

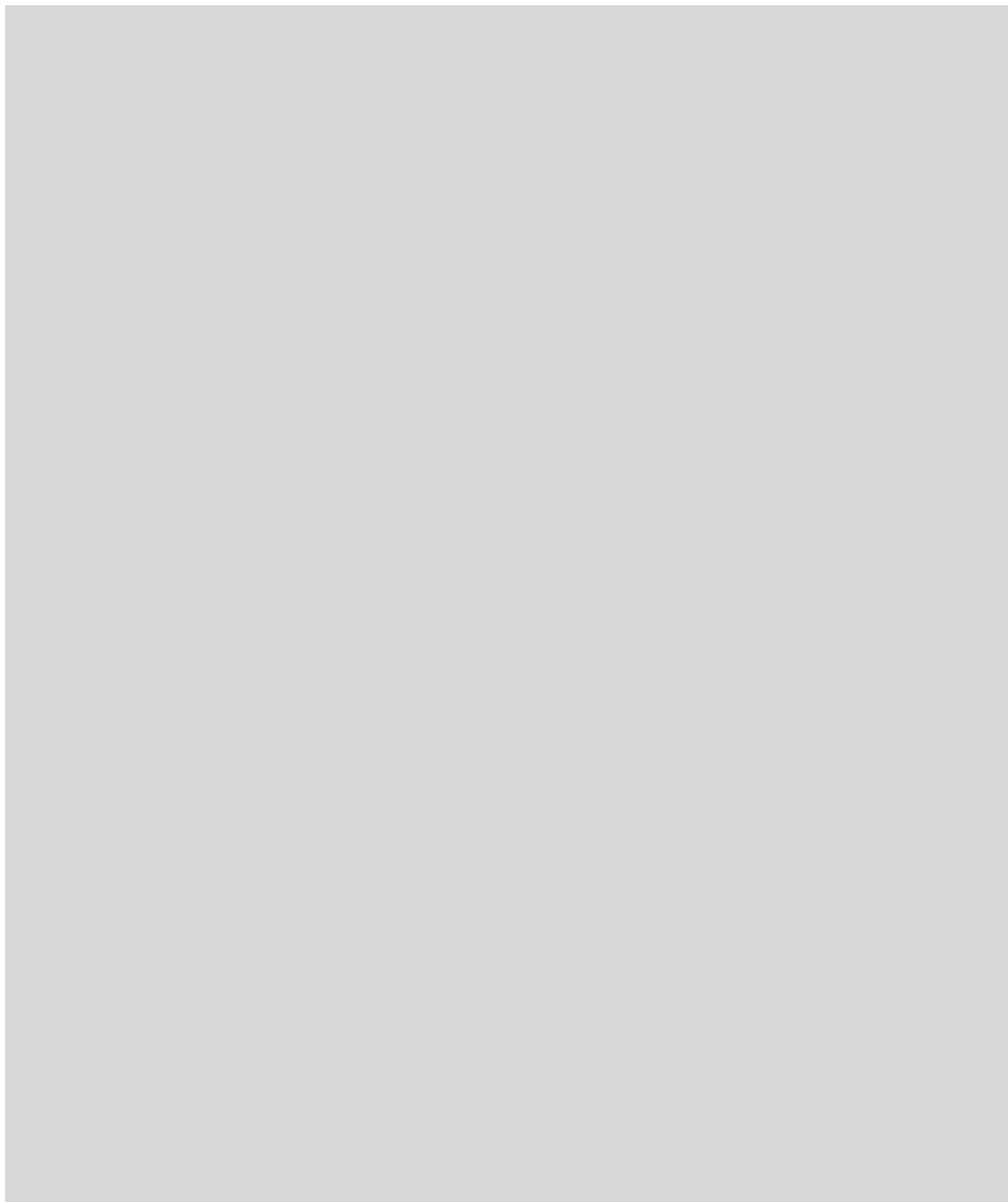
Исследование рынка земельных участков Самарской области под ИЖС и садоводство. 2 квартал 2016г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛИТИЧЕСКИХ, ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	2
1.1	ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ЗА 2015-2016 ГГ.....	2
2.	КОЛИЧЕСТВЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ	4
2.1.	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ПО КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ	4
3.	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ФОРМАМ СОБСТВЕННОСТИ И ПРИНАДЛЕЖНОСТИ РФ, СУБЪЕКТУ РФ И МУНИЦИПАЛЬНОМУ ОБРАЗОВАНИЮ	14
4.	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПОД ИЖС	17
5.	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПОД САДОВОДСТВО	25
6.	ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПОД ИЖС И САДОВОДСТВО	30

**1. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛИТИЧЕСКИХ, ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ
ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

1.1 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ЗА 2015-2016 ГГ.



