СХЕМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ МО «ГОРОД САРАТОВ» САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ..... 10

Агапова О.А. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 17

АГРОФОРСАЙТ

Агрофорсайт 1_2021

Рубрика: инновации будущего сельских территорий
планирование сельских поселений

УДК: 711.4-16

Заковрягина В.О.

РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ

Рациональное использование земель при разработке документов территориального планирования сельских поселений

Заковрягина Валерия Олеговна
студентка магистратуры,
кафедры «Землеустройство и кадастры»
СГАУ им. Н.И. Вавилова
гор. Саратов, Россия

Zakovryagina Valeriya Olegovna
student learner in a master's degree
Department «Of land Management and cadastres»
SGAU named after N. I. Vavilov
The sity of Saratov, Russia

Аннотация. *Данная статья посвящена вопросам территориального планирования муниципальных образований. Описывается состав, цели и значимость разработки генерального плана. В статье определяется взаимосвязь развития территории генеральным планом на перспективу и экономический потенциал муниципальных образований для данного развития.*

Ключевые слова*: генеральный план, функциональные зоны, программы комплексного развития, территориальное планирование*

Annotation. *This article is devoted to the issues of territorial planning of municipalities. The composition, goals, and significance of the master plan development are described. The article defines the relationship between the development of the territory by the general plan for the future and the economic potential of municipalities for this development.*

Keywords: *general plan, functional zone, the programme of integrated development, territorial planning*

АГРОФОРСАЙТ

Введение.

Документами территориального планирования муниципальных образований являются: схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов. Благодаря генеральному плану формируются: границы развития территорий муниципальных образований, зонирование территорий, требования для особо охраняемых природных территорий и объектов культурного наследия, интересы населения для благоприятной жизнедеятельности. Целью статьи является: на примере Анастасиевского сельского поселения Матвеево-Курганского района Ростовской области определить цели и задачи разработки генерального плана, проанализировать его применение, определить порядок подготовки и утверждения данного документа территориального планирования.

Материалы и методы исследования.

В качестве материалов исследования выступают данные о документе территориального планирования – генеральном плане. В качестве методов исследования был применен аналитический метод, при котором был осуществлен анализ предоставленных данных о разработке генерального плана. Рассмотрены различные информационные источники в количестве 10 единиц, включающие в себя законодательные акты, приказы, практикумы для вузов, сайты информационных систем и администрации муниципальных образований.

Результаты исследования.

В соответствии с градостроительным законодательством генеральный план является документом территориального планирования муниципального образования. Целью разработки генерального плана является создание документа развития территории на долгосрочную перспективу. Генеральный план состоит из 2 частей: текстовой и графической.

Структура текстовой части генерального плана включает в себя:

Том 1. Положение о территориальном планировании.

В соответствии с п. 4 ст. 23 ГК РФ включает в себя: сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий. параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением

Том 2. Материалы по обоснованию.

В соответствии с п. 7 ст. 23 ГК РФ включает в себя: сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования, оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения поселения, местного значения района, регионального и федерального значения на комплексное развитие территорий, перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций, перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, или исключаются из их границ, сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения.

Рисунок 1.

АГРОФОРСАЙТ

Графические материалы представлены в виде картографических материалов и разрабатываются с использованием ГИС «MapInfo», ГИС «Панорама», графических редакторов «CorelDraw», «Photoshop».

Графическая часть состоит из следующих карт:

– Карта границ населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения;
– Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения;
– Карта функциональных зон поселения;
– Карта территорий подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
– Карта зон с особыми условиями использования территорий.

В качестве объекта исследования была выбрана Ростовская область. Генеральный план Анастасиевского сельского поселения Матвеево-Курганского района Ростовской области был разработан ООО «НИПИ ГЕОМИР» по заказу Администрации Матвеево-Курганского района в соответствии с муниципальным контрактом № 0158300003219000087000 1 от 18 сентября 2019 года и утвержден Решением Собрания депутатов о внесении изменений в генеральный план № 338 от 26 ноября 2020 года.

Анастасиевское сельское поселение – находится в западной части Матвеево-Курганского района и с северной стороны граничит с Украиной, с востока граничит с Новониколаевским сельским поселением, с юго-западной стороны с территорией Малокирсановского сельского поселения, с запада граничит с Екатериновским сельским поселением (рис.2).

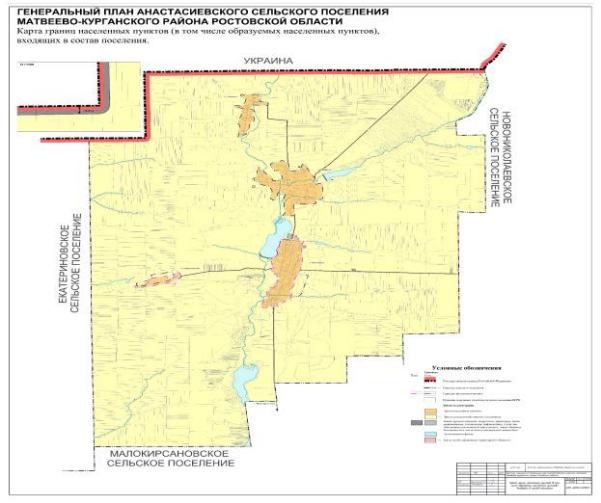

Рисунок 2. Карта границ населенных пунктов Анастасиевского сельского поселения

Генеральный план представляет собой карту (план) территории, на котором отображены: существующие объекты, планируемые объекты, объекты подлежащие реконструкции, объекты подлежащие к ликвидации.

Генеральный план создается для развития территории на 1 очередь (5-10 лет) и на расчетный срок (15-20 лет), описывает перспективы развития территории и планирует создание различных объектов необходимых для благоприятной жизнедеятельности населения и для развития поселения. На основе генерального плана составляются конкретные проекты планировки и застройки поселения.

АГРОФОРСАЙТ

Генеральный план разделяет территорию поселения на различные функциональные зоны. В каждой из которых действуют определенные ограничения, благодаря которым сохраняется особо ценные земли и значимые объекты.

В Анастасиевском сельском поселении генеральным планом установлены следующие функциональные зоны:

– зона застройки индивидуальными жилыми домами;
– многофункциональная общественно-деловая зона;
– зона специализированной общественной застройки;
– производственная зона;
– коммунально-складская зона;
– зона инженерной инфраструктуры;
– зона транспортной инфраструктуры;
– зона сельскохозяйственного использования;
– производственная зона сельскохозяйственных предприятий;
– иные зоны сельскохозяйственного назначения;
– зона озелененных территорий общего пользования;
– зона кладбищ;
– зона режимных территорий;
– зона озелененных территорий специального назначения;
– зона акваторий.

Разработка документа территориального планирования и экономика имеют тесную взаимосвязь. В генеральном плане закладываются различные виды мероприятий для развития территорий на перспективу, а это и будет является основой для финансового формирования различных ведомств.

Экономический потенциал муниципального образования представляет собой комплекс потенциалов, взаимосвязанных между собой и влияющих на развитие территории, а именно: трудовой, финансовый, природно-ресурсный, производственный потенциалы. Если происходит дефицит одного из потенциалов, происходит снижение уровня использования и это негативно влияет на всю систему вцелом.

На основе генеральных планов поселений создаются программы комплексного развития для формирования современной среды. В данных программах указываются мероприятия необходимые для развития и определяется объем финансирование на перспективу (на каждый год), чтобы осуществить необходимое благоустройство территории. Финансирование формируется за счет: федерального бюджета, областного бюджета, местного бюджета, внебюджетных источников.

Важным условием для качественного развития территорий является согласованное планирование объектов в градостроительных документах и в социально-экономических программах и стратегиях.

Документ территориального планирования, при его разработке и утверждении проходит определенные этапы:

1 этап:

– Глава местной администрации поселения принимает решение о разработке проекта генерального плана и направляет заявку о проектирование в проектную

АГРОФОРСАЙТ

организацию (до 300000 рублей – прямой договор) или объявляет открытый электронный аукцион;

– заключается договор на разработку проектной документации.

