

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Ставропольский государственный аграрный университет»

Кафедра землеустройства и кадастра

# **ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННОЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО**

**Учебно-методическое пособие**

21.04.02 – Землеустройство и кадастры  
Магистерская программа «Территориальное планирование и землеустройство»

**Ставрополь, 2021**

**УДК 332.3(076)**  
**ББК 65.35-5я73**  
**М545**

**Авторы:**

доктор сельскохозяйственных наук, профессор  
кандидат сельскохозяйственных наук, доцент  
кандидат географических наук, доцент  
старший преподаватель  
ассистент

*Е. В. Письменная*  
*А.В. Лошаков*  
*С.В. Одинцов*  
*Л.В. Кипа*  
*М.Ю. Азарова*

**Рецензент**

доктор сельскохозяйственных наук, профессор Есаулко А.Н.

Внутрихозяйственное землеустройство : учебно-методическое пособие /  
Е.В. Письменная, А.В. Лошаков, С.В. Одинцов, Л.В. Кипа, М.Ю. Азарова. –  
Ставрополь: СЕКВОЙЯ, 2021. – 75 с.

В методических указаниях представлен материал по рассмотрению  
теоретических вопросов, связанных с приоритетными направлениями  
осуществления отдельных видов регионального землеустройства и  
осуществления инвестиционных проектов.

Для студентов вузов, обучающихся по направлению 21.04.02 –  
Землеустройство и кадастры, магистерская программа «Территориальное  
планирование и землеустройство»

*Утверждены к изданию методической комиссией факультета  
агробиологии и земельных ресурсов СтГАУ (протокол № 1 от 01 сентября  
2021 г.).*

© Составители, 2021  
© ФГБОУ ВПО Ставропольский государственный  
аграрный университет, 2021

Ставрополь  
2021

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Лекция 1. Приоритетные направления осуществления отдельных видов регионального землеустройства.....	7
Лекция 2. Рабочие проекты в землеустройстве.....	21
Лабораторное занятие 1. Стратегия пространственного развития субъекта РФ (муниципального образования).....	44
Лабораторное занятие 2. Планирование и организация рационального использования земель и их охраны на территории субъекта РФ.....	48
Лабораторное занятие 3. Приоритетные направления осуществления отдельных видов регионального землеустройства субъекта РФ (муниципального образования).....	55
Лабораторное занятие 4. Прогноз социально-экономического развития субъекта РФ (муниципального образования) на долгосрочный период.....	58
Глоссарий .....	61
Список литературы.....	66
Приложение.....	68

## ВВЕДЕНИЕ

Территориальное планирование по использованию и охране земель в Российской Федерации регулируется земельным законодательством, т.е. мероприятиями, связанными с охраной и использованием земель. Землеустройство является главным инструментом регламентирования земельных отношений, учитывающим значение земли как основы жизни и деятельности человека 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 и лесном хозяйстве.

Землеустройство в рамках территориального планирования осуществляет мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство) (Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»).

Территориальное планирование представляет собой процесс разработки планов и балансов, отражающих движение, аккумуляцию и направление использования ресурсов в пределах региона Российской Федерации.

Документы территориального планирования подразделяются на:

- 1) документы территориального планирования Российской Федерации;

2) документы территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документы территориального планирования субъекта Российской Федерации;

3) документы территориального планирования муниципальных образований.

Региональное землеустройство включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов, и осуществляется в границах субъектов и муниципальных образований Российской Федерации.

В целях реализации мероприятий в процессе строительства архитектурных, технических и технологических решений, содержащихся в проектной документации – рабочем проекте – на объект капитального строительства, разрабатывается рабочая документация, состоящая из документов в текстовой форме, рабочих чертежей, спецификации оборудования и изделий.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 24.10.2013 № 941, в проект решения включаются инвестиционные проекты, которые «соответствуют качественным и количественным критериям и предельному (минимальному) значению интегральной оценки эффективности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения, проведенной главным распорядителем в порядке, установленном Правилами проведения проверки инвестиционных проектов на предмет эффективности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения, в случае если объект капитального строительства и (или) объект недвижимого

имущества являются объектами федерального значения, подлежащими отображению в этих документах» (постановление Правительства Российской Федерации от 12 августа 2008 г. № 590, а также документам территориального планирования Российской Федерации).

# **ЛЕКЦИЯ 1.**

## **ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА**

### **План**

1. Планирование рационального использования земель и их охраны.
2. Изучение состояния земель.
  - 2.1. Геодезические и картографические работы.
  - 2.2. Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания.
  - 2.3. Оценка качества земель.
  - 2.4. Инвентаризация земель.

### **1. Планирование рационального использования земель и их охраны**

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О землеустройстве» и другими нормативными правовыми актами государство определяет политику развития землепользования страны, организует планирование, рациональное использование и охрану земельных ресурсов, являющихся основой жизни и деятельности своего народа. Земельная политика формируется в соответствии с перспективами развития экономики страны и экологической доктриной и обеспечивает сочетание интересов всего общества, законных интересов и гарантий прав граждан на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащими им земельными участками. Стратегической целью государственной земельной политики является достижение оптимального уровня эффективного, рационального и сбалансированного использования земельных ресурсов для роста экономического потенциала страны и уровня жизни людей, реализации прав землепользования ныне живущих и будущих поколений, создания условий национальной безопасности России.

Основными направлениями земельной политики являются:

- сохранение земли, как территории, определяющей целостность государства и составляющей основу жизнедеятельности населения;
- предупреждение негативного антропогенного воздействия на земельные и тесно связанные с ними другие природные ресурсы, сохранение биологического потенциала территории;
- повышение качества жизни населения за счет улучшения условий его проживания и хозяйственной деятельности;
- увеличение полезной отдачи земли и рост ее потребительской стоимости.

Эффективная реализация государственной земельной политики может быть достигнута на основе четко действующей системы планирования рационального использования земель и их охраны. Планирование рационального использования земель и их охраны следует осуществлять на уровне страны, субъектов Российской Федерации, муниципальных и других административно-территориальных образований, отдельных регионов на основе землеустроительной документации.

В состав которой входят:

- генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации;
- схемы землеустройства территорий субъектов Российской Федерации;
- схемы землеустройства территорий муниципальных и других административно-территориальных образований;
- схемы использования и охраны земель по отдельным частным проблемам (формированию целевых земельных фондов; размещению и установлению границ особо охраняемых природных территорий; размещению территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ и др.).



В каждой из схем землеустройства определенного уровня с соответствующей детализацией и соблюдением иерархичности необходимо проработать следующие вопросы:

- установить приоритетные направления земельной политики, исходя из перспектив развития экономики, социальных и экологических задач соответствующих объектов землеустройства;

- систематизировать межотраслевые и отраслевые требования, предъявляемые к распределению и использованию земельных ресурсов с учетом региональных и местных условий, отражающих общественные, коллективные и личные интересы собственников земли, землевладельцев и землепользователей;

- разработать предложения по упорядочению границ объектов землеустройства;

- подготовить предложения по перераспределению земель по формам собственности, в т.ч. земель, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, юридических и физических лиц, а также по категориям земель в зависимости от их целевого назначения, изменения межотраслевых пропорций использования и охраны земель на перспективу;

- сформировать государственные фонды перераспределения земель и иные специальные фонды для обеспечения земельными участками при расселении беженцев, вынужденных переселенцев и военнослужащих, уволенных в запас; для предоставления земель казачьим обществам, включенным в реестр казачьих обществ Российской Федерации; для предоставления в целях коллективного садоводства, животноводства, огородничества, организации крестьянских хозяйств; для продажи на конкурсах и аукционах;

- разработать мероприятия, направленные на формирование устойчивого землепользования в соответствии с экологическими,

социально-экономическими требованиями, а также на создание благоприятных условий для эффективного ведения сельского и лесного хозяйства и иной деятельности, для устойчивого развития городов и других поселений;

– уточнить размещение территорий с особым правовым режимом и условиями использования, имеющих федеральное, региональное или местное значение (особо охраняемых природных территорий и объектов; территорий традиционного природопользования в местах проживания малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации; земель, включаемых в состав охранных, защитных, санитарных, запретных зон особо охраняемых территорий, объектов промышленности, транспорта, энергоснабжения, связи, источников водоснабжения, инженерной инфраструктуры и коммуникаций; других территориальных зон и территорий, имеющих ограничения, обременения или особый режим использования, в том числе районов экологического бедствия, опустынивания, деградации, водосборных бассейнов рек, требующих экологической защиты и др.);

– определить виды и местоположение объектов инфраструктуры, имеющих федеральное, региональное или местное значение (газопроводов, нефтепроводов, высоковольтных ЛЭП, автомобильных и железнодорожных магистралей, аэропортов, морских и речных портов и т.п.);

– установить состав и площади земель объектов землеустройства на перспективу по угодьям, обосновать объемы возможного освоения новых земель, мелиорации, консервации и восстановления земель, трансформации и улучшения сельскохозяйственных угодий, рекультивации нарушенных земель;

– разработать предложения по развитию и размещению агро-промышленного комплекса и повышению эффективности использования земель в сельском хозяйстве;

– запланировать и территориально привязать системы природоохранных мероприятий по защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, а также от заражения и других негативных воздействий;

– определить потребности в инвестициях и других ресурсах, необходимых для осуществления мероприятий, намеченных в соответствующих схемах землеустройства, по периодам их освоения и в программах реализации;

– провести оценку экологической, экономической и социальной эффективности мероприятий по организации рационального использования и охране земель;

– подготовить предложения по разработке необходимой нормативной правовой и методической документации, обеспечивающей составление схем землеустройства соответствующего уровня и реализацию предусмотренных ими мероприятий.

В связи с тем, что после 01.01.2008 в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 111-ФЗ и Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ не допускается принятие органами государственной власти и местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в т.ч. путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами, землеустроительная документация по планированию использования земель и их охраны должна быть законодательно приравнена к документам территориального планирования. Таким образом, отечественная система планирования развития землепользования будет приближена к мировой,

включающей городское (градостроительное) и пространственное (землеустроительное) планирование.

Главным документом, определяющим основные направления развития землепользования в стране, должна являться Генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации, используемая органами государственной власти страны для принятия решений по управлению земельными ресурсами государства.

В этой связи Генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации является средством:

- согласования территориальных и земельно-имущественных интересов Российской Федерации и ее субъектов;
- оценки земельно-ресурсного потенциала страны и включения его в экономику государства;
- совершенствования федеральных и региональных систем землевладения, землепользования и регулирования земельных отношений;
- научно обоснованного и сбалансированного использования свойств земли как природного объекта, охраняемого в качестве важнейшей составной части природы; природного ресурса, являющегося главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве и основой осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории России; как недвижимого имущества, объекта права собственности и иных прав на землю.

Необходимо также законодательно установить, что все разрабатываемые ведомственные программы и схемы (комплексные схемы использования и охраны водных ресурсов, схемы территориального планирования, программы в сфере АПК, программы регионального и территориального развития и др.) являются основой для разработки Генеральной схемы землеустройства территории Российской Федерации, а также территорий ее субъектов и муниципальных образований.

