Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

Работа выполнена в СПБ «Риск-ориентированные методы решения задач техносферной безопасности»

СОГЛАСОВАНО

Начальник отдела ОНиПКРС

_____ Е.М. Димитриади
(подпись)

«17» 05 20 23г.

Декан факультета кадастра и строительства

_____Н.В. Гринкруг
(подпись)

«17» 05 20 23г.

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по научной работе

_____А.В. Космынин
(подпись)

«17» 05 20 23г.

«Реализация инвестиционных проектов на территории города Комсомольска - на - Амуре с предоставлением земельного участка без торгов под строительство объекта незавершенного строительством "Физкультурно – оздоровительный комплекс"»

Комплект проектной документации

Руководитель СПБ _____ 16.05.23 Г.Е. Никифорова
(подпись, дата)

Руководитель проекта _____ Л.И. Коротеева
(подпись, дата) 16.05.23

Комсомольск-на-Амуре 2023

Карточка проекта

Название	Реализация инвестиционных проектов на территории города Комсомольска - на - Амуре с предоставлением земельного участка без торгов под строительство объекта незавершенного строительством "Физкультурно – оздоровительный комплекс
Тип проекта	учебная работа
Исполнители	И.А. Корчажинская – группа 9КЗб
Срок реализации	01.12. 2022 - 31.05.2023.

Использованные материалы и компоненты

Поставленная задача	○ *Изучить понятие и состав земли, ее роль в инвестиционных процессах* ○ *Проанализировать организационно-правовые основы* реализации *и регулирования земельных инвестиций* ○ *Изучить и проанализировать перспективы и проблемы, связанные с рисками земельных инвестиций в России* ○ *Рассмотреть вопросы государственной поддержка в реализации инвестиционных проектов в виде предоставления земельных участков в Хабаровском крае* ○ *Апробировать* реализацию *инвестиционных проектов на территории города Комсомольска – на – Амуре*
Исследуемый контингент	*Общество с ограниченной ответственностью "Газпроминвестгазификация"*
Факторы риска	*Варианты:* ○ *Риски, связанные с прямой покупкой земли:* ○ *Финансовые риски – непрогнозируемый вариант опасностей, допускающих невыгодные изменения цен, корректировки в налогообложении и иные некомпенсируемые потери;* ○ *Информационные риски, связанные с нехваткой информации;* ○ *Ошибки в определении наиболее эффективного варианта использования земельного участка.*
Регламентирующие документы	*Конституция РФ. Федеральные законы и подзаконные нормативно-правовые акты. Договор аренды земельного участка 27:22:0031001:66*

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

Риск-ориентированные методы решения задач техносферной безопасности
СПБ КнАГУ

ЗАДАНИЕ
на разработку

Выдано студентам: *И.А. Корчажинской группа 9КЗб*

Название проекта: *Реализация инвестиционных проектов на территории города Комсомольска - на - Амуре с предоставлением земельного участка без торгов под строительство объекта незавершенного строительством "Физкультурно – оздоровительный комплекс*

Назначение: Выполнение анализа реализации инвестиционных проектов на территории города Комсомольска - на – Амуре в отношении земельных участков под строительство с определением различных вариантов рисков

Предмет исследования: Земельные участки, объекты капитального строительства

Область использования: в деятельности кадастрового инженера при выполнении кадастровых работ в отношении объектов недвижимости. Кадастровый учет объектов недвижимости

Факторы риска: *Риски, связанные с прямой покупкой земли: Финансовые риски; Информационные риски, связанные с нехваткой информации; Ошибки в определении наиболее эффективного варианта использования земельного участка*

Методы исследования: Теоретический метод исследования с использованием обобщения, классификации, анализа и моделирования ситуации с использованием картографических материалов

Регламентирующие нормативные документы: Конституция Российской Федерации; Земельный кодекс Р Ф; О кадастровой деятельности: федер. закон от 27.07.2007 г. № 221-ФЗ; О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ, Градостроительный кодекс РФ

План работ.

Наименование работ	Срок
Изучить понятие и состав земли, ее роль в инвестиционных процессах	*01.11. 2022 – 31.12.2022*
Проанализировать организационно-правовые основы реализации и регулирования земельных инвестиций	*01.01. 2023 – 31.01.2023*
Изучить и проанализировать перспективы и проблемы, связанные с рисками земельных инвестиций в России	*01.02. 2023 – 28.02.2023*
Рассмотреть вопросы государственной поддержка в реализации инвестиционных проектов в виде предоставления земельных участков в Хабаровском крае	*01.03. 2023 – 15.04.2023*
Апробировать реализацию инвестиционных проектов на территории города Комсомольска – на – Амуре	*16.04. 2023 – 31.05. 2023*

Комментарии:

Комментарии: Данная работа представляет интерес для организаций, выполняющих кадастровые работы в отношении объектов недвижимости. Наработанные материалы могут быть использованы в учебном процессе при изучении студентами технологии кадастровых работ, землеустроительных работ, учете и регистрации объектов недвижимости в Росреестре. При выполнении данного проекта предусмотрены научно - практические публикации в отношении объектов исследования

Перечень графического материала:

1. Проектная документация

2. Графическая часть

Публичная кадастровая карта земельных участков и объектов капитального строительства. Схема расположения земельного участка.

Руководитель проекта _____ *Л.И. Коротеева*
(подпись, дата) 16.05.23

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

ПАСПОРТ

«Реализация инвестиционных проектов на территории города Комсомольска - на - Амуре с предоставлением земельного участка без торгов под строительство объекта незавершенного строительством "Физкультурно – оздоровительный комплекс"»

Руководитель проекта _____ Л.И. Коротеева
(подпись, дата) 16.05.23

Комсомольск-на-Амуре 2023

Содержание

1 Общие положения 7
1.1 Нормативно – правовое обеспечение проекта 7
1.2 Перечень организаций, участвующих в разработке проекта 7
1.3 Актуальность разработки проекта 8
2 Понятие и состав земли, ее роль в инвестиционных процессах 10
2.1 Земельное право, как совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу использования и охраны земель 12
3 Земля как объект инвестиционных процессов 14
3.1 Реализация и регулирование земельных инвестиций 16
4 Перспективы и проблемы, связанные с рисками земельных инвестиций в России 21
4.1 Государственная поддержка в реализации инвестиционных проектов в виде предоставления земельных участков в Хабаровском крае 22
5 Порядок рассмотрения инвестиционных проектов на приоритетность 25
5.1 Реализация инвестиционных проектов на территории города Комсомольска – на – Амуре 27
6 Рекомендации по реализации результатов проекта 30
7 Список использованных источников 34
ПРИЛОЖЕНИЕ А 35

1 Общие положения

1.1 Нормативно – правовое обеспечение проекта

Проект «Реализация инвестиционных проектов на территории города Комсомольска - на - Амуре с предоставлением земельного участка без торгов под строительство объекта незавершенного строительством «Физкультурно – оздоровительный комплекс»» осуществляется на основании требований и положений следующих документов:

- задание на разработку;
- законодательные и нормативно-методические документы.

Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) - кодифицированный нормативно-правовой акт, который является основным источником земельного права в России. Он состоит из 19 глав и 107 статей.

Согласно пункту 1 статьи 2 Земельного кодекса, земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Для работы над проектом были использованы определенные главы и соответствующие статьи 1, 9, 10, 11, 12, 13, 65 ЗК РФ.

Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) - кодифицированный нормативный правовой акт, регулирующий градостроительные и отдельные связанные с ними отношения на территории Российской Федерации. В проекте были использованы положения территориального планирования (глава 3), градостроительного зонирования (глава 4), планировки территорий (глава 5).

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51 ФЗ (ред. от 25.02.2022) ст. 130.

Постановление Правительства РФ от 29 декабря 2014г. № 1603 об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов.

Правила землепользования и застройки первостепенной задачей которых является соблюдение интересов всех жителей г. Комсомольска –на -Амуре.

Цели разработанных для города Комсомольска-на-Амуре Правил землепользования и застройки, устанавливают регламенты в вопросах градостроительного зонирования и утверждены решением Городской Думы от 14 октября 2009 года № 72.

1.2 Перечень организаций, участвующих в разработке проекта

Заказчиком проекта «Реализация инвестиционных проектов на территории города Комсомольска - на - Амуре с предоставлением земельного участка без торгов под строительство объекта незавершенного строительством «Физкультурно – оздоровительный комплекс»» является Федеральное государствен-

ное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Комсомольский-на-Амуре государственный университет» (далее заказчик), находящийся по адресу: 681013, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Ленина проспект., д. 27.

Исполнителями проекта «Реализация инвестиционных проектов на территории города Комсомольска - на - Амуре с предоставлением земельного участка без торгов под строительство объекта незавершенного строительством «Физкультурно – оздоровительный комплекс»» являются участники студенческого проектного бюро «Риск-ориентированные методы решения задач техносферной безопасности», студент группы 9КЗб-1 Корчажинская И.А.

1.3 Актуальность разработки проекта

У финансовых операций с землёй есть ключевая особенность – участки без недвижимости и с ней всегда в цене. При этом возводимые сооружения, как правило, повышают стоимость, но параллельно создают дополнительные трудозатраты и инвестиционные риски.

Рынок земли с каждым годом растёт и особенно активно этот процесс происходит вблизи крупных, экономически значимых населённых пунктов. Около городов участки возможно использовать в очень выгодных проектах – для создания бизнес-структур, возведения частных домов либо многоквартирного строительства. Всё это способствует удорожанию незастроенных земельных участков и открывает широкие возможности для инвестирования.

Сельская местность отличается меньшей привлекательностью в плане перспектив использования земли. Однако, частное домовладение и сельское хозяйство оставляют достаточное поле для маневрирования с доходными вложениями. Поэтому не стоит забывать про это направление.