2 этап:

– сбор и анализ исходных данных;

– обобщение полученных текстовых и графических материалов;

– подготовка основных проектных решений и их согласование с заказчиком;

– разработка концепции пространственного развития территории (рекомендовано, но не обязательно);

– разработка текстовой и графической части проекта, на основании стратегий (программ) развития отельных отраслей экономики, приоритетных национальных проектов, программ социально-экономического развития субъекта, планов и программ комплексного развития территорий;

– направление разработанного проекта заказчику в печатном и электронном виде форматах согласно техническому заданию (Microsoft Word, TAB, SXF, Shp, XML).

3 этап:

– размещение проекта в сети Интернет (официальный сайт администрации, ФГИС ТП (рисунок 2));

– содействие заказчику в согласовании генерального плана с согласующими органами, определенными градостроительным законодательством;

– доработка проекта с учетом полученных от согласующих органов замечаний;

– организация и проведение публичных слушаний;

– утверждение генерального плана (осуществляется представительным органом местного самоуправления поселения).

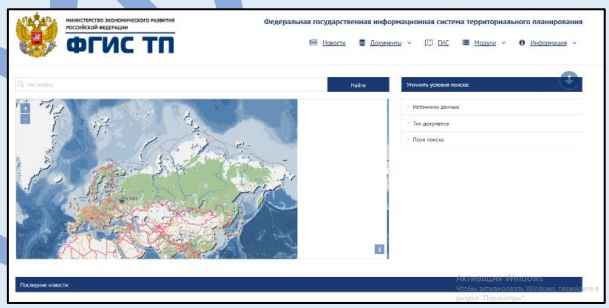

Рисунок 2. Федеральная государственная информационная система территориального планирования

Выводы.

В заключение следует отметить, что документы территориального планирования, а в частности генеральные планы, являются значимыми разработками при планировании развития территорий муниципальных образований. Генеральный план отображает последующее рациональное использование той или иной территории, закладывает ее перспективы развития. Генеральный план разрабатывается с учетом экономического потенциала муниципального образования, а также благодаря данному документу территориального планирования стимулируется развитие экономики на местном уровне, т.е. выделяется больше денежных средств для осуществления необходимых

АГРОФОРСАЙТ

мероприятий благоустройства территории. Также следует отметить, что разработка генерального плана повышает инвестиционную привлекательность территории, что позволяет привлечь сторонние внебюджетные вложения в развитие социально-экономического потенциала. Следовательно, разработка градостроительной документации тесно взаимосвязана с развитием экономики в целом.

Список литературы

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс [Электронный ресурс]: Федеральный Закон № 190: [принят Гос. Думой 22 декабря 2004 года: одобр. Советом Федерации 24 декабря 2004 года] – URL: http://www.consultant.ru, свободный (дата обращения: 05.12.2020);

2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс [Электронный ресурс]: Федер. Закон № 136: [принят Гос. Думой 28 сентября 2001 года: одобр. Советом Федерации 10 октября 2001 года] – URL: http://www.consultant.ru, свободный (дата обращения: 05.12.2020);

3. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Федер. Закон № 131: [принят Гос. Думой 16 сентября 2003 года: одобр. Советом Федерации 24 сентября 2003 года] – URL: http://www.consultant.ru, свободный (дата обращения: 05.12.2020);

4. Российская Федерация. Приказ Министрерства Регионального развития Российской Федерации от 26.05.2011 № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов» [Электронный ресурс]: – URL: Режим доступа: http://www.consultant.ru, свободный (дата обращения: 05.12.2020);

5. Российская Федерация. Приказ Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения» [Электронный ресурс]: – URL: Режим доступа: http://www.consultant.ru, свободный (дата обращения: 05.12.2020);

6. Тикунов, В.С. Моделирование в картографии / В.С. Тикунов. М.: Изд-во МГУ, 1997, - 405 с. — Текст: электронный //— URL: https://booksee.org/book/586760 (дата обращения: 05.12.2020);

7. Региональная экономика и управление развитием территорий: учебник и практикум для вузов / И. Н. Ильина [и др.]; под общей редакцией Ф. Т. Прокопова. — Москва Издательство Юрайт, 2020. — 355 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-00236-2. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/450558 (дата обращения: 05.12.2020).

8. Котляров, М. А. Экономика градостроительства: учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — Москва: Издательство Юрайт, 2020. — 152 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-10963-4. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/455316 (дата обращения: 05.12.2020).

9. Федеральная государственная информационная система территориального планирования (ФГИС ТП) [Электронный ресурс] – URL: Режим доступа: https://fgistp.economy.gov.ru, свободный (дата обращения: 05.12.2020);

10. Официальный сайт администрации Анастасиевского сельского поселения Матвеево-Курганского района Ростовской области – [Электронный ресурс]: URL: https://anastasievkasp.ru/, свободный (дата обращения: 05.12.2020).

References

1. Of The Russian Federation. Laws. Urban planning code [Electronic resource]: Federal Law No. 190: [adopted by The state Duma on December 22, 2004: approved by the state Duma. By the Federation Council on December 24, 2004] - URL: http://www.consultant.ru, free (accessed: 05.12.2020);

2. Of The Russian Federation. Laws. Land code [Electronic resource]: Feder. Law No. 136: [adopted by the state Duma on September 28, 2001: approved. By the Federation Council on October 10, 2001] - URL: http://www.consultant.ru, free (accessed: 05.12.2020);

3. Of The Russian Federation. Laws. Federal law " on General principles of organization of local self-government in the Russian Federation "[Electronic resource]: Feder. Law No. 131: [adopted by the state Duma on September 16, 2003: approved. By the Federation Council on September 24, 2003] - URL: http://www.consultant.ru, free (accessed: 05.12.2020);

4. Of The Russian Federation. Order of the Ministry of Regional development of the Russian Federation of 26.05.2011 No. 244 "on approval of Methodological recommendations for the development of projects of

АГРОФОРСАЙТ

General plans of settlements and urban districts" [Electronic resource]: - URL: access Mode: http://www.consultant.ru, free (accessed: 05.12.2020);

5. Of The Russian Federation. Order of the Ministry of economic development of the Russian Federation dated 09.01.2018 No. 10 "on approval of requirements for the description and display in territorial planning documents of Federal, regional, and local objects" [Electronic resource]: - URL: access Mode: http://www.consultant.ru, free (accessed: 05.12.2020);

6. Tikunov, V. C. Modeling in cartography / V. S. Tikunov. M.: MSU publishing House, 1997, - 405 p. - Text: electronic / / - URL: https://booksee.org/book/586760 (accessed: 05.12.2020);

7. Regional economy and territorial development management: textbook and workshop for universities / I. N. Ilyina [et al.]; under the General editorship of F. T. Prokopov. - Moscow yurayt Publishing house, 2020. - 355 p — - (Higher education). - ISBN 978-5-534-00236-2. - Text: electronic / / EBS yurayt [website]. — URL: https://urait.ru/bcode/450558 (date accessed: 05.12.2020).

8. Kotlyarov, M. A. Economics of urban development: the tutorial and workshop for high schools / M. A. Kotlyarov. - Moscow: yurayt Publishing house, 2020. - 152 p. - (Higher education). - ISBN 978-5-534-10963-4. - Text: electronic / / EBS yurayt [website]. - URL: https://urait.ru/bcode/455316 (accessed: 05.12.2020).

9. Federal state information system of territorial planning (FGIS TP) [Electronic resource] - URL: access mode: https://fgistp.economy.gov.ru, free (accessed: 05.12.2020);

10. Official website of the administration of Anastasievskoye rural settlement of Matveevo-Kurgan district of the Rostov region – [Electronic resource]: URL: https://anastasievkasp.ru/, free (accessed: 05.12.2020).

АГРОФОРСАЙТ

УДК: 504.064.36

Петрунькина В.Г.

ПРИМЕНЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ МОНИТОРИНГА ПРОМЫШЛЕННО-УРБАНИЗИРОВАННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ПРИ РАЗРАБОТКЕ СХЕМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ МО «ГОРОД САРАТОВ» САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИМЕНЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ МОНИТОРИНГА ПРОМЫШЛЕННО-УРБАНИЗИРОВАННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ПРИ РАЗРАБОТКЕ СХЕМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ МО «ГОРОД САРАТОВ» САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Петрунькина Виктория Геннадиевна
студентка магистратуры,
кафедры «Землеустройство и кадастры»
СГАУ им. Н.И. Вавилова
гор. Саратов, Россия

Victoria G. Petrunkina
student learner in a master's degree
Department «Of land Management and cadastres»
SGAU named after N. I. Vavilov
The sity of Saratov, Russia

Аннотация. *Данная статья посвящена вопросам мониторинга промышленно-урбанизированных территорий на территории МО «Города Саратов» для разработки схем градостроительного планирования. Изучение теоретических и методических основ мониторинга промышленно-урбанизированных территорий. Проведение комплексной оценки состояния природно-ресурсного потенциала.*

Annotation. *This article is devoted to the issues of monitoring of industrial-urbanized territories on the territory of the municipal district "City of Saratov" for the development of urban planning schemes. Study of the theoretical and methodological foundations of monitoring industrial-urbanized areas. Conducting a comprehensive assessment of the state of natural resource potential.*

Ключевые слова*: мониторинг земель, прогнозирование состояния почвенного покрова, градостроительное зонирование.*

Keywords: *monitoring of lands, forecasting the state of soil cover, urban planning zoning.*

АГРОФОРСАЙТ

Введение.

Рациональное использование и охрана земель предполагает необходимость получения разносторонних и регулярно обновляемых данных об их состоянии в рамках мониторинга окружающей среды. Результаты мониторинга как системы наблюдения, оценки и прогнозирования состояния почвенного покрова – связующего природные среды многофункционального звена, необходимы для осуществления планирования и застройки отдельных районов и городов в целом, проведения государственного надзора за состоянием городских земель, изменения функционального назначения отдельных зон городских земель, а также кадастровой оценки земель поселений. Целью статьи является: анализ результатов мониторинга промышленно-урбанизированных территорий на территории МО «Города Саратов» для разработки схем градостроительного планирования.

Материалы и методы исследования.

В качестве материалов исследования использовался следующий материал: правила землепользования и застройки МО «Город Саратов»; градостроительный план МО «Город Саратов»; доклад о состоянии и об окружающей природной среды Саратовской области в 2017 году; техническое планирование МО «Город Саратов»; карта инженерной защиты от опасных природных процессов; карта функциональных зон; карта зонирование по степени природной опасности на территории МО «Город Саратов».

Результаты исследования.

В соответствии со статьей 67 Земельного кодекса Российской Федерации государственный мониторинг земель является частью государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды) и представляет собой систему наблюдений, оценки и прогнозирования, направленных на получение достоверной информации о состоянии земель, об их количественных и качественных характеристиках, их использовании и о состоянии плодородия почв.

В зависимости от целей наблюдения государственный мониторинг земель подразделяется на мониторинг использования земель и мониторинг состояния земель. В рамках мониторинга использования земель осуществляется наблюдение за использованием земель и земельных участков в соответствии с их целевым назначением.

Общая площадь земель города Саратова составляет 38 197 гектаров. Сельскохозяйственные угодья в его составе занимают весьма высокий удельный вес - 89,5%. Основу сельскохозяйственных угодий представляет наиболее ценная их составляющая - пашня, на долю которой приходится около 32,8% всей земельной площади района и 36,7% сельхозугодий. Значительные площади - 20,9% - занимают естественные кормовые угодья (пастбища и сенокосы). По формам собственности организации города распределились следующим образом:

АГРОФОРСАЙТ

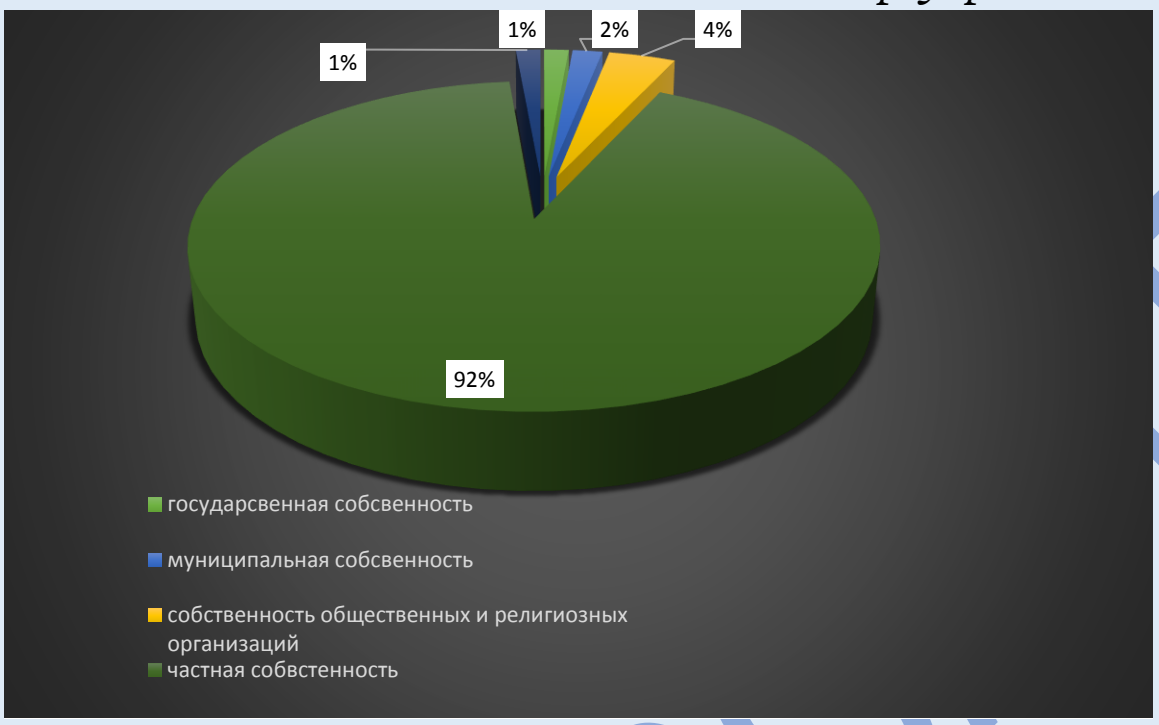

Рисунок 1. Форма собственности организации города Саратова

Распределение земель по категориям представляет преобладание в структуре земельного фонда МО «Города Саратова» земель сельскохозяйственного назначения, на долю которых приходится 84,8 %, а также земель лесного фонда - 5,5 %.

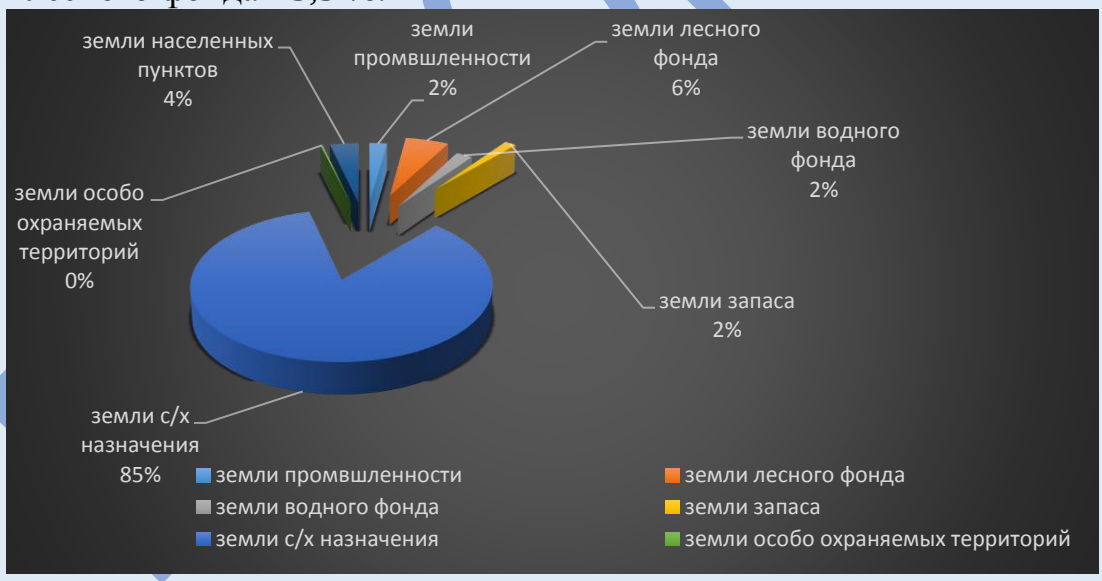

Рисунок 2. Распределение земельного фонда МО «Город Саратов» по категориям на 1 января 2018 года.

