

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства»  
(ПГУАС)

## **ПЛАНИРОВАНИЕ ОПТИМИЗАЦИИ СИСТЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

Методические указания по подготовке реферата  
для направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

Пенза 2015

УДК 332.3:005.5(075.8)

ББК 65.32-5я73

ПЗ7

Рекомендовано Редсоветом университета

Рецензент – кандидат экономических наук, доцент  
И.Н. Сегаев (ПГУАС)

**ПЗ7** **Планирование** оптимизации системы землепользования: методические указания по подготовке реферата для направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» / Н.Ю. Улицкая, М.С. Акимова. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 36 с.

Даны перечень вопросов к реферату, список рекомендуемой литературы, пример реферата и его оформления, образец оформления презентации реферата.

Методические указания подготовлены на кафедре «Кадастр недвижимости и право» и предназначены для магистров высших учебных заведений, обучающихся по направлению 21.04.02 «Землеустройство и кадастры».

© Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства, 2015

© Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., 2015

## Предисловие

Дисциплина «Планирование оптимизации системы землепользования» изучается магистрами в первом семестре. Объем дисциплины составляет 72 часа, в т.ч.:

- 38 ч аудиторных занятий (лекции – 18 ч, практические занятия – 20 ч);
- 34 ч самостоятельная работа (подготовка к занятиям, подготовка рефератов, подготовка к зачету).

*Целью дисциплины* является знакомство магистров с системой планирования и оптимизации землепользования.

*Задачами дисциплины* выступают:

- изучение теоретических основ управления землепользованием;
- освоение студентами практических способов организации планирования и оптимизации землепользования.

В результате освоения курса магистры овладевают следующими компетенциями:

- способностью разрабатывать и осуществлять технико-экономическое обоснование планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования;

- способностью решать инженерно-технические и экономические задачи современными методами и средствами.

В результате студент должен:

*Знать:*

- способы использования земельных ресурсов;
- формы управления землепользованием;

*Уметь:*

- разрабатывать и осуществлять обоснование планов использования земельных ресурсов;

- решать задачи управления землепользованием современными методами и средствами;

*Владеть:*

- приемами и методами планирования и оптимизации землепользования;

*Иметь представление* о способах и формах организации системы управления землепользованием.

## Методические указания по подготовке реферата

Итогом самостоятельной работы студента является выступление с докладом, выполненным в форме реферата, на практическом занятии.

Подготовка рефератов направлена на развитие и закрепление у студентов навыков самостоятельного глубокого, творческого и всестороннего анализа научной, методической и другой литературы по актуальным проблемам дисциплины; на выработку навыков и умений грамотно и убедительно излагать материал, четко формулировать теоретические обобщения, выводы и практические рекомендации.

Рефераты должны отвечать высоким квалификационным требованиям в отношении научности содержания и оформления.

Темы рефератов, как правило, посвящены рассмотрению одной проблемы. Объем реферата может быть от 12 до 15 страниц машинописного текста, отпечатанного через 1,5 интервала (список литературы и приложения в объем не входят).

Текстовая часть работы состоит из введения, основной части и заключения.

Во введении студент кратко обосновывает актуальность избранной темы реферата, раскрывает конкретные цели и задачи, которые он собирается решить в ходе своего небольшого исследования.

В основной части подробно раскрывается содержание вопроса (вопросов) темы.

В заключение кратко должны быть сформулированы полученные результаты исследования и даны выводы. Кроме того, заключение может включать предложения автора, в том числе и по дальнейшему изучению заинтересовавшей его проблемы.

В список литературы (источников и литературы) студент включает только те документы, которые он использовал при написании реферата.

В приложение к реферату могут выноситься таблицы, графики, схемы и другие вспомогательные материалы, на которые имеются ссылки в тексте реферата.

Студенты, не представившие в установленный срок реферат, либо получившие оценку «неудовлетворительно», к сдаче зачета не допускаются.

В прил. А приведен пример реферата и его оформления.

В прил. Б приведен пример презентации реферата.

## Рекомендуемые темы рефератов

1. Безвозмездная передача земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов российской федерации
2. Возмещение убытков при ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков
3. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров
4. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута
5. Обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности
6. Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель
7. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности
8. Плата за землю и оценка земли
9. Порядок безвозмездной передачи земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации
10. Резервирование земель для государственных и муниципальных нужд
11. Становление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности
12. Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд

## Список рекомендуемой литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 13.07.2015).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 24.07.2015).
3. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".
4. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.09.2015).
5. Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О содействии развитию жилищного строительства".
6. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 24.07.2015).
7. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 № 33995) // Российская газета, № 217, 24.09.2014.
8. Постановление Правительства РФ от 26.03.2015 № 279 Об утверждении Правил определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов // Собрание законодательства РФ, 06.04.2015, № 14, ст. 2124.
9. Постановление Правительства РФ от 29.12.2014 № 1603 Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов // Собрание законодательства РФ, № 2, 12.01.2015, ст. 505.
10. Приказ Минстроя России от 27.02.2015 N 137/пр "Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений" (Зарегистрировано в Минюсте России 05.03.2015 № 36368).
11. Приказ Минэкономразвития России от 14.01.2015 № 7 "Об утверждении порядка и способов подачи заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заявления о предварительном согласовании предоставления земельного

участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заявления о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и заявления о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также требований к их формату" (Зарегистрировано в Минюсте России 26.02.2015 № 36232) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 27.02.2015.

12. Приказ Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1 "Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов" (Зарегистрировано в Минюсте России 27.02.2015 № 36258) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 28.02.2015.

## Приложение А

### Пример реферата и его оформления

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Кафедра кадастра недвижимости и права

#### **РЕФЕРАТ**

но дисциплине «Планирование оптимизации  
системы землепользования»

на тему:

**«ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ  
В ЦЕЛЯХ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ НУЖД  
МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ»**

Автор: \_\_\_\_\_

Обозначение: \_\_\_\_\_

Реферат принял \_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_ Оценка \_\_\_\_\_

Пенза 20\_\_ г.



Продолжение прил. А  
**СОДЕРЖАНИЕ**

**ВВЕДЕНИЕ**

**1. ИНСТИТУТ СОЦИАЛЬНОГО НАЕМНОГО ЖИЛЬЯ**

1.1. Договорная основа социального найма жилья

1.2. Управление социальным наемным жильем и его обслуживание

**2. ВЫЯВЛЕНИЕ ПОТРЕБНОСТЕЙ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ  
В РАЗВИТИИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

**3. ПРОЕКТ ПОСЕЛКА ДЛЯ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ  
«СЕМЕЙНЫЙ ИНКУБАТОР»**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

## ВВЕДЕНИЕ

Социальное наемное жилье – муниципальная собственность, когда жилые и нежилые помещения предоставляются во владение и пользование по договорам найма или аренды в целях получения дохода. Они предоставляются физическим лицам – многодетным/опекунским семьям.