Покупка земельного участка является одним из наиболее сложных видов сделок с недвижимостью. А значит, потенциальный инвестор должен быть хорошо осведомлен в юридических вопросах, чтобы ему не продали то, что он в дальнейшем никогда не продаст или продаст по бросовой цене. Необходимо обращать внимание на целевое назначение земли, с осторожностью подходить к покупке земель сельскохозяйственного назначения, от покупки же земель лесного и водного фондов лучше вообще воздержаться. Уже есть немало прецедентов, когда постройки на таких территориях объявлялись незаконными и сносились, а инвестор терпел колоссальные убытки. Надо также четко различать процедуру покупки на первичном рынке, когда земля предоставляется администрацией муниципального образования, и на вторичном, когда право собственности на землю переходит от предыдущего хозяина. У всех этих процессов есть свои тонкости, которые надо обязательно учитывать. Земля с древних времен считалась мерой исчисления богатства. Тем не менее, земельные инвестиции следует осуществлять взвешенно, с осторожностью и юридически грамотно.

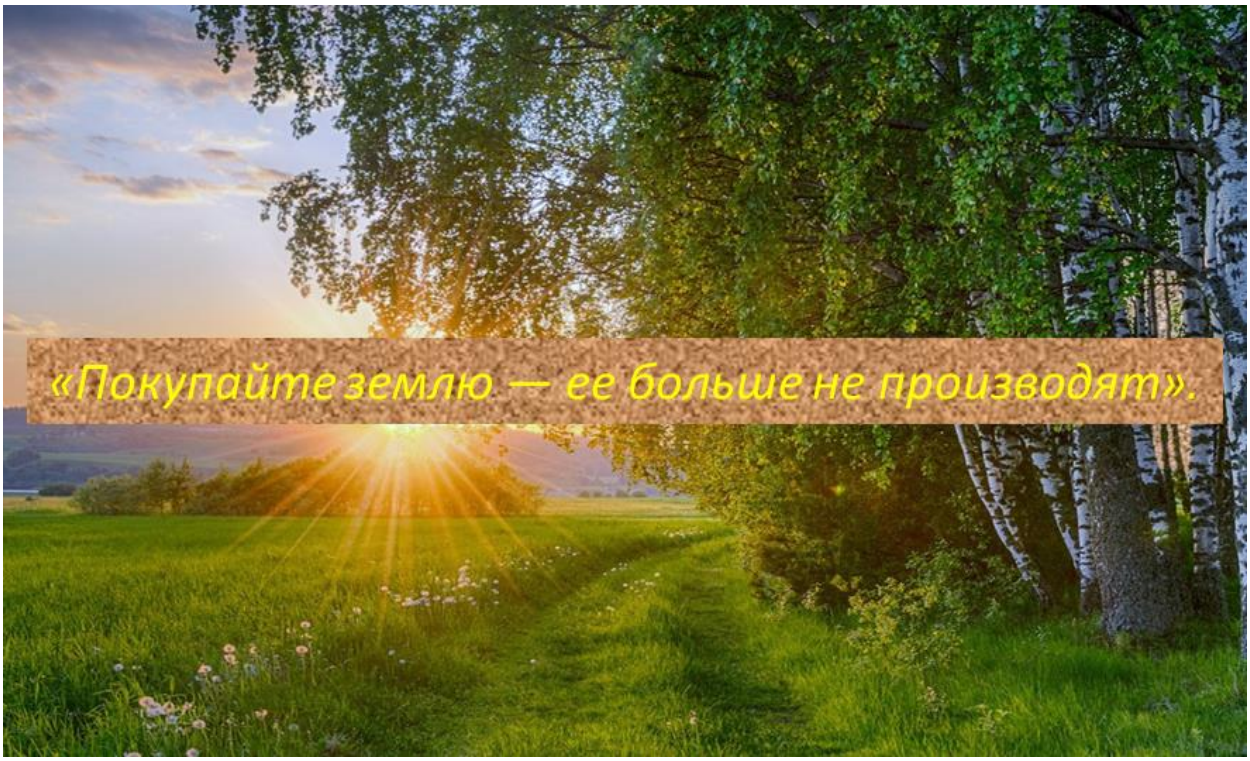
Земля всегда считалась одним из наиболее выгодных объектов инвестиций. Если рассматривать землю с точки зрения бизнеса, быстрой окупаемости не получится. Покупка участка открывает массу возможностей.

- Во-первых, землю можно впоследствии перепродать. Это один из простейших способов сохранить свои капиталы и заработать.
- Еще один вариант – приобретение участка для застройки. В городской черте можно возводить объекты коммерческой или жилой недвижимости. Загородом можно построить дом для жизни, дачу или усадьбу, которая будет приносить доход от аренды.

Не будем приводить никаких цифр относительно затрат: земля стоит ровно столько, сколько за нее просят. При правильном подходе рентабельность может достигать 500-1000%, при неправильном – землю придется продавать себе в убыток.

Актуальность темы объясняется важностью реализаций инвестиционных проектов в социально- экономическом развитии страны и отдельных ее регионов, так и в деятельности конкретных коммерческих организаций.

В заключении вспомните что говорил Марк Твен:



2 Понятие и состав земли, ее роль в инвестиционных процессах

Среди различных производственных факторов основная роль принадлежит земле и другим природным ресурсам к основным компонентам которых относятся водные ресурсы, земельные ресурсы, лесные ресурсы, минеральные ресурсы, энергетические ресурсы, биологические ресурсы, многие из которых ограничены, редки и невосполнимы. Поэтому проблема экономического выбора приобретает при использовании этих факторов жизненно важное экономическое, экологическое и социальное значение для существования и развития общества.

В условиях рыночной экономики земля - товар. Причем со специфической особенностью – она всегда в дефиците, и ее стоимость со временем лишь возрастает. Это значит, что земельные участки интересны не только в качестве будущей стройплощадки, но и как объект инвестиций.

Однако, если раньше объектами купли-продажи были в основном тучные пастбища и плодородные поля, то в наше время инвестор отдает предпочтение потенциальным зонам рекреации. Чтобы рядом был водоем, вокруг лес, чтобы можно было при желании построить здесь коттедж или целый жилой поселок. Причем цели у покупателей могут быть разными. Кто-то желает сохранить накопленное, и покупка обосновывается идеей о том, что приобретение как минимум не утратит стоимости в будущем. Кто-то защищает имеющийся капитал от инфляции, то есть планирует преумножить его, когда участки в данном месте станут дороже. Есть и такие инвесторы, которые изменяют статус земельных участков улучшая их, и таким образом подготавливают их в инженерном плане, после чего перепродают будущему застройщику.

Развитие ремесла привело к использованию полезных ископаемых. Земля как естественно-историческое тело становится средством производства, когда к ней присоединяется живой и прошлый труд. Она выступает в качестве средства производства во всех отраслях и сферах деятельности людей, ибо является всеобщим условием их жизнедеятельности. Сегодня «земля» все более настойчиво ассоциируется с понятием «недвижимость».

В Российской Федерации понятие «недвижимость», «недвижимое имущество» в правовой оборот впервые введено 31 мая 1991 г. в связи с установлением статуса частной собственности на землю и окончательно законодательно закреплено гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ) ст. 130 от 30 ноября 1994 г.

Гражданский кодекс определяет недвижимость как предмет правовых отношений, как объект собственности, связанный с правом (законом), а не в соответствии с её физической сущностью. «Недвижимое имущество – это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней», поэтому, более точным будет употребление понятия «объекты недвижимости», а не недвижимое имущество или недвижимость.

В рамках современного права и представлений главным признаком, позволяющим классифицировать недвижимость как отличительным от других объектов собственности, является ее неразрывная связь с землей - главной специфической особенностью.

Если давать общую характеристику объектам недвижимости, то это прежде всего земельные участки, а далее все то, что с ними прочно связано (рисунок 1).

Рисунок 1 - Характеристика объектов недвижимости

Специфика недвижимости как натурально-вещественной субстанции заключается в том, что она представляет собой не просто вещь, а неразрывное единство двух вещей: одна из них земельный участок – является вещью природной, а другая – здание и сооружение – продукт труда. Это различие обуславливает и необходимость неодинаковых методов при экспертизе и оценке недвижимости.

Недвижимость является уникальным по сравнению с любым другим экономическим благом благодаря тому, что для нее характерны два важнейших отличительных свойства:

- обязательным атрибутом недвижимости является фрагмент земной поверхности;

- продолжительный период использования - от десятилетий до нескольких столетий (Московский Кремль, Римский Колизей, Египетские пирамиды, Греческий акрополь и т.д.).

2.1 Земельное право, как совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу использования и охраны земель

Земельное право России — отрасль права Российской Федерации, регулирующая общественные отношения в области реализации права собственности и иных вещных прав на землю, а также её межевания, особенностей гражданского оборота земли, ограничения по пользованию землёй как уникальным природным объектом, а также деятельность государственных органов по обеспечению рационального использования земли и её охраны

Источники земельного права - это нормативные правовые акты, изданные уполномоченными на то государственными органами РФ, органами субъектов РФ либо органами местного самоуправления, регулирующие земельные правоотношения.

В настоящее время правом нормотворчества в области земельных отношений наделены Министерство природных ресурсов РФ, Минсельхоз РФ. Также к источникам земельного права относятся нормативные правовые акты, принимаемые законодательными органами субъектов РФ.