## **2. Изучение состояния земель**

Изучение состояния земель проводится в целях получения информации об их количественном и качественном состоянии и использовании.

Изучение состояния земель включает: геодезические и картографические работы; почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания; оценку качества земель; инвентаризацию земель.

### ***2.1. Геодезические и картографические работы***

Материалы этих работ являются плано-картографической основой всех видов землеустроительных действий, количественного и качественного учета земель, анализа состояния их использования, ведения мониторинга земель, постановки земельных участков на кадастровый учет.

Информационное содержание и масштабы плано-картографических материалов устанавливаются с учетом их назначения. Для карт городов и поселений целесообразны масштабы 1:1000 и 1:2000, в ряде случаев - 1:500 и 1:5000, для межселенных территорий основных земледельческих районов - 1:10000-1:25000, для разработки рабочих проектов - 1:1000-1:5000, для схем землеустройства - 1:50000-1:100000, региональных схем - 1:300 000 и мельче.

Период обновления плано-картографических материалов при современных темпах изменения характеристик состояния земель в зависимости от местоположения регионов и проявления негативных процессов должен составлять 5-10 лет. Для урбанизированных территорий, для территорий интенсивной разработки полезных ископаемых сроки обновления плано-картографических материалов должны быть короче.

Планируемые крупные мероприятия по землеустройству, полной инвентаризации земель должны обеспечиваться новыми плано-картографическими материалами.

Основными направлениями совершенствования геодезических и картографических работ должны быть:

– разработка предложений по отражению на картах (планах) дополнительной информации, касающейся объектов недвижимости, линейных сооружений, коммуникаций, других необходимых элементов, с одновременным исключением информации, потерявшей свою актуальность, для чего необходимо разработать и внедрить в производство «Условные знаки, применяемые при землеустройстве»;

– четкая регламентация установления масштабов съемок и издания карт (планов) с учетом конкретных целей их использования, вида землеустраиваемой территории (межселенные территории, территории поселений и др.), специфических природных и иных условий (земледельческие районы, в т.ч. с орошаемым земледелием, возделыванием технических культур, зоны пустынь и полупустынь, районы Крайнего Севера и приравненных к нему местностей и др.), регламентирующим документом при этом должен стать каталог карт (планов) с описанием правил установления масштабов и составления картографических материалов, в том числе базовых карт, являющихся основой для проведения землеустроительных, кадастровых, оценочных и иных работ;

– точность съемок и картирования в зависимости от масштаба и потребностей пользователей в информации о состоянии земель;

– уточнение перечня сведений, подлежащих засекречиванию;

– сроки обновления планов и карт с тем, чтобы исключить

– старение информации и своевременно выявить количественные и качественные изменения в состоянии земель;

– создание новой и поддержание существующей опорной межевой сети;

– обеспечение перехода на современные методы выполнения геодезических работ, основанные на спутниковых, геоинформационных и цифровых технологиях;

– координация проведения геодезических и картографических работ для нужд землеустройства, кадастра недвижимости и иных ведомственных нужд.

## ***2.2. Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания***

Почвенные, геоботанические, агрохимические и другие обследования и изыскания являются основой качественной характеристики земель. Они позволяют органам государственной власти и местного самоуправления, гражданам и юридическим лицам принимать решения по планированию использования земель и их охране; установлению платы за землю; введению ограничений в использовании земель; проведению консервации и рекультивации земель, восстановлению, сохранению и повышению плодородия почв; организации рационального использования земель; ведению учета качественного состояния, мониторинга и оценки земель.

При проведении этих землеустроительных работ необходимо:

- уточнение их видов, перечня задач и получаемой информации;
- совершенствовать содержание, технологии проведения обследований и изысканий, изготовление специальных карт (картограмм), входящих в состав картографической части материалов обследований и изысканий, для чего необходимо разработать и внедрить в производство соответствующие инструктивно-методические документы, стандарты и технические регламенты по проведению каждого вида работ;
- внедрение в производство современных методов проведения обследований и изысканий, в т.ч. с применением дистанционных технологий, системы кодирования почвенных и геоботанических описаний с целью дальнейшей обработки материалов на ЭВМ;
- организовать систематическое обновление материалов обследований и изысканий и доведение их до объемов, обеспечивающих достоверность характеристик по качественному состоянию земель, с

установлением оптимальных сроков обновления (корректировки) этих материалов;

- первоочередное проведение обследований земель с целью выявления процессов их деградации, загрязнения, захламления, нарушения, других последствий негативного (вредного) воздействия хозяйственной деятельности, проверки соответствия уровня плодородия почвы экологическим нормативам, выделения территорий, на которых земли изменили свои полезные свойства в результате техногенного, радиоактивного и химического загрязнения;

- организовать проведение специальных обследований для выявления земель, подлежащих консервации, и подготовки предложений о дальнейшем использовании нарушенных и рекультивированных земель;

- установление масштабов и точности почвенного и геоботанического картографирования в зависимости от ценности земель, природно-экономических и иных условий;

- введение в практику почвенных и иных обследований оценки лимитирующих факторов, влияющих на качественное состояние земель; расширение содержания специальных карт (картограмм) в связи с резким изменением полезных свойств земли, особенно в результате техногенного воздействия;

- обеспечение подготовки кадров (почвоведов, геоботаников, других специалистов) для квалифицированного проведения работ в этой сфере.

В связи с развитием негативных процессов и снижением плодородия почв информация, полученная в результате проведения обследований и изысканий, быстро стареет. Это потребует сокращения сроков систематического обновления материалов и доведения в перспективе объемов по почвенному обследованию до 30 млн га, а по геоботаническому - до 10-15% площади кормовых угодий.



### ***2.3. Оценка качества земель***

В соответствии с Федеральным законом «О землеустройстве» оценку качества земель проводят в целях получения информации о свойствах земли как средства производства в сельском хозяйстве.

В северных районах следует проводить оценку качества земель, являющихся исконной средой обитания коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, которая называется в землеустроительном производстве ресурсной.

Целью ресурсной оценки земель является установление продуктивности оленьих пастбищ, охотничьих, рыбных угодий и их пригодности для ведения традиционного образа жизни и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ. На основе ее материалов следует формировать территории традиционного природопользования этих народов.

В соответствии с Федеральным Законом «О территориях малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» от 07.05.2001 № 49-ФЗ образование указанных территорий производится с целью защиты исконной среды обитания и традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов малочисленных народов, сохранения и развития их самобытной культуры, поддержания на этих территориях биологического разнообразия природных ресурсов.

На многих территориях Северного региона в результате промышленного развития и бесхозяйственного использования земель в последние годы резко обострилась экологическая ситуация. Она привела к необратимым изменениям естественного ландшафта, порче и уничтожению оленьих пастбищ и промысловых угодий и, как следствие, к разрушению экономической основы жизнедеятельности коренного населения.

В этих условиях необходимы:

– систематический контроль за состоянием природных ресурсов на основе их ресурсной оценки;

- инвентаризация нарушенных земель;
- разработка на федеральном уровне соответствующей нормативной правовой базы;
- формирование территорий традиционного природопользования и установление их границ;
- организация рационального использования земель северных территорий и их охраны.

Основными направлениями совершенствования оценки качества земли как средства производства в сельском хозяйстве являются:

- уточнение целей и задач проведения работ по оценке земель как средства производства в сельском хозяйстве, и, в частности, по ресурсной оценке;
- осуществление перехода от экспериментальных работ к их повсеместному проведению во всех регионах России, для чего необходимо завершить разработку соответствующих стандартов и технических регламентов по оценке качества земель, а также по ресурсной оценке земель традиционного природопользования с последующим их утверждением;
- использование материалов качественной оценки земель для экономического обоснования проектов землеустройства, расчета убытков, потерь, ущерба и упущенной выгоды при оформлении отводов земельных участков; обновления данных государственной кадастровой оценки, мониторинга земель, в особенности для земель сельскохозяйственного назначения и др. Учитывая то, что оценка качества земель призвана дать ответ о ресурсном потенциале земель государства и отдельных регионов по уровню плодородия и производительной способности почв, необходимо обеспечить проведение указанных работ за счет средств государственного бюджета.

## 2.4. Инвентаризация земель

В связи со значительными изменениями в количественном и качественном составе земель, их использовании и правовом статусе в настоящее время целесообразно проведение инвентаризации всех земель Российской Федерации. Ее следует проводить в несколько этапов.

На первом этапе осуществляется инвентаризация нарушенных земель и земель, подвергшихся различным негативным воздействиям, на втором - инвентаризация земель, расположенных вокруг крупных городов, а на третьем - инвентаризация земель сельскохозяйственного назначения. Во всех случаях должны:

- определить цели, задачи, приоритеты и сроки проведения работ;
- разработать четкую программу работ;
- подготовить современный планово-картографический материал;
- осуществить соответствующую организационно-правовую подготовку;
- обеспечить финансирование работ.

В ходе планирования работ по инвентаризации земель необходимо осуществление следующих мероприятий:

- анализ наличия и достоверности всех землеустроительных материалов, содержащих сведения о количественном и качественном состоянии земель, в т.ч. материалов по разграничению государственной собственности на землю;
- разработка предложений о необходимости проведения инвентаризации земель, в т.ч. по ее видам: полная инвентаризация (всех земель на всей территории России), целевая инвентаризация (по территориям отдельных субъектов Российской Федерации, землям отдельных категорий, урбанизированным территориям, деградированным и нарушенным землям для целей их рекультивации, а также по другим землям, требующим уточнения (установления) их количественного и качественного состояния, фактического использования);

– обеспечение проведения инвентаризации границ, площадей и местоположения земельных участков для выявления случаев самозахвата неучтенных площадей, уточнения правового положения земель;

– разработка стандартов, технических регламентов и требований по инвентаризации земель с целью унификации задач и технологий проведения этих работ.

Законодательно необходимо установить, что инвентаризация земель является единовременным мероприятием и проводится только на основании соответствующих решений органов государственной власти, органов местного самоуправления или по инициативе юридических и физических лиц лишь тогда, когда изменения в количественном и качественном состоянии земель невозможно выявить путем систематического проведения геодезических и картографических работ, почвенных и иных обследований и изысканий. Обновление количественных, качественных и правовых характеристик состояния земельных участков следует осуществлять за счет постоянного проведения работ по изучению состояния земель и территориального землеустройства. Тем самым в перспективе будет исключена инвентаризация земель, кроме локальных работ, осуществляемых по инициативе юридических и физических лиц, что подтверждается опытом других стран.

## **ЛЕКЦИЯ 2.**

### **РАБОЧИЕ ПРОЕКТЫ В ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ**

#### **План**

1. Задачи и содержание рабочего проекта.
2. Объекты и стадии рабочего проектирования.
3. Общая схема оценки эффективности.
  - 3.1. Особенности оценки эффективности на разных стадиях разработки и осуществления проекта.
  - 3.2. Денежные потоки проект.
  - 3.3. Показатели эффективности проекта.
  - 3.4. Входная информация и предварительные расчеты.
  - 3.5. Денежный поток от операционной деятельности.