Источник информации:

1. Земельный кодекс Российской Федерации 2015
2. <http://www.lexgeoescort.ru/landlaws/41-land-code-changes-2015>

2. КОЛИЧЕСТВЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

(Земельный кодекс Российской Федерации, статья 7).

2.1. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ПО КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ

По состоянию на 01.01.2015 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га (табл.1). Кроме того, 3,0 тыс. га земель используются совхозом «Рабочий» Кинель-Черкасского района на территории Оренбургской области.

Таблица 2.1. Распределение земель Самарской области по категориям

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2013г.	2014г.	2014г. 2013г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4070,1	4068,7	-1,4
2	Земли населенных пунктов, в т. ч.	359,3	359,6	+0,3
	– городских населенных пунктов	170,8	170,8	0
	– сельских населенных пунктов	188,5	188,8	+0,3
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71	71,2	+0,2
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	549,6	550,5	+0,9
6	Земли водного фонда	167,4	167,4	0
7	Земли запаса	0,3	0,3	0
	Итого земель в административных границах:	5356,5	5356,5	0

В структуре земельного фонда Самарской области наибольший удельный вес занимают земли сельскохозяйственного назначения – 76,0 % и земли лесного фонда – 10,3 %. На долю земель населенных пунктов приходится 6,7%, земель промышленности, транспорта и иного специального назначения – 1,3 %, земель особо охраняемых территорий – 2,6 %. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,1 %. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рис.2.1.

Все изменения в структуре земельного фонда происходили в соответствии с законодательством Российской Федерации и решениями органов государственной власти и местного самоуправления.

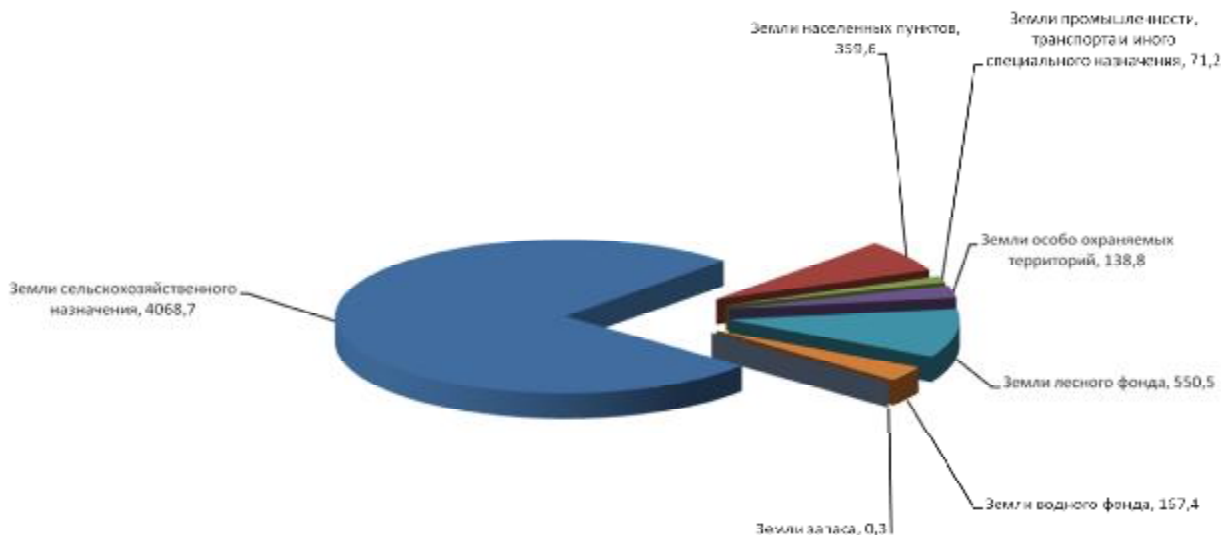


Рисунок 2.1 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2014 г, тыс. га

Земли сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, расположенные за пределами границ населенных пунктов, предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства. Используются данные земли сельскохозяйственными предприятиями, организациями для производства сельскохозяйственной продукции, научно - исследовательских и учебных целей, гражданами для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и пастбы скота. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят и земли фонда перераспределения земель, созданного в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, садоводства, огородничества и иных сельскохозяйственных целей, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов.