Ст. 1 ЗК РФ определяет базовые принципы земельных отношений в Российской федерации, такие как:

1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

3) приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;

4) участие граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) имеют право прини-

мать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель, особо охраняемых территорий, согласно которому изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;

7) платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

8) деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;

9) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

3 Земля как объект инвестиционных процессов

Земля, будучи вовлеченной в процесс материального производства или иную сферу экономической деятельности, в зависимости от отрасли народного хозяйства и целей, для которых ее используют, выполняет различные экономические функции. Инвестируя средства в улучшение земли, инвестор вкладывает в будущее, в благополучие новых поколений.

Функции земли в инвестиционном процессе и в экономике в целом обусловлены спецификой земли как объекта недвижимости. Отличительные признаки недвижимости, в частности земли, как объекта инвестиций включают, но не ограничиваются следующими характеристиками:

- недвижимость неподвижна, ее невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;
- недвижимость фундаментальна - ее невозможно похитить, сломать или потерять при обычных условиях;
- прочная не только физическая, но и юридическая связь с землей;
- низкая доступность полной и достоверной информации о сделках, уровне доходов инвестиций в недвижимость;
- долговечность объекта инвестирования;
- потеря потребительских свойств или перенос стоимости в процессе производства происходит постепенно по мере износа;
- полезность недвижимости определяется способностью удовлетворять специфическую потребность человека в жилой и производственной площади;
- тенденция к увеличению стоимости земли со временем;
- присущи специфические риски: риск физического повреждения под воздействием природных и техногенных факторов, риск накопления внешнего и функционального износа, финансовый риск, связанный с условиями пересмотра арендной платы;
- необходимость постоянного управления недвижимостью, портфелем инвестиций в недвижимость на достаточном уровне для получения приемлемого дохода;
- действуют установленные государством процедуры, которые необходимо выполнять при покупке и совершении других операций с недвижимостью.

На сегодняшний день недвижимость представлена в трех основных типах: **земля, жилье и нежилые помещения**. Базисом недвижимости является именно земля. Она – единственное место для проживания людей, при этом являясь основным фактором в любой сфере бизнеса, земля напрямую или косвенно участвует в производстве всех остальных товаров и благ.

На рисунке 2 показаны три основных типа недвижимости:

Рисунок 2 – Основные типы недвижимости

При этом базовый объект недвижимости - это земля, которая является местом проживания всех людей, основным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующим в производстве всех других товаров.

Недвижимость также классифицируется по ряду признаков, что способствует более успешному исследованию портфеля земельных инвестиций и облегчает разработку и применение методов оценки различных категорий недвижимости, управления ими.

Рынок земельных инвестиций подвержен влиянию множества факторов, в силу которых колебания спроса и предложения происходят постоянно.

- экономические: уровень доходов населения и бизнеса, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы и коммунальные услуги;
- социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- административные: ставки налогов и зональные ограничения;
- экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки, в том числе сезонных колебаний, необходимости государственной регистрации сделок, вложения капитала в недвижимость.

3.1 Реализация и регулирование земельных инвестиций

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 ЗК РФ.

Статья 9 определяет полномочия Российской Федерации в области земельных отношений:

1. К полномочиям Российской Федерации в области земельных отношений относятся:

1) установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;

2) установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборото-способности земельных участков;

3) государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства и ведения государственного земельного кадастра;

4) установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд;

5) изъятие для нужд Российской Федерации земельных участков, в том числе путем выкупа;

6) разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;

7) иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, федеральными законами.

2. Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью).

Статья 10 ЗК РФ определяет полномочия субъектов Российской Федерации в области земельных отношений:

1. К полномочиям субъектов Российской Федерации относятся изъятие, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъектов Российской Федерации; разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов Российской Федерации; иные полномочия, не отнесенные к полномочиям Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления.

2. Субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации.

Статья 11 относится к деятельности местных органов власти в области регулирования земельных отношений.

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

2. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Глава II ЗК РФ раскрывает понятие и определяет содержание охраны земель. Статья 12. Цели охраны земель гласит:

1. Земля в РФ охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Использование земель должно осуществляться способами, обеспечивающими сохранение экологических систем, способности земли быть средством производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве, основой осуществления хозяйственной и иных видов деятельности.

Целями охраны земель являются:

1) предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;

2) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Статья 13 ЗК РФ содержит сведения по охране земель.

В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

1) сохранению почв и их плодородия;

2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;

3) защите сельскохозяйственных угодий и других земель от заражения бактериально-паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, кустарниками и мелколесьем, иных видов ухудшения состояния земель;

4) ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;

5) сохранению достигнутого уровня мелиорации;

6) рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;

7) сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

1. В целях охраны земель разрабатываются федеральные, региональные и местные программы охраны земель, включающие в себя перечень обязательных мероприятий по охране земель с учетом особенностей хозяйственной деятельности, природных и других условий.

Оценка состояния земель и эффективности предусмотренных мероприятий по охране земель проводится с учетом экологической экспертизы, установленных законодательством санитарно-гигиенических и иных норм и требований.

2. Внедрение новых технологий, осуществление программ мелиорации земель и повышения плодородия почв запрещаются в случае их несоответствия предусмотренным законодательством экологическим, санитарно-гигиеническим и иным требованиям.

3. При проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ и работ по добыче полезных ископаемых плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель.

4. Для оценки состояния почвы в целях охраны здоровья человека и окружающей среды Правительством Российской Федерации устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других загрязняющих почву биологических веществ.

Для проведения проверки соответствия почвы экологическим нормативам проводятся почвенные, геоботанические, агрохимические и иные обследования.

5. В целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий допускается консервация земель с изъятием их из оборота в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. Охрана земель, занятых оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными, сезонными пастбищами, осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

7. В целях повышения заинтересованности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в сохранении и восстановлении плодородия почв, защите земель от негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности может осуществляться экономическое стимулирование охраны и использования земель в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах и сборах.

Глава X ЗК РФ посвящена вопросам платы за землю и оценки земли, в частности Статья 65 определяет понятие платности использования земли.

1. Использование земли в Российской Федерации является платным.

Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Государственный кадастр недвижимости систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, об особых экономических зонах, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, о территориях объектов культурного наследия. Государственный кадастровый учет земельных участков государственный кадастр недвижимости включается информация о субъектах прав на земельные участки.

Государственный кадастр недвижимости ведется по единой для Российской Федерации системе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки и прочно связанные с ними иные объекты недвижимого имущества.

Для целей инвестирования и сделок купли-продажи действуют рыночные цены, которые складываются на основе спроса-предложения и, следовательно, представляют риски в процессе инвестирования.

Статья 37 ЗК РФ раскрывает сущность и особенности купли-продажи земельных участков:

1. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

2. Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка: устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей; ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

3. Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на

застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

Основными способами финансирования земельных инвестиций являются: аренда земельных участков, купля-продажа, и ипотека.

Аренда земельных участков – один из основных видов временного пользования землей, при котором собственник земли сам непосредственно не использует ее, а передает арендатору по договору за определенную плату.

Купля-продажа – в гражданском праве - один из наиболее распространённых договоров, согласно которому продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель – принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму. Условия сделки регулируются договором купли-продажи между продавцом и покупателем3.

Ипотека – залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другой недвижимости. В РФ регулируется Общими положениями ГК РФ о залоге и ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. Договор об Ипотеке подлежит нотариальному удостоверению и должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с недвижимостью (ст. 339 ГК РФ). Имущество, на которое установлена ипотека, не передается залогодержателю.

4 Перспективы и проблемы, связанные с рисками земельных инвестиций в России

Владение землей во все времена означало наличие экономической свободы и независимости. Недаром одним из первых объектов массовой и необратимой национализации после Октября 1917 г. стала находившаяся в частной собственности земля. Сегодня институт частного землевладения постепенно восстанавливается, хотя и не без проблем. Законодательство, регулирующее землепользование, не лишено недостатков и не дает собственнику земли уверенности в том, что его права надежно защищены. Существуют ли способы эффективно инвестировать в землю, избежав характерных для данного рынка рисков?

При желании и наличии средств стать землевладельцем сегодня в России можно. Инвестиционная привлекательность земли неизменно возрастает и, по прогнозам аналитиков, будет повышаться наряду с наметившейся мировой долгосрочной тенденцией удорожания продуктов питания. Земля вновь приобретает статус ценного актива.

Как известно, наиболее быстро цены на земельные участки растут рядом с большими городами и в курортных зонах. Практически беспроигрышными последние 9 лет были вложения в подмосковные земли, с некоторым запозданием «подтягиваются» цены на землю под Санкт-Петербургом и вблизи российских мегаполисов первого эшелона: Екатеринбурга, Новосибирска, Ростова-на-Дону, Нижнего Новгорода, Казани. Отличную прибыль (при крайне высоких рисках) получают инвесторы в причерноморские земельные угодья. За одну ночь цены на землю вблизи Сочи после победы в «Олимпийском тендере» подскочили в среднем на 75-80%. Время вкладывать в землю не прошло и сейчас.

Земля – это актив, который легко потерять. Риски, связанные с прямой покупкой земли, хорошо известны: различного рода нарушения законодательства при оформлении прав собственности предыдущими владельцами, скрытые обременения, включение участка в зону строительства государственно значимых объектов (дороги, аэропорт, коммуникации), невозможность подвести коммуникации и многие другие.

Чтобы не потерять свои деньги, сделка с земельным участком требует тщательного изучения его истории: юридической, экономической, геологической.

Если Вы покупаете землю для себя, для того, чтобы на ней жить, то на это не жалко ни временных, ни материальных затрат. Если же вы покупаете участок с сугубо инвестиционной целью, возможно, для экономии времени и сил имеет смысл инвестировать не напрямую, а через фонды коллективных земельных инвестиций - закрытые земельные паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФН).