#### **1. Задачи и содержание рабочего проекта**

В соответствии с Федеральным законом «О землеустройстве», принятой практикой землеустроительных работ, а также с организацией проектно-сметного дела в стране к рабочим относятся все проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий, составляемые на конкретный земельный участок или объект.

При этом под земельным участком понимают не какое-то целое землевладение (землепользование) предприятия, организации, учреждения или физического лица, а вполне конкретный земельный массив — хозяйственный участок (контур, группа контуров, угодье), имеющий определенную целостность.

Не случайно этот вид землеустройства в последние годы получил название «участковое». Участковое землеустройство на практике реализуют посредством составления и осуществления рабочих проектов, связанных с использованием и охраной земли.

Рабочий проект – это документ, состоящий из текстовых и графических материалов, содержащих всесторонне обоснованные организационно-территориальные, технологические, экологические, социальные и технико-экономические решения и сметно-финансовые расчеты по конкретным локальным объектам, для создания которых требуются капитальные вложения.

Подробный, детально разработанный рабочий проект, своевременно выданный заказчику и подрядной организации, определяет темпы его освоения, стабильность проектных решений, качество сооружаемых объектов, эффективность их последующего функционирования, служит территориальной основой для внедрения современных технологий производства работ и организации строительства.

Всесторонне обоснованные проектные решения и квалифицированные расчеты сметной стоимости в рабочих проектах позволяют сэкономить материальные, трудовые и финансовые ресурсы, избежать ошибок при оценке экономичности проектов, сократить продолжительность их освоения.

Главной целью рабочих проектов в землеустройстве является подробная инженерно-экономическая и технологическая проработка конкретных мероприятий, направленных на улучшение и охрану земель и повышение их плодородия, создание необходимых элементов производственной и социальной инфраструктуры.

Основные задачи рабочего проектирования:

1. Уточнить месторасположение, границы, площадь и конфигурацию землеустраиваемых земельных участков, размещение других объектов на территории землепользования, а также условия и режим использования и охраны земель.

2. Установить наиболее экономичные и экологически безопасные технологии выполнения мелиоративных, планировочных, строительного-монтажных, других землеустроительных работ и порядок их организации.

3. Определить объемы и рациональную очередность в организации строительства и производства работ.

4. Рассчитать потребность в строительных материалах, машинах, механизмах и рабочей силе, обеспечить их эффективное использование.

5. Установить объективную сметную стоимость разработанных мероприятий и обеспечить высокую технико- и финансово-экономическую их эффективность.

6. Определить порядок и сроки финансирования работ.

Основой для составления рабочих проектов служат ранее составленные схемы землеустройства района, проекты межхозяйственного (территориального) и внутрихозяйственного землеустройства, а также другие прогнозно-проектные документы по организации использования и охраны земель, материалы детальных полевых обследований и специальных изысканий.

Находясь в тесной взаимосвязи со схемами и проектами межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства и являясь их логическим продолжением, по составу и содержанию рабочие проекты имеют важные принципиальные отличия: сравнительно небольшие по площади объекты проектирования, представляющие только определенную часть землепользования; непродолжительность срока освоения проекта (один-два года); углубленные полевые изыскания, обследования территории и топографические съемки в более крупных масштабах; обоснованные сметно-финансовые расчеты по видам мероприятий и объектам проектирования.

Рабочие проекты составляют на основе утвержденного задания и технических условий на проектирование с учетом анализа материалов полевых изысканий и в соответствии с действующими ГОСТами, СНиПами, ведомственными нормативными документами и с максимальным

использованием достижений науки и техники, применением типовых решений и повторного использования проектов, целесообразность которых доказана на практике.

При составлении рабочих проектов руководствуются следующими принципами:

- создание наилучших условий для рационального использования и охраны устраиваемого земельного участка, а также земель, прилегающих к объектам проектирования;
- согласованность разрабатываемых в рабочем проекте решений с мероприятиями, предусмотренными схемами и проектами межхозяйственного (территориального) и внутрихозяйственного землеустройства;
- инженерная, социально-экономическая, экологическая обоснованность разрабатываемых мероприятий и их эффективность;
- экологически допустимое вовлечение новых земель в сельскохозяйственное использование;
- использование максимума площади участка для производства сельскохозяйственной продукции;
- минимальное расходование земель на несельскохозяйственные нужды;
- внедрение прогрессивных технологий производства работ.

## **2. Объекты и стадии рабочего проектирования**

Объектом рабочего проектирования в землеустройстве, как правило, служат конкретный хозяйственный участок, контур, угодье, на территории которых намечают проведение того или иного инвестиционного мероприятия. Наибольшего эффекта достигают в случае, когда в качестве объекта рабочего проекта выступает целый хозяйственный участок: земельный массив многолетних насаждений, севооборот, поле, гуртовой или



сенокосооборотный участок кормовых угодий, подлежащие улучшению и т.д.

В практике разработки рабочих проектов наиболее часто объектами проектирования являются элементы производственной и социальной инфраструктуры хозяйства, обеспечивающие инженерное оборудование территории. В первую очередь к ним относят внутрихозяйственные дороги, основные скотопрогоны, полевые станы, полезащитные и другие виды защитных лесных насаждений, противоэрозионные сооружения и элементы мелиоративной системы.

Разработку рабочего проекта осуществляют:

в одну стадию со сводным сметным расчетом стоимости на весь объем выполняемых работ (затрат) для технически несложных мероприятий, срок реализации которых не превышает двух лет;

в две стадии – сначала генеральный план и проект землеустройства со сводным сметным расчетом стоимости, затем рабочая документация со сметами для сложных объектов и мероприятий.

Стадийность проектирования обуславливается видами и объемами работ, сложностью разрабатываемых мероприятий, а также нормативной продолжительностью их осуществления, мощностью подрядных организаций и их возможностью выполнять намечаемые мероприятия в установленные сроки.

Одностадийный рабочий проект разрабатывают, как правило, на мероприятия, которые предусмотрены ранее составленным проектом землеустройства, а также мероприятия, необходимость проведения которых выявлена в процессе (или после) осуществления проекта землеустройства, не требующие существенной корректировки или разработки его заново. К ним относят, например, рабочие проекты строительства земляных во до-задерживающих валов, выполаживания оврагов, террасирования крупных уклонов и др.

При двух стадийном рабочем проектировании сначала разрабатывают генеральный план и проект землеустройства на весь объект или объем работ с разбивкой по очередям. Затем составляют рабочую документацию на мероприятия и объекты, намеченные к осуществлению проектом землеустройства по очередям на каждые два года его реализации. Рабочую документацию первой очереди включают в состав проекта землеустройства. По мере реализации текущей очереди составляют рабочую документацию на последующую очередь осуществления проекта землеустройства и т. д. Например, в комплексных проектах внутрихозяйственного землеустройства выделяют участки регулярного орошения для выпаса скота, закладки многолетних насаждений, проектируют защитные лесные насаждения и др. Дальнейшее внутреннее устройство этих участков, технологию и организацию их использования, необходимые для этого механизмы и сооружения отражают в специальных рабочих проектах с детальными сметными расчетами. Рабочие проекты составляют по мере необходимости с учетом финансовых возможностей предприятий за счет собственных средств, государственного льготного, коммерческого или налогового кредитов.

### **3. Общая схема оценки эффективности**

Перед проведением оценки эффективности экспертно определяется общественная значимость проекта. Общественно значимыми считаются крупномасштабные, народнохозяйственные и глобальные проекты.

На первом этапе рассчитываются показатели эффективности проекта в целом. Цель этого этапа – агрегированная экономическая оценка проектных решений и создание необходимых условий для поиска инвесторов. Для локальных проектов оценивается только их коммерческая эффективность и, если она оказывается приемлемой, рекомендуется непосредственно переходить ко второму этапу оценки. Для общественно значимых проектов оценивается в первую очередь их общественная эффективность. При неудовлетворительной общественной эффективности такие проекты не

рекомендуются к реализации и не могут претендовать на государственную поддержку. Если же их общественная эффективность оказывается достаточной, оценивается их коммерческая эффективность.

При недостаточной коммерческой эффективности общественно значимого ИП рекомендуется рассмотреть возможность применения различных форм его поддержки, которые позволили бы повысить коммерческую эффективность ИП до приемлемого уровня.

Если источники и условия финансирования уже известны, оценку коммерческой эффективности проекта можно не производить.

Второй этап оценки осуществляется после выработки схемы финансирования. На этом этапе уточняется состав участников и определяются финансовая реализуемость и эффективность участия в проекте каждого из них (региональная и отраслевая эффективность, эффективность участия в проекте отдельных предприятий и акционеров, бюджетная эффективность и пр.).

Для локальных проектов на этом этапе определяется эффективность участия в проекте отдельных предприятий – участников, эффективность инвестирования в акции таких акционерных предприятий и эффективность участия бюджета в реализации проекта (бюджетная эффективность). Для общественно значимых проектов на этом этапе в первую очередь определяется региональная эффективность и в случае, если она удовлетворительна, дальнейший расчет производится так же, как и для локальных проектов. При необходимости на этом этапе может быть оценена также отраслевая эффективность проекта.

### ***3.1. Особенности оценки эффективности на разных стадиях разработки и осуществления проекта***

Оценка эффективности ИП должна осуществляться на стадиях:

– разработки инвестиционного предложения и декларации о намерениях (экспресс – оценка инвестиционного предложения);

- разработки «Обоснования инвестиций»;
- разработки ТЭО (проекта);
- осуществления ИП (экономический мониторинг).

Принципы оценки эффективности ИП одинаковы на всех стадиях. Оценка может различаться по видам рассматриваемой эффективности, а также по набору исходных данных и степени подробности их описания.

На стадии разработки инвестиционного предложения во многих случаях можно ограничиться оценкой эффективности ИП в целом. Схема финансирования проекта может быть намечена в самых общих чертах (в том числе по аналогии, на основании экспертных оценок).

При разработке «Обоснования инвестиций» и ТЭО (проекта) должны оцениваться все приведенные выше виды эффективности. При этом:

- на стадии разработки обоснования инвестиций схема финансирования может быть ориентировочной;
- на стадии разработки ТЭО (проекта) должны использоваться реальные исходные данные, в том числе и по схеме финансирования.

В процессе экономического мониторинга ИП рекомендуется оценивать и сопоставлять с исходным расчетом только показатели эффективности участия предприятий в проекте. Если при этом обнаруживается, что показатели эффективности, полученные при исходном расчете, не достигаются, рекомендуется на основании расчета эффективности инвестиций для участников ИП с учетом только предстоящих затрат и результатов рассмотреть вопрос о целесообразности продолжения проекта, введения в него изменений и т.д., после чего пересчитать эффективность участия предприятия – проектостроителя и эффективность инвестирования в акции других участников (в частности, для оценки степени привлекательности проекта для акционеров).