На 01.01.2015 года земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области занимают площадь 4068,7 тыс. га. По сравнению с 2013 годом площадь земель данной категории уменьшилась на 1,4 тыс. га. Изменения произошли за счет перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности, транспорта и иного специального назначения – 0,2 тыс. га, в земли населенных пунктов – 0,3 тыс. га, земли лесного фонда – 0,9 тыс. га.

Доля земель сельскохозяйственного назначения в общей площади земель административных районов области приведена на рис. 2.2.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране (Земельный кодекс Российской Федерации, статья 79).

Площади сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляют 3795,8 тыс. га (93,29 %), в том числе: пашни – 2857,1 тыс. га (70,22 %), залежи – 105,4 тыс. га (2,59 %), многолетние насаждения – 27,8 тыс. га (0,68 %), сенокосы – 50,5 тыс. га (1,24 %) и пастбища – 755 тыс. га (18,56%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рис. 2.3.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 272,9 тыс. га. Это – земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, защитными лесными насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства. В состав угодий данной категории включены земельные участки, занятые участками леса, находящимися в постоянном (бессрочном) пользовании сельскохозяйственных предприятий. Земли под лесами и лесными насаждениями, не входящие в лесной фонд, занимают 112,4 тыс. га (2,76%), из них лесных насаждений, не входящих в лесной фонд – 91,1 тыс. га.



Рисунок 2.2 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

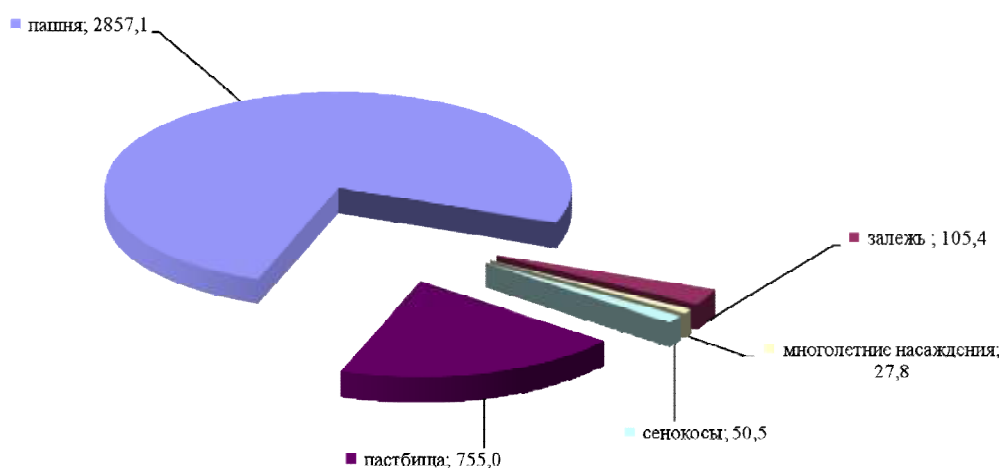


Рисунок 2.3 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2014 год, тыс. га

Таблица 2.2. Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2015 г. (тыс. га)

Категории земель	Общая площадь	Земельные угодья										
		Сельскохозяйственные угодья		в стадии мелиор. строительства	лесные площади	древесно-кустарник. насажд.	болота	под водой	под постройками и дорогами	в т.ч. под постройками	нарушен. земли	прочие земли
		всего	из них пашня									
Земли сельскохозяйственного назначения	4068,7	3795,8	2857,1	5,0	21,3	91,1	34,6	36,0	57,9	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	359,6	176	71,7	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	116,6	69,5	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,2	7,5	3,4	-	0,5	6,7	-	0,3	43,5	15,0	2,5	10,2
Земли особо охраняемых территорий и объектов	138,8	2,8	0,3	-	127,1	-	1,4	2,8	1,9	0,6	-	2,8
Земли лесного фонда	550,5	16,3	3,8	-	510,8	-	3,6	6,2	6,2	1,2	-	7,4
Земли водного фонда	167,4	0,2	0,1	-	-	-	-	166,3	0,1	-	-	0,8
Земли запаса	0,3	0,3	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого земель	5356,5	3998,9	2936,5	5,1	684,1	105,5	42,0	226,0	226,2	102,5	3,9	64,8