Актуальность разрешения проблемы обеспечения многодетных семей жильем, предоставляемым по договорам социального найма, очень велика.

Потребность в получении жилья социальной недвижимости обусловлена тем фактом, что указанные граждане не имеют возможности получить жилье на иных условиях, в том числе воспользоваться накопительной или кредитной схемой (ипотекой). Именно поэтому механизм предоставления жилья по договорам социального найма должен реализовываться максимально активно.

В настоящее время на территории Пензенской области проживают свыше 429 тыс. семей, из них 281 тыс. семей проживают в городских условиях. Около 30% – это молодые семьи. Количество молодых людей в возрасте от 15 до 29 лет в 2013 году составило более 314 тысяч человек, или 22,7% от общей численности населения Пензенской области. Из общего количества жителей Пензенской области более 1300 тыс. человек проживают в условиях семьи. **За период 2013 года учтено более 4504 многодетных семей.**

Целью данной работы является удовлетворение нужд многодетных семей обеспечением жилья посредством предоставления им муниципальной собственности на основе договора социального найма.

В связи с выбранной целью, были поставлены и решены следующие задачи:

1. Разработка положений института социального наемного жилья.
2. Проектирование поселка для многодетных семей.
3. Расчет стоимости строительства поселка для предоставления ее органам власти, которые смогут реализовать проект в рамках социальных федеральных и региональных программ.

## 1. ИНСТИТУТ СОЦИАЛЬНОГО НАЕМНОГО ЖИЛЬЯ

### 1.1 Договорная основа социального найма жилья

Нормативная база для предоставления жилья по договорам социального найма разработана достаточно четко, порядок постановки на учет, методика принятия решения по предоставлению социального жилья готовы к использованию на практике. По своей сути предоставление жилого помещения на условиях договора социального найма предполагает бесплатное выделение жилья гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, малоимущим и иным указанным в нормативных актах лицам в пределах нормы жилой площади, установленной законодательством, для их дальнейшего проживания. Однако, законодательство не упоминает такую категорию граждан как многодетные семьи.

Трактовка понятия "договор найма" содержится и в гражданском, и в жилищном законодательстве. Гражданское законодательство выделяет два вида договоров найма: социального и коммерческого (тогда как в жилищном говорится только о социальном). Общей является цель договора найма жилого помещения (независимо от его разновидности) – удовлетворение потребности нанимателя (физического лица) в жилье.

Но вопросы, связанные с договором социального найма, гражданское законодательство рассматривает в целом. В разрешении же возникающих при этом проблем, а также регулировании процесса его заключения и исполнения применяются отсылочные нормы к жилищному законодательству РФ.

Таким образом, правоотношения сторон, связанные с социальным наймом регулируются жилищным законодательством РФ (ЖК РФ).

При этом необходимо обратить внимание на тот факт, что в ЖК РФ говорится не только о социальном найме жилья.

Так в ст. 19 ЖК РФ выделены различные виды жилого фонда в зависимости от формы собственности (частный, государственный, муниципальный). В государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения (ст. 60 ЖК РФ).

Сторонами по договору социального найма выступают собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующий от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) и граждане (наниматели), перечень которых установлен жилищным законодательством (ст. 49 ЖК РФ) (где, однако, отсутствует категория многодетных / опекунских семей).

## Продолжение прил. А

Договор социального найма согласно ст. 60 ЖК РФ заключается без установления срока его действия.

Объектом договора может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома) (ст. 62 ЖК РФ, ст. 673 ГК РФ).

Согласно ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- 3) плату за коммунальные услуги;
- 4) земельный налог.

Согласно ст. 83 ЖК РФ договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Кроме того, расторжение допускается по инициативе каждой из сторон при наступлении следующих случаев:

– наниматель жилого помещения по договору социального найма, с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи, в любое время вправе расторгнуть такой договор. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда;

– наймодатель также вправе расторгнуть договор социального найма жилого помещения, но уже в судебном порядке в случае:

- 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- 4) использования жилого помещения не по назначению;

– кроме того, договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

В соответствии со ст. 69 ЖК РФ члены семьи нанимателя (к ним отнесены проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя) жилого помещения по договору социального найма

Продолжение прил. А  
имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Обязательными условиями договора социального найма являются следующие нормы:

1) описание объекта (согласно ст. 673 ГК РФ) или предмета договора (ст. 62 ЖК РФ), а именно изолированного жилого помещения (жилой дом);

2) указание на стороны договора, при этом нанимателями могут быть только физические лица;

3) возможность вселения в занимаемое жилье других граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем;

4) наличие прав и обязанностей сторон по договору. При этом нужно учесть, что типовой договор социального найма, в котором должны быть конкретизированы условия правоотношений сторон, разрабатывается и принимается Правительством РФ.

## 1.2. Управление социальным наемным жильем и его обслуживание

СОЦИАЛЬНОЕ НАЕМНОЕ ЖИЛЬЕ – муниципальная собственность, которая будет возводиться в рамках федеральных и региональных программ, следовательно, органы местного самоуправления вправе передавать объекты муниципальной собственности во временное или постоянное пользование физическим лицам, в частности, многодетным семьям.

В настоящее время с целью увеличить влияние органов местного самоуправления на управление жилищным фондом вводится муниципальный заказ на все виды жилищно-коммунальных услуг. При формировании муниципального заказа муниципалитет выступает заказчиком жилищно-коммунальных услуг для населения. Он берет на себя ответственность перед подрядчиками за финансирование предоставляемых ими жилищно-коммунальных услуг и ответственность перед населением за их качество и объемы.

Большинство подрядных организаций, предоставляющих услуги населению, являются муниципальными предприятиями, и администрация осуществляет административное руководство этими предприятиями.

Таким образом, социальное наемное жилье принадлежит непосредственно сфере управления: Администрации города; Министерства государственного и муниципального имущества; Управление жилищно-коммунальным хозяйством города и т.п.

На рис. 1 показана предложенная автором работы схема взаимодействия органов власти, многодетной семьи, жилищно-эксплуатационной организацией и подрядных организаций.