### *3.2. Денежные потоки проекта*

Эффективность ИП оценивается в течение расчетного периода, охватывающего временной интервал от начала проекта до его прекращения. Начало расчетного периода рекомендуется определять в задании на расчет эффективности ИП, например, как дату начала вложения средств в проектно-изыскательские работы.

Расчетный период разбивается на шаги – отрезки, в пределах которых производится агрегирование данных, используемых для оценки финансовых показателей. Шаги расчета определяются их номерами (0, 1, ...). Время в расчетном периоде измеряется в годах или долях года и отсчитывается от фиксированного момента  $t_0 = 0$ , принимаемого за базовый (обычно из соображений удобства в качестве базового принимается момент начала или конца нулевого шага; при сравнении нескольких проектов базовый момент для них рекомендуется выбирать одним и тем же). В тех случаях, когда базовым является начало нулевого шага, момент начала шага с номером  $m$  обозначается через  $t_m$ ; если же базовым моментом является конец нулевого шага, через  $t_m$  обозначается конец шага с номером  $m$ . Продолжительность разных шагов может быть различной.

Проект, как и любая финансовая операция, т.е. операция, связанная с получением доходов и (или) осуществлением расходов, порождает денежные потоки (потоки реальных денег).

Денежный поток ИП – это зависимость от времени денежных поступлений и платежей при реализации порождающего его проекта, определяемая для всего расчетного периода.

Значение денежного потока обозначается через  $\Phi(t)$ , если оно относится к моменту времени  $t$ , или через  $\Phi(m)$ , если оно относится к  $m$ -му шагу. В тех случаях, когда речь идет о нескольких потоках или о какой-то составляющей денежного потока, указанные обозначения дополняются необходимыми индексами.

На каждом шаге значение денежного потока характеризуется:

- притоком, равным размеру денежных поступлений (или результатов в стоимостном выражении) на этом шаге;
- оттоком, равным платежам на этом шаге;
- сальдо (активным балансом, эффектом), равным разности между притоком и оттоком.

Денежный поток  $\Phi(t)$  обычно состоит из (частичных) потоков от отдельных видов деятельности:

- денежного потока от инвестиционной деятельности  $\Phi_i(t)$ ;
- денежного потока от операционной деятельности  $\Phi_o(t)$ ;
- денежного потока от финансовой деятельности  $\Phi_f(t)$ .

Для денежного потока от инвестиционной деятельности:

- к оттокам относятся капитальные вложения, затраты на пусконаладочные работы, ликвидационные затраты в конце проекта, затраты на увеличение оборотного капитала и средства, вложенные в дополнительные фонды;
- к притокам – продажа активов (возможно, условная) в течение и по окончании проекта, поступления за счет уменьшения оборотного капитала.

Для денежного потока от операционной деятельности:

- к притокам относятся выручка от реализации, а также прочие и внереализационные доходы, в том числе поступления от средств, вложенных в дополнительные фонды;
- к оттокам – производственные издержки, налоги.

К финансовой деятельности относятся операции со средствами, внешними по отношению к ИП, т.е. поступающими не за счет осуществления проекта. Они состоят из собственного (акционерного) капитала фирмы и привлеченных средств.

Для денежного потока от финансовой деятельности:

- к притокам относятся вложения собственного (акционерного)

капитала и привлеченных средств: субсидий и дотаций, заемных средств, в том числе и за счет выпуска предприятием собственных долговых ценных бумаг;

– к оттокам – затраты на возврат и обслуживание займов и выпущенных предприятием долговых ценных бумаг (в полном объеме независимо от того, были они включены в притоки или в дополнительные фонды), а также при необходимости - на выплату дивидендов по акциям предприятия.

Денежные потоки от финансовой деятельности учитываются, как правило, только на этапе оценки эффективности участия в проекте. Соответствующая информация разрабатывается и приводится в проектных материалах в увязке с разработкой схемы финансирования проекта.

Денежные потоки могут выражаться в текущих, прогнозных или дефлированных ценах в зависимости от того, в каких ценах выражаются на каждом шаге их притоки и оттоки.

Прогнозными называются цены, ожидаемые (с учетом инфляции) на будущих шагах расчета.

Дефлированными называются прогнозные цены, приведенные к уровню цен фиксированного момента времени путем деления на общий базисный индекс инфляции.

Денежные потоки могут выражаться в разных валютах. По расчетам, представляемым в государственные органы, итоговой валютой считается валюта Российской Федерации. При необходимости по требованию, отраженному в задании на расчет эффективности ИП, денежные потоки выражаются также и в дополнительной итоговой валюте.

В настоящих Рекомендациях используются:

- денежные потоки ИП;
- денежные потоки для отдельных участников проекта.

Наряду с денежным потоком при оценке ИП используется также

накопленный денежный поток – поток, характеристики которого: накопленный приток, накопленный отток и накопленное сальдо (накопленный эффект) определяются на каждом шаге расчетного периода как сумма соответствующих характеристик денежного потока за данный и все предшествующие шаги.

Различаются следующие нормы дисконта: коммерческая, участника проекта, социальная и бюджетная.

Коммерческая норма дисконта используется при оценке коммерческой эффективности проекта; она определяется с учетом альтернативной (т.е. связанной с другими проектами) эффективности использования капитала.

Норма дисконта участника проекта отражает эффективность участия в проекте предприятий (или иных участников). Она выбирается самими участниками. При отсутствии четких предпочтений в качестве нее можно использовать коммерческую норму дисконта.

Социальная (общественная) норма дисконта используется при расчетах показателей общественной эффективности и характеризует минимальные требования общества к общественной эффективности проектов. Она считается национальным параметром и должна устанавливаться централизованно органами управления народным хозяйством России в увязке с прогнозами экономического и социального развития страны.

Временно, до централизованного установления социальной нормы дисконта в качестве нее может выступать коммерческая норма дисконта, используемая для оценки эффективности проекта в целом.

В расчетах региональной эффективности социальная норма дисконта может корректироваться органами управления народным хозяйством региона.

Бюджетная норма дисконта используется при расчетах показателей бюджетной эффективности и отражает альтернативную стоимость бюджетных средств. Она устанавливается органами (федеральными или региональными), по заданию которых оценивается бюджетная



эффективность проекта.

### ***3.3. Показатели эффективности проекта***

В качестве основных показателей, используемых для расчетов эффективности ИП, рекомендуются:

- чистый доход;
- чистый дисконтированный доход;
- внутренняя норма доходности;
- потребность в дополнительном финансировании (другие названия – ПФ, стоимость проекта, капитал риска);
- индексы доходности затрат и инвестиций;
- срок окупаемости;
- группа показателей, характеризующих финансовое состояние предприятия – участника проекта.

Условия финансовой реализуемости и показатели эффективности рассчитываются на основании денежного потока  $\Phi_m$ , конкретные составляющие которого зависят от оцениваемого вида эффективности.

На разных стадиях расчетов в соответствии с их целями и спецификой ПФ финансовые показатели и условия финансовой реализуемости ИП оцениваются в текущих или прогнозных ценах. Остальные показатели определяются в текущих или дефлированных ценах.

Чистым доходом (другие названия - ЧД, Net Value, NV) называется накопленный эффект (сальдо денежного потока) за расчетный период:

$$\text{ЧД} = \sum_m \Phi_m,$$

где суммирование распространяется на все шаги расчетного периода.

Важнейшим показателем эффективности проекта является чистый дисконтированный доход (другие названия – ЧДД, интегральный эффект, Net Present Value, NPV) – накопленный дисконтированный эффект за расчетный

период. ЧДД рассчитывается по формуле:

$$\text{ЧДД} = \sum_m \Phi_m \text{АЛЬФА}_m(E) .$$

ЧД и ЧДД характеризуют превышение суммарных денежных поступлений над суммарными затратами для данного проекта соответственно без учета и с учетом неравноценности эффектов (а также затрат, результатов), относящихся к различным моментам времени.

Разность ЧД – ЧДД нередко называют дисконтом проекта.

Для признания проекта эффективным с точки зрения инвестора необходимо, чтобы ЧДД проекта был положительным; при сравнении альтернативных проектов предпочтение должно отдаваться проекту с большим значением ЧДД (при выполнении условия его положительности).

Внутренняя норма доходности (другие названия - ВНД, внутренняя норма дисконта, внутренняя норма рентабельности, Internal Rate of Return, IRR). В наиболее распространенном случае ИП, начинающихся с (инвестиционных) затрат и имеющих положительный ЧД, внутренней нормой доходности называется положительное число  $E_v$ , если:

- при норме дисконта  $E = E_v$  чистый дисконтированный доход проекта обращается в 0,
- это число единственное.

В более общем случае внутренней нормой доходности называется такое положительное число  $E_v$ , что при норме дисконта  $E = E_v$  чистый дисконтированный доход проекта обращается в 0, при всех больших значениях  $E$  - отрицателен, при всех меньших значениях  $E$  - положителен. Если не выполнено хотя бы одно из этих условий, считается, что ВНД не существует.

Для оценки эффективности ИП значение ВНД необходимо сопоставлять с нормой дисконта  $E$ . Инвестиционные проекты, у которых  $\text{ВНД} > E$ , имеют положительный ЧДД и поэтому эффективны. Проекты, у

которых  $ВНД < E$ , имеют отрицательный ЧДД и потому неэффективны.

ВНД может быть использована также:

- для экономической оценки проектных решений, если известны приемлемые значения ВНД (зависящие от области применения) у проектов данного типа;
- для оценки степени устойчивости ИП по разности  $ВНД - E$ ;
- для установления участниками проекта нормы дисконта  $E$  по данным о внутренней норме доходности альтернативных направлений вложения ими собственных средств.

Для оценки эффективности ИП за первые  $k$  шагов расчетного периода рекомендуется использовать следующие показатели:

- текущий чистый доход (накопленное сальдо):

$$\text{ЧД}(k) = \sum_{m=0}^k \Phi_m;$$

- текущий чистый дисконтированный доход (накопленное дисконтированное сальдо):

$$\text{ЧДД}(k) = \sum_{m=0}^k \Phi_m \text{АЛЬФА}_m(E);$$

- текущую внутреннюю норму доходности (текущая ВНД), определяемая как такое число  $ВНД(k)$ , что при норме дисконта  $E = ВНД(k)$  величина  $ЧДД(k)$  обращается в 0, при всех больших значениях  $E$  - отрицательна, при всех меньших значениях  $E$  - положительна. Для отдельных проектов и значений  $k$  текущая ВНД может не существовать.

Сроком окупаемости («простым» сроком окупаемости, payback period) называется продолжительность периода от начального момента до момента окупаемости. Начальный момент указывается в задании на проектирование (обычно это начало нулевого шага или начало операционной деятельности).

Моментом окупаемости называется тот наиболее ранний момент времени в расчетном периоде, после которого текущий чистый доход  $ЧД(k)$  становится и в дальнейшем остается неотрицательным.

