



**КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ЗЕМЕЛЬ  
ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ)**

**ЗА 2018 Г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ: 04.02.2019**

**ТАМБОВ 2019**

# АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ЦЕНТР ГОРОДА»

Россия, 392000, Тамбов, ул. Носовская, 4, офис 10  
Телефон (8-475-2) 71-11-71, 71-55-36

Все операции с недвижимостью, составление договоров купли-продажи, сопровождение сделок  
Бесплатные консультации по любым юридическим вопросам  
Составление исковых заявлений, сбор документов, представительство в судах

*Генеральному директору  
ООО «Оценка+»*

*В. Ю. Сутягину*

*Уважаемый Владислав Юрьевич!*

Во исполнение договора № 1 от 28.01.2019 г. ООО «Центр города» провело краткий анализ рынка земельных участков из состава земель населенных пунктов и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Настоящие оценки выполнены на основе эмпирических данных по рынку недвижимости Тамбовской области. Все оценки выполнены в соответствии с техническим заданием за 2018 г. В практических целях рекомендуется использовать результаты настоящего исследования, начиная с 01.01.2019 г.

С уважением,  
Генеральный директор



Черемисин А. А.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМОМ ИССЛЕДОВАНИИ</b>	<b>4</b>
<b>II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИССЛЕДОВАНИИ И ИСПОЛНИТЕЛЕ</b>	<b>5</b>
<b>III. СТРУКТУРА РЫНКА ЗЕМЛИ</b>	<b>6</b>
<b>IV. ОБЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ЗА АНАЛИЗИРУЕМЫЙ ПЕРИОД</b>	<b>8</b>
<b>V. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ</b>	<b>10</b>
<b>VI. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ</b>	<b>16</b>
<b>VII. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	<b>21</b>
<b>VIII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ</b>	<b>25</b>



## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМОМ ИССЛЕДОВАНИИ

Таблица 1. Основание для проведения настоящего исследования

Основание для проведения исследования
Договор № 1 от 28.01.2019 г.

Таблица 2. Дата проведения исследования и сроки проведения исследования

<i>Дата, по состоянию на которую произведен анализ:</i>	01.01.2019 г
<i>Срок проведения исследования:</i>	С 28.01.2019 г по 04.02.2019 г
<i>Форма отчета:</i>	Полный, на русском языке

Таблица 3. Исследуемые ценообразующие факторы в различных сегментах

<i>Исследование в сегменте земель населенных пунктов</i>	Уровень цен (минимальные и максимальные значения), динамика цен на рынке (темпы прироста цен), типичные сроки экспозиции
<i>Исследование в сегменте земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения</i>	Уровень цен (минимальные и максимальные значения), динамика цен на рынке (темпы прироста цен), типичные сроки экспозиции
<i>Исследование в сегменте земель сельскохозяйственного назначения</i>	Уровень цен (минимальные и максимальные значения), динамика цен на рынке (темпы прироста цен), типичные сроки экспозиции



## II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИССЛЕДОВАНИИ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 6. Сведения о заказчике

<i>Сведения о заказчике</i>	Общество с ограниченной ответственностью "Оценка-Плюс" ОГРН:1106829008153 от 29.12.2010 г. Дата государственной регистрации: 29.12.2010 г. Место нахождения: 392000, г. Тамбов, ул. Студенческая, д.16а, копр. 2, 3 этаж, оф. 6 Почтовый адрес: 392000, г. Тамбов, ул. Студенческая, д.16а, копр. 2, 3 этаж, оф. 6 ИНН: 6829071090 КПП: 682901001 Телефон: (4752) 388-388/ Отдел оценки: (4752) 388-388 E-mail: <a href="mailto:mail@ocenka-plus.pro">mail@ocenka-plus.pro</a> / <a href="mailto:ocenka-plus68@yandex.ru">ocenka-plus68@yandex.ru</a> Сайт: <a href="http://www.ocenka-plus.pro">http://www.ocenka-plus.pro</a>
-----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Таблица 7. Сведения Исполнителе

<i>Сведения о Исполнителе</i>	Общество с ограниченной ответственностью "ЦЕНТР ГОРОДА" ОГРН 1086829010036 ИНН 6829050357 КПП 682901001 Юридический адрес 392036, Тамбовская область, город Тамбов, Носовская улица, 4, 10
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Таблица 8. Сведения об эксперте

<i>Сведения об эксперте</i>	Шустов Александр Арсеньевич, риэлтор, стаж с 2001 года.
-----------------------------	---------------------------------------------------------



### III. СТРУКТУРА РЫНКА ЗЕМЛИ

Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от назначения (сегменты и подсегменты рынка).

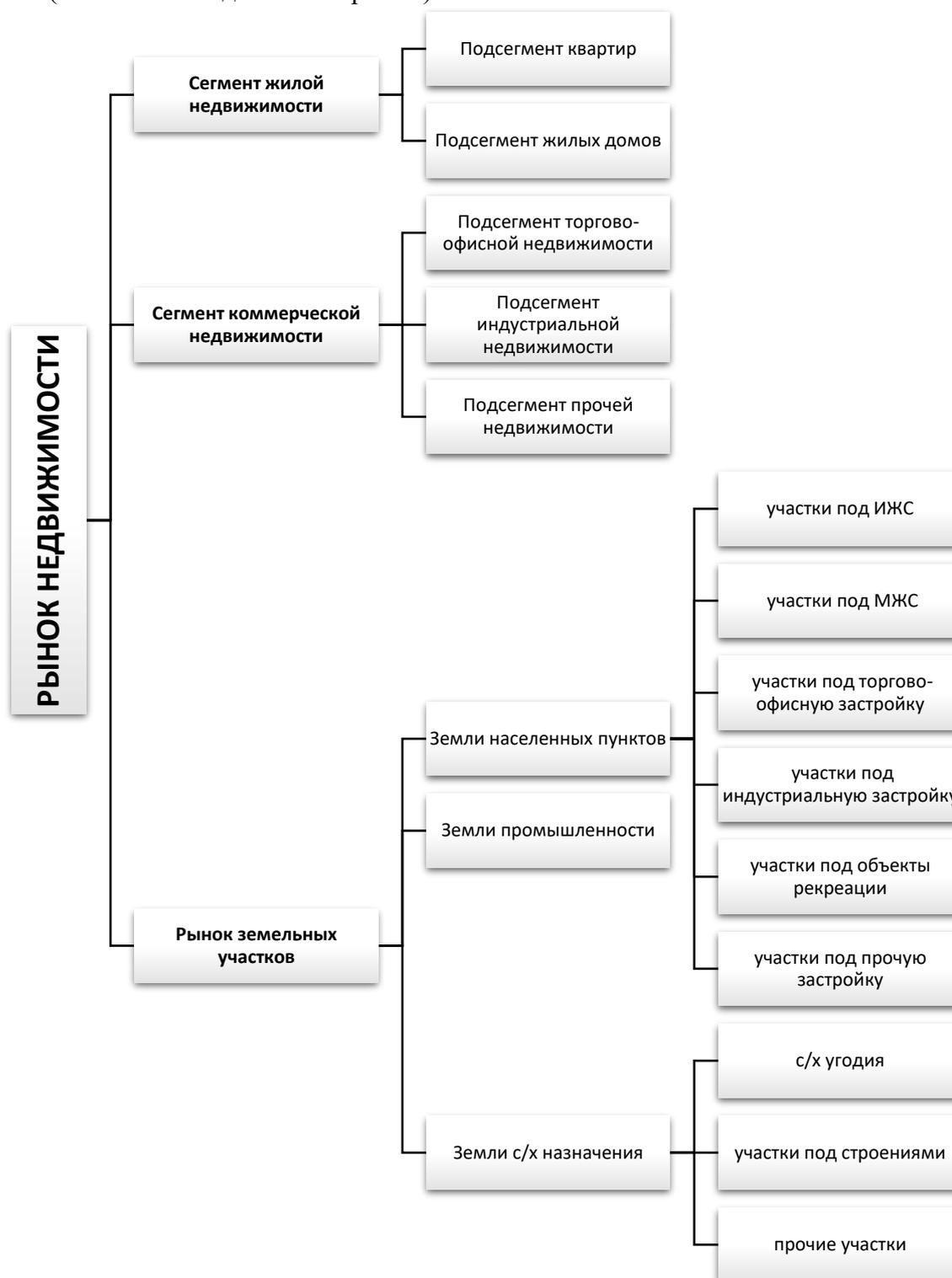


Рис. 1 Классификация(сегментация) рынка недвижимости в зависимости от назначения

Методическими рекомендациями о государственной кадастровой оценке, утв. приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 предусмотрено 14 групп (сегментов) ВРИ:



- 1 сегмент "Сельскохозяйственное использование";
- 2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)";
- 3 сегмент "Общественное использование";
- 4 сегмент "Предпринимательство";
- 5 сегмент "Отдых (рекреация)";
- 6 сегмент "Производственная деятельность";
- 7 сегмент "Транспорт";
- 8 сегмент "Обеспечение обороны и безопасности";
- 9 сегмент "Охраняемые природные территории и благоустройство";
- 10 сегмент "Использование лесов";
- 11 сегмент "Водные объекты";
- 12 сегмент "Специальное, ритуальное использование, запас";
- 13 сегмент "Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка"
- 14 сегмент "Иное использование" - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах.