## Продолжение прил. А

Важное значение для дальнейшего улучшения эксплуатации поселка для многодетных семей «СЕМЕЙНЫЙ ИНКУБАТОР» и обеспечения его сохранности имеет жилищно-эксплуатационная организация, которая осуществляет свою деятельность на основе хозяйственного расчета. Жилой дом может эксплуатироваться только одной жилищно-эксплуатационной организацией (ЖЭО), на которую возлагается обязанность обеспечивать сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование, высокий уровень обслуживания граждан, контролировать соблюдение гражданами правил пользования жилым помещением, содержания жилого дома и придомовой территории.



Рис. 1. Договорная основа взаимоотношений: наймодатель-наймополучатель + обслуживающие организации

Успех деятельности управляющей организации, а также благополучное состояние «СЕМЕЙНОГО ИНКУБАТОРА» во многом зависят от работы сторонних организаций, привлекаемых для выполнения основных подрядных работ, оказания услуг и снабжения. Конкурсное выполнение подрядных работ способствует как улучшению качества обслуживания жилья, так и более рациональному расходованию средств.

Для успешного функционирования поселка необходимо постоянное:

1. Управление жилым фондом.
2. Санитарное содержание жилого фонда и придомовой территории.
3. Техническое обслуживание и текущий ремонт жилого фонда: текущий ремонт жилых зданий и благоустройство; текущий ремонт внутридомовых сантехнических сетей; текущий ремонт сетей центрального отопления.
4. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов.
6. Газоснабжение жилых помещений.
7. Электроснабжение.
8. Водоснабжение.
9. Водоотведение.

## 2. ВЫЯВЛЕНИЕ ПОТРЕБНОСТЕЙ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ В РАЗВИТИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Для выяснения предпочтений многодетных семей по вопросу развития территорий города был проведен опрос. Было опрошено 250 жителей города Пензы среднего возраста (от 28 до 46 лет), имеющих детей, стабильные доходы не менее 10 тысяч рублей на 1 члена семьи, собственную квартиру в городе.

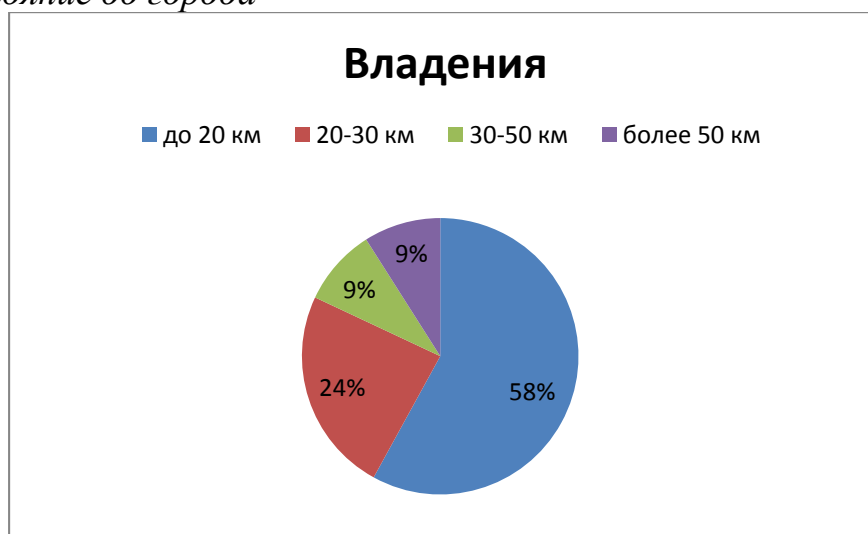
*Чем потребители владеют, что хотят?*



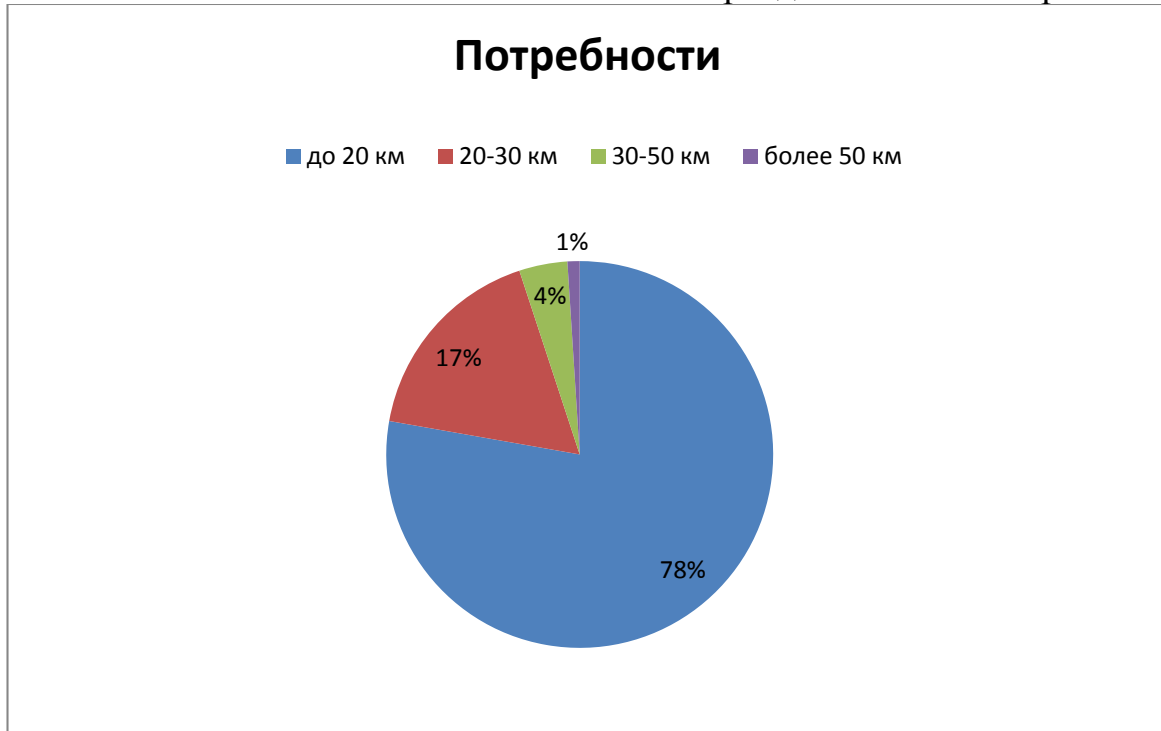
*Площадь участков*



*Расстояние до города*







*Какой дом нужен?*

Для постоянного проживания – 51%

Для сезонного (весна, лето, вых.) – 49%

*Для покупки дома вы планируете продавать квартиру в городе и поменять городское жилье на загородное?*

Да – 22%

Нет – 78%

*Чтобы купить участок и построить дом вы воспользуетесь кредитом или рассрочкой?*