Земли населенных пунктов

Земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их границами, установленными на основании градостроительной и землеустроительной документации от земель иных категорий в соответствии с действующим законодательством признаются землями населенных пунктов.

На 1 января 2015 года в Самарской области насчитывается 11 городов, 16 рабочих поселков и поселков городского типа и 1311 сельских населенных пунктов (по данным Управления Росстата по Самарской области), общая площадь земель которых составляет 359,6 тыс. га.

В 2014 году территории городов и поселков городского типа занимали площадь 170,8 тыс. га.

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

- застроенные территории – земли жилой, общественно-деловой, промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 65,6 тыс. га (38,4 %);
- земли инженерной и транспортной инфраструктуры -8,8 тыс. га (5,2 %);
- земли лесничеств и лесопарков – 24,5 тыс. га (14,4 %);
- земли сельскохозяйственного использования – 37,2 тыс. га (21,8 %).

На территории городов и рабочих поселков находится 11,0 тыс. га (6,4 %) земель общего пользования и 4,3 тыс. га (2,5 %) особо охраняемых природных территорий и объектов.

Военными и иными режимными объектами занято 4,3 тыс. га (2,5 %), объектами специального назначения - 0,5 тыс. га (0,3 %), землями, не вовлеченными в градостроительную и иную деятельность, требующими проведения специальных инженерных мероприятий – 3,6 тыс. га (2,1 %).

Водные объекты в городах и рабочих поселках занимают 11,0 тыс. га (6,4 %).

Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков приведена на рис. 2.4.