При инвестировании в земельные фонды наиболее эффективно работает так называемое «Правило 3-летнего запаса денег». Вкладывать в эти ПИФы целесообразно свободные средства, которые не понадобятся инвестору минимум 3 года. Дело в том, что большинство участков фонды покупают на 2-4 года, после чего они продают их, что резко повышает стоимость пая.

Более короткие сроки инвестирования могут не принести существенных

дивидендов. Иногда стоимость пая может вырасти в несколько раз за один день. Причина банальна – все те же федеральные трассы рядом с участком или победа Сочи в «Олимпийском тендере». Безусловно, наиболее выгодны вложения в земельные ПИФы на этапе их создания, когда стоимость пая минимальна.

Основными инвесторами в земельные фонды являются крупные финансовые компании: банки, пенсионные фонды и страховые компании. Эксперты земельных ПИФов рекомендуют вкладывать в один фонд не менее 0,5-1 млн долл.

Тем не менее данный вид инвестиций вполне доступен и массовому инвестору. Так, минимальная сумма для инвестирования в некоторых отечественных земельных ПИФах на этапе формирования может составлять 4-5 тыс. долл. Закрытые земельные паевые инвестиционные фонды – новый для России инвестиционный инструмент, они имеют среднюю ликвидность, достаточно большую доходность, но при этом пока сопряжены с большими рисками. Вложения в земельные фонды целесообразно уравновесить инвестициями в более стабильные активы, например, закрытые рентные или строительные фонды.

Обезопасить инвестора от рисков, связанных с нехваткой информации, призвана и кадастровая информационная система. Создание единого кадастра недвижимости – важная и необходимая задача. Но сегодня для людей не существует серьезных стимулов проявлять инициативу и вносить свою собственность в кадастр, за исключением случаев оформления различных сделок с недвижимостью. С учетом юридической безграмотности значительной части населения, неповоротливости чиновников и платной регистрации, можно прогнозировать, что большинство граждан не будут торопиться и постараются, как можно дольше откладывать процедуру внесения своей собственности в единый кадастр.

4.1 Государственная поддержка в реализации инвестиционных проектов в виде предоставления земельных участков в Хабаровском крае

Земельные участки могут предоставляться в аренду юридическим лицам не проводя торгов, если такие участки будут предназначены под строительство объектов социально- культурного и коммунально-бытового назначения, а также для реализации масштабных инвестиционных проектов. Причем земельные участки могут быть как в государственной, так и в муниципальной собственности. Данная процедура должна осуществляться по распоряжению высшего должностного лица субъекта РФ. Для того, чтобы это положение работало должны быть соблюдены определенные условия, которые устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, в данном случае таким субъектом является Хабаровский край.

В 2015 г. был принят закон, который определил и закрепил показатели, назовем их критерии соответствия, на основании которых участки, отведенные под строительство объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения и масштабных инвестиционных программ будут предоставляться в аренду без проведения торгов. А для получения государственной поддержки в решении данного вопроса определены параметры инвестиционных программ. Критерии соответствия представлены на рисунке 3.

Объект относиться к сфере образования, здравоохранения, культуры, физической культуры и спорту социальной защиты населения;

Объекты коммунально- бытового назначения - к сфере обращения с отходами производства и потребления;

Инвестиционный проект, предусматривающий строительство данных объектов, признан приоритетным инвестиционным советом при Правительстве Хабаровского края в соответствии с ФЗ Хабаровского края от 23.11.2011 № 130 «О государственной инвестиционной политике в Хабаровском крае»;

Строительство объекта ведет субъект инвестиционной деятельности, осуществляющий деятельность на территории края и не находящийся в процессе ликвидации, банкротства и т.д.;

Рисунок 3 – Критерии соответствия

Критерии соответствия для масштабных инвестиционных проектов представлены на рисунке 4.

Объем капитальных вложений в масштабный инвестиционный проект составляет 500 миллионов рублей на территории городского округа «Город Хабаровск», 200 миллионов рублей на территории городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре», 50 миллионов рублей на территории муниципального района;

Масштабный инвестиционный проект признан приоритетным инвестиционным советом при Правительстве края в соответствии с Законом № 130-ФЗ;

Строительство объекта ведет субъект инвестиционной деятельности, осуществляющий деятельность на территории края, и не находящийся в процессе ликвидации, банкротства; не имеющий просроченной задолженности по налогам, сборам и т.д.

Рисунок 2 - Критерии соответствия для масштабных инвестиционных программ

Инвестиционные программы, которые будут реализовываться новыми застройщиками (инвесторами) должны быть выделены в отдельную категорию. Новые инвесторы (застройщики) принимают на себя в сложившейся ситуации обязательства:

- завершить строительство объекта, например, жилого многоквартирного дома, расположенного на территории Хабаровского края, с обязательным включением участников строительства в список пострадавших граждан;
- передать им жилые помещения в данном либо в ином многоквартирном доме.

В данном случае чтобы получить земельный участок в аренду без торгов требуется соблюдение критериев, предусмотренных законодательной базой Хабаровского края. (рисунок 5):

Рисунок 5 – Законодательство Хабаровского края

Процесс, определяющий сроки, порядок и соответствие указанным условиям рассматриваемых объектов подчинены системе установленных правил, которые закреплены постановлениями Правительства Хабаровского края.

5 Порядок рассмотрения инвестиционных проектов на приоритетность

Все инвестиционные программы, предоставляемые в форме проектов для дальнейшей реализации или уже реализуемые на определенную дату на территории Хабаровского края в обязательном порядке должны соответствовать приоритетным направлениям, которые преобладают в области государственной инвестиционной политики края, а также условиям экономической и социальной эффективности. Методики оценки устанавливаются на основании законодательных документов Хабаровского края.

Документы для участия в конкурсе инвестиционных программ на предмет их первенства с одновременным отбором источника финансирования (инвесторов - застройщиков), которые реализуют или планируют реализацию проекта – лидера подаются соискателем в министерство инвестиционного развития и предпринимательства Хабаровского края.

Для того чтобы начать процедуру рассмотрения инвестиционного проекта на предмет преимущества его перед другими предлагаемыми проектами необходимо представить следующие документы (рисунок 6):

1) заявление на участие в отборе по установленной форме;
2) утвержденные претендентом концепция объекта социально-культурного и (или) коммунально-бытового назначения или бизнес-план;
3) копия устава, а также всех изменений и дополнений к нему;
4) копия доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия уполномоченного лица на подписание и заверение документов;
5) гарантийные письма и (или) договоры с контрагентами, подтверждающие договоренность о приобретении товара (для масштабных инвестиционных проектов);
6) сведения об имеющейся государственной поддержке в связи с реализацией проекта;
7) документы, подтверждающие наличие собственных и (или) привлекаемых средств для реализации проекта в объеме не менее 20 процентов от стоимости проекта.

Рисунок 6 – Документы для участия в рассмотрении инвестиционных проектов на предмет приоритетности

При отборе инвестора – застройщика, который будет реализовывать приоритетные проект также необходимо предоставить требуемый пакет документов (рисунок 7).

1) заявление по установленной форме;
2) финансовую модель проблемного объекта, в отношении которого планируется завершить строительство
3) реестр жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, в случае, если исполнение обязательств претендента предусматривает передачу пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений в ином многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию;
4) план -график мероприятий по завершению строительства проблемного объекта с указанием мероприятий и сроков их исполнения;
5) план-график мероприятий по передаче пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений в проблемном объекте либо в ином многоквартирном доме;
6) план-график реализации масштабного инвестиционного проекта претендентом с указанием мероприятий и сроков их исполнения;
7) копии устава, а также всех изменений и дополнений к нему;
8) копию доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия уполномоченного лица на подписание и (или) заверение документов;
9) документы, подтверждающие способ передачи (намерения о передаче) претенденту прав и обязанностей застройщика по завершению строительства проблемного объекта
10) документы, подтверждающие наличие собственных и (или) привлекаемых средств для реализации обязательства претендента по завершению строительства проблемного объекта и проекта

Рисунок 2 – Документы для участия в отборе нового застройщика

Для рассмотрения и отбора инвестиционных проектов, нового инвестора – застройщика необходим соответствующий орган, который был создан при Правительстве Хабаровского края. Таким органом является инвестиционный совет. Он является постоянно действующим коллегиальным органом. Его цель

- определение политики и координация деятельности по привлечению и размещению инвестиционных вложений на территории Хабаровского края.

Инвестиционный совет возглавляет губернатор Хабаровского края, членами совета являются руководители органов исполнительной власти края, депутаты Законодательной Думы Хабаровского края, Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Хабаровском крае, представители общественных организаций.

Результат рассмотрения инвестиционного проекта на инвестиционном совете может быть следующим:

- признать претендента и проект прошедшими отбор и рекомендовать уполномоченному органу заключить с претендентом соглашение;
- признать проект не прошедшими отбор.

Претенденту, принимавшему участие в конкурсе, направляется уведомление о принятом решении, которым является выписка из протокола заседания инвестиционного совета.

5.1 Реализация инвестиционных проектов на территории города Комсомольска – на – Амуре

На основании Постановления Администрации г. Комсомольска – на Амуре, в котором говорится о предоставлении в аренду земельного участка ООО "Газпроминвестгазификация". Данному ООО выступающему в качестве арендатора администрация города, именуемая как арендодатель был предоставлен без торгов в аренду за плату земельный участок, имеющий следующее местоположение: Хабаровский край, г. Комсомольск- на- Амуре, в юго- западной части пересечения ул. Вокзальной и ул. Гамарника, в границах, указанных в выписке из ЕГРН о земельном участке.