Да – 62%

Нет – 38%

*Портрет «идеального» дома по «спросу»: S=100-150 м<sup>2</sup> (4 комнаты), стоимость 2-2,5 млн руб. с участком (15-30 соток), дом готовый, в поселке с охраной, возможность ипотеки, земля поселений (прописаться), газ не критично (для 57%), поселок у воды, хорошее транспортное сообщение, наличие в поселке благоустройства, «зоны комфорта».*

*Портрет покупателя «идеального дома».*

Средний возраст клиента, лет 38

Количество человек в семье (1-2 детей) 3,2

Сколько может единовременно заплатить (сбережения), тыс. руб. 340

Ожидания стоимости загородного жилья, тыс. руб. 2000

Если покупает участок (жилье) в рассрочку, с кредитом, сколько мог бы платить в мес., руб. 10000

Совокупный доход семьи заемщика, руб. 30000

## Продолжение прил. А

Сегодня востребовано 2 типа недвижимости:

1. Дом с участком в организованном коттеджном поселке для постоянного проживания в городе и ближнем пригороде до 10-12 км от города (аудитория моложе 33-36 лет).

2. Земельный участок под ИЖС в организованном поселке (клубе) под дачу для сезонного проживания с единой инфраструктурой и охраной, на расстоянии до 30 км от города, аудитория старше 38-45 лет.

По результатам опроса можно сделать вывод о том, что население уже «пресытилось» жизнью в железобетонном пространстве. Город – это постоянный стресс, шум машин, суета, шумные соседи.

Так что же мешает развитию малоэтажного строительства?

Прежде всего – отсутствие должной инфраструктуры. Коммуникации, хорошие широкие дороги, школы, детские сады, больницы – все это не в компетенции девелоперов, эти вопросы должны быть решены властями.

Строительство малоэтажных поселков из дешевых материалов (например «сэндвич-панели») занимает куда меньше времени, чем возведение многоэтажного панельного или монолитного дома. Да и себестоимость такого строительства ниже, чем при возведении многоэтажек, благодаря, опять же, дешевым материалам и простым техническим решениям.

Кроме того, цена земли в городе растет чуть ли не ежедневно, а по мере отдаления от города она «стихает».

Один из факторов, способных стимулировать развитие такого рынка недвижимости, – лесные богатства страны. Применение дерева как основного строительного материала позволяет сократить затраты на реализацию девелоперских проектов и – опять же – снизить цену на жилье.

Если массовое малоэтажное строительство начнет реализовываться, то это даст толчок развитию малого бизнеса, который будет способствовать укреплению инфраструктуры: жителям потребуются магазины, услуги по ремонту, облагораживанию участков и т.п.

Следует налаживать строительство в пригороде, что имеет свои преимущества: простор для строительства, налог на землю значительно ниже, экологическая обстановка комфортнее, наличие большего количества природных рекреаций и т.п.

### 3. ПРОЕКТ ПОСЕЛКА ДЛЯ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ «СЕМЕЙНЫЙ ИНКУБАТОР»

#### *Выбор инвестиционной площадки – проекта строительства*

Лесная зона, окружающая город Пензу и находящаяся с ним в тесной взаимосвязи и взаимозависимости в процессе урбанизации, является резервом для развития и роста города. Именно на эти территории следует ориентироваться при стратегическом планировании развития территории города. При всем этом, основную часть пригорода составляют сельскохозяйственные земли или земли, которые вообще невозможно использовать (например, карьеры). Поэтому необходимо выходить на рынок пригородной и загородной жилой недвижимости при помощи инвестиционных площадок – проектов строительства коттеджных поселков, индивидуальных жилых домов (ИЖС), дач и садоводств, т.к. их можно возводить на сельхозземле с разрешенным видом использования – под дачное строительство.

Проведенный анализ коттеджного поселка как инвестиционной площадки показывает, что поселок будет пользоваться ограниченным спросом из-за низкой покупательской способности населения, однако может привлечь миграционные потоки, путем привлечения иногороднего населения. При разработке инвестиционного проекта следует учитывать такие моменты, на которые в первую очередь обращает внимание конечный покупатель: расходы на уплату налогов и обслуживание инфраструктуры (наиболее высокие – в 1,5 раза по обслуживанию и в 2,5 раза по налогам по сравнению с садоводствами); при покупке и продаже стоимость земли будет составлять около 150% по отношению к равноценному участку в садоводстве; вероятность проблем при регистрации и прописке; жизнь в престижном месте с максимальным комфортом и приятными соседями.

При ориентировании на ИЖС необходимо учитывать: по расходам на уплату налогов и обслуживание инфраструктуры ИЖС занимает промежуточное место, по ликвидности лидирует, а при покупке и продаже стоимость земли составит 120% по отношению к садоводству; всегда можно оформить регистрацию; появляется возможность выбора компромиссного варианта, при котором удастся подобрать участок и дом с подходящими характеристиками инфраструктуры и окружения. И наконец не придется переплачивать за “навороты” коттеджного поселка.

Как инвестиционная площадка – самый оптимальный вариант.

При выборе варианта освоения садоводства и строительства дач должно учитывать (если ограничены средства, неважна удаленность, размер и качество жилища): возможность оформления регистрации и прописки очень сложная, практически невозможная; самые низкие расходы на уплату налогов и обслуживание инфраструктуры.

## Продолжение прил. А

Покупателям самим под силу приобретение участка в садоводстве, без привлечения кредиторов.

Таким образом, следует ориентироваться на ИЖС в пригородной зоне сразу за чертой города, при этом, используя недорогие строительные материалы, например сэндвич-панели, что удешевит и ускорит строительство. Дома следует возводить одноэтажные, с последующей возможностью перепланировки и пристройки второго этажа. Это привлечет большой круг покупателей и позволит части населения решить свои жилищные проблемы, а девелопер займет свою прочную нишу на рынке жилой недвижимости.

Месторасположение поселка: микрорайон Арбеково, между станцией Арбеково и Автодромом (рис. 2).

Преимущества выбранного участка заключаются в высокой степени развитости транспортной, социальной и инженерной инфраструктур, необходимых для комфортного проживания многодетных семей.



Рис. 2. Месторасположение участка в структуре города

На рис. 3 представлена схема прокладки коммуникаций, подведенных к существующим коммуникациям микрорайона. Смета на строительство коммуникаций размещена в приложении 1, из которой видно что **общая их стоимость составляет 33453600 рублей.**

Проектом предусматривается строительство 32 типовых домов, общей площадью 172,1 м<sup>2</sup>. На рис. 4 показаны фасады дома.