Главной целью территориального планирования города является обеспечение устойчивого развития территории.

Территориальное планирование города включает:

- формирование благоприятной среды жизнедеятельности человека;
- определение зон планируемого размещения объектов капитального строительства и зон с особыми условиями использования территорий;
- сохранение объектов культурного наследия;

- сохранение и развитие природного экологического каркаса, в том числе особо охраняемых природных территорий;
- модернизацию и развитие систем производственной, коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур;
- формирование комплексной инфраструктуры города, отвечающей его предназначению (миссии) областного центра – административного, делового и культурного центра Саратовской области.

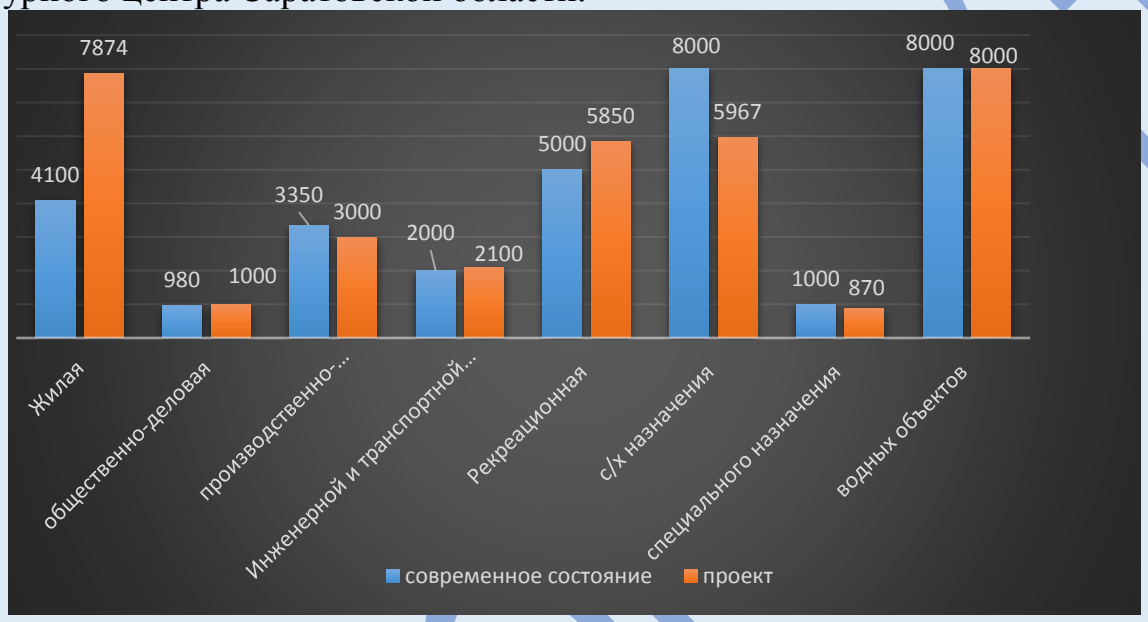

Рисунок 3. Трансформация функциональных зон МО «Город Саратов».

Учитывая развитие городского пространства в северном направлении, необходимо предусмотреть мероприятия структурного порядка по адаптации территории между существующим аэропортом и историческим центром в структуре города с развитием системы транспорта, парков, бульваров, что предполагает частичную реконструкцию существующих кварталов.

Проведя анализ природно-ресурсные условия, можно сделать вывод о том, что МО «Город Саратов» является весьма перспективным муниципальным образованием. Земельный фонд города практически исчерпан, наблюдается тенденция расширения своих границ. Но следует обратить внимание на оползневые участки, которые занимаю достаточную площадь, особенно в центре города. Рациональное освоение оползневых зон позволит увеличить городскую среду, не увеличивая границы города.

Градостроительная документация учитывается при разработке федеральных целевых программ, программ социально-экономического развития территорий Российской Федерации, целевых программ субъектов Российской Федерации и местных целевых программ, территорий субъектов Российской Федерации, схем и проектов развития инженерной, территорий муниципальных образований, транспортной и социальной инфраструктур, территориальных комплексных схем охраны природы и природопользования, а также схем защиты территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

АГРОФОРСАЙТ

Главной целью территориального планирования города является обеспечение устойчивого развития территории.

Территориальное планирование города включает:

- определение зон планируемого размещения объектов капитального строительства и зон с особыми условиями использования территорий;
- сохранение объектов культурного наследия;
- формирование благоприятной среды жизнедеятельности человека;
- развитие и модернизацию систем коммунальной инфраструктуры, производственной, транспортной и социальной инфраструктур;
- сохранение и развитие природного экологического каркаса, в том числе особо охраняемых природных территорий;
- формирование комплексной инфраструктуры города, отвечающей его предназначению (миссии) областного центра – административного, делового и культурного центра Саратовской области.

Подтопление территории - это сложный, обусловленный многими природными и антропогенными факторами, процесс подъема уровня подземных вод во времени. В научном понимании, если уровень грунтовых вод находится на глубине менее 3 м от земной поверхности, такие территории называют подтопленными. Причины подтопления могут быть природными и антропогенными, т.е. вызванными человеческой деятельностью.

На территории города Саратова в настоящее время проблема подтопления основных районов жилой застройки, приобрела катастрофический характер. Чтобы понять всю сложность и актуальность этой проблемы, необходимо разобраться, какую угрозу она несет в себе.

С этой целью была построена карта подтопления территории МО «Город Саратов», иллюстрирующая закономерности распределения зон подтопления в различных районах города. Характерной чертой города Саратова является то, что его территория по ряду природных особенностей изначально была предрасположена к подтоплению. Основная жилая и производственная застройка города Саратова располагается в Приволжской котловине и на склонах Лысой и Соколовой гор, Увекского поднятия.

Главные причины подтопления территории МО города Саратова:

1. Ведение строительных работ без необходимых защитных мер по отведению грунтовых и поверхностных вод, повышающих их уровень.
2. Нарушение правил строительства насыпных сооружений (дамбы, дороги, насыпи, и т.п.), затрудняющие свободный сток поверхностных и грунтовых вод:

- массовое использование свайных фундаментов, подпирающих потоки грунтовых вод;
- утечки воды из подземных и поверхностных водонесущих коммуникаций;
- значительное содержание в гидрогеологическом разрезе слабопроницаемых пород, серьёзно препятствующих инфильтрации больших масс грунтовых вод и гидрологической связи между собой различных горизонтов этих вод.

АГРОФОРСАЙТ

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов» являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Саратовской области, регулирующими вопросы землепользования и застройки, Уставом города Саратова, Генеральным планом города, иными муниципальными правовыми актами, определяющими основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Город Саратов», охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Результатом государственной экспертизы проекта документа территориального планирования является заключение о соответствии этого проекта требованиям технических регламентов и требованиям рациональной организации территории (положительное заключение) или о несоответствии проекта документа территориального планирования требованиям технических регламентов и требованиям рациональной организации территории (отрицательное заключение). Заключение государственной экспертизы проекта документа территориального планирования может быть оспорено заинтересованными лицами в судебном порядке.

Выводы.

На основании анализа литературных материалов выявлена актуальность и необходимость совершенствования экологического мониторинга земель промышленно-урбанизированных территорий, как универсального регулятора природной среды, в направлении интеграции исследований загрязнений компонентов природной среды, внедрения методов математического моделирования распространения загрязняющих веществ, оценки роли промпредприятий в загрязнении земель, унификации методических документов и организации его проведения. Показано, что результаты мониторинга земель являются информационной основой рационального землепользования городских территорий и необходимым дополнением государственного кадастра недвижимости. Оценка состояния земель выполняется путем анализа ряда последовательных (периодических, оперативных) наблюдений, направленности и интенсивности изменений и сравнения полученных показателей со значениями базового наблюдения и нормативного показателя. По результатам оценки состояния земель составляются прогнозы и рекомендации с приложением к ним тематических карт, диаграмм и таблиц, характеризующих динамику и направление развития изменений, в особенности имеющих негативный характер.