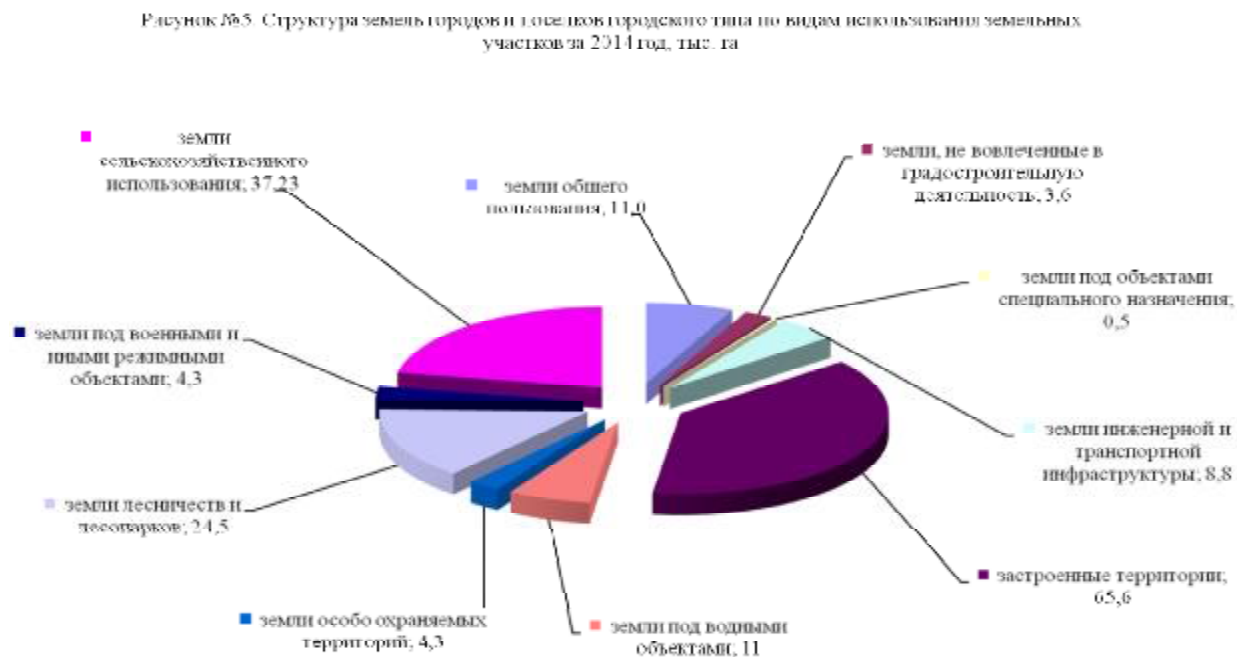


Рисунок 2.4 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га

Площадь сельских населенных пунктов в 2014 году составила 188,8 тыс. га, что на 0,3 тыс. га больше, чем в прошлом году.

Основанием для внесения изменений в учет земель сельских населенных пунктов являлись Приказы Министерства строительства Самарской области о включении земельных участков в границы населенных пунктов в Ставропольском муниципальном районе Самарской области.

Наибольший удельный вес в структуре земель сельских населенных пунктов имеют земли сельскохозяйственного использования – 124,2 тыс. га (65,8 %). На земли жилой и общественно-деловой застройки приходится 24,6 тыс. га (13,1 %), промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 4,8 тыс. га (2,5%). Инженерной и транспортной инфраструктурой занято 5,9 тыс. га (3,1 %). Земли, не вовлеченных в градостроительную или иную хозяйственную деятельность, насчитывается 8,7 тыс. га (4,6%). Земли лесничеств и лесопарков составляют 1,3 тыс. га (0,7%), под водными объектами занято 2,3 тыс. га (1,2%). Земли общего пользования занимают площадь 15,9 тыс. га (8,4%). Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют 0,3 тыс. га (0,2%) и под объектами иного специального значения - 0,8 тыс. га (0,4%).

Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков приведена на рис. 2.5.

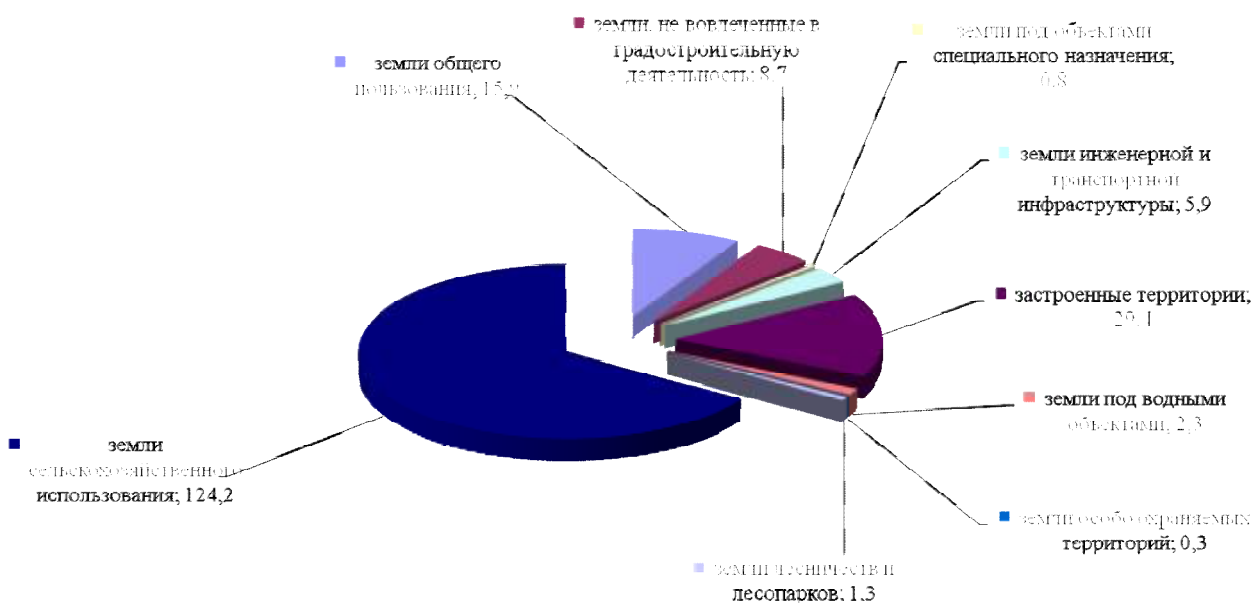


Рисунок 2.5 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2014 год, тыс. га

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

Общая площадь земель промышленности и иного специального назначения на 1 января 2015 года составила 71,2 тыс. га. Это земли, расположенные за границами населенных пунктов, предоставленные и используемые организациями, предприятиями, учреждениями для обеспечения их деятельности и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности, осуществления иных специальных задач.