При оценке эффективности срок окупаемости, как правило, выступает только в качестве ограничения.

Сроком окупаемости с учетом дисконтирования называется продолжительность периода от начального момента до «момента окупаемости с учетом дисконтирования». Моментом окупаемости с учетом дисконтирования называется тот наиболее ранний момент времени в расчетном периоде, после которого текущий чистый дисконтированный доход  $ЧДД(k)$  становится и в дальнейшем остается неотрицательным.

Потребность в дополнительном финансировании (ПФ) – максимальное значение абсолютной величины отрицательного накопленного сальдо от инвестиционной и операционной деятельности (см. ниже). Величина ПФ показывает минимальный объем внешнего финансирования проекта, необходимый для обеспечения его финансовой реализуемости. Поэтому ПФ называют еще капиталом риска. Следует иметь в виду, что реальный объем требуемого финансирования не обязан совпадать с ПФ и, как правило, превышает его за счет необходимости обслуживания долга.

Потребность в дополнительном финансировании с учетом дисконта (ДПФ) – максимальное значение абсолютной величины отрицательного накопленного дисконтированного сальдо от инвестиционной и операционной деятельности (см. ниже). Величина ДПФ показывает минимальный дисконтированный объем внешнего финансирования проекта, необходимый для обеспечения его финансовой реализуемости.

### ***3.4. Входная информация и предварительные расчеты***

*Общие положения.* Объем исходной информации зависит от стадии проектирования, на которой производится оценка эффективности.

На всех стадиях исходные сведения должны включать:

- цель проекта;
- характер производства, общие сведения о применяемой технологии, вид производимой продукции (работ, услуг);
- условия начала и завершения реализации проекта, продолжительность расчетного периода;
- сведения об экономическом окружении.

На стадии инвестиционного предложения сведения о проекте должны включать:

- продолжительность строительства;
- объем капиталовложений;
- выручку по годам реализации проекта;
- производственные издержки по годам реализации проекта.

Все данные могут приводиться в текущих ценах и определяться экспертно или по аналогам.

На стадии обоснования инвестиций, предшествующего ТЭО, сведения о проекте должны включать (с приведением обосновывающих расчетов):

- объем инвестиций с распределением по времени и по технологической структуре (СМР, оборудование и т.п.);
- сведения о выручке от реализации продукции с распределением по времени, видам продукции и рынкам сбыта (внутренний и зарубежный);
- сведения о производственных издержках с распределением по времени и видам затрат.

На стадии ТЭО (или обоснования инвестиций, непосредственно предшествующего разработке рабочих чертежей) должна быть представлена в полном объеме вся исходная информация, приводимая ниже.

*Сведения о проекте и его участниках.*

1. Общие сведения о проекте должны включать:

- характер проектируемого производства, состав производимой продукции (работ, услуг);

- сведения о размещении производства;
- информацию об особенностях технологических процессов, о характере потребляемых ресурсов, системе реализации производимой продукции.

2. При оценке эффективности инвестиций для отдельных его участников необходима дополнительная информация о составе и функциях этих участников. Для участников, выполняющих в проекте одновременно несколько разнородных функций (например, инвесторов, предоставляющих заемные средства или приобретающих производимую продукцию), должны быть описаны все эти функции.

3. По тем участникам, которые на данной стадии расчетов уже определены, необходима информация об их производственном потенциале и финансовом состоянии.

Производственный потенциал предприятия определяется величиной его производственной мощности (желательно в натуральном выражении по видам продукции), составом и износом основного технологического оборудования, зданий и сооружений, наличием и профессионально - квалификационной структурой персонала, наличием нематериальных активов (патентов, лицензий, ноу-хау).

Финансовое состояние предприятия отражается в его бухгалтерской и статистической отчетности и характеризуется системой показателей. Эти показатели анализируются другими предприятиями – участниками проекта (кредитующие банки, лизингодатели и органы государственного управления) при принятии решения об участии в проекте или финансовой поддержке данного предприятия. При оценке финансового состояния предприятия учитывается также его кредитная история.

Если проект предполагает создание нового юридического лица – акционерного предприятия, необходима предварительная информация о его акционерах и размере намечаемого акционерного капитала.

Другие участники проекта определяются только своими функциями

при реализации проекта (например, кредитующий банк, арендодатель того или иного имущества).

4. В связи с тем, что затраты и результаты участников зависят от характера взаимоотношений между ними, информация об участниках должна включать и описание основных элементов организационно - экономического механизма реализации проекта.

*Экономическое окружение проекта.* Сведения об экономическом окружении проекта должны включать:

- прогнозную оценку общего индекса инфляции и прогноз абсолютного или относительного (по отношению к общему индексу инфляции) изменения цен на отдельные продукты (услуги) и ресурсы на весь период реализации проекта;

- прогноз изменения обменного курса валюты или индекса внутренней инфляции иностранной валюты на весь период реализации проекта (по данному и предыдущему пунктам желательно составление различных сценариев прогноза);

- сведения о системе налогообложения.

Определение прогнозных цен обычно производится последовательно по шагам расчета исходя из темпов роста цен на каждом шаге. В отдельных случаях динамика прогнозных цен задается исходя из необходимости сближения структуры этих цен со структурой мировых цен.

Источником указанной информации являются перспективные планы и прогнозы органов государственного управления в области экономической политики и финансов, анализ тенденций изменения цен и валютного курса, анализ структуры цен на продукты (услуги) и ресурсы в России и в мире.

Информация о системе налогообложения должна включать, прежде всего, возможно более полный перечень налогов, сборов, акцизов, пошлин и иных аналогичных платежей (налогов). Особое внимание должно быть уделено налогам, регулируемым региональным законодательством (налоги

субъектов Федерации и местные налоги). По каждому виду налогов необходимо привести следующие сведения:

- базе налогообложения;
- ставке налога;
- периодичности выплат налога (сроки уплаты);
- о льготах по налогу (в части, относящейся к предприятиям – участникам проекта). В случае, если состав и размеры льгот установлены федеральным законодательством, достаточно указать документ, в соответствии с которым они определяются. Льготы, введенные субъектами Федерации и местной администрацией, описываются полностью;
- распределении налоговых платежей между бюджетами различного уровня.

В случае если сведения о конкретном налоге установлены федеральным законодательством, достаточно указать соответствующий документ. В случае, если для соответствующего региона или вида производства этот налог исчисляется в ином порядке, необходимо привести соответствующие дополнения и изменения.

*Денежный поток от инвестиционной деятельности.* В денежный поток от инвестиционной деятельности в качестве оттока включаются прежде всего распределенные по шагам расчетного периода затраты по созданию и вводу в эксплуатацию новых основных средств и ликвидации, замещению или возмещению выбывающих существующих основных средств. Сюда же относятся некапитализируемые затраты (например, уплата налога на земельный участок, используемый в ходе строительства; расходы по строительству объектов внешней инфраструктуры и др.). Кроме того, в денежный поток от инвестиционной деятельности включаются изменения оборотного капитала (увеличение рассматривается как отток денежных средств, уменьшение – как приток). В качестве оттока включаются также собственные средства, вложенные на депозит, а также затраты на покупку



ценных бумаг других хозяйствующих субъектов, предназначенные для финансирования данного проекта.

В качестве притока в денежный поток от инвестиционной деятельности включаются доходы от реализации выбывающих активов. В этом случае, однако, необходимо предусмотреть уплату соответствующих налогов.

Сведения об инвестиционных затратах должны включать информацию, расклассифицированную по видам затрат.

В соответствии со СНиП 11-01-95 и СП 11-101-95 источниками такой информации являются проект (ТЭО) или «Обоснование инвестиций».

Оценка затрат на приобретение отдельных видов основных фондов может производиться также на основе результатов оценки соответствующего имущества. Распределение инвестиционных затрат по периоду строительства должно быть увязано с графиком строительства.

При подготовке информации учитываются следующие обстоятельства.

1. Проценты за кредит, взятый на финансирование строительства объектов, уплачиваемые до ввода объектов в эксплуатацию, в стоимость объектов не включаются, а учитываются отдельно и только при оценке эффективности проекта в целом.

2. Объемы затрат заносятся в таблицу в текущих ценах с НДС в валюте, в которой они осуществляются.

3. В таблицу заносятся как первоначальные капиталовложения, так и последующие, в том числе – на рекультивацию земель после начала эксплуатации и на замену выбывающего оборудования, определяемую на основании его сроков службы, которые могут не корреспондироваться с нормами амортизации.

4. На последних шагах расчета в составе капитальных вложений должны учитываться затраты, связанные с ликвидацией предприятия, включая затраты на демонтаж оборудования, защиту и восстановление среды обитания и т.д. (осуществление таких затрат может занимать несколько шагов).

5. Величину доходов от продажи основных фондов при прекращении проекта рекомендуется определять по данным прогнозной оценки. Она может не совпадать с остаточной стоимостью такого имущества.

Сроки (шаги расчета) ввода в действие, стоимость, износ и структура производственных фондов показываются отдельно по пусковым комплексам (очередям). При этом основные средства, вводимые в эксплуатацию на разных шагах расчетного периода, относятся к разным пусковым комплексам.

### ***3.5. Денежный поток от операционной деятельности***

Основным результатом операционной деятельности является получение прибыли на вложенные средства. Соответственно в денежных потоках при этом учитываются все виды доходов и расходов, связанных с производством продукции, и налоги, уплачиваемые с указанных доходов. В частности, здесь учитываются притоки средств за счет предоставления собственного имущества в аренду, вложения собственных средств на депозит, доходов по ценным бумагам других хозяйствующих субъектов.

*Объемы производства и реализации продукции и прочие доходы.* Объемы производства рекомендуется указывать в натуральном и стоимостном выражении.

Цены на производимую продукцию, предусмотренные в проекте, должны учитывать влияние реализации проекта на общий объем предложения данной продукции (и, следовательно, на цены этой продукции) на соответствующем рынке.

Источником информации являются предпроектные и проектные материалы, а также исследования российского и зарубежного рынков, подтверждаемые, например, межправительственными соглашениями, соглашениями о намерениях, заключенными договорами и др., по крайней мере, до момента окупаемости проекта.

Исходная информация для определения выручки от продажи

продукции задается по шагам расчета для каждого вида продукции, отдельно для реализации на внутреннем и внешнем рынках.

Помимо выручки от реализации в притоках и оттоках реальных денег необходимо учитывать доходы и расходы от внереализационных операций, непосредственно не связанных с производством продукции. К ним, в частности, относятся:

- доходы от сдачи имущества в аренду, или лизинга (если эта операция не является основной деятельностью);
- поступления средств при закрытии депозитных счетов (открытие которых предусмотрено проектом) и по приобретенным ценным бумагам других хозяйствующих субъектов;
- возврат займов, предоставленных другим участникам.

## **ЛАБОРАТОРНОЕ ЗАНЯТИЕ 1.**

### **СТРАТЕГИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ СУБЪЕКТА РФ (МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ)**

**ЦЕЛЬ:** изучить современное направление развития территории субъекта РФ (муниципального образования) и отраслей экономики с целью изменения границ земель, путем перераспределения их между отраслями экономики и (или) категориями земель.