Продолжение прил. А

Из сметы, представленной в приложениях 2 и 3, видно, что стоимость 1 м<sup>2</sup> – 16689 рублей, стоимость 1 дома – 2870500 рублей, стоимость 32 домов – 91956000 рублей.

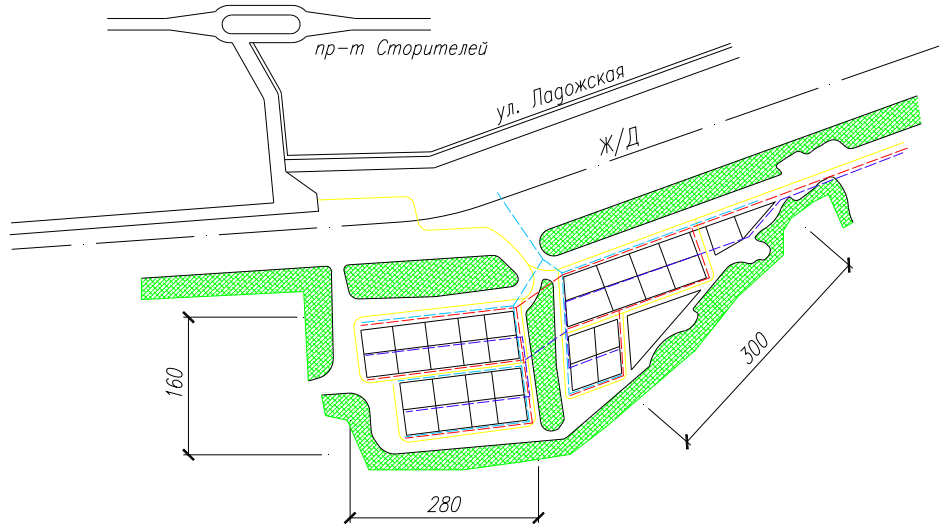


Рис. 3. Схема прокладки коммуникаций



Рис. 4. Фасады дома

Рис. 5 показывает экспликацию помещений дома, из которой можно сделать вывод, что в выбранном типе дома, будут созданы все условия для комфортного проживания большой многодетной семьи.

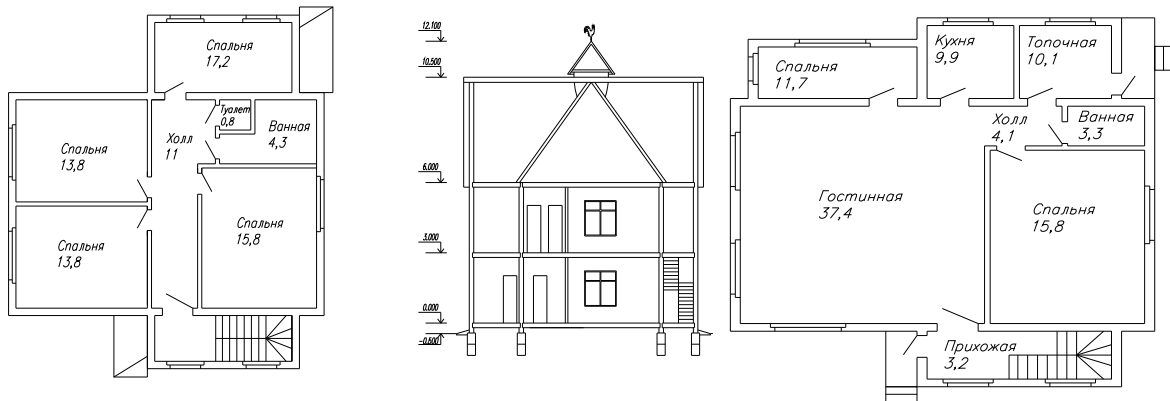


Рис. 5. План 1-го и 2-го этажей. Разрез дома

Эскиз общего вида поселка для многодетных семей на 32 дома «СЕМЕЙНЫЙ ИНКУБАТОР» показан на рис. 6.

**Общая стоимость проекта «СЕМЕЙНЫЙ ИНКУБАТОР» составляет 125309600 рублей.**

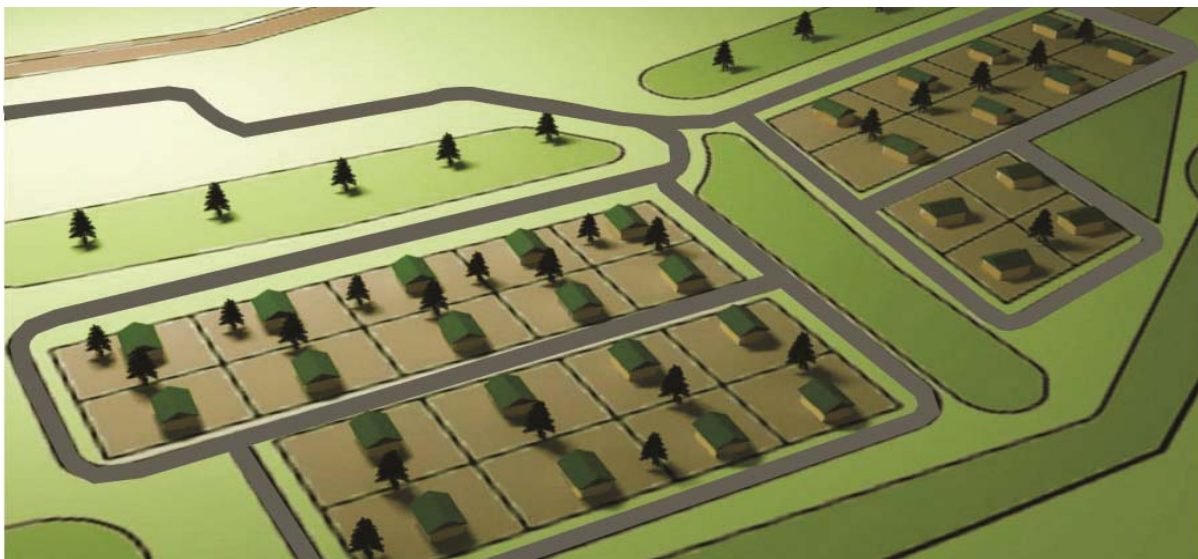


Рис. 6. Эскиз поселка «СЕМЕЙНЫЙ ИНКУБАТОР»

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В городе Пензе более 4,5 тыс. многодетных семей. Демографическая политика государства направлена на рост рождаемости и увеличение количества детей в семьях, однако ни в одной целевой программе, в частности, в жилищной сфере, не предусмотрено улучшение жилищных условий для многодетных семей.