На начальном этапе Управлением архитектуры и градостроительства (УАиГ) города был подготовлен и направлен заявителю проект договора аренды земельного участка, на котором предполагалось достройка объекта незавершенного строительством "Физкультурно – оздоровительный комплекс". В договоре в обязательном порядке прописаны сроки аренды земельного участка, вступление его в силу, размер и условия внесения арендной платы, права обязанности и ответственность сторон, особые условия договора.

Обществу с ограниченной ответственностью "Газпроминвестгазификация" необходимо предоставить в Администрацию г. Комсомольска- на- Амуре разработанную в соответствии с градостроительным планом земельного участка градостроительную документацию в составе пакета документов для оформления разрешения на строительство.

Неотъемлемой частью договора являются документы, представленные на рисунке 8.

Акт приема – передачи земельного участка;

Схема земельного участка;

Характеристика земельного участка и иных объектов недвижимости;

Расчет арендной платы за землю на текущий период;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке.

Рисунок 8– Приложение к Договору аренды земельного участка

Характеристики земельного участка представлены на рисунке 9

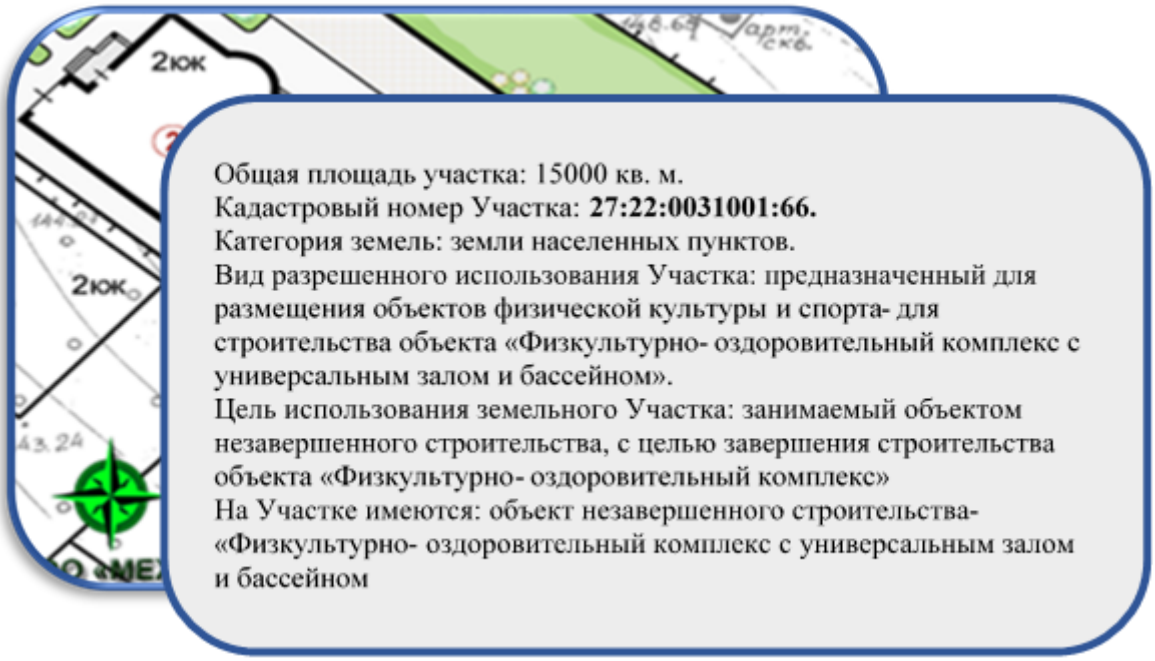


Рисунок 9 - Характеристики земельного участка

На следующем этапе реализации инвестиционного проекта земельный участок с кадастровым номером **27:22:0031001:66** передается арендатору по акту приема – сдачи . который подписывается обеими сторонами.

Местоположение земельного участка предназначенного для размещения объектов физической культуры и спорта- для строительства объекта «Физкультурно- оздоровительный комплекс с универсальным залом и бассейном» представлено на рисунке 10.

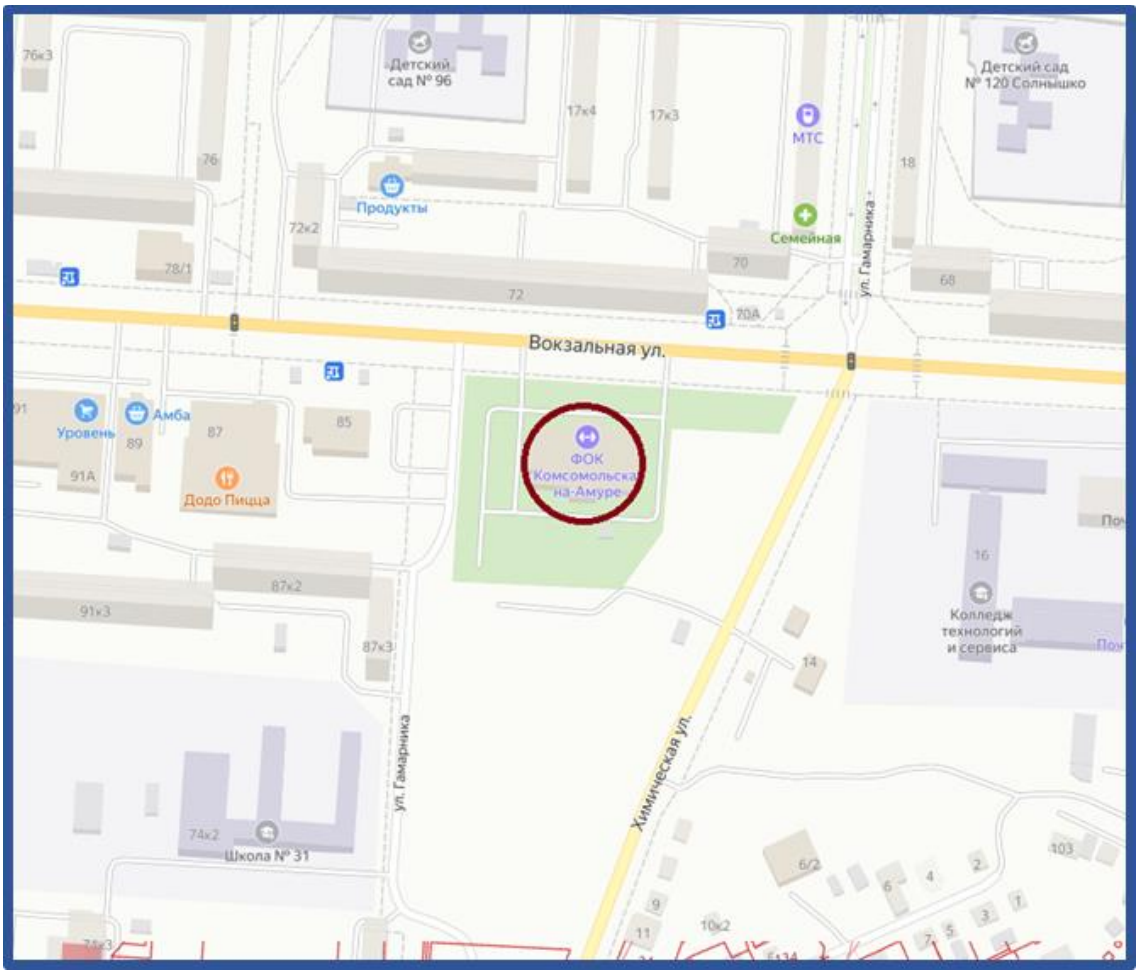


Рисунок 3 - Местоположение земельного участка с кадастровым номером 27:22:0031001:66

Пакет документов для реализации инвестиционного проекта с предоставлением земельного участка в аренду без торгов ООО "Газпроминвестгазификация" для достройки объекта незавершенного строительством "Физкультурно – оздоровительный комплекс" представлен в приложении А.

6 Рекомендации по реализации результатов проекта

Оценка динамики и текущего состояния рынка земельных участков демонстрирует планомерный рост цен, гарантирующий хороший уровень прибыли. Этот сектор сравним с вложениями в недвижимость.

Преимущества инвестиций в землю:

Большой набор способов приумножения средств, инвестированных в землю. К примеру, адекватный проект, предусматривающий застройку участка, способен в 3-4 раз приумножить его изначальную стоимость с одновременным увеличением потребительского спроса;

Многим инвесторам доступна цена земли в России. Следовательно, приобретение незастроенной площади может давать солидную прибыль в долгосрочной перспективе;

Собственники участков имеют возможности для осуществления разных инвестиционных идей – реализация в изначальной форме, продажа с постройками или самостоятельное использование. Каждый подход обеспечит разный уровень дохода и сроки финансовой отдачи;

Инвестиции в земельные участки – это надёжная стратегия защиты денег от инфляции, а также способ их приумножения. Уникальность этого типа объектов в том, что цена растёт постоянно без периодов существенной волатильности.

Недостатки:

У землевладельцев в РФ имеются строгие функциональные ограничения, прописанные в документации. Собственник или арендатор участка понесёт наказание, если эксплуатация не предусмотрена в его ВРИ (вид разрешённого использования). Инвесторам этот аспект необходимо особенно учитывать;

После приобретения земли новый владелец сразу получает финансовую нагрузку в форме регулярной уплаты налога. Его величина сильно различается и зависит от многих параметров;

сейчас инвестировать в земельные участки непросто, так как рынок насыщен разнообразными предложениями. Целесообразно в текущий момент выбирать объекты, имеющие перспективу в долгосрочном периоде;

специалистами фиксируется низкий уровень спроса на землю. Оборот вложенных средств может длиться годами, что не слишком хорошо для инвесторов. На рентабельную землю с застройкой, коммуникациями и выгодным расположением большой спрос, соответственно для вложений потребуются немалые деньги.