Выделенные сегменты не зависят от типа недвижимости и одинаковы для строителей и земельных участков (в том числе и участков разных категорий земель).

Еще одна распространенная классификация в зависимости от вида сделки. Данную классификацию целесообразно изобразить следующим образом:

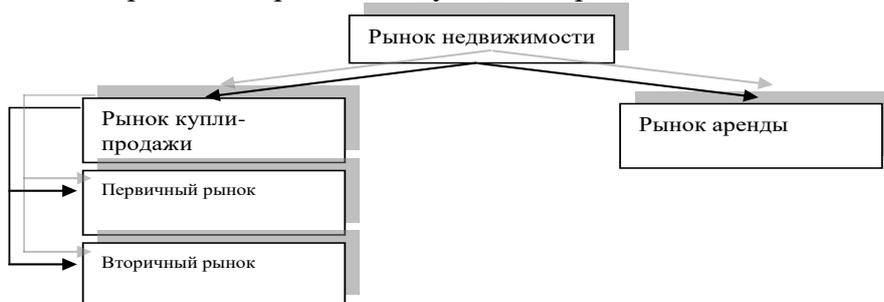


Рис. 1 Классификация рынка недвижимости от вида сделки

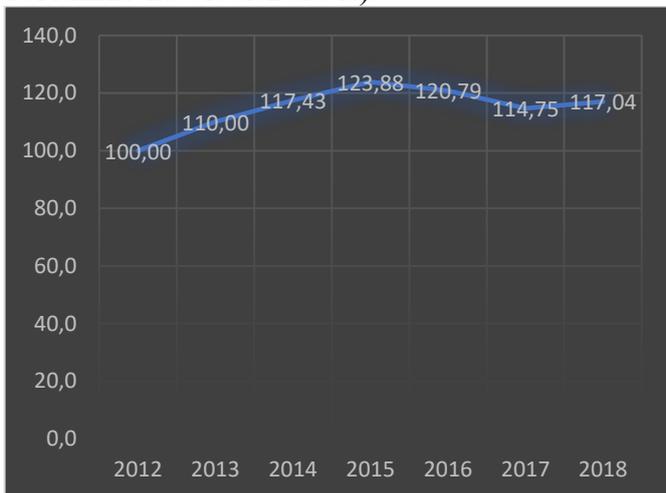
В отношении рынка земли под первичным рынком понимается рынок купли-продажи, где продавцом выступают государственные органы/органы местного самоуправления.



#### IV. ОБЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ЗА АНАЛИЗИРУЕМЫЙ ПЕРИОД

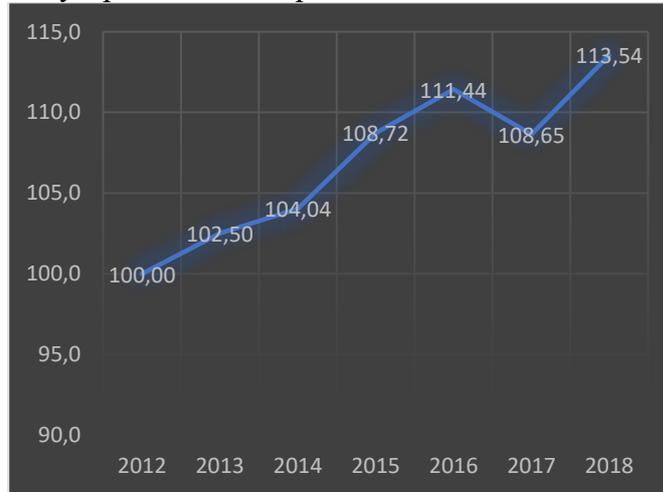
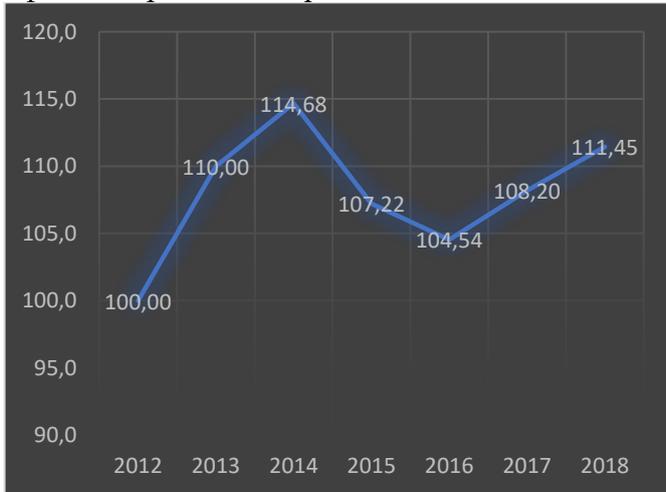
**Общая динамика рынка.** 2018 год отметился небольшим ростом для рынка земли Тамбовской области. По большинству сегментам рынок продемонстрировал положительную динамику. Наиболее сильный рост рынка был в рамках земель с/х назначения.

Ниже приводится динамика роста цен накопленным итогом. В качестве базы цены 2012 (по состоянию на 01.01.2013 г.).



Земли населенных пунктов – участки под офисно-торговой застройкой

Земли населенных пунктов – участки под индустриальной застройкой



Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

Земли сельскохозяйственного назначения

Годы	Земли населенных пунктов – участки под офисно-торговой застройкой (средняя оценка темпа прироста), %	Земли населенных пунктов – участки под индустриальной застройкой(средняя оценка темпа прироста), %	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения(средняя оценка темпа прироста), %	Земли сельскохозяйственного назначения(средняя оценка темпа прироста), %
2013	10,00	10,00	10,00	2,5
2014	6,75	6,25	4,25	1,5



2015	5,50	5	-6,50	4,5
2016	-2,50	-2,50	-2,50	2,5
2017	-5,00	-5	3,50	-2,5
2018	2	1,5	3	4,5

Построенная кривая отражает рост цен с 01.01.2013 по конец исследуемого периода. Кривые роста цен на рынке земли построены на базе наших более ранних исследований.

**Факторы динамики рынка.** На динамику рынка оказывала группа факторов. *К факторам, способствующим падению цен*, относятся: слабая макроэкономическая и региональная статистика, низкая динамика темпов роста инвестиций, санкционное давление стран Запада, низкий уровень благосостояния (заработной платы, ВРП на душу населения) тамбовчан. *К факторам, способствующим росту цен*, можно отнести низкий уровень инфляции (как в абсолютном выражение, так в и в сравнении с общероссийскими рынками), высокий уровень диверсификации экономики, ограниченность рынка земли.



## V. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

### Общие сведения о состоянии рынка.

За отчетный период границы области не менялись. Общая площадь в административных границах по состоянию на 1 января 2016 года составила 3446,2 тыс. га. Земель запредельного пользования область не имеет.