В настоящее время именно жилищный вопрос останавливает многие семьи от рождения и усыновления (опекунства) детей. Как показывают исследования, большее количество семей, решившихся на рождение 3-го и более детей и на усыновление, получив статус многодетной семьи, преобладает в сельской местности, что связано, в первую очередь, с возможностью расширения частного домовладения. Городские жители, зачастую, не имеют такой возможности, а покупка большей по площади квартиры им не доступна.

Этот проект призван решить данную проблему городских многодетных семей. Выбор земельного участка под поселок обоснован высокой степенью развитости социальной, спортивной, культурно-бытовой и транспортной инфраструктурами микрорайона Арбеково, наличием рекреации и благоприятными экологическими условиями, что очень важно для комфортного проживания многодетных семей.

Общая стоимость строительства поселка «Семейный инкубатор» составила чуть более 125 млн руб., что не превышает стоимости многих возводимых сейчас объектов в городе. В том числе общая стоимость инженерных коммуникаций – около 33,5 млн руб., стоимость строительства 32 домов – около 92 млн руб. При этом стоимость одного дома площадью 172,1 м<sup>2</sup> составила 2870500 руб. (1 м<sup>2</sup> – 16689 руб.), из расчета, что дома предоставляются под “ключ”, т.е. с отделкой. Площадь дома обусловлена наличием 2-х спален на первом этаже и 4-х – на втором этаже, что позволит разместить от 5 до 12 детей. Под каждое домостроение отведено по 12 соток для размещения игровых детских площадок, хозяйственных площадок, огородов и садов в целях приучения детей к труду. Также территория поселка включает в себя рекреационную зону и участки под строительство центра досуга детей и необходимые объекты инфраструктуры. Поселок еще благоустроен внутриквартальной дорогой и тротуарами.

Проект поселка «Семейный инкубатор» как объект института социального наемного жилья в г. Пензе рассматривается в связи с неразвитостью рынка социального и коммерческого наемного жилья в нашем городе. Сущность «Семейного инкубатора» состоит в договорной основе найма жилья, т.е. администрация города, являющаяся собственником поселка,

Продолжение прил. А предоставляет многодетной семье в наем дом на срок, пока семья имеет такой статус. В договоре должно быть прописано такое обязательное условие, как обременение (запрет отчуждения) имеющегося у семьи недвижимого имущества. Это условие обязательно в целях возможности расторжения договора по основаниям прекращения статуса многодетной; семья возвращается в свою квартиру. Можно сказать, что такие отношения имеют коммерческий характер, однако все равно относятся к социальным, т.к. первенство здесь отдается социальной значимости – предоставление комфортного жилья многодетной семье.

Данный проект может быть интерпретирован в несколько вариантов:

1) когда, собственником является муниципалитет (фонд социального жилья), предоставляющий в наем дома семьям. Строительство такого жилья возможно в рамках целевых программ. В результате бюджет города будет пополняться за счет земельного налога, арендных платежей и платежей за коммунальные услуги;

2) когда, девелопер за счет средств инвестора застраивает территорию. При участии администрации заключаются договора с многодетными семьями (коммерческий наем). Бюджет будет в выигрыше, т.к. дополнительно получит средства от продажи/аренды участка застройщику, однако рискам будут подвержены семьи;

3) когда, месторасположение поселка будет находиться в пригороде или районах области, в форме п.1 или п. 2; изменится лишь потребитель – сельские, иногородние многодетные семьи. Здесь надо учесть возрастание стоимости поселка из-за необходимости возведения инфраструктуры должного уровня.

Договорная основа отношений, предусмотренная проектом, касается не только наймодателя и наймополучателя, а еще отношения между управляющими, эксплуатационными, обслуживающими и подрядными организациями. Т.е. наймодатель и наймополучатели совместно на конкурсной основе выбирают данные организации. В договоре прописываются все права и обязанности сторон, что сведет к минимуму такие отрицательные моменты, как несвоевременная оплата услуг, неисполнение обязательств. Именно договорная основа будет способствовать успешному и долгосрочному функционированию поселка.



## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Иванов В.В., Хан О.К. Управление недвижимостью [Текст]. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 446 с.
3. Прошкина Т.П. Маркетинг: учебное пособие [Текст] / Т.П. Прошкина. – Ростов н/Д: Феникс, 2008. – 314 с.
4. Шевчук Д.А. Экономика недвижимости: конспект лекций [Текст] / Д.А. Шевчук. – Ростов н/Д: Феникс, 2007. – 256 с.
5. Щелков В.В. Инвестиции в землю: можно ли заработать? [Текст] / В.В. Щелков. – М.: Эксмо, 2008. – 160 с.
6. Сафронова, Н.Ю., Сазонова М. Ориентирование рынка жилой недвижимости в пригородные территории города / Управление земельно-имущественными отношениями: материалы V междунар. науч.-практ. конф. 18-19 ноября 2009 г., Пенза . – Пенза: ПГУАС, 2009. – С. 187.
7. Сайт Правительства Пензенской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.penza.ru/invest/investments/list13/list17>.
8. Официальный сайт администрации города Пенза [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.penza-gorod.ru/>.
9. Недвижимость в Пензе [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.pnzstroy.ru/](http://www.pnzstroy.ru/).

Продолжение прил. А  
Приложение 1

Ориентировочная смета на строительство коммуникаций поселка на 32 дома для многодетных семей  
«СЕМЕЙНЫЙ ИНКУБАТОР»

№ п/п	Наименование работ	Цена за 1 п.м	Количество	Сумма, руб.
1	Проектные работы	10% от сметы		3040000
2	Водоснабжение с глубиной заложения 1,5 м	800 руб./1 м	2000 п.м	1600000
3	Канализация с врезкой в городскую канализацию	1100 руб./1 п.м	2400 п.м	2500000
4	Электроснабжение воздушное	2200 руб./1 п.м	1800 п.м	3960000
5	Газификация воздушная	1200 руб.	1500 п.м	1800000
6	Внутриквартальные автомобильные дороги	950 руб./1 м <sup>2</sup>	2400 м × 6 м	13800000
7	Устройство тротуаров	650 руб./1 м <sup>2</sup>	2120 м × 1,2 м	1653600
8	Строительство проезда под железной дорогой	5000000 руб. (общая стоимость)	1	5000000
	<b>ИТОГО ПО СМЕТЕ</b>			<b>33453600</b>

Продолжение прил. А  
Приложение 2

**Форма № 1**

Заказчик \_\_\_\_\_

(наименование организации)

“Утвержден” « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Сводный сметный расчет в сумме 2870,5 тыс. руб.