**В процессе изучения данной темы решаются следующие вопросы:**

- изучение направления современного развития территории и отраслей народного хозяйства;
- изучение текущих и перспективных задач социально-экономического развития субъекта РФ (муниципального образования);
- обосновать изменение (корректировку) границ земель, в связи с формированием социально-экономической и экологической устойчивости в развитии территории.

**Задание 1.** На основе анализа Схемы территориального планирования субъекта РФ (муниципального образования) выявить необходимость корректировки документов стратегического планирования – изменения документа стратегического планирования без изменения периода, на который разрабатывался этот документ стратегического планирования, в связи с изменением (Правительство РФ постановление от 8 августа 2015 г. № 823 «Об утверждении правил разработки, корректировки, осуществления мониторинга и контроля реализации стратегии социально-экономического развития Российской Федерации») в сфере:

- направления современного развития территории;
- направления развития отраслей экономики;

– задач социально-экономического развития субъекта РФ (муниципального образования) – комплекса взаимоувязанных мероприятий, которые должны быть проведены в определенный период времени и реализация которых обеспечивает достижение целей социально-экономического развития, с описанием важнейших из них;

– результатов социально-экономического развития субъекта РФ (муниципального образования) – фактического (достигнутого) состояния экономики, социальной сферы, которое характеризуется количественными и (или) качественными показателями;

– границ земель, путем перераспределения между отраслями экономики и (или) категориями земель.

Полученные данные занести в таблицу 1.

Обосновать принятие выбранного варианта изменения земельного баланса между категориями земель (отраслями экономики) на основе анализа использования соответствующей территории, возможных направлений ее развития и прогнозируемых ограничений ее использования.

**Таблица 1 – Техничко-экономическое обоснования изменение баланса земельного фонда на территории субъекта РФ (муниципального образования)**

Субъект РФ (муниципальное образование)	Направление развития территории	Отрасли экономики и их состояние	Задачи социально-экономического развития	Необходимость изменения границ между отраслями экономики и категориями земель

**Пояснения к выполнению задания.** В соответствии с Федеральным законом от 28.06.2014 № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в

Российской Федерации» стратегическое планирование – деятельность участников стратегического планирования по разработке и реализации основных направлений деятельности Правительства РФ, планов деятельности федеральных органов исполнительной власти и иных планов в сфере социально-экономического развития и обеспечения национальной безопасности России, направленная на достижение целей и приоритетов социально-экономического развития и обеспечения национальной безопасности страны, содержащихся в документах стратегического планирования, разрабатываемых в рамках целеполагания.

К полномочиям органов государственной власти субъектов РФ в сфере стратегического планирования относятся:

1) определение в пределах полномочий субъектов РФ приоритетов социально-экономической политики, долгосрочных целей и задач социально-экономического развития субъектов РФ, согласованных с приоритетами и целями социально-экономического развития России;

2) установление требований к содержанию документов стратегического планирования, разрабатываемых в субъектах РФ, порядку их разработки, рассмотрению и утверждению (одобрению) с учетом федеральных законов, иных нормативных правовых актов РФ и нормативных правовых актов субъектов РФ;

3) разработка и утверждение (одобрение) документов стратегического планирования по вопросам, отнесенным к полномочиям субъектов РФ;

4) мониторинг и контроль реализации документов стратегического планирования, утвержденных (одобренных) органами государственной власти субъектов РФ;

5) обеспечение согласованности и сбалансированности документов стратегического планирования, разрабатываемых на уровне субъектов РФ;

6) установление порядка осуществления стратегического планирования в субъектах РФ в соответствии с нормативными правовыми актами;

7) участие в формировании документов стратегического планирования, разрабатываемых на федеральном уровне по вопросам совместного ведения Российской Федерации и субъектов РФ, реализуемых на территориях субъектов РФ;

8) иные полномочия в сфере стратегического планирования, другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

**ЛАБОРАТОРНОЕ ЗАНЯТИЕ 2.**  
**ПЛАНИРОВАНИЕ И ОРГАНИЗАЦИЯ РАЦИОНАЛЬНОГО**  
**ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ИХ ОХРАНЫ НА ТЕРРИТОРИИ**  
**СУБЪЕКТА РФ**

**ЦЕЛЬ:** изучить общие сведения по использованию земель в разрезе категорий в целях совершенствования распределения их в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территории и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в субъекте РФ.

**В процессе изучения данной темы решаются следующие вопросы:**

- анализ изменения земельного фонда по категориям земель;
- причины изменения состава и структуры земельных угодий по категориям.

**Задание 1.** На основании регионального Доклада о состоянии и использовании земель субъекта РФ заполнить таблицу 3.

**Таблица 3 – Распределение земель по категориям, тыс. га**

№ п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		20.. г.	20.. г.	Разница 20..г.-20..г. (+, -)
1.	Земли сельскохозяйственного назначения			
2.	Земли населенных пунктов			
3.	Земли промышленности и иного назначения			
4.	Земли особо охраняемых территорий и объектов			
5.	Земли лесного фонда			
6.	Земли водного фонда			
7.	Земли запаса			
	Итого земель в административных границах			



Сделать анализ причин, вызвавших перераспределение земель между категориями в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъекта РФ.

**Задание 2.** На основании регионального Доклада о состоянии и использовании земель субъекта РФ заполнить таблицу 4.

**Таблица 4 – Состав и структура земельных угодий земель сельскохозяйственного назначения**

№ п/п	Состав угодий земель сельскохозяйственного назначения	20.. год		20.. год		Разница 20..г.-20..г. (+, -)	
		Площадь, тыс. га	Уд. вес, %	Площадь, тыс. га	Уд. вес, %	тыс. га	%
1	<b>Сельскохозяйственные угодья</b>						
1.1	<i>в том числе:</i> пашня						
1.2	залежь						
1.3	мн. насаждения						
1.4	сенокосы						
1.5	пастбища						
2	<b>Несельскохозяйственные угодья</b>						
2.1	<i>в том числе:</i> в стадии мелиоративного строительства						
2.2	лесные земли						
2.3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд						
2.4	под водой						
2.5	земли застройки						
2.6	под дорогами						
2.7	болота						
2.8	нарушенные земли						
2.9	прочие земли						
	<b>ИТОГО</b>		<b>100,0</b>		<b>100,0</b>		

Выявить причины, вызвавшие изменения состава и структуры угодий земель сельскохозяйственного назначения.

**Задание 3.** На основании регионального Доклада о состоянии и использовании земель субъекта РФ проанализировать состав и структуру земель населенных пунктов. Заполнить таблицу 4.

Выявить преобладающие виды использования земель и сделать вывод.

**Задание 4.** На основании регионального Доклада о состоянии и использовании земель субъекта РФ проанализировать состав и структуру земель промышленности и иного специального назначения. Заполнить таблицу 5.

**Таблица 4 – Состав и структура земель населенных пунктов по видам их функционального использования**

№ п/п	Виды использования земель	Земли населенных пунктов					
		Всего		из них			
		Площадь, тыс. га	Уд. вес, %	городских		сельских	
				Площадь, тыс. га	Уд. вес, %	Площадь, тыс. га	Уд. вес, %
1	Земли жилой застройки						
2	Земли общественно-деловой застройки						
3	Земли промышленности						
4	Земли общего пользования						
5	Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций						
6	Земли сельскохозяйственного использования						
7	Земли особо охраняемых территорий и объектов						
8	Земли лесничеств и лесопарков						
9	Земли под водными объектами						
10	Земли под военными и иными режимными						

№ п/п	Виды использования земель	Земли населенных пунктов					
		Всего		из них			
		Площадь, тыс. га	Уд. вес, %	городских		сельских	
				Площадь, тыс. га	Уд. вес, %	Площадь, тыс. га	Уд. вес, %
	объектами						
11	Земли под объектами иного специального значения						
12	Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность						
13	Итого земель в пределах черты поселения		<b>100,0</b>				

**Таблица 5 – Состав и структура земель промышленности и иного  
специального назначения**

№ п/п	Состав земель промышленности и иного специального назначения	20.. год		20.. год		Разница 20..г.-20..г. (+,-), тыс. га
		Площадь, тыс. га	Уд. вес, %	Площадь, тыс. га	Уд. вес, %	
1	Земли промышленности					
2	Земли энергетики					
3	Земли транспорта, в том числе:					
3.1	<i>железнодорожного</i>					
3.2	<i>автомобильного</i>					
3.3	<i>морского, внутреннего водного</i>					
3.4	<i>воздушного</i>					
3.5	<i>трубопроводного</i>					
4	Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики					
5	Земли для обеспечения космической деятельности					
6	Земли обороны и безопасности					
7	Земли иного специального назначения					
	<b>ИТОГО</b>		<b>100,0</b>		<b>100,0</b>	

Проанализировать изменение площади земель и сделать вывод.

**Задание 5.** На основании регионального Доклада о состоянии и

использовании земель субъекта РФ проанализировать состав и структуру земель особо охраняемых территорий и объектов, лесного и водного фондов, земель запаса. Сделать анализ причин, вызвавших изменение площадей.

**Задание 6.** На основе анализа состояния и использования земельных угодий различных категорий земель субъекта РФ предложить комплекс мероприятий по рекультивации нарушенных земель в соответствии с ГОСТ 17.5.1.02-85 «Охрана природы (ССОП). Земли. Классификация нарушенных земель для рекультивации» (таблица 6). Заполнить таблицу 7.

**Таблица 7 – Виды проектов по направлениям рекультивации земель**

Группа нарушенных земель по направлениям рекультивации	Название проекта	Обоснование проекта

**Пояснения к выполнению задания.** Планирование и организация рационального использования земель и их охраны проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в Российской Федерации, субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны (Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве») включают в себя следующие основные виды работ: разработка предложений о рациональном использовании земель и об их охране, природно-сельскохозяйственное районирование земель. Планирование и организация рационального использования земель и их охраны в городских и сельских поселениях проводятся в соответствии с градостроительной документацией.

Одним из элементов участия государства в управлении и планировании земельными ресурсами страны является землеустройство. Землеустройство включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства.

Изучение состояния земель проводится в целях получения информации об их количественном и качественном состоянии. На основе регионального Доклада о состоянии и использовании земель субъекта РФ выявляют нарушенные земли.

К нарушенным землям относятся: выемки карьеров, выработки торфа, породные отвалы шахт, карьеров, приисков, отстойники, гидроотвалы и хвостохранилища, золоотвалы электростанций, отвалы шлака металлургических заводов, отвалы коммунального и строительного мусора, деформированные поверхности шахтных полей (прогибы, провалы), дражные поля, резервы и кавальеры вдоль железных и шоссейных дорог, трассы трубопроводов и канализационных коллекторов, геологоразведочные выработки (карьеры, канавы, шурфы), площадки буровых скважин, промплощадки, транспортные и иные коммуникации ликвидированных предприятий или отдельных их объектов, загрязненные земли на нефтяных, газовых, соляных и других месторождениях, а также загрязненные участки поверхности земли, если для их восстановления требуется снятие и замена верхнего плодородного слоя почвы (Приказ Росстата от 29.12.2012 № 676 «Об утверждении статистического инструментария для организации Федеральной службой по надзору в сфере природопользования федерального статистического наблюдения за рекультивацией земель, снятием и использованием плодородного слоя почвы»).