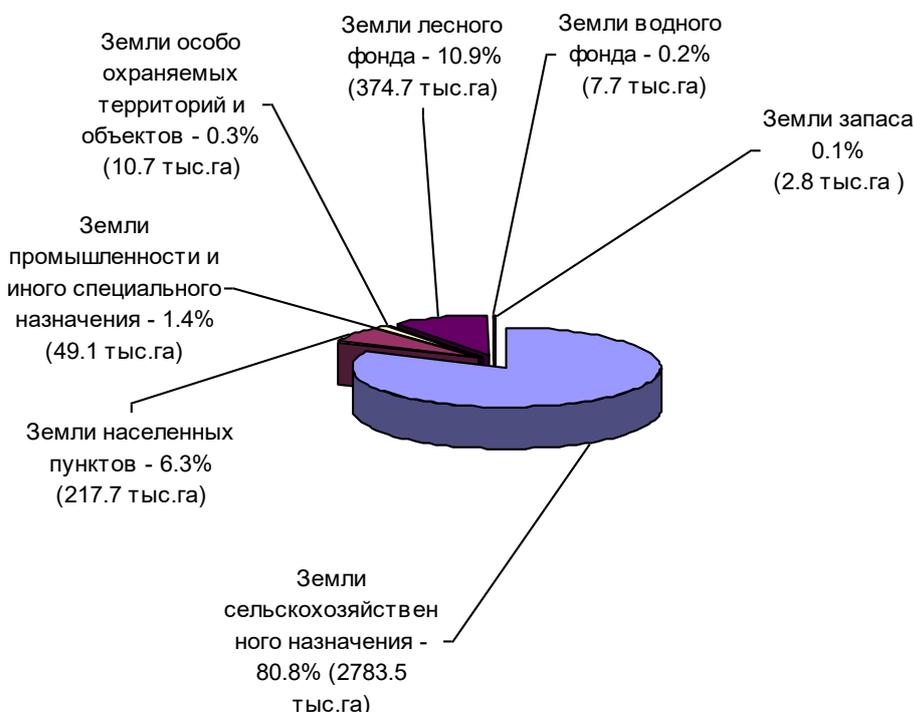


Рис. 2 Структура рынка земельного фонда Тамбовской области по категориям земель

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области.

Таблица 9. Распределение земельного фонда области по категориям

№№ п/п	Категория земель	2014 г.		2015 г.		Расхождения + - тыс. га
		площадь, тыс. га	%	площадь, тыс. га	%	
1	2	3	4	5	6	7
1	Земли сельскохозяйственного назначения	2783,9	80,8	2783,5	80,8	- 0,4
2	Земли населенных пунктов	217,3	6,3	217,7	6,3	+0,4
3	Земли промышленности транспорта, связи и иного назначения	49,1	1,4	49,1	1,4	
4	Земли особо охраняемых территорий	10,7	0,3	10,7	0,3	
5	Земли лесного фонда	374,7	10,9	374,7	10,9	



6	Земли водного фонда	7,7	0,2	7,7	0,2	
7	Земли запаса	2,8	0,1	2,8	0,1	
	Итого	3446,2	100,0	3446,2	100,0	

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

Общая площадь земель населенных пунктов составляет 217,7 тыс. га, что в количественных показателях составляет 556 тыс. земельных участков этой категории.

#### Основные тенденции на рынке в данном сегменте:

1. *Предложение на рынке.* Основным собственником и арендодателем земельных участков выступают муниципальные образования, основными покупателями и арендаторами земли – мелкий, средний бизнес, строительные организации. В связи с введением в действие Земельного кодекса РФ наиболее распространенной формой взаимоотношений землепользователей и муниципалитетов является аренда земли. При строительстве объекта капитального строительства земля безальтернативно выделяется в аренду. Учитывая, что подавляющая часть земель населенных пунктов находится в собственности муниципальных образований, тенденции на рынке аренды задают эти субъекты. Указанный сегмент рынка можно назвать первичным. В собственность, как правило, участки продаются на вторичном рынке (то есть между частными лицами).

2. *Спрос, на рынке.* Наибольшим спросом пользуются земельные участки (10-30 соток) под строительство офисно-торговой застройки и многоэтажное строительство центральной, южной и северной части города Тамбова. Наблюдается продажа небольших земельных участков под строительство как жилых домов, так и коммерческой недвижимости площадью от 300 до 1500 м<sup>2</sup>. В последние годы (особенно в городе Тамбове) распространение получает выкуп земельных участков с ветхими домами (под снос). В целом, наиболее востребована земля

3. *Пассивность спроса.* До настоящего времени в Тамбовской области, впрочем, как и в подавляющем большинстве российских областей, состояние рынка незастроенных земельных участков застройщикам, собирающимся строить недвижимость с целью получения дохода от ее продажи или сдачи в аренду находится в стадии формирования. Прямой вторичный рынок земельных участков в сегментах, за исключением ИЖС, развит слабо. Указанное связано с тем фактом, земли по нежилой недвижимости застроена. Строительство новой недвижимости осуществляется в пределах существующих у собственников земель, либо за счет муниципальной (государственной) земли.

4. *Концентрированность предложения.* Наибольший объем предложений приходится на г. Тамбова (более 60%) и другие города – Мичуринск, Жердевка, Котовск, Кирсанов, Рассказово, Уварово. Предложения с сегментах земли под индустриальной и офисно-торговой застройкой в сельской местности носят единичный характер.

5. *Ограниченность предложения.* Для многих городов (Тамбов, Мичуринск, Котовск, Уварово) области существенным фактором является ограниченность городских земель и как следствия предложения. По сути многие города в рамках существующих границ практически не имеют свободных площадей для застройки. В частности, в г. Тамбове это проявляется: практически полном отсутствии пятен под точечную застройку (и соответственно они стоят очень дорого); перестройке центральной части города Тамбов (в меньшей степени Мичуринска); в поднятии вопросов о расширении границ города (особенно актуально для г. Тамбова).



**Анализ ценовой ситуации:**

1. *Ценовая дифференциация по местоположению.* На рынке земли в Тамбовской области царит достаточно большой разброс цен. Наибольшие цены наблюдаются в г. Тамбове. В целях исследования мы выделили следующая группировка по местоположению: центр г. Тамбова, другие районы г. Тамбов, г. Мичуринска, другие города области (г. Котовск, г. Рассказово, г. Моршанск, г. Жердевка, г. Уварово, г. Кирсанов).

2. *Ценовая дифференциация по типу застройки.* Как мы отметили выше, тип застройки оказывает существенное влияние на стоимость участка. Наиболее дорогая земля, застраиваемая торгово-офисной недвижимостью, под объекты рекреации и многоэтажным жильем. На ценовую ситуацию на рынке оказывало влияние противоборство двух факторов: с одной стороны, дефицита свободных площадей во многих сегментах, а с другой, - падения платежеспособного спроса в следствие кризисных процессов экономики.

Анализ ценовой информации представлен в форме следующей таблицы.

Таблица 10. Анализ предложений по продаже земельных участков

Расположение	Тип объектов	Диапазон значений удельного показателя цены земли, (мин -макс), руб. за кв.м (по данным анализа предложения)	Примечания
Центр г. Тамбова	<i>Под ИЖС</i>	750-2500	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	1500-10000	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объектами рекреации</i>	---	Сделки отсутствуют
	<i>Под МЖС</i>	1500-12000	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	750-2300	Предложения довольно мало
	<i>Под прочей застройкой</i>	500-5000	Предложения единичны
Другие районы города г. Тамбова	<i>Под ИЖС</i>	500-2000	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	1000-4500	Мало предложений, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объектами рекреации</i>	---	Сделки отсутствуют
	<i>Под МЖС</i>	1000-3800	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	500-1800	Предложений не очень много, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под прочей застройкой</i>	300-5000	Предложения единичны
Г. Мичуринск	<i>Под ИЖС</i>	250-1000	Большое количество предложений



	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	700-2500	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	400-2000	Единичные и разовые сделки
	<i>Под МЖС</i>	600-2900	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	200-650	Предложения очень мало
	<i>Под прочей застройкой</i>	100-2000	Предложения единичны
Г. Котовск, г. Рассказово, г. Моршанск, г. Жердевка, г. Уварово	<i>Под ИЖС</i>	150-700	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	400-1500	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	150-500	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	500-1500	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	150-400	Предложения очень мало
	<i>Под прочей застройкой</i>	80-400	Предложения единичны
С. Бондари, с. Сосновка, р.п. Инжавино, р.п. Токаревка, с. Петровское, р.п. Перомайский	<i>Под ИЖС</i>	100-400	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	300-1000	Единичные и разовые сделки
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	Сделки отсутствуют
	<i>Под МЖС</i>	---	Сделки отсутствуют
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	70-250	Единичные и разовые сделки
	<i>Под прочей застройкой</i>	---	Сделки отсутствуют

Источник информации: собственные оценки по предложения на рынке

Таблица 11. Анализ динамика цен по итогам 2018 г.