Инвестиции в земельные участки можно рассматривать как способ защиты капитала, если все действия совершаются правильно. Однако, есть некоторые опасности, из-за которых вкладчик оказывается в убытке либо вовсе лишается используемых денег.

Какие риски нужно рассматривать:

Правовые – на рынке земли много мошенников так как неподготовленных людей здесь очень легко обманывать;

Финансовые – непрогнозируемый вариант опасностей, допускающих невыгодные изменения цен, корректировки в налогообложении и иные некомпенсируемые потери;

социально-политические – группа рисков регионального или государственного уровня, когда меняется власть, а с ней законы. Также инвесторам здесь могут существенно навредить конкурентные стороны;

Ценовые – без адекватной оценки истинной стоимости объекта инвестор рискует в лучшем случае сократить свою прибыль, а в худшем – переплатить сначала и потом остаться с убытком;

Природные – нередко цены на участки взлетают в определённые периоды и снижаются в остальное время. Важны регулярные климатические условия (засуха, паводки и т. п.);

Информационные – любые факторы, связанные с коммерческой тайной или проводимой рекламой.

Вложение денег в землю является безопасным способом сохранения и приумножения капитала. Да, подводных камней много, но все они контролируемы, поскольку данный ресурс находится под строгим надзором государства.

Инвестирование в землю не является сверхприбыльным, как, например, ПИФЫ, стартапы или драгоценные металлы, зато оно даёт возможность получать стабильный доход, без особых рисков и опасений. Главное, не упускать мелочи на предварительной стадии, где формируется стратегия и осуществляется подбор участка.

Так как выпускная квалификационная работа выполняется по теме отведения земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), то рассмотрим конкретные рекомендации по инвестированию в земельные участки под ИЖС.

Начать вкладывать в недвижимость проще всего с участков под ИЖС – остальные направления требуют большей экспертизы в рынке недвижимости.

Преимущества и недостатки инвестирования в земельные участки под ИЖС.

По данным исследований Росстата за 2022 год, объем индивидуального жилищного строительства впервые за 10 лет опередил объем строительства МКД (многоквартирных домов) и занял 63 % от общего количества строительных работ. Исследование подтверждает современный тренд – россияне стали чаще строить дома, чем приобретать квартиры. Можно предположить, что ликвидность инвестиций в земельные участки под ИЖС в будущем будет выше, чем вложения в застройку МКД.

По данным исследований Росстата за 2022 год, объем индивидуального жилищного строительства впервые за 10 лет опередил объем строительства МКД (многоквартирных домов) и занял 63 % от общего количества строительных работ. Исследование подтверждает современный тренд – россияне стали чаще строить дома, чем приобретать квартиры. Можно предположить, что ликвидность инвестиций в земельные участки под ИЖС в будущем будет выше, чем вложения в застройку МКД. В таблице 1 приводятся преимущества и недостатки инвестирования в земельные участки под ИЖС.

Таблица 1

Преимущества:	Недостатки:
• Низкий процент риска при грамотном анализе. • Существуют разные стратегии инвестирования. • Хорошие участки отличаются высокой ликвидностью.	• Земельный налог в 0,3% от кадастровой стоимости земли в год. • Ограничения, связанные с целевым использованием земли. • Покупка участка требует большой суммы денег, если не рассматривать инвестиции с участием в паевых инвестиционных фондах.

На что обратить внимание при выборе участка под ИЖС для инвестирования

Юридическая чистота предмета сделки.

Необходимо проверить земельный участок – убедиться, что право собственности продавца зарегистрировано в установленном порядке, и на участке нет обременений и ограничений. Если полениться, можно стать жертвой мошенника. Также необходимо проверить целевое назначение земельного участка – можно ли на нем построить жилой дом.

Местоположение участка, а также экологическая обстановка.

Изучите, насколько удобно расположен участок – от этого зависит его стоимость. Насколько близко он расположен к текущему или будущему расположению остановок общественного транспорта, шоссе, магазинов, школ, детских садов и прочего. Хорошо, если район выбранного участка только планируют застраивать – он вырастет в цене по мере развития инфраструктуры.

Также проверьте, хорошая ли экология на выбранном районе, есть ли рядом природные места: леса, реки. Изучите результаты геологических изысканий, их подлинность, либо закажите независимую проверку. Вы узнаете уровень грунтовых вод, а также качество почвы.

Наличие коммуникаций.

Желательно искать земельные участки, на которых только будут проводить коммуникации: когда их проведут, он вырастет в цене. Сюда относятся электрификация, монтаж дорог и газоснабжение. Также общее ограждение, КПП и площадки для сбора бытового мусора. После того, как на районе земельного участка провели коммуникации, его цена вырастает приблизительно на 50 %.

Анализ предложения.

Проанализируйте спрос на участки в выбранном вами районе. Постарайтесь разузнать рыночную цену на желаемый участок, а также примерно представить ее динамику. Найдите данные об изменении цен на похожие участки и проведите параллели. Как правило, крупные продавцы и девелоперы охотно делятся этой информацией по прошлым проектам, показывая инвестиционную привлекательность проектов.

Стратегии инвестирования в земельные участки под ИЖС.

Покупка земельного участка с целью перепродажи

Существуют разные стратегии покупки участка: для спекулятивных быстрых продаж, либо для твердых долгосрочных инвестиций.

Если брать земельный участок под быструю продажу, его выгоднее покупать в новом коттеджном поселке без коммуникаций и инфраструктуры. Если выбрать удачный момент, за год можно достичь доходности в районе 25 %.

Покупка земельного участка может быть выгоднее, чем вклад в постройку многоквартирного дома за счет скорости – в среднем, многоэтажки строятся 2-3 года.

Покупка участка для строительства дома и его продажи

Подобная стратегия подходит для более опытных инвесторов. Нужно знать, какие дома пользуются спросом, где купить стройматериалы подешевле, а также недорого и качественно его построить. Тем более, деньги понадобятся не только на покупку участка, но и на строительство дома.

Если во всем этом разобраться, лучше вложиться в ИЖС, нежели стать дольщиком многоквартирного дома – частный дом можно построить за один сезон.

Покупка участка для строительства дома и сдачи его в аренду

Если приобрести земельный участок в месте, подходящем для отдыха, можно построить дом и сдавать его в посуточную аренду. Такой способ требует еще больших инвестиций, чем застройка дома под продажу – нужно будет провести внутренний ремонт и обставить дом мебелью. Если все сделать грамотно, вложения в дом под аренду могут окупиться за пару лет. Есть неприятный минус – дом могут снять недобросовестные арендаторы, которые могут причинить ущерб.

Покупка большого участка для разделения и перепродажи по частям

Популярный метод – покупка одного большого участка, дробление его на части и перепродажа под застройку подороже. К примеру, можно купить участок площадью в 16 соток и поделить его пополам, если его расположение позволит построить на нем 2 дома.

Минимальный размер участка для постройки жилого дома определяется градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки для соответствующей территории.

7 Список использованных источников

1.Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136- ФЗ (ред. от 28.05.2022) ст. 1, 9, 10, 11, 12, 13, 65 // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994

2.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51 ФЗ (ред. от 25.02.2022) ст. 130 // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994

3. Жариков Ю.Г. Земля и право: Пособие для российских землевладельцев. М.: 1997.

4. Лещенко М.И., Бочков В.Е., Демин Ю.Н., Лещенко А.В. Оценка собственности и лизинговый бизнес. / Электронный учебник.

5. Маренков Н.П. Рыночная экономика. – М.: НИБ, 2003.

6. Материалы сайта Земля.ру / www.zemly.ru

7. hkcop.ru: Официальный сайт Хабаровского краевого центра олимпийской подготовки: сайт. - Хабаровский край. 2022 -. -URL: https://hkcop.ru (дата обращения: 10.05.2022). - Режим доступа: свободный.

8. khabkrai.ru: Официальный сайт Хабаровского края и Правительства Хабаровского края: сайт. - Хабаровский край. 2022 -. -URL: https://www.khabkrai.ru (дата обращения: 28.04.2022). - Режим доступа: свободный.

9. easymoneyinfo.ru: Официальный сайт Инвестиции в земельные участки: сайт. – Легкие деньги. 2022 -. -URL: https://easymoneyinfo.ru/vse-ob-investitsiyah-v-zemelnye-uchastki/ (дата обращения: 22.04.2022). - Режим доступа: свободный.

10. rbc.ru: Официальный сайт Недвижимость: сайт. – РБК компания. 2022 -. -URL: https://www.rbc.ru (дата обращения: 21.04.2022). - Режим доступа: свободный.