В ГОСТ 17.5.1.02-85 «Охрана природы (ССОП). Земли. Классификация нарушенных земель для рекультивации» приводится группировка нарушенных земель по направлениям рекультивации (таблица 6).

**Таблица 6 – Классификация нарушенных земель по направлениям рекультивации в зависимости от видов последующего использования в народном хозяйстве**

<b>Группа нарушенных земель по направлениям рекультивации</b>	<b>Вид использования рекультивированных земель</b>
Земли сельскохозяйственного направления рекультивации	Пашни, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения
Земли лесохозяйственного направления рекультивации	Лесонасаждения общего хозяйственного и полезащитного назначения, лесопитомники
Земли водохозяйственного направления рекультивации	Водоемы для хозяйственно-бытовых, промышленных нужд, орошения и рыбоводческие
Земли рекреационного направления рекультивации	Зоны отдыха и спорта: парки и лесопарки, водоемы для оздоровительных целей, охотничьи угодья, туристические базы и спортивные сооружения
Земли природоохранного и санитарно-гигиенического направления рекультивации	Участки природоохранного назначения: противоэрозионные лесонасаждения, задернованные или обводненные участки, участки, закрепленные или законсервированные техническими средствами, участки самозарастания – специально не благоустраиваемые для использования в хозяйственных или рекреационных целях
Земли строительного направления рекультивации	Площадки для промышленного, гражданского и прочего строительства, включая размещение отвалов отходов производства (горных пород, строительного мусора, отходов обогащения и др.)

**ЛАБОРАТОРНОЕ ЗАНЯТИЕ 3.**  
**ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ**  
**ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА**  
**СУБЪЕКТА РФ (МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ)**

**ЦЕЛЬ:** изучить приоритетные направления осуществления отдельных видов регионального землеустройства на примере объектов капитального строительства в границах отдельного субъекта РФ (муниципального образования).

**В процессе изучения данной темы решаются следующие вопросы:**

- изучение схемы территориального планирования субъекта РФ (муниципального образования), в т.ч. Положения о территориальном планировании, карты планируемого размещения объектов капитального строительства;
- анализ современного использования территорий;
- изучение направления развития территории на долгосрочную перспективу, включая рассмотрение социально-экономических программ (национальных проектов);
- обоснование размещения объектов капитального строительства;
- анализ инвестиционного паспорта проекта (на конкретном примере).

**Задание 1.** Дать анализ развития территории на основе организации строительства объектов недвижимости, указанных в схеме территориального планирования субъекта РФ (муниципального образования), по следующей форме:

- название субъекта РФ (муниципального образования);
- направление развития территории (специализация);

– сведения о стратегиях (программах) развития отдельных отраслей экономики, приоритетных национальных проектах, межгосударственных программах (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов.

Полученные данные занести в таблицу 8.

**Таблица 8 – Планируемое размещение объектов капитального строительства в границах субъекта РФ (муниципального образования)**

Субъект РФ (муниципальное образование)	Направление развития территории	Социально-экономические программы (название, бюджет проекта)	Национальные проекты (название, назначение, год реализации)	Обоснование размещения объектов

Обосновать принятие выбранного варианта размещения объектов недвижимости на основе анализа использования соответствующей территории, возможных направлений ее развития и прогнозируемых ограничений ее использования.

**Пояснения к выполнению задания.** Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Подготовка документов территориального планирования осуществляется на основании стратегий (программ) развития отдельных отраслей экономики, приоритетных национальных проектов, межгосударственных программ, программ социально-экономического развития субъектов РФ, планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципальных образований (при их наличии) с



учетом программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов, решений органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса и сведений, содержащихся в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

Схемы территориального планирования Российской Федерации, схемы территориального планирования двух и более субъектов РФ, схемы территориального планирования субъекта РФ, схемы территориального планирования муниципальных районов, предусматривающие размещение линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения, утверждаются на срок не менее чем двадцать лет. В иных случаях указанные схемы территориального планирования утверждаются на срок не менее чем десять лет. Генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов утверждаются на срок не менее чем двадцать лет.

Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

**ЛАБОРАТОРНОЕ ЗАНЯТИЕ 4.**  
**ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ**  
**СУБЪЕКТА РФ (МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ) НА**  
**ДОЛГОСРОЧНЫЙ ПЕРИОД**

**ЦЕЛЬ:** прогнозирование социально-экономического развития субъектов РФ (муниципального образования) на долгосрочный (среднесрочный) период с целью обоснования необходимости формирования инвестиционных площадок.

**В процессе изучения данной темы решаются следующие вопросы:**

- прогнозирование социально-экономического развития субъектов РФ (муниципального образования);
- обоснование необходимости формирования инвестиционных рабочих проектов.

**Задание 1.** На основе анализа Схемы территориального планирования субъекта РФ (муниципального образования) сделать сценарный прогноз развития территории и привести развернутый анализ паспорта проекта. Обоснуйте возможность проявления техногенных и природных чрезвычайных ситуаций на территории проектируемого объекта.

Пример анализа инвестиционного паспорта проекта (двухэтажного рынка) приведен в приложениях 1, 2.

***Пояснения к выполнению задания.*** Прогноз социально-экономического развития на долгосрочный период содержит (Федеральный закон от 28.06.2014 № 172-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О стратегическом планировании в Российской Федерации»):

- 1) оценку достигнутого уровня социально-экономического развития территории;

2) определение вариантов внутренних условий и характеристик социально-экономического развития субъекта РФ на долгосрочный период, включая основные показатели демографического и научно-технического развития, состояния окружающей среды и природных ресурсов;

3) определение вариантов внешних условий социально-экономического развития субъекта РФ на долгосрочный период, основные показатели развития мировой экономики, включая прогноз мировых цен на отдельные сырьевые ресурсы;

4) оценку макроэкономического эффекта от реализации государственных программ субъекта РФ, отраслевых документов стратегического планирования РФ и планируемых институциональных преобразований;

5) показатели вариантов прогноза социально-экономического развития субъекта РФ на долгосрочный период и других вариантов, учитывающих изменение внешних и внутренних условий развития;

6) направления и основные показатели социально-экономического развития, балансы по основным видам экономической деятельности и институциональным секторам экономики, показатели развития транспортной и энергетической инфраструктур на долгосрочный период с учетом проведения мероприятий, содержащихся в государственных программах субъекта РФ;

7) основные показатели регионального развития на долгосрочный период;

8) иные положения, определенные Правительством субъекта РФ.

Реализация социально-экономического развития территории осуществляется через инвестиции в капитальное строительство объектов и (или) объектов недвижимого имущества посредством строительства, реконструкции, в том числе с элементами реставрации, технического перевооружения объектов, включая (при необходимости) приобретение земельного участка под строительство, подготовку проектной

землеустроительной документации и проведение инженерных изысканий для подготовки такой документации, проведение технологического и ценового аудита инвестиционных проектов в отношении объекта капитального строительства или аудита проектной документации (Постановление Правительства РФ от 30.04.2008 № 324 (ред. от 30.12.2018) «Об утверждении Правил принятия решения о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в объекты государственной собственности Российской Федерации, не включенные в федеральные целевые программы»).

## ГЛОССАРИЙ

**Денежный поток инвестиционного проекта** – это зависимость от времени денежных поступлений и платежей при реализации порождающего его проекта, определяемая для всего расчетного периода.

**Земельный участок** – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и др. Характеристики, отражаемые в гос. Земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

**Землеустройство** – мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

**Инвентаризация нарушенных земель** – выявление в натуре, учет и картографирование нарушенных земель с определением их площадей и качественного состояния.

**Инвестиционная стратегия** – формирование системы долгосрочных целей инвестиционной деятельности и выбор наиболее эффективных методов их достижения.

**Капитальное строительство** – строительство любых объектов (независимо от объема и назначения), для возведения которых требуется проведение земляных и строительно-монтажных работ по устройству заглубленных фундаментов, возведению несущих и ограждающих конструкций, подводке инженерных коммуникаций.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением

некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

**Охрана земель** – это система правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на их рациональное использование, предотвращение необоснованных изъятий земли из сельскохозяйственного оборота, защиту от вредных воздействий, а также на восстановление продуктивности земель, на воспроизводство и повышение плодородия почв.

**Планирование** – целеполагание на основе прогнозирования и разработка концепции достижения намеченных целей на основе определения способов, ресурсов, источников финансирования, сроков исполнения и ответственных исполнителей.

**Прогнозирование природных чрезвычайных ситуаций** – заблаговременное определение вероятности возникновения последствий природных чрезвычайных ситуаций (ЧС) на основе анализа и прогнозирование источников природных ЧС и их воздействия на население, территорию и окружающую природную среду.

**Прогнозирование техногенных чрезвычайных ситуаций** – опережающее отражение вероятности появления и развития техногенных чрезвычайных ситуаций и их последствий на основе оценки риска возникновения пожаров, взрывов, аварий, катастроф.

**Прогноз регионального развития** – обоснованное предположение о будущем региональном развитии во взаимодействии с иными регионами государства.

**Прогноз социально-экономического развития муниципального образования** – документ стратегического планирования, содержащий систему научно обоснованных представлений о направлениях и об ожидаемых результатах социально-экономического развития муниципального образования на среднесрочный или долгосрочный период.

**Прогноз социально-экономического развития субъекта Российской Федерации** – документ стратегического планирования, содержащий систему научно обоснованных представлений о направлениях и об ожидаемых результатах социально-экономического развития субъекта Российской Федерации на среднесрочный или долгосрочный период.

**Рабочий проект** – это документ, состоящий из текстовых и графических материалов, содержащих всесторонне обоснованные организационно-территориальные, технологические, экологические, социальные и технико-экономические решения и сметно-финансовые расчеты по конкретным локальным объектам, для создания которых требуются капитальные вложения.

**Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в составе градостроительного регламента.

**Рациональное использование земель** – научно, экономически, экологически и социально обоснованное ведение сельскохозяйственного производства, обеспечивающее сохранение и повышение почвенного плодородия и экологическую безопасность окружающей природной среды.

**Рациональное использование ресурсов** – достижение нормированной эффективности использования ресурсов в хозяйственной деятельности при существующем уровне развития техники и технологии с одновременным снижением негативного воздействия на окружающую среду.

**Санитарно-защитная зона (СЗЗ)** – специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и

производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

**Сельскохозяйственные угодья** – земельные участки (массивы), планомерно и систематически используемые для производства сельскохозяйственной продукции.