Расположение	Тип объектов	Динамика прироста цен (диапазон оценок) (по данным анализа предложения), %	Примечания
Центр г. Тамбова	<i>Под ИЖС</i>	От 2 до 4%	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	От 1 до 3%	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	От -6% до -3%	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	От 1 до 3%	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора



Под <i>индустриальной застройкой</i>	От 0 до 3%	Предложения довольно мало
Под <i>прочей застройкой</i>	---	Сделок мало для анализа

*Источник информации:* собственные оценки по предложения на рынке.

По другим городам выявить динамику цен не удалось в виду относительно небольшого объема предложений.

**Анализ доступности и ликвидности:**

Таблица 12. Типичные сроки экспозиции

Расположение	Тип объектов	Типичные сроки экспозиции, мес.	Примечания
Центр г. Тамбова	<i>Под ИЖС</i>	1-6	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	2-12	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	2-12	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	6-14	Предложения довольно мало
Другие районы города г. Тамбова	<i>Под ИЖС</i>	1-6	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	2-12	Мало предложений, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	2-12	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	6-14	Предложений не очень много, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
Г. Мичуринск	<i>Под ИЖС</i>	2-6	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	2-14	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	9-15	Единичные и разовые сделки
	<i>Под МЖС</i>	2-14	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	2-18	Предложения очень мало
Г. Котовск, г. Рассказово, г. Моршанск, г. Жердевка, г. Уварово	<i>Под ИЖС</i>	2-6	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	2-14	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	9-15	Единичные и разовые сделки
	<i>Под МЖС</i>	2-14	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	2-18	Предложения очень мало
	<i>Под ИЖС</i>	2-6	Большое количество предложений



С. Бондари, с. Сосновка, р.п. Инжавино, р.п. Токаревка, с. Петровское, р.п. Перомайский	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	6-18	Единичные и разовые сделки
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	6-24	Единичные и разовые сделки

*Источник информации:* собственные оценки по предложения на рынке.

Анализ отдельных предложений показал, что в редких случаях сроки экспозиции могут достигать 2 лет. Типичные сроки экспозиции в подсегменте под прочей застройкой не установлены в виду единичности таких сделок.



## VI. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

### Общие сведения о состоянии рынка.

За отчетный период границы области не менялись. Общая площадь в административных границах по состоянию на 1 января 2016 года составила 3446,2 тыс. га. Земель запредельного пользования область не имеет.

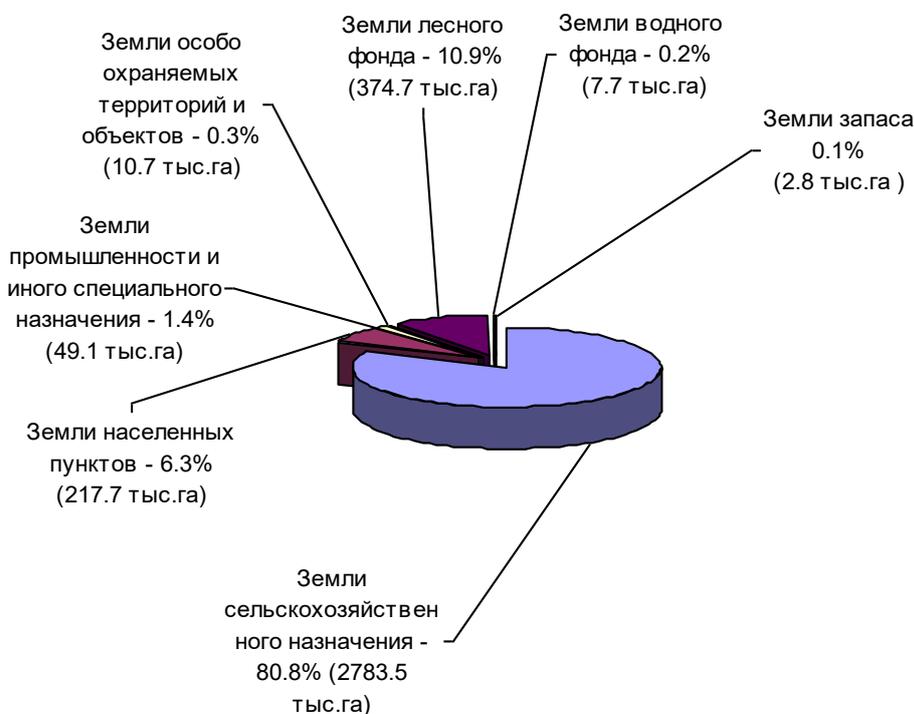


Рис. 1 Структура рынка земельного фонда Тамбовской области по категориям земель

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области.

Таблица 13. Распределение земельного фонда области по категориям

№№ п/п	Категория земель	2014 г.		2015 г.		Расхождения + - тыс. га
		площадь, тыс. га	%	площадь, тыс. га	%	
1	2	3	4	5	6	7
1	Земли сельскохозяйственного назначения	2783,9	80,8	2783,5	80,8	- 0,4
2	Земли населенных пунктов	217,3	6,3	217,7	6,3	+0,4
3	Земли промышленности транспорта, связи и иного назначения	49,1	1,4	49,1	1,4	
4	Земли особо охраняемых территорий	10,7	0,3	10,7	0,3	
5	Земли лесного фонда	374,7	10,9	374,7	10,9	
6	Земли водного фонда	7,7	0,2	7,7	0,2	



7	Земли запаса	2,8	0,1	2,8	0,1
	Итого	3446,2	100,0	3446,2	100,0

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

Общая площадь земель населенных пунктов составляет 49,1 тыс. га, что в количественных показателях составляет 5 тыс. земельных участков этой категории.

#### Тенденции рынка земли:

1. *Предложение на рынке.* Основным собственником и арендодателем земельных участков выступают муниципальные образования. В связи с введением в действие Земельного кодекса РФ на первичном рынке преобладает аренда. Вторичный рынок представлен единичными предложениями.

2. *Концентрированность и ограниченность предложения.* Предложение подобных земельных участков напрямую зависит от территориального распределения подобных земель. Большая часть участков находится в Тамбовском, Моршанском, Рассказовском районах.

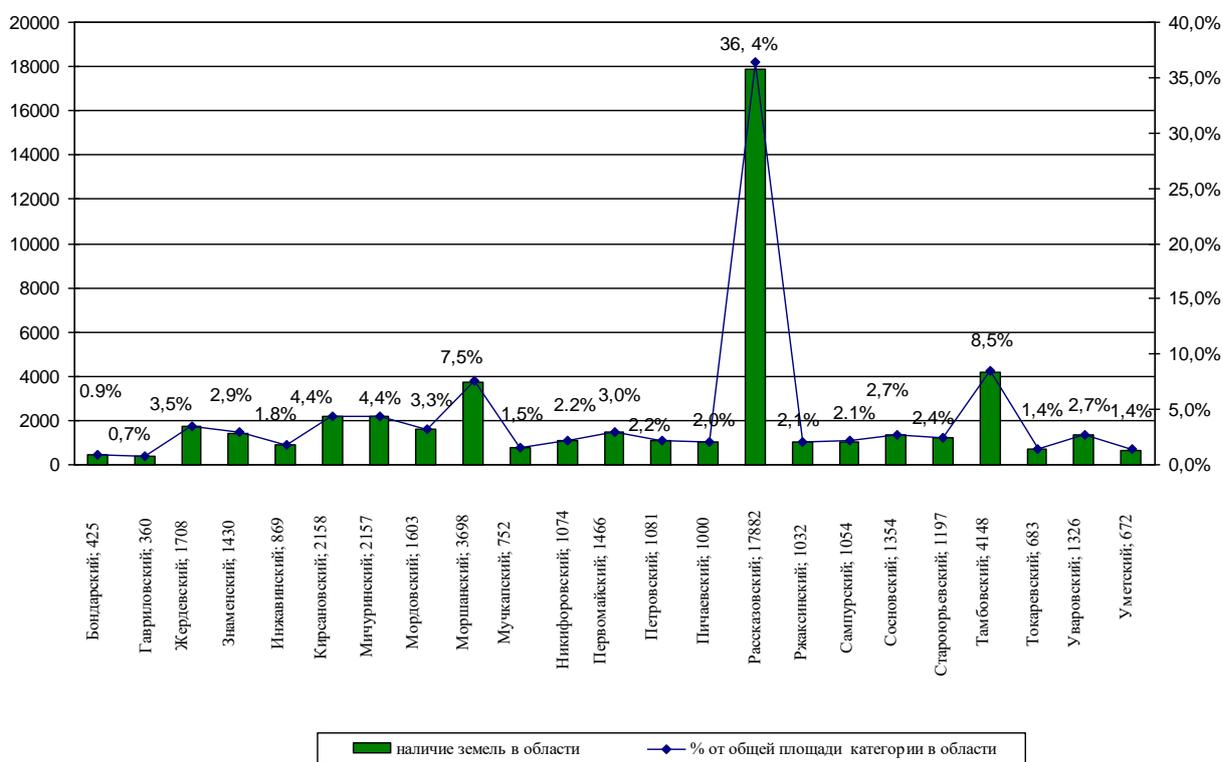


Рис. 2 Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Тамбовской области по районам