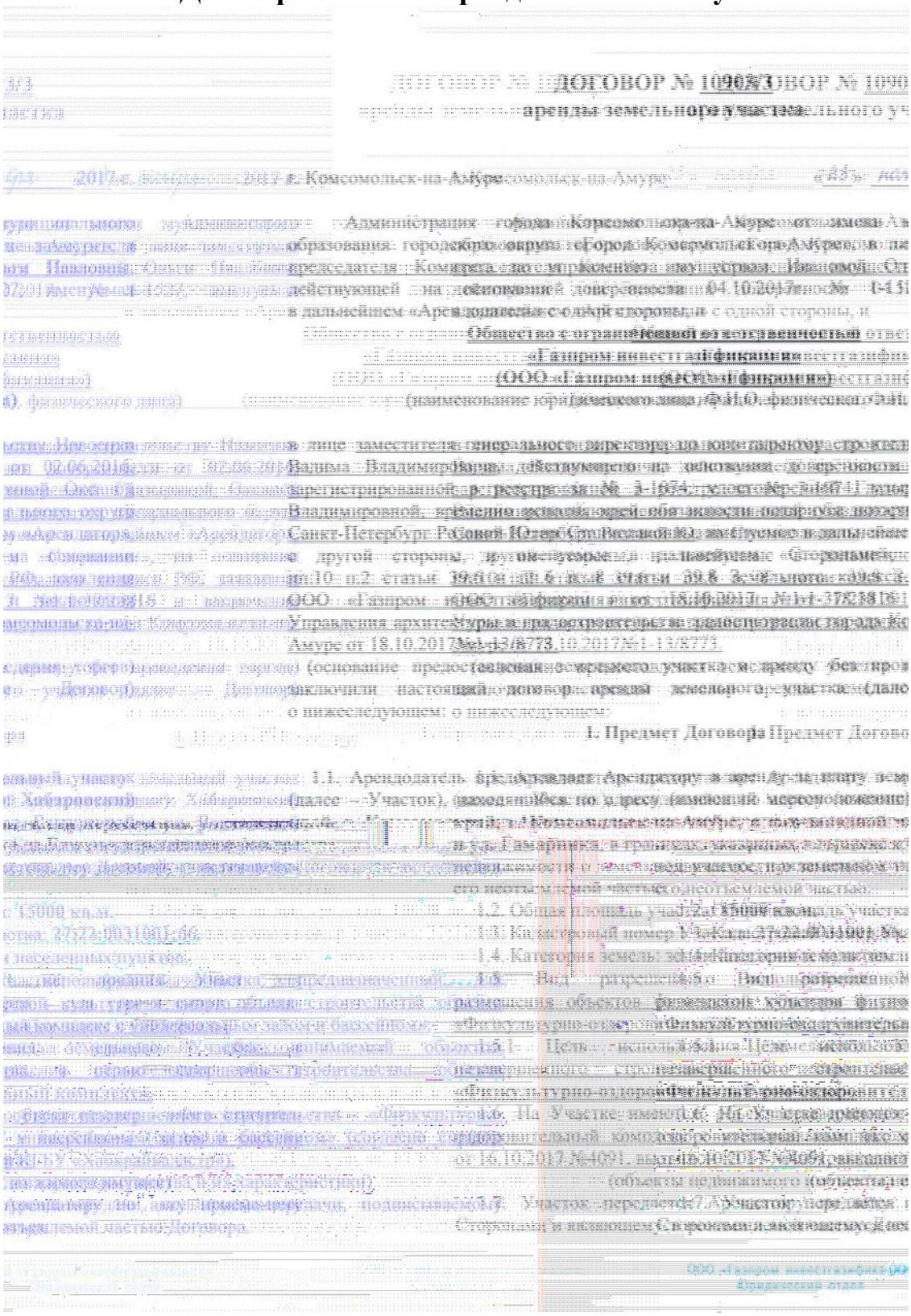
11.0 Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально- культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов: Постановление Правительства РФ от 29 декабря 2014г. № 1603// Собрание законодательства РФ. – 2014.

12. Коротеева, Л.И. Государственная поддержка в реализации инвестиционных программ в виде предоставления земельных участков в Хабаровском крае / Л.И. Коротеева, И.Э. Ваганов, И.А. Корчажинская // Региональные аспекты развития науки и образования в области архитектуры, строительства, землеустройства и кадастров в начале III тысячелетия: материалы X Междунар. науч.-практ. конф., Комсомольск-на-Амуре, 16-17 декабря 2022 г.: в 2 ч. / редкол.: О. Е. Сысоев (отв. ред.) [и др.]. - Комсомольск-на-Амуре: ФГБОУ ВО «КнАГУ», 2023. - Ч. 2. – 389 с., с 59 -61.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

(обязательное)

Договор № 10903/3 аренды земельного участка



						Лист
					СКБ РИСК.1.ИП.01000000	
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		35

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается **с 27.07.2017 г. по 25.07.2020 г.**

2.2. Договор, заключенный на год и более, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Периодом внесения арендной платы является квартал.

Размер арендной платы за неполный квартал исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству календарных дней данного квартала.

3.2. Размер арендной платы на текущий период определен в Приложении №4 к Договору, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором самостоятельно ежеквартально до 10 числа первого месяца текущего квартала на счет Управления Федерального казначейства по Хабаровскому краю: УФК по Хабаровскому краю (Комитет по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края ЛС 04223035070, ИНН 2703000167, КПП 270301001, Банк получателя Отделение Хабаровск г. Хабаровск, Бик 040813001, р/счет 40101810300000010001, ОКТМО 08709000, КБК 004 1 11 05012 04 0000 120) и наименования платежа (Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков), номер договора аренды.

3.4. Арендная плата за первый период, а также в случае распространения действия Договора на отношения, возникшие между Сторонами до заключения Договора, за период, предшествующий заключению Договора (первый платеж), подлежит уплате в течение 30 дней с даты вступления в силу Договора.

3.5. Арендная плата по Договору изменяется не чаще одного раза в год в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, в том числе при изменении значений коэффициентов по виду разрешенного использования и зонированию территории, применяемых для расчета арендной платы, с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год, а также в случае изменения кадастровой стоимости Участка, при обязательном направлении Арендатору соответствующего уведомления в срок не менее 10 рабочих дней до даты увеличения арендной платы.

3.6. В платежном документе на перечисление арендной платы указывается назначение платежа, дата и номер Договора, период, за который она вносится. Если Арендатор не указал в платежном поручении период, за который вносится арендная плата, Арендодатель вправе самостоятельно определить период, в счет которого засчитывается поступивший платеж.

3.7. Обязательство по внесению арендной платы считается исполненным Арендатором с момента поступления денежных средств на счет, указанный Арендодателем.

3.8. Неиспользование Арендатором Участка не может служить основанием невнесения арендной платы.

3.9. Ежегодно, но не позднее 25 декабря текущего года, Арендатор производит с Арендодателем сверку произведенных платежей арендной платы с оформлением акта сверки.

3.10. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

ООО «Газпром инвестгазификация»
Юридический отдел

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях:

- нарушения Арендатором условий Договора;

- использования Участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к виду разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче;

- неисполнения обязательств по своевременному и в полном объеме внесению арендной платы, установленной пунктами 3.2, 3.3, 3.4 настоящего Договора более двух раз подряд;

- по иным основаниям, установленным гражданским и земельным законодательствами, направив не менее чем за 30 дней уведомление Арендатору о намерениях расторгнуть Договор с указанием причин расторжения.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причинённых ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объёме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи от 27.07.2017 г, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы с направлением письменного извещения Арендатору, в порядке, предусмотренном в п. 3.5.

4.2.4. В месячный срок уведомить Арендатора, путем направления письменного уведомления в его адрес, в том числе через официальное периодическое печатное издание, об изменении своих реквизитов, указанных в пункте 3.3 Договора.

4.2.5. После подписания Договора и акта приема передачи Участка, в течение 5 рабочих дней произвести его государственную регистрацию в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю. Зарегистрированный экземпляр Договора направить в адрес Арендатора в течение 10 рабочих дней с даты его получения после прохождения процедуры государственной регистрации.

4.2.6. Арендодатель оказывает содействие в рамках своих полномочий по передаче Объекта в собственность Хабаровского края по цене, равной размеру арендной платы за использование земельного участка (за период строительства Объекта до даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) в срок не позднее 2 (двух) месяцев с момента поступления Объекта в собственность Арендатора (организации, входящей в его группу лиц). Сумма уплаченной арендной платы подтверждается подписанным между сторонами актом сверки взаимных расчетов.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором и действующим законодательством.

4.3.2. Передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, передавать Участок в субаренду в пределах срока договора аренды Участка с согласия Арендодателя, в случае заключения Договора на срок 5 лет и менее.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объёме все условия договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и условиями Договора способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

4.4.3. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в соответствии с Договором.

4.4.4. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.4.5. Не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

4.4.6. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного надзора, муниципального земельного контроля, архитектурно-строительного надзора доступ на Участок по их требованию.

4.4.7. Обеспечить доступ балансодержателей сетей в целях их обслуживания и ремонта.

4.4.8. Сообщить в письменной форме Арендодателю не позднее, чем за три месяца о предстоящем освобождении Участка, при досрочном его освобождении.

4.4.9. Возвратить Арендодателю по окончании срока Договора Участок по акту приема-передачи в состоянии пригодном для его дальнейшего использования.

4.4.10. Уведомить в письменной форме в десятидневный срок Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,01 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном пунктом 3.6 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, за исключением случая, указанного в пункте 3.5 настоящего Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном Гражданским законодательством Российской Федерации, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1 Договора.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в состоянии пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению и разрешенному использованию.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ООО «Газпром инвестгазификация»
Юридический отдел

8. Особые условия Договора

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и (или) дополнений к Договору, возлагаются на Арендатора.

8.2. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов.

8.3. Договор, заключенный на срок год и более, составляется в трех экземплярах, имеющих юридическую силу оригинала, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

8.4. Стоимость улучшений земельного участка, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

9. К Договору в качестве его неотъемлемой части приложено:

9.1. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение №1).

9.2. Схема Участка (Приложение №2).

9.3. Характеристика Участка и иных объектов недвижимости (Приложение №3).

9.4. Расчет арендной платы за землю на текущий период (Приложение №4).

9.5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке (Приложение №5).