В 2014 году площадь земель данной категории по сравнению с прошлым годом увеличилась на 0,2 тыс. га.

Согласно распоряжениям Правительства Самарской области «О переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую» произошел перевод земельных участков общей площадью 0,2 тыс. га из земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности.

По своему функциональному назначению и использованию в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и иного специального назначения преобладают земли транспорта - 36,7 тыс. га, из них земли автомобильного транспорта занимают 18,8 тыс. га, земли железнодорожного транспорта - 17,4 тыс. га, земли трубопроводного транспорта - 0,5 тыс. га.

Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, иных объектов промышленного производства, включая санитарно-защитные зоны предприятий (земли промышленности) предоставлено 19,8 тыс. га земель.

Площадь земель обороны и безопасности, в которую входят земли, предоставленные для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, под размещение воинских формирований и органов, организаций, учреждений, предприятий, осуществляющих функции по защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, информационной и иным видам безопасности, составляет 11,1 тыс. га.

Землями энергетики в Самарской области занято 0,5 тыс. га. К ним относятся земельные участки для размещения воздушных линий электропередач, электроподстанций, распределительных пунктов, других объектов и сооружений энергетики, включая административные здания и подъездные дороги к ним.

К землям, обеспечивающим деятельность организаций и объектов связи, радиовещания, телевидения и информатики отнесено 0,3 тыс. га. Земли иного специального назначения (земельные участки под автозаправочными станциями, свалками, кладбищами и другими объектами, расположенными за пределами границ населенных пунктов и не отнесенные к иным категориям земель) занимают 2,8 тыс. га.

Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения приведен на рис.7.

Структура земель промышленности и иного специального назначения по видам угодий приведена на рис.2.6.

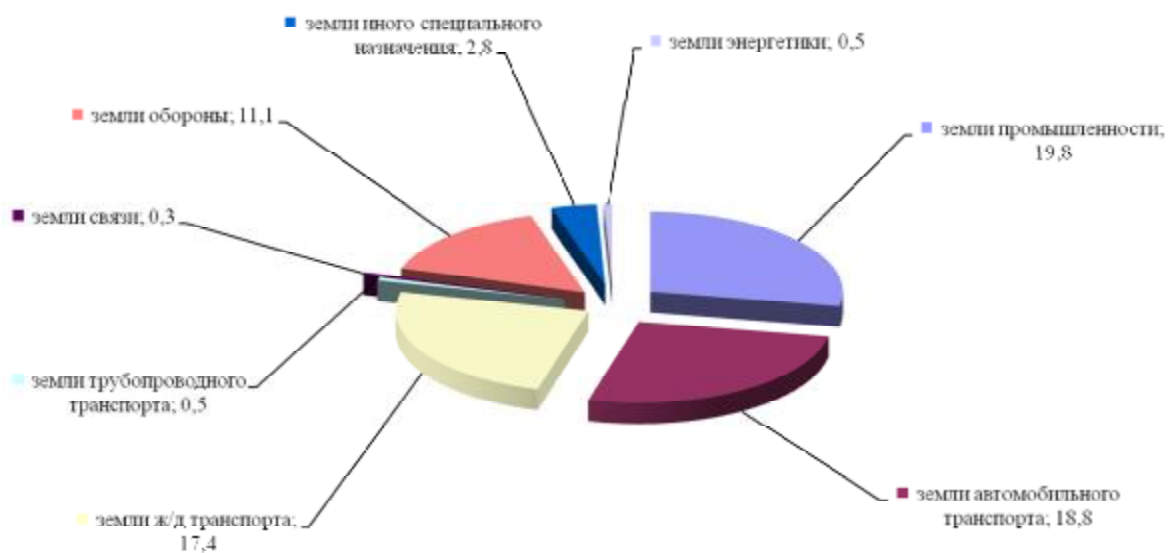


Рисунок 2.6 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2014 год, тыс. га



Рисунок 2.7 Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2015 год, тыс. га

Земли особо охраняемых природных территорий и объектов

К землям особо охраняемых природных территорий и объектов относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение и которые полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота на основании решений федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Самарской области и органов местного самоуправления.