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

Таблица 14. Минимальные, средние и максимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Тамбовской области года в разрезе муниципальных районов (городских округов) Тамбовской области

Наименование муниципального района, городского округа	Код района, городского округа	Удельные показатели кадастровой стоимости, руб./кв.м		
		Минимальные значения	Максимальные значения	Средние значения
Бондарский	68:01	0,84	2300,00	878,02



Гавриловский	68:02	4,28	1725,00	204,45
Жердевский	68:03	6,22	605,42	188,95
Знаменский	68:04	1,65	6900,00	619,25
Инжавинский	68:05	5,69	6900,00	874,97
Кирсановский	68:06	3,54	1725,00	127,97
Мичуринский	68:07	1,59	6900,00	275,61
Мордовский	68:08	1,39	6900,00	293,47
Моршанский	68:09	1,49	3450,00	200,45
Мучкапский	68:10	1,52	1150,00	88,63
Никифоровский	68:11	1,82	6900,00	390,05
Первомайский	68:12	5,92	1380,00	240,73
Петровский	68:13	2,91	690,00	176,9
Пичаевский	68:14	1,77	6900,00	207,55
Рассказовский	68:15	0,66	2197,45	223,39
Ржаксинский	68:16	5,41	2300,00	139,88
Сампурский	68:17	1,71	10298,51	419,51
Сосновский	68:18	0,89	2300,00	125,57
Староюрьевский	68:19	6,46	575,00	80,19
Тамбовский	68:20	0,79	6900,00	468,45
Токаревский	68:21	6,52	6900,00	327,79
Уваровский	68:22	3,41	6900,00	285,85
Уметский	68:23	5,98	6900,00	1660,57
Кирсанов	68:24	-	-	-
Котовск	68:25	-	-	-
Мичуринск	68:26	317,02	496,90	403,68
Моршанск	68:27	138,52	160,16	149,63
Рассказово	68:28	-	-	-
Тамбов	68:29	-	-	-
Уварово	68:30	126,52	377,98	252,25
Нулевой квартал	68:00	6,16	862,50	57,32

Как правило, земли промышленности находятся за пределами населенных пунктов. Однако в отдельных случаях (как исключение) земли промышленности могут включаться в состав населенного пункта (как результат сложившегося землепользования).

3. *Спрос, на рынке.* Наибольшим спросом в составе земель промышленности и иного специального назначения пользуются земельные участки, принадлежащие к подсегменту «промышленность» и «транспорт» (по методическим указаниям №226).

Основными покупателями и арендаторами земли – крупный, средний бизнес, строительные организации. Наиболее востребованы земельные участки в пригороде Тамбова (район Бокинского промышленного узла) и Мичуринска (район Кочетовки). Кроме того, востребованы участки вблизи крупных автомагистралей (как правило, трасс федерального уровня), например М6, используемые в целях объектов дорожного сервиса (выбирают в соответствии с удобством местоположения относительно транспортных магистралей, с целью удовлетворения запросов населения).

4. *Пассивность спроса.* Спрос на подобные земли довольно ограничен. Рынок земель промышленности в Тамбовской области гораздо менее развит по сравнению с землями населенных пунктов (используемых под размещение индустриальной застройки). Важной особенностью этой категории земель является и то, что многие участки, имеющие данное целевое назначение, окружены охранными, санитарными и иными зонами с особыми условиями использования. Эти условия ограничивают права всех землепользователей вне зависимости от формы собственности.

#### **Анализ ценовой ситуации:**

1. *Ценовая дифференциация по местоположению.* На рынке земель промышленности и иного специального назначения в Тамбовской области царит достаточно большой разброс цен. Так например, кв. метр земли в Тамбовском районе и Мичуринском районе может стоить одинаково. А в рамках самого Тамбовского района кв. м. земли данного сегмента в составе земель промышленности и иного специального назначения может отличаться в несколько раз (более



подробно в таблице ниже). При анализе цен следует учитывать, что зачастую в цены оферты входит расположенная на участке недвижимость (довольно частой бывает ситуация, когда при продаже большого земельного участка обнаруживается, что на кадастровом учете числятся объекты, расположенные на нем). В других районах области подчас вообще сложно выявить какие-либо закономерности. Вместе с тем, основными факторами стоимости являются: влияет удаленность от центра, престижность направления, размер участка, возможность подключения к коммуникациям. В целях стандартизации исследования выделим следующие группы в зависимости от местоположения: Тамбовский район (вблизи областного центра), пригороды других городов области (Мичуринск, Котовск Кирсанов, Моршанск, Рассказово, Жердевка, Уварово), вблизи прочих населенных пунктов области (р.п., села и т.п).

2. *Ценовая дифференциация по типу застройки.* Как мы отметили выше, тип застройки оказывает существенное влияние на стоимость участка. Наиболее дорогая земля, застраиваемая торгово-офисной недвижимостью, под объекты рекреации и многоэтажным жильем. Проведенный анализ приведен в виде таблицы.

Таблица 15. Анализ предложений по продаже земельных участков из анализируемого сегмента

Расположение <sup>1</sup>	Стоимость продажи, (мин -макс), руб. за кв.м	Примечания
Тамбовская область, вокруг областного центра – г. Тамбова (Тамбовский район) <sup>2</sup>	80-600	Основная масса предложения в Бокинском пром. узле
Тамбовская область, вокруг г. Мичуринска (Мичуринский район)	70-300	Основная масса предложения в районе микр. Кочетовка
Тамбовская область вокруг др. городов Тамбовской области (Кирсанов, Моршанск, Рассказово, Жердевка, Уварово) (Кирсановский, Моршанский, Рассказовский, Жердевский, Уваровский районы)	60-250	Были идентифицированы предложения о продаже земли в пригороде Моршанска и Рассказово (Платоновка)
Тамбовская область, вокруг негородских районных центров <sup>3</sup>	60-170	Предложения единичны

Источник информации: *собственные оценки по анализу предложений.*

Таблица 16. Анализ динамика цен по итогам 2018 г.

Расположение	Динамика прироста цен (диапазон оценок) (по данным анализа предложения), %	Примечания
Тамбовская область, вокруг областного центра – г. Тамбова (Тамбовский район) <sup>4</sup>	1-5	Анализ динамики были вычислен на основе анализа предложений Тамбовского района

Источник информации: *собственные оценки по анализу предложений.*

#### Анализ доступности и ликвидности.

Таблица 17. Сроки экспозиции

Расположение	Типичные сроки экспозиции, мес.	Примечания
--------------	---------------------------------	------------

<sup>1</sup> В практических целях под понятием вблизи города рекомендуется рассматривать соответствующий муниципальный район

<sup>2</sup> Включая г. Котовск

<sup>3</sup> В иных муниципальных районах, не вошедших в предыдущие группы

<sup>4</sup> Включая г. Котовск



Тамбовская область, вокруг областного центра – г. Тамбова (Тамбовский район) <sup>5</sup>	6-18	Основная масса предложения в Бокинском пром. узле
Тамбовская область, вокруг г. Мичуринска (Мичуринский район)	6-18	Основная масса предложения в районе микр. Кочетовка
Тамбовская область вокруг др. городов Тамбовской области (Кирсанов, Моршанск, Рассказово, Жердевка, Уварово) (Кирсановский, Моршанский, Рассказовский, Жердевский, Уваровский районы)	12-24	Были идентифицированы предложения о продаже земли в пригороде Моршанска и Рассказово (Платоновка)
Тамбовская область, вокруг негородских районных центров <sup>6</sup>	12-24	Предложения единичны

Источник информации: *собственные оценки по анализу предложений.*

Анализ отдельных предложений показал, что в редких случаях сроки экспозиции могут достигать 2,5 лет.