**Среднесрочное стратегическое прогнозирование и планирование** – прогнозирование и планирование, ориентированное на перспективу от трех до пяти лет (среднесрочный период); среднесрочное стратегическое планирование задает исходные данные для решения задач краткосрочного планирования.

**Стратегия** – результат обобщенного определения долговременного курса (направления и характера) действий по выбору комплекса целей и решению соответствующих задач с документированием потребностей в изменениях свойств объекта (системы), с формированием целостного видения и ответственной реализацией изменений объекта (системы) в интересах субъекта деятельности (коллективного и/или индивидуального).

**Стратегия регионального развития** – система методов и механизмов для реализации концепции регионального развития, являющаяся частью государственной стратегии развития.

**Стратегия социально-экономического развития муниципального образования** – документ стратегического планирования, определяющий цели и задачи муниципального управления и социально-экономического развития муниципального образования на долгосрочный период.

**Стратегия социально-экономического развития региона** – документ стратегического планирования, определяющий приоритеты, цели и задачи органов государственной власти в соответствующем регионе государства на долгосрочный период.

**Территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения



планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

**Экспликация земельных угодий** – объяснение на плане условных обозначений земельных угодий, количественных и качественных их характеристик; служит справочным материалом, используемым при планировании и управлении сельскохозяйственным производством.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации (Российская газета, 30 октября 2001 г., № 211-212). – М.: ОСЬ-89, 2001. – 94 с.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 23.10.2019).
3. Федеральный закон «О землеустройстве». – М., 18 июня 2001 г., 78-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 23.10.2019).
4. Федеральный закон от 28.06.2014 № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации». – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 23.10.2019).
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 04.04.2002 № 214 «Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации». – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 23.10.2019).
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 11.07.2002 № 514 «Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства». – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 23.10.2019).
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению». – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 23.10.2019).
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 20.08.2009 № 688 «Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства». – Доступ из справ.-правовой системы

«Консультант Плюс» (дата обращения: 23.10.2019).

9. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства». – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 23.10.2019).

10. Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Предупреждение природных чрезвычайных ситуаций. Термины и определения. ГОСТ Р 22.0.11-99 (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 24.05.1999 № 175). – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 23.10.2019).

11. Волков С.Н. Землеустройство. Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство /С.Н. Волков. – Т 3. – М.: Колос, 2002. – 384 с.

12. ГОСТ 22.1.02-97/ГОСТ Р 22.1.02-95. «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Мониторинг и прогнозирование. Термины и определения» (принят и введен в действие Постановлением Госстандарта РФ от 21.12.1995 № 625). – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 23.10.2019).

13. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. – 6-е изд., перераб. и доп. – М. : ИНФРА-М, 2017. – 512 с.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

## Приложение 1

### Паспорт инвестиционного объекта капитального строительства (пример)

№ п/п	Полное наименование проекта	Описание
1.	Проект	Строительство двухэтажного рынка с использованием альтернативных источников энергии
2.	Территориальная принадлежность	Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь
3.	Отраслевая принадлежность, код ОКВЭД	45.2
4. Общая информация о проекте		
4.1.	Краткое описание проекта	<p>Удовлетворение растущего спроса россиян на крытые рынки. У рынка два надземных этажа и техподполье. Здание рынка состоит из трех объединенных в единое целое зданий, два из которых одинаковы и меньшего размера по сравнению с третьим, расположенным между ними, к которому они пристроены. У рынка форма в плане типа буквы "П" с основными предельными размерами в осях около 62 м х 34 м и высотой 7,6 м. Запроектированная высота 1 и 2 этажа – 3,5 м (в чистоте 3,2 м). Запроектированная высота подвала – 1,8 м. Высота нулевой отметки первого этажа – 0,3 м. Возможно увеличение высоты нулевой отметки первого этажа. Минимальные рекомендуемые габаритные размеры участка под застройку – 82 х 54 м. Площадь застройки здания около 1800 м<sup>2</sup>. Площадь рынка без учета подвала около 2980 м<sup>2</sup>. Общая полезная площадь первого этажа рынка около 1410 м<sup>2</sup>. Общая площадь подвала - 1410 м<sup>2</sup>. Возможно уменьшение площади подвала и изменение его высоты. Основные характеристики здания изложены в пояснительной записке.</p>
4.2.	Цель проекта	Получение прибыли инвестором.

№ п/п	Полное наименование проекта	Описание
		Удовлетворение спроса на современную коммерческую недвижимость в России. Развитие строительства малоэтажных нежилых домов в России и в регионе.
4.3.	Проектная мощность	Двухэтажный рынок
4.4.	Описание рынка потребителей	Основные группы потребителей: Российские граждане в возрасте от 15 до 70 лет с небольшим и средним уровнем доходом. Прогнозируемая доля объема сбыта продукции в России 3 %, в ближайших населенных пунктах 97 %.
4.5.	Срок строительства объекта	9 месяцев, из них: 6 месяцев – строительство здания дома, 3 месяца – монтаж и ввод в эксплуатацию коммуникаций, системы пожаротушения, производственных мощностей, комплектация офисных помещений.
4.6.	Конкурентные преимущества	Использование альтернативных источников энергии. Полная независимость от газа. Невысокая зависимость от электрокомпаний с перспективной полной независимости. Предлагается использование системы тепловых насосов для отопления дома.
4.7.	Наличие ресурсов для реализации проекта	Для строительства и комплектации дома имеется возможность оперативно купить все необходимые строительные материалы, мебель и т.д.
5.	Планируемый объем потребления ресурсов (годовой)	
5.1.	Электричества, МВт	Не требуется
5.2.	Газа, млн м <sup>3</sup>	Не требуется
5.3.	Воды, млн м <sup>3</sup>	0,001
5.4.	Степень освоения проекта:	Разработан эскизный проект дома, частично - проектная документация, бизнес-план, укрупненный план-график основных работ. Заключен предварительный договор с поставщиками стройматериалов. Заключены предварительные договора со строительными фирмами и фирмами по монтажу внутренних коммуникаций дома. Установлены и

№ п/п	Полное наименование проекта	Описание
		заключены предварительные договора с рядом отечественных и иностранных торговых фирм. Разработан официальный сайт проекта. Проработана стратегия маркетинга, рекламы и сдачи в аренду помещений в рынке. Произведены геологические и топографические исследования участка земли. Имеются две строительные бытовки.
6.	Финансовая оценка проекта	
6.1.	Общая стоимость проекта, млн. руб.: в т.ч.:	45,0
6.2.	Собственные средства, млн. руб.:	10,0
6.3.	Государственные средства, млн. руб.:	0,0
6.4.	Ранее привлеченные средства, млн. руб.:	0,0
6.5.	Потребность в инвестициях, млн. руб.:	35,5
6.6.	Формы инвестирования (условия участия инвестора):	Прямые инвестиции
6.7.	Форма возврата инвестиций:	Денежная или долевое участие в проекте
6.8.	Срок возврата инвестиций:	2,0 лет
7.	Основные показатели экономической эффективности инвестиционного проекта	
7.1.	Чистый дисконтированный доход (NPV), млн. руб.:	-
7.2.	Простой срок окупаемости	2,0 лет
7.3.	Дисконтированный срок окупаемости	2,5 лет
7.4.	Внутренняя норма	-

№ п/п	Полное наименование проекта	Описание
	доходности (IRR)	
7.6.	Выручка, млн. руб.:	20,0
8.	Социальная эффективность инвестиционного проекта	
8.1.	Число рабочих мест	5
8.2.	Средний уровень заработной платы	50 000,0 рублей в месяц
9.	Бюджетная эффективность инвестиционного проекта	
9.1.	Среднегодовая сумма налоговых платежей, млн. руб.	-
9.2.	В т.ч. в консолидированный бюджет города (района и т.д.), млн руб.	-
10.	Основные сведения о земельном участке	
10.1.	Адрес места расположения	Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь
10.2.	Кадастровый номер квартала	26:12:000000:7689
10.3.	Площадь декларированная, м <sup>2</sup>	3600
10.4.	Категория земель	Земли населенных пунктов
10.5.	Вид разрешенного использования	Для строительства и обслуживания жилых и административных объектов
10.6.	Фактическое использование	Для административных и жилых объектов
10.7.	Наличие на участке зданий, строений, сооружений, подземных коммуникаций	Нет
10.8.	Разрешительная, градостроительная документация	В соответствии с генеральным планом, утвержденным в 2018 году
11.	Сведения о собственнике (правообладателе) земельного участка	
11.1.	Собственник	Частная собственность
11.2.	Правообладатель	Частная собственность



№ п/п	Полное наименование проекта	Описание	
11.3.	Вид права	Государственная собственность на участок не разграничена	
12.	Сведения об обременениях		
12.1.	Вид обременения, ограничения	Нет	
12.2.	Площадь обременения	Нет	
13.	Характеристика существующей инженерной инфраструктуры		
	Вид инфраструктуры	Мощность, диаметр	Расстояние до точки подключения, м
13.1.	Электроснабжение	ВЛ - 10 кВт	12,0
13.2.	Газоснабжение	Газопровод высокого давления	Использование газа не предполагается
13.3.	Водоснабжение	Бурение артезианской скважины	120,0
13.4.	Канализация	Существующая канализационная сеть	200,0
13.5.	Телефонизация и Интернет	Имеется возможность подключения	180,0
13.6.	Стоимость обеспечения земельного участка инженерной инфраструктурой, млн руб.	-	0,1
14.	Дополнительная информация о земельном участке		
14.1.	Особые условия	Участок прямоугольной формы. Рельеф участка: ровный, спокойный, без уклона. Деревьев на участке нет. Кустарник есть. Данных по залеганию грунтовых вод нет. Господствующее направление ветров: северо-западное. Сейсмичность – 4 балла. Подъездные пути к участку хорошие. Имеется возможность подъезда к участку с трех сторон. Экологическая обстановка спокойная.	
14.2.	Стоимость	Частная собственность	

№ п/п	Полное наименование проекта	Описание	
	аренды/выкупа земельного участка (млн руб.)		
14.3.	Примечания	-	
15.	Расстояние до крупных населенных пунктов и объектов транспортной инфраструктуры		
	Удаленность от	Название	Расстояние, км
15.1.	Центра города	Ставрополь	10,0
15.2.	Центра субъекта федерации	Ставрополь	10,0
15.3.	Автоматистралли (краевого, федерального значения)	Шоссе	0,1
15.4.	Автодороги местного значения	Шоссе	0,1
15.5.	Ближайшей железнодорожной станции	Ставрополь	5,5
15.6.	Ближайших железнодорожных путей	-	5,5
15.7.	Аэропорта	Шпаковского района	24,0
15.8.	Морского порта	-	-
16.	Контактные данные		
16.1.	Данные об инициаторе проекта (в случае наличия указывается информация о юридическом /физическом лице):	-	
16.2.	Данные о заявителе (органа исполнительной власти края/органа местного самоуправления)	Россия, _____ Тел.: _____ Скайп: _____ Мэйл: _____ Ответственный _____ исполнитель: _____	

Эскизный проект двухэтажного рынка