В том числе возвратных сумм \_\_\_\_\_

(ссылка на документ об утверждении)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Новая стройка \_\_\_\_\_

(наименование стройки)

Составлена в ценах по состоянию на \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

№ п/п	Номера сметных расчетов и смет	Наименование глав, объектов, работ и затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.			Общая сметная стоимость, тыс. руб.	
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря		
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Глава 2. Основные объекты строительства</b>							
1	ЛС 1	Общестроительные работы	338,84				338,84
2	ЛС 2	Водоснабжение	8,33				8,33
3	ЛС 3	Канализация	10,95				10,95
4	ЛС 4	Электромонтажные работы		21,05	6,13		27,18
5	ЛС 5	Отопление	48,88				48,88
6	ЛС 6	Газоснабжение	9,77				9,77
		Итого по Главе 2	416,77	21,05	6,13		443,95
		<b>рынок СМР = 4,87; ОБ = 2,8</b>	<b>2029,67</b>	<b>102,51</b>	<b>17,16</b>		<b>2149,34</b>
<b>Глава 8. Временные здания и сооружения</b>							
7	ГСН-81- 05-01-2001 п. 1,1,1	Временные здания и сооружения 1,1 % * 0,9 = 0,99%	18,27	0,92			19,19
		Итого по Главе 8	18,27	0,92			19,19
		Итого по Главам 1-8	2047,94	103,43	17,16		2168,53

1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Глава 10. Содержание дирекции</b>							
8		Авторский надзор				1,47	1,47
		Итого по Главе 10				1,47	1,47
<b>Глава 12. Проектные и изыскательские работы</b>							
9	Договор	Проектные работы				214,93	214,93
		Итого по Главе 12				214,93	214,93
		Итого по Главам 1-12	2047,94	103,43	17,16	216,4	2384,93
<b>Непредвиденные затраты</b>							
10	МДС 81 – 35.2004 п. 3.5.9.1	Непредвиденные затраты 2%	40,96	2,07	0,34	4,33	47,7
		Итого непредвиденные затраты	40,96	2,07	0,34	4,33	47,7
		Итого с непредвиденными	2088,9	105,5	17,5	220,73	2432,63
<b>Налоги и обязательные платежи</b>							
11		НДС 18				437,87	437,87
		Итого Налоги				437,87	437,87
		Всего по сводному расчету	2088,9	105,5	17,5	658,6	2870,5

Руководитель проектной организации  
 Главный инженер проекта  
 Начальник  
 Заказчик

Отделка

Стоимость 1 м<sup>2</sup>

16,689 тыс. руб.

Окончание прил. А  
Приложение 3

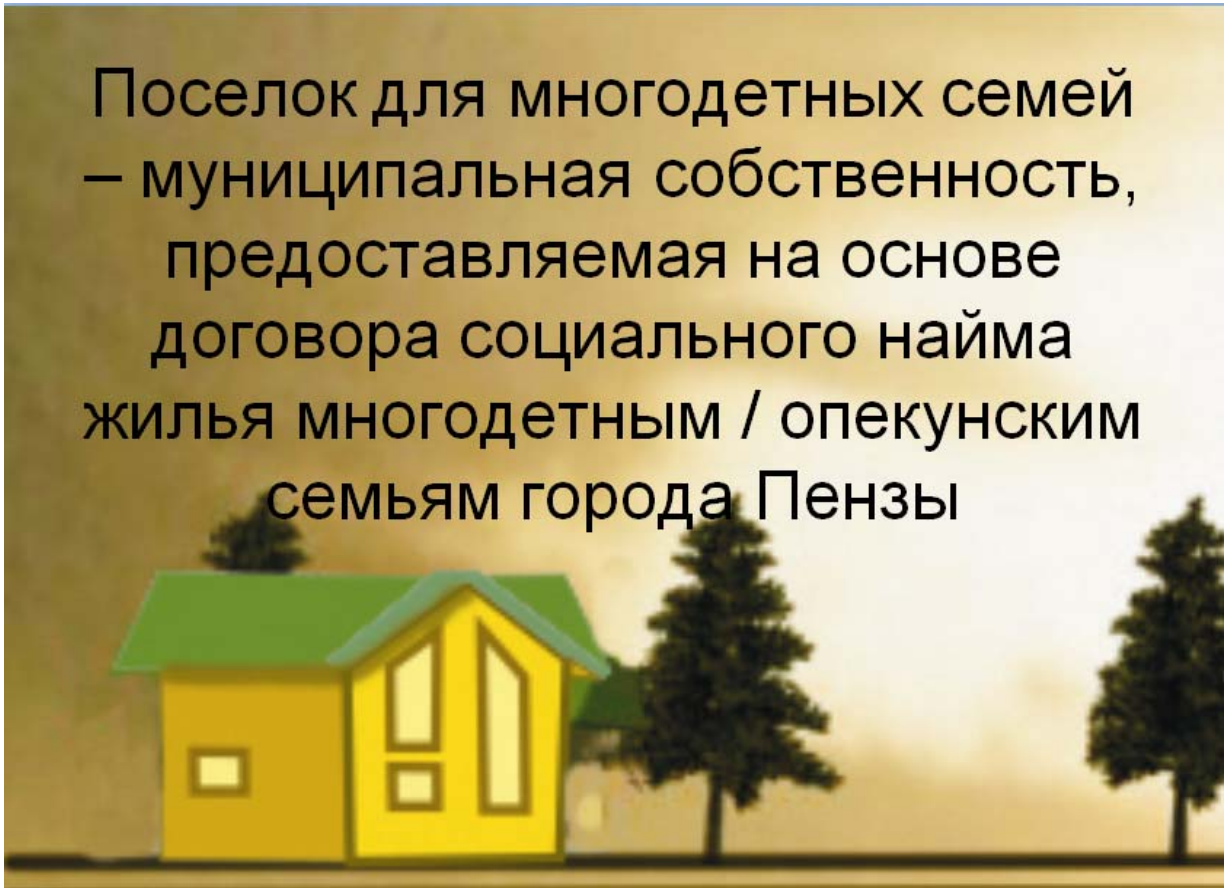
Смета на строительство жилого дома для многодетной семьи