<sup>5</sup> Включая г. Котовск

<sup>6</sup> В иных муниципальных районах, не вошедших в предыдущие группы



## VII. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### Общие сведения о состоянии рынка.

За отчетный период границы области не менялись. Общая площадь в административных границах по состоянию на 1 января 2016 года составила 3446,2 тыс. га. Земли запредельного пользования область не имеет.

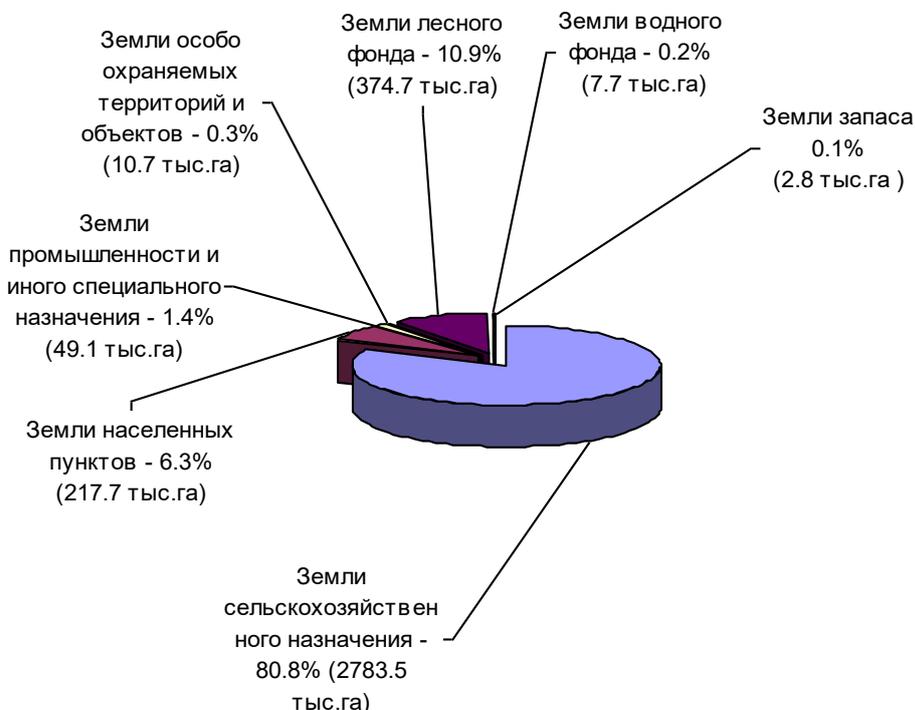


Рис. 3 Структура рынка земельного фонда Тамбовской области по категориям земель

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области.

Таблица 18. Распределение земельного фонда области по категориям

№№ п/п	Категория земель	2014 г.		2015 г.		Расхождения +/- тыс. га
		площадь, тыс. га	%	площадь, тыс. га	%	
1	2	3	4	5	6	7
1	Земли сельскохозяйственного назначения	2783,9	80,8	2783,5	80,8	- 0,4
2	Земли населенных пунктов	217,3	6,3	217,7	6,3	+0,4
3	Земли промышленности транспорта, связи и иного назначения	49,1	1,4	49,1	1,4	
4	Земли особо охраняемых территорий	10,7	0,3	10,7	0,3	
5	Земли лесного фонда	374,7	10,9	374,7	10,9	
6	Земли водного фонда	7,7	0,2	7,7	0,2	
7	Земли запаса	2,8	0,1	2,8	0,1	



Итого	3446,2	100,0	3446,2	100,0
-------	--------	-------	--------	-------

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

Общая площадь земель населенных пунктов составляет 2783,9тыс. га, что в количественных показателях составляет 65 тыс. земельных участков этой категории.

#### Тенденции рынка земли:

1. *Состав сельхозугодий.* Сельскохозяйственные угодья занимают 2,7 млн. га (78,9%). На долю пашни приходится 2,1 млн. га (80,7%), преобладают черноземы (87% сельхозугодий). Сенокосами и пастбищами занято 0,5 млн. га (18,2%), многолетними насаждениями - 1,1%.

2. *Почвенный состав.* **Типичные чернозёмы** занимают 29% площади сельскохозяйственных угодий области, но в южной зоне свыше 66%. Общая мощность гумусового слоя достигает 80 - 100 см, содержание гумуса в пахотном слое - 9-13%. **Серые лесные почвы** распространены под широколиственными лесами, а также под пашней, на которой рос лес. Мощность гумусового горизонта изменяется от 25 до 60 см, содержание гумуса до 2-3.5 см. В процессе эволюции серые лесные почвы переходят в оподзоленные чернозёмы, которые пятнами встречаются в северо-восточной части территории. Вблизи западин наблюдается солонное засоление, в том числе, и лугово-чернозёмных почв. В самих западинах на юге области распространены **лесные солоды и солонцы**, на севере - **серые поверхностно глеевые и лугово-болотные. Пойменные почвы** - особенности обусловлены ежегодным аллювиальным процессом и резкой сменой увлажнения при незначительном изменении высоты над руслом реки. На поймах рек встречаются луговые чернозёмы, по высоким поймам - зональные подтипы чернозёмов. **Средний бонитет пашни** составляет 85,2 балла, кормовых угодий – 62,0 балла. На севере области бонитет почв равен 70-80 баллам, в южной части повышается до 92 - 98 баллов. Учёт бонитета почв важен при их экономической оценке.

3. *Риски, связанные с сельскохозяйственным бизнесом.* В долгосрочной перспективе основные риски, связаны с агроклиматическими условиями Тамбовской области. Область относится к зоне недостаточного увлажнения, о чём свидетельствует гидротермический коэффициент, средняя величина которого составляет 0,91-1,10. Изменчивость ГДК очень велика от 0,5 – в сухие годы до 2,0 – во влажные. Годовая сумма осадков колеблется от 590 мм на западе до 490 мм на юго-востоке области. Климат области в целом благоприятен для ведения сельского хозяйства, однако из-за большой неустойчивости погодных условий культурные растения часто страдают от недостатка влаги, повреждаются поздними весенними заморозками, а в суровые малоснежные зимы нередко гибнут посевы озимых.

4. *Спрос, на рынке.* Спрос на рынке имеет три выраженные градации. *Первый подсегмент:* участки площадью до 50 га. Как правило, востребованы со стороны фермеров или в целях подсобных хозяйств. Зачастую такие участки (особенно, расположенные вблизи крупных транспортных узлов и крупных городов) используются для перевода в другую категорию земель с последующей застройкой недвижимостью. *Второй подсегмент:* участки с площадью от 70 га до 2000 га. Такие участки востребованы со стороны фермерских хозяйств и компаний – сельхозпроизводителей. *Третий подсегмент:* участки с площадью от 2000 га до 30000 га. Такие площади востребованы со стороны крупных агрохолдингов.

5. *Пассивность спроса.* Рынок довольно пассивен. Предложений во втором и третьем подсегменте довольно немного. Это главным образом, связано с тем, что основная масса земли находится в руках действующих сельхозпроизводителей, а привлекательных объектов довольно немного. Следует понимать, что на каждый конкретный участок, как правило, претендует не большое количество покупателей, поскольку любые сельхозугодия должны быть привязаны к производственной базе и выстроенной логистике. Обозначенная пассивность демонстрируется сроками экспозиции на рынке земли (см. анализ доступности и ликвидности).

6. *Территориальная дифференциации спроса.* Тамбовская область состоит из 24 районов. Однако востребованность земель не однозначная, что связано с уровнем плодородия и развитостью



логистической системы. Наиболее привлекательными являются земли: Мичуринского, Тамбовского (первые два, главным образом, из-за логистики), Жердевского, Токаревского, Сампурского (последние три, из-за уровня плодородия) районов.

7. *Ограниченность предложения.* Предложение земельных участков довольно ограничено. Условно-первичный фонд – земли, принадлежащие государству и муниципалитетам, имеют ограниченный запас. Как правило, это земли фонда перераспределения. В большинстве своем эти участки давно не обрабатывались и зачастую представляют собой уже залежь, а стало быть, их разработка требует значительных инвестиций. Вторичный фонд – это земли действующих сельхозпроизводителей. Эти земли находятся в хорошем состоянии, не требуют значительных инвестиций.

#### Анализ ценовой ситуации.

1. *Ценовая дифференциация по местоположению.* На рынке земли в Тамбовской области царит достаточно большой разброс цен (более подробно см. в таблице ниже). Наиболее дорогими являются земли Мичуринского, Тамбовского, Жердевского, Токаревского, Сампурского районов.