Список литературы

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. – М.: Айрис - пресс, 2018. - 64 с.

АГРОФОРСАЙТ

2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 21.10.1994 г.: по состоянию на 22 октября 2015 г.] – Режим доступа: http://garant.ru, свободный.

3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федер. Закон: принят Гос. Думой 28 сен. 2001 г.:– М.: Эксмо, 2017. – 128 с.

4. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости: федер. закон [Текст]: [принят Гос. Думой 04 июля 2007 г. одобр. Советом Федерации 11 июля 2007 г.]. - М.: Ось-89, -2018 г. – 86 с.

5. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс [Электронный ресурс]: федер. закон: [принят Гос. Думой 22 декабря 2004 г.: по состоянию на 15 мая 2019 г.]. – Режим доступа: http://base.garant.ru/, свободный.т

6.Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденные решением Саратовской городской Думы от 29.04.2008 года № 27-280 // Официальный сайт администрации муниципального образования «Город Саратов» [Электронный ресурс]: [по состоянию на 22 декабря 2017 г.] – Режим доступа: www.saratovmer.ru, свободный.

7. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденные решением Саратовской городской Думы от 29.04.2008 года № 27-280 // Официальный сайт администрации муниципального образования «Город Саратов» [Электронный ресурс]: [по состоянию на 22 декабря 2017 г.] – Режим доступа: www.saratovmer.ru, свободный.

8. СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений [Электронный ресурс]. – Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89*. – М.: утв. Приказом Минрегион РФ от 28 декабря 2010 г. № 820. – Режим доступа: http://www.norm-load.ru., свободный.

9. Доклад о состоянии и об охране окружающей среды Саратовской области в 2017 году [Электронный ресурс] / Официальный портал Правительства Саратовской области – 2017. – Режим доступа: http://saratov.gov.ru/government/structure/compresenvir/rep/, свободный.

10. Золотова, Е.В. Градостроительный кадастр с основами геодезии [Текст] Учеб. для вузов: Спец. «Архитектура» / Е.В. Золотова, Р.Н. Скогорева. – М.: «Архитектура-С», 2009. – 176 с.

References

1. Russian Federation. Constitution (1993). Constitution of the Russian Federation [Text]: official. text. - M .: Iris - press, 2018 .-- 64 p.

2. Russian Federation. Laws. Civil Code of the Russian Federation [Electronic resource]: [feder. law: adopted by the State. Duma on October 21, 1994: as of October 22, 2015] - Access mode: http://garant.ru, free.

3. Russian Federation. Laws. Land Code of the Russian Federation [Text]: [Feder. Law: adopted by the State. Duma on September 28. 2001: - M .: Eksmo, 2017 .-- 128 p.

4. Russian Federation. Laws. On the state cadastre of real estate: Feder. law [Text]: [adopted by the State. Duma on July 4, 2007 approved. By the Federation Council on July 11, 2007]. - M .: Os-89, -2018 - 86 p.

5. Russian Federation. Laws. Urban planning code [Electronic resource]: Feder. law: [adopted by State. Duma December 22, 2004: as of May 15, 2019]. - Access mode: http://base.garant.ru/, free.t

6. The rules of land use and development of the municipal formation "City of Saratov", approved by the decision of the Saratov City Duma of April 29, 2008, No. 27-280 // Official website of the administration of the municipal formation "City of Saratov" [Electronic resource]: [as of December 22, 2017 g.] - Access mode: www.saratovmer.ru, free.

7. Land use and development rules of the municipal formation "City of Saratov", approved by the decision of the Saratov City Duma dated April 29, 2008 No. 27-280 // Official website of the administration of the municipal formation "City of Saratov" [Electronic resource]: [as of December 22, 2017] - Access mode: www.saratovmer.ru, free.

8.SP 42.13330.2011. Urban planning. Planning and building of urban and rural settlements [Electronic resource]. - Updated edition of SNiP 2.07.01.89 *. - M.: approved By order of the Ministry of Regional Development of the Russian Federation of December 28, 2010 No. 820. - Access mode: http://www.norm-load.ru., Free.

9. Report on the state and protection of the environment of the Saratov region in 2017 [Electronic resource] / Official portal of the Government of the Saratov region - 2017. - Access mode: http://saratov.gov.ru/government/structure/compresenvir/rep/ , free.

10. Zolotova, E.V. Urban cadastre with the basics of geodesy [Text] Textbook. for universities: Spec. "Architecture" / E.V. Zolotova, R.N. Skogorev. - M .: "Architecture-S", 2009. - 176 p.

АГРОФОРСАЙТ

УДК:711.4-16

Агапова О.А.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Агапова Оксана Алексеевна
студентка магистратуры ,
кафедры «Землеустройство и кадастры»
СГАУ им Н.И.Вавилова
гор. Саратов, Россия

Agapova Oksana Alekseevna
student learner in a master's degree
Department «Of land Management and cadastres»
SGAU named after N.I. Vavilov
The sity Saratov, Russia

Аннотация. *В данной статье рассматривается проблема применения корректировки на местоположение в пределах города Саратова при оценки рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом.*

Annotation. *This article discusses the problem of applying location adjustment within the city of Saratov when evaluating the market value of real estate objects using a comparative approach.*

Ключевые слова*: оценка, рыночная стоимость, объект недвижимости, объект оценки, объекты аналоги, корректировки, местоположение..*

Keywords: *the estimated, market value, the object property, the object of evaluation, the objects counterparts, the adjustmemts, location.*

АГРОФОРСАЙТ

Введение.

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике. Рынок недвижимости имеет большое значение в области всего рынка в целом, так как рынок труда, капитала, товаров и услуг могут существовать только на определённой основе, и в первую очередь иметь (арендовать) для своей деятельности помещения.

Целью работы является анализ актуальных данных коммерческой недвижимости и определение ее стоимости в зависимость от местоположения. Для того чтобы достигнуть данной цели были проведены исследования согласно информационных источник и другой справочной литературы, а также предложен способ совершенствования методики определения рыночной стоимости офисно-торговых объектов недвижимости на примере города Саратова.

Материалы и методы исследования.

В качестве материалов исследования выступают актуальные данные предложений коммерческой недвижимости на рынке. В качестве методов исследования был применен аналитический метод, при котором был осуществлен анализ предоставленных данных. Рассмотрены различные информационные источники в количестве 10 единиц, включающие в себя законодательные акты, справочники, учебники для вузов и сайты информационных систем.

Результаты исследования.

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы, объекты уличной торговли, кафе, фитнес-центра, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждения, детских садов, школ и т.п., а также встроенных помещений, переоборудованных из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности [6].

Местоположение является основным фактором ценообразования земельных участков и недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, в другом районе или на другой территории. Однако, как следует из установившейся оценочной практики, в рамках сравнительного подхода можно «привести» данные по ценам, относящееся к одной территории, к данным другой территории. Для этого нужно располагать соответствующими корректирующими коэффициентами, отражающими цены по однотипным объектам в разных зонах [6].

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах крупного города, является его местонахождение.

АГРОФОРСАЙТ

Поэтому установление коэффициентов, характеризующих соотношение цен между различными зонами в городе, является важной задачей [6].

В качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация территорий города, используется совокупность факторов, определяющих функциональный профиль соответствующей территории. При этом решающую роль играют различные сочетания промышленно-производственных, организационно-культурных, транспортных, оздоровительных, научно-производственных и других функций. Эти факторы оказывают наибольшее значение на цены [6].

Спроси и предложение является основным фактором, который регулирует рынок.

При росте спроса усиливается активность рынка недвижимости. Одним из важнейших условий увеличения спроса является расширение экономических возможностей покупателей, а именно увеличение их дохода. Результатом роста спроса на недвижимость является рост арендной платы и цен продажи недвижимости, хотя в этом же направлении действуют и инфляционные тенденции, которые могут повлиять на повышение цен на всех сегментах рынка [5].

Характерной чертой предложения является неэластичность, отсюда имеются значительные колебания активности сделок с недвижимостью.

Исследуя актуальные предложения на рынке офисно-торговой недвижимости, согласно сайтам https://saratov.cian.ru и https://www.avito.ru, выявлено, что большее число предложений коммерческой недвижимости находится в центре административных районов города, что обусловлено большой деловой активностью в данном местоположении.