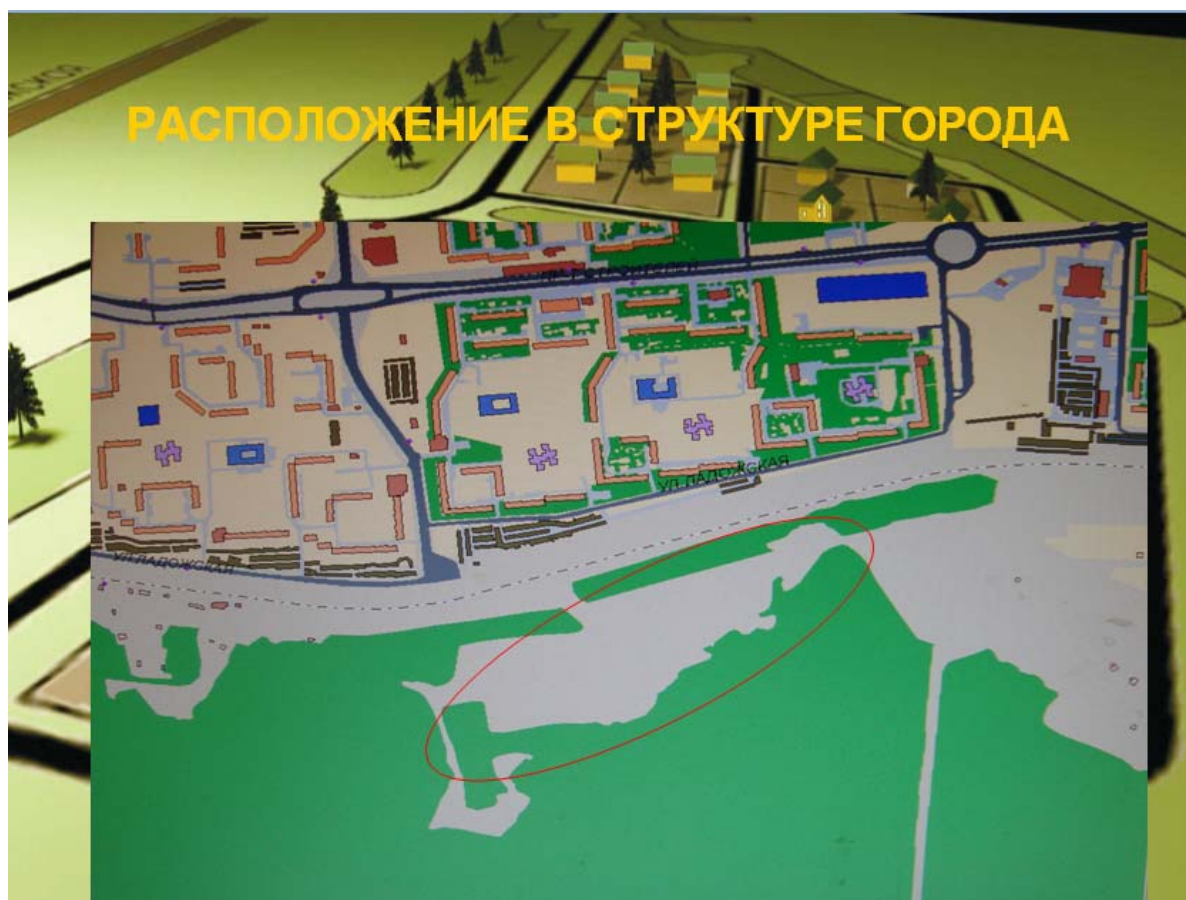
№ п/п	Наименование работ	Цена за 1 м <sup>2</sup> площади, руб.	Объем	Общая сметная стоимость, руб.
1	2	3	4	5
1	Устройство буронабивного фундамента	1450	143,64	208278
2	Домокомплект:	6980	143,64	1002607
	В т.ч. панели	3300 (1 шт.)		
	Метизы, пена, рубероид, мастика, древесина	229		
		10000 (м <sup>3</sup> )		
3	Установка оконных блоков из ПВХ	932	24,151	37241
4	Установка дверных блоков из ПВХ	610		
5	Внутреннее электроснабжение	1000	134,2	208471
6	Монтаж системы отопления	1300	134,2	374909
7	Внутренняя отделка : гипсокартон, обои, плитка	1200	134,2	161040
8	Устройство полов: линолеум, плитка	300	287,28	40260
9	Облицовка фасада облицовочным кирпичом с утеплением	1050	288	302400
10	Внутреннее водоснабжение: канализация. Газоснабжение	900	134,2	138827
11	Устройство кровли: стропильная система, обрешетка, пароизоляция, оцинкованный профлист	1120	143,64	160877
Итого без проектных работ, с учетом НДС				<b>2597659</b>

Пример оформления презентации реферата



Поселок для многодетных семей  
– муниципальная собственность,  
предоставляемая на основе  
договора социального найма  
жилья многодетным / опекунам  
семьям города Пензы







Общая стоимость проекта  
**«СЕМЕЙНЫЙ ИНКУБАТОР»**

**125309600 РУБЛЕЙ**

(ПО СОСТОЯНИЮ НА 30.02.2010Г.)



**ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ДОМА 172,1 М<sup>2</sup>**  
**СТОИМОСТЬ 1 М<sup>2</sup> – 16689 РУБ.**  
**СТОИМОСТЬ 1 ДОМА – 2870500 РУБ.**  
**СТОИМОСТЬ 32 ДОМОВ – 91956000 РУБ.**



**ИНЖЕНЕРНОЕ ОБУСТРОЙСТВО – 33453600 РУБ.**

**В ТОМ ЧИСЛЕ:**

**ВОДОСНАБЖЕНИЕ – 1600000 РУБ.**

**КАНАЛИЗАЦИЯ – 2500000 РУБ.**

**ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ – 3960000 РУБ.**

**ГАЗИФИКАЦИЯ – 1800000 РУБ.**

**ВНУТРИКВАРТАЛЬНАЯ АВТОДОРОГА – 13800000 РУБ.**

**ТРОТУАР – 1653600 РУБ.**

**ПРОЕЗД ПОД ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГОЙ – 5000000 РУБ.**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие .....	3
МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ РЕФЕРАТА .....	4
РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ .....	5
СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	6
ПРИЛОЖЕНИЕ А	
Пример реферата и его оформления .....	8
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	
Пример оформления презентации реферата.....	30

Улицкая Наталья Юрьевна  
Акимова Мария Сергеевна

## ПЛАНИРОВАНИЕ ОПТИМИЗАЦИИ СИСТЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Методические указания  
по подготовке реферата  
для направления подготовки  
21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

В авторской редакции  
Верстка Н.В. Кучина

---

Подписано в печать 28.10.2015. Формат 60×84/16.  
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.  
Усл.печ.л. 2,1. Уч.-изд.л. 2,25. Тираж 80 экз.  
Заказ № 384.

---

Издательство ПГУАС.  
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.