Таблица 19. Анализ предложений по продаже земельных участков из анализируемого сегмента

Расположение	Стоимость продажи, (мин -макс), руб. за га	Примечания
Сельскохозяйственные угодья (пашня)	16000 - 50000	Наибольшая масса предложений
Сельскохозяйственные угодья (пастбища и сенокосы)	6000 - 16000	Предложения единичны
Земли сельскохозяйственного назначения под зданиями для сельскохозяйственного производства	15000 - 60000	В основном под размещение зданий сельхозпроизводителей
Земли сельскохозяйственного назначения под водными и прочими объектами	15000 - 35000	Предложения единичны

Источник информации: *собственные оценки по анализу предложений.*

Указанные оценки не включают оценки земель, переводимых в другие категории земель.

Таблица 20. Анализ динамика цен по итогам 2018 г.

Расположение	Динамика прироста цен (диапазон оценок) (по данным анализа предложения), %	Примечания
Земли сельскохозяйственного назначения	2-7	Анализ динамики были вычислен на основе анализа предложений сельскохозяйственных угодий

Источник информации: *собственные оценки по анализу предложений.*

Таблица 21. Сроки экспозиции

Расположение	Стоимость продажи, (мин -макс), руб. за га	Примечания
Сельскохозяйственные угодья (пашня)	6 - 12	Наибольшая масса предложений
Сельскохозяйственные угодья (пастбища и сенокосы)	10 - 24	Предложения единичны
Земли сельскохозяйственного назначения под зданиями для сельскохозяйственного производства	6 - 12	В основном под размещение зданий сельхозпроизводителей



Земли сельскохозяйственного назначения под водными и прочими объектами	10 - 24	Предложения единичны
------------------------------------------------------------------------	---------	----------------------

Источник информации: *собственные оценки по анализу предложений.*

Анализ отдельных предложений показал, что в редких случаях сроки экспозиции могут достигать 3 лет.



## VIII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

### 1. Цель работы:

1. Исследование состояния рынка земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения и земель сельскохозяйственного назначения

### 2. Требования к содержанию услуг:

Содержание маркетингового исследования должно представлять исследование в следующих сегментах за 2018:

1. Земли населенных пунктов
2. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.
3. Земли сельскохозяйственного назначения.

Результаты исследования проводятся с привязкой к дате: 01.01.2019 г.

**География исследования:** Тамбовская область.

**Срок оказания услуг:** не позднее «04» февраля 2019 г. при условии своевременного зачисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя, предусмотренных п. 4.3.1 настоящего Договора.

**Форма представления результатов:**

- акт оказанных услуг;  
- отчет о состоянии рынке земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения и земель сельскохозяйственного назначения (в бумажном и электронном виде).

**От Заказчика:**

Генеральный директор ООО «Оценка+»



**От Исполнителя:**

Генеральный директор ООО «Центр города»



## VIII. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Настоящая сегментация приведена в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утв. приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226

Наименование вида использования
1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"
Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020 - 01.060
Выращивание зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур
Овощеводство в целом, связанное с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц
Овощеводство в открытом грунте
Овощеводство тепличное
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур в целом
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур. Травы
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур. Кустарники
Садоводство в целом - выращивание многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур
Садоводство плодое
Садоводство ягодно-кустарниковое
Садоводство виноградники
Садоводство ягодники
Выращивание льна и конопли
Животноводство в целом. Связанно с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Включает коды расчета вида использования 01.080 - 01.086
Скотоводство. Хозяйственная деятельность, связанная с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей)
Скотоводство. Сенокошение, выпас, производство кормов, за исключением кодов расчета вида использования 01.082 - 01.084
Скотоводство. Оленеводство
Скотоводство. Овцеводство
Скотоводство. Коневодство
Скотоводство молочное. Выращивание скота для получения молочной продукции



Скотоводство мясное, за исключением кодов расчета вида использования 01:082 - 01:084. Выращивание скота для получения мясной продукции
Пчеловодство в целом. Разведение, содержание и использование пчел и иных полезных насекомых
Пчеловодство. Размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых, за исключением кода расчета вида использования 01:122
Рыбоводство в целом. Разведение и (или) содержание, выращивание объектов рыбоводства (аквакультуры), за исключением кода расчета вида использования 01:132
Рыбоводство. Водные объекты, предназначенные для рыбоводства
Научное обеспечение сельского хозяйства в целом
Научное обеспечение сельского хозяйства. Растениеводство. Выращивание опытных образцов
Научное обеспечение сельского хозяйства. Животноводство. Сенокосение, выпас, производство кормов
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения ОКС
Питомники в целом
Питомники. Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян
Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур
Разведение декоративных и плодовых, ягодных, овощных культур
Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота
Блокированная жилая застройка. Разведение декоративных и плодовых, ягодных, овощных культур
Ведение огородничества. Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля
Ведение садоводства. Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля
Ведение дачного хозяйства. Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля
Иной вид использования в сегменте "Сельскохозяйственное использование"
2. СЕГМЕНТ "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"
Среднеэтажная жилая застройка в целом
Среднеэтажная жилая застройка. Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры), размещение встроенных в жилой дом подземных гаражей и автостоянок
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) в целом
Многоэтажная жилая застройка. Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры), размещение встроенных в жилой дом подземных гаражей и автостоянок
Иной вид использования в сегменте "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"



3. СЕГМЕНТ "Общественное использование"
Научное обеспечение сельского хозяйства. Размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления научного обеспечения сельского хозяйства, включая размещение коллекций генетических ресурсов растений
Коммунальное обслуживание в целом
Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
Социальное обслуживание в целом
Социальное обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат)
Социальное обслуживание. Размещение ОКС для размещения отделений почты и телеграфа
Социальное обслуживание. Размещение ОКС для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
Бытовое обслуживание в целом
Бытовое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Мастерские мелкого ремонта, ателье
Бытовое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Бани
Бытовое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Прачечные, химчистки
Бытовое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Парикмахерские
Бытовое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Похоронные бюро
Здравоохранение в целом. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Включает коды расчета вида использования 03:041 - 03:042
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
Стационарное медицинское обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре), размещение станций скорой помощи
Образование и просвещение в целом. Размещение ОКС, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Включает коды расчета вида использования 03.051 - 03.052



Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение ОКС, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
Среднее и высшее профессиональное образование. Размещение ОКС, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий
Культурное развитие в целом
Культурное развитие. Размещение ОКС, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, библиотек, планетариев
Культурное развитие. Размещение ОКС, предназначенных для размещения в них домов культуры, театров, филармоний, цирков
Культурное развитие. Размещение зданий и сооружений для размещения зверинцев, зоопарков, океанариумов
Религиозное использование в целом
Религиозное использование. Размещение ОКС, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, скиты, мечети, синагоги, молельные дома)
Религиозное использование. Размещение ОКС, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы
Религиозное использование. Размещение ОКС, предназначенных для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (воскресные школы, семинарии, духовные училища)
Общественное управление в целом
Общественное управление. Размещение ОКС, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность
Общественное управление. Размещение ОКС, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку
Общественное управление. Размещение ОКС для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации
Обеспечение научной деятельности в целом
Обеспечение научной деятельности. Размещение ОКС для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира - производственных, лабораторных и иных подобных зданий, необходимых для обеспечения научной деятельности
Обеспечение научной деятельности. Размещение ОКС для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) - административных зданий научно-исследовательских организаций
Ветеринарное обслуживание в целом. Размещение ОКС, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Включает коды расчет вида использования 03:101 - 03:104
Амбулаторное ветеринарное обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания ветеринарных услуг



без содержания животных
Приюты для животных. Размещение ОКС, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре
Приюты для животных. Размещение ОКС, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных
Приюты для животных. Размещение ОКС, предназначенных для организации гостиниц для животных
Спорт в целом. Размещение ОКС в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
Спорт. Размещение ОКС в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов
Спорт. Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), сооружения для хранения соответствующего инвентаря
Природно-познавательный туризм. Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок
Природно-познавательный туризм. Устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий
Поля для гольфа или конных прогулок. Размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун
Автомобильный транспорт. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров
Автомобильный транспорт. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения
Обеспечение вооруженных сил, охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения воинских, в том числе пограничных воинских, частей и органов управления ими
Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение ОКС, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний. Размещение ОКС для создания мест лишения свободы (поселения)
Историко-культурная деятельность. Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом
Иной вид использования в сегменте "Общественное использование"
4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство"
Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение административных, бытовых и хозяйственно-бытовых зданий и сооружений, объектов общественного питания
Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома на территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки



Среднеэтажная жилая застройка. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома
Многоэтажная жилая застройка. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома
Культурное развитие. Размещение ОКС, предназначенных для размещения в них кинотеатров и кинозалов
Культурное развитие. Устройство площадок для празднеств и гуляний
Деловое управление. Размещение ОКС с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение ОКС, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096
Рынки. Размещение ОКС, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м
Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м
Банковская и страховая деятельность. Размещение ОКС, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
Общественное питание. Размещение ОКС в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Развлечения. Размещение ОКС, предназначенных для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов
Развлечения. Размещение ОКС, предназначенных для размещения аквапарков
Развлечения. Размещение ОКС, предназначенных для размещения боулинга, аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок, за исключением площадок игровых зон
Развлечения. Размещение ОКС, предназначенных для размещения ипподромов
Развлечения. Размещение ОКС, предназначенных для размещения в игровых зонах игровых заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, включая размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игровых зон, в случае расположения этих объектов на одном земельном участке
Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса
Выставочно-ярмарочная деятельность. Размещение ОКС, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
Спорт. Размещение ОКС водных видов спорта (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
Поля для гольфа или конных прогулок. Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и создание вспомогательных сооружений



Охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации, размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности
Иной вид использования в сегменте "Предпринимательство"
5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)"
Передвижное жилье. Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенные для общего пользования
Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, за исключением кодов расчета видов использования 04:097, 05:020, 05:022, 05:030
Объекты придорожного сервиса. Предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса
Спорт. Размещение спортивных баз и лагерей - ОКС для временного проживания, питания спортсменов, для бытовых нужд
Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей
Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыбака
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний. Размещение ОКС для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы)
Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения
Санаторная деятельность. Размещение лечебно-оздоровительных лагерей
Иной вид использования в сегменте "Отдых (рекреация)"
6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность"
Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов
Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для переработки продукции
Звероводство в целом. Разведение в неволе ценных пушных зверей.
Звероводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов
Звероводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции
Птицеводство в целом. Разведение домашних пород птиц, в том числе водоплавающих
Птицеводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов
Птицеводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции
Свиноводство в целом



Свиноводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов
Свиноводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции
Пчеловодство. Размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства
Рыбоводство. Размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры), зданий и сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции рыбоводства
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
Питомники. Размещение сооружений, необходимых для выращивания и реализации продукции, указанной в коде расчета вида использования 01:171
Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182
Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники
Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства
Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи (отвод канализационных стоков, водопроводы, линии электропередач, газопроводы, линии связи и прочие линейные объекты)
Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Размещение ОКС, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)
Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)
Объекты придорожного сервиса. Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей
Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса
Причалы для маломерных судов. Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом
Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр закрытым (шахты, скважины) способом
Недропользование. Размещение ОКС, в том числе подземных, в целях добычи недр



Недропользование. Размещение ОКС, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке
Недропользование. Размещение ОКС, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории
Тяжелая промышленность. Размещение ОКС горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования
Автомобилестроительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей
Легкая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности
Фармацевтическая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон
Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий
Нефтехимическая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия
Строительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
Энергетика. Размещение объектов гидроэнергетики, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (гидротехнических сооружений)
Энергетика. Размещение объектов тепловых станций и других электростанций, за исключением кода расчета вида использования 06:073, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов)
Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012
Атомная энергетика. Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений
Атомная энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции
Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением



железнодорожных перевалочных складов
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
Обеспечение космической деятельности. Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники
Обеспечение космической деятельности. Размещение командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности
Целлюлозно-бумажная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них
Целлюлозно-бумажная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации
Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей
Железнодорожный транспорт. Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций
Железнодорожный транспорт. Размещение зданий и сооружений, в том числе устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта
Железнодорожный транспорт. Размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами
Железнодорожный транспорт. Размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт
Железнодорожный транспорт. Размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)
Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений
Водный транспорт. Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение ОКС внутренних водных путей, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок
Водный транспорт. Размещение ОКС морских портов и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений



Водный транспорт. Размещение ОКС гидротехнических сооружений, за исключением кодов расчета вида использования 07:030, 07:031
Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем
Воздушный транспорт. Размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов)
Воздушный транспорт. Размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов
Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов
Трубопроводный транспорт. Размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации трубопроводов, предусмотренных кодом расчета вида использования 07:050
Обеспечение вооруженных сил. Размещение ОКС, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов
Обеспечение вооруженных сил. Размещение ОКС, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты)
Обеспечение вооруженных сил. Размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования
Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
Заготовка древесины. Частичная переработка и хранение древесины, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен)
Заготовка древесины. Создание лесных дорог
Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений), за исключением кодов расчета вида использования 06:070, 07:030 - 07:032
Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов
Иной вид использования в сегменте "Производственная деятельность"
7. СЕГМЕНТ "Транспорт"
Объекты гаражного назначения. Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей надземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан (в том числе в квартальной жилой застройке)
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
Рынки. Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
Обслуживание автотранспорта в целом. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в кодах расчета вида использования 02:071, 03:012, 04:021, 04:031



Обслуживание автотранспорта. Размещение открытых площадок, предназначенных для хранения автотранспорта
Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и заблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек
Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей подземных, независимо от этажности и количества парковочных мест, в том числе не разделенных на гаражные боксы, предназначенных для хранения автотранспорта, с возможностью размещения автомобильных моек
Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей многоярусных, независимо от этажности и количества парковочных мест, в том числе не разделенных на гаражные боксы, предназначенных для хранения автотранспорта, с возможностью размещения автомобильных моек
Автомобильный транспорт. Под оборудование для открытых стоянок автомобильного транспорта
Автомобильный транспорт. Размещение депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
Иной вид использования в сегменте "Транспорт"
8. СЕГМЕНТ "Обеспечение обороны и безопасности"
Охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос
Иной вид использования в сегменте "Обеспечение обороны и безопасности"
9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство"
Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки
Блокированная жилая застройка. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории блокированной жилой застройки
Среднеэтажная жилая застройка. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории квартальной застройки
Многоэтажная жилая застройка. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории квартальной застройки
Охота и рыбалка. Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы
Охрана природных территорий. Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады), сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными
Курортная деятельность. Использование для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах зоны горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта



Санаторная деятельность. Обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи)
Размещение в границах населенных пунктов набережных, береговых полос водных объектов общего пользования
Размещение в границах населенных пунктов скверов, бульваров, малых архитектурных форм благоустройства
Ведение садоводства. Размещение хозяйственных строений и сооружений
Ведение дачного хозяйства. Размещение хозяйственных строений и сооружений
Иной вид использования в сегменте "Деятельность по особой охране и изучению природы"
10. СЕГМЕНТ "Использование лесов"
Заготовка древесины. Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, а также выращенных трудом человека, в том числе гражданами для собственных нужд, охрана и восстановление лесов
Лесные плантации. Выращивание и рубка лесных насаждений
Заготовка лесных ресурсов. Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов
Резервные леса. Деятельность, связанная с охраной лесов
Иной вид использования в сегменте "Использование лесов"
11. СЕГМЕНТ "Водные объекты"
Общее пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены)
Специальное пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)
Иной вид использования в сегменте "Водные объекты"
12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас"
Обеспечение вооруженных сил. Обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов
Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, культовых сооружений
Специальная деятельность. Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, полигонов по захоронению бытового мусора и отходов
Специальная деятельность. Размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов), объектов по сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки



Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности
Иной вид использования в сегменте "Специальное, ритуальное использование, запас"
13. СЕГМЕНТ "Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка"
Индивидуальное жилищное строительство в целом
Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений, исходя из минимальных норм отвода земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом
Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный), размещение индивидуальных гаражей и вспомогательных сооружений исходя из минимальных норм отвода участков для малоэтажных многоквартирных жилых домов
Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом
Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных
Блокированная жилая застройка в целом
Блокированная жилая застройка. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти, и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений
Ведение огородничества. Размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции
Ведение садоводства. Размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры
Ведение дачного хозяйства. Размещение жилого дачного дома, не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей
Иной вид использования в сегменте "Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка"
14. СЕГМЕНТ "Иное использование"