Проведём анализ рынка офисно-торговых объектов недвижимости, находящихся в разных местоположениях в пределах города Саратова.

Таблица 1.

Источник информации	Адрес объекта	Местоположение в пределах города	Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	Стоимость за 1 кв.м.
https://saratov.cian.ru/sale/commercial/242206658/	Саратовская область, Саратов, р-н Заводской, мкр. Пролетарский-2, Огородная ул., 78/90	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	120	2 700 000	22 500
https://saratov.cian.ru/sale/commercial/237088658/	Саратовская область, Саратов, р-н Заводской, мкр. 20-й квартал, ул. Имени В.М. Азина, 34	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	100	2 500 000	25 000
https://saratov.cian.ru/sale/commercial/235251938/	Саратовская область, Саратов, р-н Заводской, мкр. 20-й квартал, Заречная ул., 17	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	60	1 600 000	26 667

АГРОФОРСАЙТ

Источник информации	Адрес объекта	Местоположение в пределах города	Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	Стоимость за 1 кв.м.
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.					24 722
https://saratov.cian.ru/sale/commercial/242721848/	Саратовская область, Саратов, р-н Октябрьский, Бахметьевская ул., 33	Центры административных районов города	44	1 990 000	45 228
https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_80.1_m_1294274171	Саратовская область, Саратов, Вольская ул., 127/133	Центры административных районов города	80,1	3 850 000	48 065
https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_arendatorami_tsokol_85_m_2029681389	Саратовская область, Саратов, ул. имени Ф.Э. Дзержинского, 47	Центры административных районов города	85	3 750 000	44 118
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.					45 804

Таким образом, исходя из данных таблицы 1, была выявлена средняя стоимость за 1 кв.м. офисно-торговой недвижимости. Средняя стоимость объектов, расположенных в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки составляет 24 722 рублей за 1 кв.м., для объектов, расположенных в центре административных районов города – 45 804 рублей за кв.м.

Согласно справочника оценщика Лейфера Л.А. [6] определены корректирующие элементы на местоположение в пределах города при покупке и аренде (таблица 2).

Таблица 2.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Окраины городов, промзоны	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00

АГРОФОРСАЙТ

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,88	0,88	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Окраины городов, промзоны	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Предположим, что объект оценки расположен в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки, рынок является неактивным и применяются объекты аналоги, расположенные в центре административных районов города, так как коммерческих предложений в этом месте больше от спроса офисно-торговых объектов в центре деловой активности. Корректировка в представленном случае будет составлять 0,74/0,88=0,84, что в процентном соотношении составляет 16%.

По данным средних стоимостей земельных участков за 1 кв. м. в городе Саратове разница в стоимости в зависимости от местоположения в пределах города составляет 21 082 рублей за 1 кв. м. В процентном соотношение корректировка для объектов аналогов, расположенных в центре административных районов города, к объекту оценки, расположенному в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки, будет составлять 53,9%, что в 3,4 раз больше предполагаемой корректировки.

Таким образом, в ходе анализа рынка и подсчета корректировки на местоположение в пределах города Саратова самостоятельно, выявлено, что предполагаемая корректировка имеет различие в 37,9%. Именно это будет причиной большого разброса цен и расчет рыночной стоимости получится некорректным.

Выводы.

Наибольший спрос коммерческих объектов недвижимости имеется в центре административных районов города, исходя из этого, большинство предложений имеется в этом же местоположении, так как открытие бизнеса прибыльнее всего в центре деловой активности. Но при определении рыночной стоимости объектов офисно-торговой недвижимости, согласно проведенных исследований в данной статье, при неактивном рынке и применение корректировки на местоположение в пределах города могут возникнуть сложности, и возникнет потребность разработки собственного коэффициента для данного населенного пункта, путем анализа рынка и предложенных коэффициентов справочников.

Список литературы

1.Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ. [Электронный ресурс]: [федер. закон: Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года] – Режим доступа: http://www.consultant.ru, свободный.

АГРОФОРСАЙТ

2. Российская Федерация. Законы. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО № 1)» [Электронный ресурс]: – Режим доступа: http://www.consultant.ru, свободный.

3. Российская Федерация. Законы. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25.09.2014 № 611 [Электронный ресурс]: – Режим доступа: http://www.consultant.ru, свободный.

4. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. [Текст] // А.Н. Асаул – 3–е изд. Стандарт третьего поколения. — СПб.: Питер, 2013. — 416 с

5. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: Учебник. [Текст] // А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Финансы и статистика, 2009. – 479 с.

6. Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. [Текст] // Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород, 2018. – 368 с.

7. Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. [Текст] // Л.А.Лейфер. – Нижний Новгород, 2019. – 208 с.

8. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. [Текст] // Е.И. Тарасевич – СПб.: ТОО Технобалт, 2008. – 422 с.

9. https://www.avito.ru [Электронный ресурс]: – Режим доступа: свободный.

10. https://saratov.cia№.ru [Электронный ресурс]: – Режим доступа: свободный.

References

1. Russian Federation. Laws. Federal law No. 135-FZ of 29.07.1998 on appraisal activities in the Russian Federation. [Electronic resource]: [Feder. law: Adopted by the State Duma on July 16, 1998, approved by the Federation Council on July 17, 1998] - access Mode: http://www.consultant.ru, free.

2. Of The Russian Federation. Laws. Order of the Ministry of economic development of the Russian Federation dated 20.05.2015 No. 297 "on approval of the Federal assessment standard" General concepts of assessment, approaches to assessment and requirements for conducting an assessment of FSO No. 1) " [Electronic resource]: - access Mode: http://www.consultant.ru, free.

3. Of The Russian Federation. Laws. Order of the Ministry of economic development of the Russian Federation No. 611 of 25.09.2014 "on approval of the Federal assessment standard" real estate Assessment (FSO No. 7) " of 25.09.2014 No. 611 [Electronic resource]: - access mode: http://www.consultant.ru, free.

4. Asaul A. N. real estate Economics: Textbook for universities. [Text] / / A. N. Asaul-3rd ed. The standard of the third generation. - St. Petersburg: Piter, 2013. - 416 p.

5. Gryaznova A. G., Fedotova M. A. real estate Valuation: Textbook. [Text] / / A. G. Gryaznova, M. A. Fedotova-M.: Finance and statistics, 2009. - 479 p.

6. Leifer L. A. Handbook for real estate appraiser – 2018. Office and retail real estate and similar types of objects. Adjustment coefficients and discounts for a comparative approach. [Text] / / L. A. Leifer. - Nizhny Novgorod, 2018. - 368 p.

7. Leifera L. A. Handbook of real estate appraiser-2018. Office and retail real estate and similar types of objects. Current and forecast market characteristics for the revenue approach. [Text] / / L. A. Leifer. - Nizhny Novgorod, 2019. - 208 p.

8. Tarasevich E. I. Methods of real estate valuation. [Text] / / E. I. Tarasevich-St. Petersburg: Technobalt LLP, 2008. - 422 p.

9. https://www.avito.ru [Electronic resource]: - access Mode: free.

10. https://saratov.cia no. ru [Electronic resource]: - access Mode: free.

АГРОФОРСАЙТ

УДК: 631.3.004.67

Петрунина Е.С.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ФИНАНСОВО-КРЕДИТНОЙ ПОДДЕРЖКИ МАЛОГО АГРОБИЗНЕСА

Совершенствование механизма государственной финансово-кредитной поддержки малого агробизнеса

Improving the mechanism of state financial and credit support for small agribusiness

Петрунина Екатерина Сергеевна
должность (обучающийся в магистратуре)
ВУЗ: Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова
гор. Саратов, Россия

Petrunina Ekaterina Sergeevna
position (studying in a master's degree)
University: Saratov State Agrarian University named N.I Vavilov
Saratov, Russia

Аннотация. Малые субъекты предпринимательства, осуществляющие предпринимательскую деятельность в агропромышленной сфере, объективно находятся в неблагоприятных условиях по сравнению крупными организациями АПК вследствие ограниченности собственных ресурсов и отсутствия возможностей по таким параметрам, как доступ к финансовым ресурсам и государственным инвестициям.