Реквизиты Сторон

Арендодатель	Арендатор
г. Комсомольск-на-Амуре ул. Аллея Труда, 13, р/с 40205106000003100 38 в РКЦ ИНН 2703000150 БИК 040825000 КПП 270301001 ОГРН 1032700030373	ООО «Газпром инвестгазификация» г. Санкт-Петербург ИНН/КПП 7810170130/783450001 ОГРН 1027804855935 Место нахождения: 190000, Россия, Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 20-22, лит. А. Почтовый адрес: 190098, Россия, Санкт-Петербург, Конногвардейский б-р, д.17, лит. А. Р/с: 407 028 101 090 000 00276, К/с: 301 018 108 000 000 008 61, БИК: 044 030 861, Банк АО «АБ «РОССИЯ», Санкт-Петербург

Подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
О.П. Иванова подпись, Ф.И.О. «23» 10 2017 г. М.П.	В.В. Навоенко подпись, Ф.И.О. «23» 10 2017 г. М.П.

Приложение № 1
к договору аренды земельного участка
от «23» ноября 2017 г. № 10903/3

ФОРМА

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(приложение к договору аренды земельного участка от «23» ноября 2017 г. № 10903/3)

г. Комсомольск-на Амуре «27» июля 2017 г.

Земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 27:22:0031001:66, площадью 15000 кв.м. находящегося по адресу (имеющего местоположение): Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, в юго-западной части пересечения ул. Вокзальной и ул. Гамарника.

Мы, нижеподписавшиеся:

Общество с ограниченной ответственностью «Газпром инвестгазификация»
(наименование юридического лица, Ф.И.О. физического лица)

в лице заместителя генерального директора по капитальному строительству Навоенко Вадима Владимировича, действующего на основании доверенности от 02.06.2016, зарегистрированной в реестре за № 3-1074, удостоверенной Глазыриной Оксаной Владимировной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Розовой Юлии Станиславовны и администрация города Комсомольска-на-Амуре, в лице заместителя председателя Комитета по управлению имуществом Ивановой Ольги Павловны, действующей на основании доверенности от 04.10.2017г. № 1-1527.

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Земельный участок передан 27.07.2017 г.
(дата передачи Участка)

Обществу с ограниченной ответственностью «Газпром инвестгазификация»
(наименование юридического лица, Ф.И.О. физического лица)

в состоянии, соответствующем условиям Договора. Претензий по приему передаваемого земельного участка друг к другу не имеют.

2. Приемка произведена на основании п. 1.7 Договора.

Сдал
от имени Арендодателя:

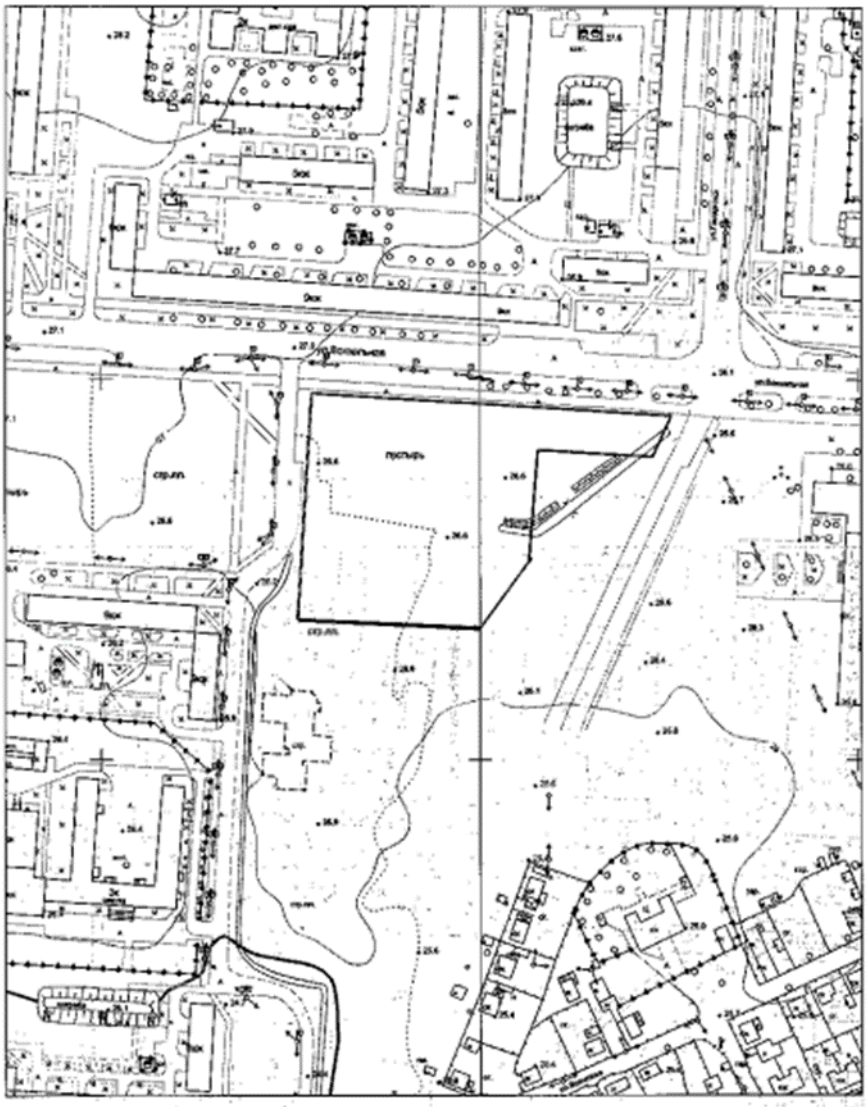
О.П. Иванова
подпись
М.П.

Принял
от имени Арендатора:

В.В. Навоенко
подпись
М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению
администрации города
от 06.06.2014 № 1950-па

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



М 1:3000

Приложение № 3
к договору аренды земельного участка
от «23» ноября 2017 г. № 10903/3

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Кадастровый номер Участка 27:22:0031001:66
2. Общая площадь Участка, в том числе занимаемая: 15000 кв. м
   - зданиями и сооружениями - кв. м
   - водными объектами - кв. м
   - зелеными массивами и многолетними насаждениями - кв. м
3. Площадь земель с правом ограниченного пользования на Участке - кв. м
4. Площадь Участка, отнесенная к зонам природоохранного, рекреационного, историко-культурного и иного назначения, ограничивающим права на него, в том числе: _____ - кв. м
5. Характеристика зданий, сооружений, расположенных на Участке

№ на схеме	Наименование здания, сооружения	Площадь, кв. м	Дополнительные характеристики здания, сооружения	Собственник (правообладатель здания, сооружения)
1	объект незавершенного строительства- «Физкультурно-оздоровительный комплекс с универсальным залом и бассейном» согласно справке от 16.10.2017 №4091, выданной КГБУ «Хабкрайкадастр»	-	-	ООО «Газпром инвестгазификация»

6. Характеристика инженерных коммуникаций, проходящих по Участку (электроснабжения, связи, газоснабжения, теплоснабжения, водопровода, канализации и т.д.), включая дороги, проезды общего пользования

№ на схеме	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Дополнительные характеристики объекта	Правообладатель объекта (принадлежность прав на объект не установленных)
1	-	-	-	-

Исполнитель:
Специалист отдела по администрированию платежей за аренду земельных участков КУИ _____ Хохрина Ю.В.

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

СОГЛАСОВАНО	УТВЕРЖДАЮ
Начальник отдела ОНиПКРС _____ Е.М. Димитриади (подпись) «17» 05 2023___ г.	Проректор по научной работе _____А.В. Космынин (подпись) «17» 05 2023___ г.
Декан факультета кадастра и строительства _____*Н.В. Гринкруг* (подпись)	

АКТ
о приемке в эксплуатацию проекта
«Реализация инвестиционных проектов на территории города Комсомольска - на - Амуре с предоставлением земельного участка без торгов под строительство объекта незавершенного строительством
"Физкультурно – оздоровительный комплекс"»

г. Комсомольск-на-Амуре «17» 05 2023__ г.

Комиссия в составе представителей:

со стороны заказчика

- *Г.Е. Никифорова* – руководитель СПБ «Риск-ориентированные методы решения задач техносферной безопасности»
- *Н.В. Гринкруг* – декана факультета кадастра и строительства

со стороны исполнителя

- *Л.И. Коротеева* – руководителя проекта,
- *И.А. Корчажинской*– группа 9КЗб-1

составила акт о нижеследующем:

«Исполнитель» передает проект «Реализация инвестиционных проектов на территории города Комсомольска - на - Амуре с предоставлением земельного участка без торгов под строительство объекта незавершенного строительством «Физкультурно – оздоровительный комплекс"»,

в составе:

1. Пояснительная записка

Результаты работы были опробированы и опубликованы в материалах научных конференций:

1.Коротеева, Л.И. Государственная поддержка в реализации инвестиционных программ в виде предоставления земельных участков в Хабаровском крае / Л.И. Коротеева, И.Э. Ваганов, И.А. Корчажинская // Региональные аспекты развития науки и образования в области архитектуры, строительства, землеустройства и кадастров в начале III тысячелетия: материалы X Междунар. науч.-практ. конф., Комсомольск-на-Амуре, 16-17 декабря 2022 г.: в 2 ч. / редкол.: О. Е. Сысоев (отв. ред.) [и др.]. - Комсомольск-на-Амуре: ФГБОУ ВО «КнАГУ», 2023. - Ч. 2. – 389 с., с 59 -61.

2.И.Э. Ваганов, И.А. Корчажинская, Коротеева, Л.И. Реализация инвестиционных проектов на территории города Комсомольска-на-Амур. / И.Э. Ваганов, И.А. Корчажинская Л.И. Коротеева // Молодежь и наука: актуальные проблемы фундаментальных и прикладных исследований: материалы VI Всероссийской национальной научной конференции молодых учёных, Комсомольск-на-Амуре, 10-14 апреля 2023 г. – принято к публикации

Руководитель проекта _____ *Л.И. Коротеева*
(подпись, дата) 16.05.23

Исполнители проекта _____ *И.А. Корчажинская*
(подпись, дата) 16.05.23