***Ключевые слова**: малые формы хозяйствования, государственная поддержка, льготное кредитование, субсидирование кредитов, агропромышленный комплекс.*

Annotation. Small business entities engaged in entrepreneurial activities in the agro-industrial sector are objectively in unfavorable conditions compared to large agribusiness organizations due to limited own resources and lack of opportunities for such parameters as access to financial resources and public investment.

Keywords: small forms of management, state support, concessional lending, subsidizing loans, agro-industrial complex.

АГРОФОРСАЙТ

Введение.

Малое предпринимательство играет важную роль в развитии сельского хозяйства. С одной стороны, экономической, оно вносит существенный вклад в производство сельскохозяйственной продукции и обладает при этом огромным потенциалом для наращивания объемов её производства. С другой, социальной, — создает новые рабочие места, снижает уровень бедности, поддерживает сельский уклад жизни и сохраняет «целостность» территории страны.

Однако малое предпринимательство в сельском хозяйстве не способно лишь своими силами справиться с задачами государства по решению социально-экономических проблем на селе. Но именно развивая малое сельское предпринимательство государство способно решить многие из существующих проблем. Это предполагает необходимость государственной поддержки данного сектора экономики.

Данная тема является актуальной на сегодняшний день. Малое предпринимательство играет важную роль в развитии сельского хозяйства. С одной стороны, экономической, оно вносит существенный вклад в производство сельскохозяйственной продукции и обладает при этом огромным потенциалом для наращивания объемов её производства. С другой, социальной, — создает новые рабочие места, снижает уровень бедности, поддерживает сельский уклад жизни и сохраняет «целостность» территории страны.

Однако малое предпринимательство в сельском хозяйстве не способно лишь своими силами справиться с задачами государства по решению социально-экономических проблем на селе. Но именно развивая малое сельское предпринимательство государство способно решить многие из существующих проблем. Это предполагает необходимость государственной поддержки данного сектора экономики.

Цель исследования заключается в разработке научно обоснованных предложений и практических рекомендаций по совершенствованию механизма государственной поддержки малого предпринимательства в сельском хозяйстве.

В соответствии с целью были решены следующие задачи:

- рассмотрено понятие «малое предпринимательство», его особенности в сельском хозяйстве, определены научные и нормативно-правовые основы государственного регулирования и поддержки малого предпринимательства;
- исследовано современное состояние и тенденции развития малого предпринимательства в сельском хозяйстве;
- проанализированы направления, уровень и эффективность государственной поддержки малого предпринимательства в сельском хозяйстве;
- определены тенденции развития сельскохозяйственной кооперации в Белгородской области;
- выработаны предложения по совершенствованию механизма государственной поддержки малого предпринимательства

Материалы и методы исследования.

Теоретическую и методологическую основу исследования составили труды отечественных ученых, посвященные проблемам формирования, реализации и

АГРОФОРСАЙТ

совершенствования механизма государственной поддержки малого предпринимательства в сельском хозяйстве, законодательные акты Российской Федерации.

В качестве материалов исследования выступает отчетность сельскохозяйственных предприятий. Рассмотрено десять различных информационных источников [1,2,3,4,5,6,7,8,9,10], которые позволяют обобщить информацию о диверсификации производства сельскохозяйственной продукции.

Основная часть. Результаты исследования.

Одной из приоритетных задач в России остается развитие малых форм хозяйствования. Это подтверждается положениями программ социально-экономического развития, которые реализуются в настоящее время. Важнейшей из проблем повышенного темпа экономического роста, выступает преодолении бедности, устранение дисбаланса в развитии территорий. Все это связывается с развитием новых малых предприятий, увеличении их конкурентоспособности и повышением их занятости в данном экономическом секторе.

Малое предпринимательство - это совокупность независимых мелких и средних предприятий, выступающих как экономические субъекты рынка. Эти предприятия не входят в состав монополистических объединений и занимают по отношению к ним в хозяйственном отношении подчиненное или зависимое положение.

В западных странах современное предпринимательство характеризуется как особый, новаторский, стиль хозяйствования, в основе которого - постоянный поиск новых возможностей, ориентация на инновации, умение привлекать и использовать для решения поставленной задачи ресурсы из самых разнообразных источников. Такой подход имеет весьма важное значение и для развития предпринимательства в нашей стране. Но следует подчеркнуть при этом, что для создания и развития, своего предприятия предприниматель должен «искать» источники ресурсов на основе действующего законодательства. [5]

Существуют следующие формы государственной поддержки предпринимательства

1. формирование инфраструктуры поддержки и развития малого предпринимательства;

2. создание льготных условий использования субъектами малого предпринимательства государственных финансовых, материально-технических и информационных ресурсов, а также научно-технических разработок и технологий;

3. установление упрощенного порядка регистрации субъектов малого предпринимательства, лицензирования их деятельности, сертификации их продукции, представления государственной статистической и бухгалтерской отчетности;

4. поддержка внешнеэкономической деятельности субъектов малого предпринимательства, включая содействие развитию их торговых, научно-технических, производственных, информационных связей с зарубежными государствами;

5. организация подготовки, переподготовки и повышения квалификации кадров для малых предприятий;

6. специальные налоговые режимы, упрощенные правила ведения налогового учета, упрощенные формы налоговых деклараций по отдельным налогам и сборам для малых предприятий;

АГРОФОРСАЙТ

7. льготный порядок расчетов за приватизированное субъектами малого и среднего предпринимательства государственное и муниципальное имущество;

8. особенности участия субъектов малого предпринимательства в качестве поставщиков (исполнителей, подрядчиков) в целях размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд;

9. меры по обеспечению прав и законных интересов субъектов малого и среднего предпринимательства при осуществлении государственного контроля (надзора);

10. меры по обеспечению финансовой поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. [3]

Необходимо подчеркнуть, что для достижения цели финансово-кредитной поддержки малых структур сельскохозяйственного предпринимательства, необходимо обеспечить рыночные и общеэкономические условия для их успешного функционирования, а именно:

- формирование рынка сбыта произведенной продукции;
- преодоление проблемы ценового диспаритета;
- формирования рыночной инфраструктуры малого агробизнеса (институты финансового посредничества, бизнес-инкубаторы, информационно-консультационные и обучающие центры). [5]

В нашей стране государственная поддержка малых форм хозяйствования осуществляется по следующим направлениям:

1. Оказание прямой финансовой поддержки в форме субсидирования процентной ставки по кредитам, гарантий по кредитам коммерческих банков, полной или частичной компенсации финансовым структурам недополученной прибыли при кредитовании малых форм хозяйствования по пониженной процентной ставке.

2. Предоставление косвенной финансовой помощи малым формам хозяйствования, нацеленной на создание благоприятных условий для привлечения инвестиций и накопления капитала в аграрном секторе экономики (поддержка кооперирования малых форм хозяйствования, предоставление финансовой аренды, выделение доли по госзакупкам у малого агробизнеса).

В рамках Государственной программы «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013-2020 годы» осуществляется возмещение части затрат (в размере ключевой ставки ЦБ РФ) на уплату процентов по кредитам, полученным сельскохозяйственными товаропроизводителями (в том числе малыми формами хозяйствования) в российских кредитных организациях, и займам, полученным в сельскохозяйственных кредитных потребительских кооперативах до 31 декабря 2016 г. на цели развития подотраслей растениеводства, животноводства и молочного скотоводства в соответствии с перечнем, утверждаемым Министерством сельского хозяйства Российской Федерации.

01.01.2017 г. Правительством РФ введен в действие новый механизм господдержки сельскохозяйственных товаропроизводителей — льготное краткосрочное и инвестиционное кредитование по ставке не более 5% годовых [3].

Далее рассмотрим меры господдержки предприятий АПК (рисунок 1).

АГРОФОРСАЙТ

Программа господдержки	2016 год	2017 год	Примечание
Субсидии на компенсацию расходов на уплату процентов по кредитам (Программа №1460)	Да	Нет	**ВАЖНО!** В 2017 году по Программе №1460 будут субсидироваться кредитные договоры, заключенные до 01.01.2017, по которым Минсельхозом России были приняты обязательства по субсидированию
Субсидии кредитным организациям на возмещение недополученных доходов по льготным кредитам по ставке не более 5% годовых	Нет	Да	**ВАЖНО!** Льготные кредиты предоставляются с 01.01.2017 года

Рисунок 1 - меры господдержки предприятий АПК, связанные с кредитованием в 2016-2017 годах [4].

По данным рисунка 1 можно сказать, что субсидии на компенсацию расходов на уплату процентов по кредитам выдавались в 2016 году, а субсидии кредитным организациям на возмещение недополученных доходов по льготным кредитам по ставке не более 5% годовых выдавались в 2017 году.

Рассмотрим основные параметры льготного кредитования предприятий АПК (рисунок 2).

Параметр льготного кредита	Краткосрочное кредитование	Инвестиционное кредитование	Примечание
Максимальный срок	До 1 года (включительно)	От 2х до 15 лет (включительно)	Кредиты сроком от 1 до 2х лет не субсидируются
Цель	На развитие растениеводства, животноводства, и переработки продукции растениеводства и животноводства	На развитие растениеводства, животноводства, и переработки продукции растениеводства и животноводства	Конкретный перечень утверждается Минсельхозом России
Валюта	Рубли РФ	Рубли РФ	-
Сумма	Максимальный лимит на заемщика одного уполномоченного банка – не более 1 млрд.руб.	Без ограничения по сумме на реализацию 1-го инвестиционного проекта заемщика одного уполномоченного банка	-
Форма кредитования	Кредит, кредитная линия	Кредит, кредитная линия	-

Рисунок 2 – Основные параметры льготного кредитования предприятий АПК [4]

Согласно рисунку 3, можно сказать по краткосрочному и инвестиционному кредитованию валюта представлена в рублях. Лимит по краткосрочному кредитованию на заемщика одного уполномоченного банка не более 1 млрд.руб, по инвестиционному кредитованию без ограничения и т.д.

Для получения льготного кредита заемщик должен удовлетворять следующим общим условиям:

АГРОФОРСАЙТ

- не находиться в процессе реорганизации, ликвидации и не иметь ограничений на осуществление хозяйственной деятельности
- иметь (обладать) статус(ом) налогового резидента РФ
- быть зарегистрированным на территории РФ
- отсутствие возбужденного производства по делу о несостоятельности (банкротстве)
- отсутствие просроченной (неурегулированной) задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджет и во внебюджетные фонды

В 2017 г. Минсельхозом России были установлены две квоты для малого бизнеса:

- по краткосрочным кредитам — 30%
- по долгосрочным кредитам — 10%. [4]

Общая сумма субсидий по стране составила 4,93 млрд руб. Вместе с тем при распределении квот не учтено, что роль малых форм по регионам существенно различается. В среднем по стране на долю крестьянских хозяйств в 2016 г. приходилось 12,5% валовой сельскохозяйственной продукции, в 25 субъектах РФ крестьянские (фермерские) хозяйства давали менее 5% валовой продукции, а в ряде субъектов — более 20%.

Механизмы государственной поддержки кредитования в сельском хозяйстве:

- инвестиционные кредиты: на срок от 2 до 15 лет с ограничением объема кредита на одного заемщика в рамках консолидированной субсидии на поддержку инвестиционного кредитования в АПК.

- краткосрочные кредиты: на срок до 1 года с ограничением объема кредита на одного заемщика в рамках "единой субсидии".

В настоящее время одними из самых популярных направлений краткосрочного льготного кредитования выступают растениеводство и животноводство. В данном направлении средства привлекаются на переработку продукции животноводства и растениеводства.

Выводы

Таким образом, актуальными для всех стадий жизненного цикла аграрного бизнеса остаются мероприятия по развитию стандартов кредитования малых форм хозяйствования, увеличение объема финансирования в рамках сельскохозяйственных проектов, развитие механизмов льготного кредитования. Предлагаемые изменения действующего механизма управления государственной поддержкой малого предпринимательства в сельском хозяйстве могут обеспечить дополнительные возможности для развития отечественного АПК в целом и малого предпринимательства в частности.

Список литературы

1. Постановление Правительства РФ от 29.12.2016 № 1528. 01.01.2017 «Правила предоставления из федерального бюджета субсидий российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным сельскохозяйственным товаропроизводителям, организациям и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим производство, первичную и (или) последующую (промышленную) переработку сельскохозяйственной продукции и ее реализацию, по льготной ставке» » // СПС «Консультант плюс».

2. Узун В. Субсидии в АПК: малый бизнес снова в проигрыше // Мониторинг экономической ситуации в России: тенденции и вызовы социально-экономического развития. 2017. № 11 (49). С. 22-25.

3. Постановление Правительства РФ от 29.12.2016 г. № 1528 «Об утверждении правил предоставления из федерального бюджета субсидий российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими

АГРОФОРСАЙТ

доходов по кредитам, выданным сельскохозяйственным товаропроизводителям, организациям и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим производство, первичную и (или) последующую (промышленную) переработку сельскохозяйственной продукции и ее реализацию, по льготной ставке» // СПС «Консультант плюс».

4. : https://mirp.gov-murman.ru/files/prezentatsiya-po-mekhanizmu 5_13_01_17.pptx

5. Постановление Правительства РФ от 29.12.2016 № 1528

6. Муравьева М.В., Волкова Л.Е.А., Волкова Т.С., Трофименкова Е.В. Трудовые ресурсы как элемент воспроизводственных процессов в агросекторе региона // Перспективы науки. 2018. № 12 (111). С. 166-168.

7. Муравьева М.В. Государственное стимулирование благоустройства сельских поселений как фактор развития социальной инфраструктуры // В сборнике: Ландшафтная архитектура и природообустройство: от проекта до экономики - 2015. Материалы II Международной научно-техническая конференции. Под научной ред. О.Б. Сокольской и И.Л. Воротникова. 2015. С. 79-81

8. Муравьева М.В. Консультационная деятельность по проблемам альтернативной занятости сельского населения. Саратов, 2013.

9. Петрунина Е.С. Государственная поддержка малых форм хозяйствования в аграрном секторе саратовской области // Агрофорсайт. 2020 № 5. С.8

10. Решетникова А.В. Состояние крестьянских (фермерских) хозяйств в России // Агрофорсайт. 2020 № 54. С.14

References

1. Decree of the Government of the Russian Federation No. 1528 dated December 29, 2016. 01.01.2017 “Rules for the provision of subsidies from the federal budget to Russian credit institutions for reimbursement of lost income from loans issued to agricultural producers, organizations and individual entrepreneurs engaged in production, primary and (or) subsequent (industrial) processing of agricultural products and their sale, at a preferential rate "" // ATP "Consultant plus".

2. Uzun V. Subsidies in the agro-industrial complex: small business is again a loser // Monitoring of the economic situation in Russia: trends and challenges of socio-economic development. 2017. No. 11 (49). S. 22-25.

3. Decree of the Government of the Russian Federation of December 29, 2016 No. 1528 “On Approval of the Rules for Granting Subsidies to Russian Credit Institutions from the Federal Budget to Reimburse Their Lost Income on Loans Issued to Agricultural Producers, Organizations and Individual Entrepreneurs Engaged in Production, Primary and (or) subsequent (industrial) processing of agricultural products and their sale, at a preferential rate "// ATP" Consultant plus ".

4.: https://mirp.gov-murman.ru/files/prezentatsiya-po-mekhanizmu 5_13_01_17.pptx

5. Decree of the Government of the Russian Federation of December 29, 2016 No. 1528

6. Muraveva M.V., Volkova L.E.A., Volkova T.S., Trofimenkova E.V. Labor resources as an element of reproduction processes in the agricultural sector of the region // Prospects for science. 2018. No. 12 (111). S. 166-168.

7. Muravyova M.V. State stimulation of the improvement of rural settlements as a factor in the development of social infrastructure // In the collection: Landscape architecture and environmental management: from project to economy - 2015. Materials of the II International Scientific and Technical Conference. Scientific ed. ABOUT. Sokolskaya and I.L. Vorotnikov. 2015.S. 79-81

8. Muravyova M.V. Consulting activity on the problems of alternative employment of the rural population. Saratov, 2013.

9. Petrunina E.S. State support of small businesses in the agrarian sector of the Saratov region // Agroforsight. 2020 No. 5. P.8

10. Reshetnikova A.V. The state of peasant (farmer) households in Russia // Agroforsayt. 2020 No. 54. P.14

АГРОФОРСАЙТ