По состоянию на 01.01.2015 года землями особо охраняемых территорий и объектов в Самарской области занято 138,8 тыс. га (2,6 % земельного фонда области).

Состав земель особо охраняемых территорий Самарской области определяют:

- земли Государственного природного национального парка «Самарская Лука» - 62,5 тыс. га;
- земли национального парка «Бузулукский бор» - 51,3 тыс. га;
- земли Жигулевского государственного заповедника им. И.И. Спрыгина - 23,2 тыс. га;
- земли санатория Волжской Утес - 0,4 тыс. га.

Под детские оздоровительные лагеря, базы отдыха и памятники природы предоставлено 1,4 тыс. га земель.

Согласно Земельному кодексу РФ, Федеральному закону «Об особо охраняемых природных территориях» земли государственных заповедников и национальных парков находятся в федеральной собственности и приватизации не подлежат.

Структура земель особо охраняемых природных территорий и объектов по видам угодий приведена на рис.2.8.

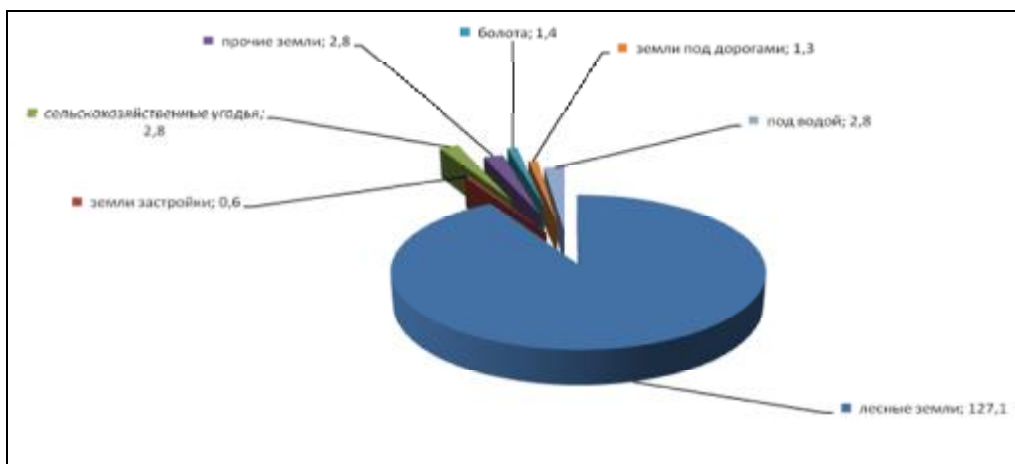


Рисунок 2.8 Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2014 год, тыс. га

Земли лесного фонда

Площадь категории земель лесного фонда в 2014 году увеличилась на 0,9 тыс. га за счет земель сельскохозяйственного назначения и составляет 550,5 тыс. га.

В состав земель лесного фонда вошли лесные земли (покрытые лесом, а также не покрытые лесом – вырубки, гари, редины) и нелесные земли (сельскохозяйственные угодья, земли под водой, болотами, под дорогами и прочие), предназначенные для ведения лесного хозяйства. В состав земель лесного фонда не включены лесные участки, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения (колхозные леса) и переданные ранее сельскохозяйственным предприятиям в пользование.

Земли лесного фонда представлены, главным образом, лесными землями – 510,8 тыс. га или 92,8% их общей площади. Сельскохозяйственные угодья в структуре земель данной категории занимают 16,3 тыс. га (2,9%), в том числе 3,8 тыс. га пашни. Под водой и болотами находится 9,8 тыс. га (1,8%), под постройками и дорогами – 6,2 тыс. га (1,1%), прочих – 7,4 тыс. га (1,4%).

Общая площадь земель лесного фонда, на которую зарегистрировано право федеральной собственности, составила 297,7 тыс.га.

Структура земель лесного фонда по угодьям приведена на рис.2.9.

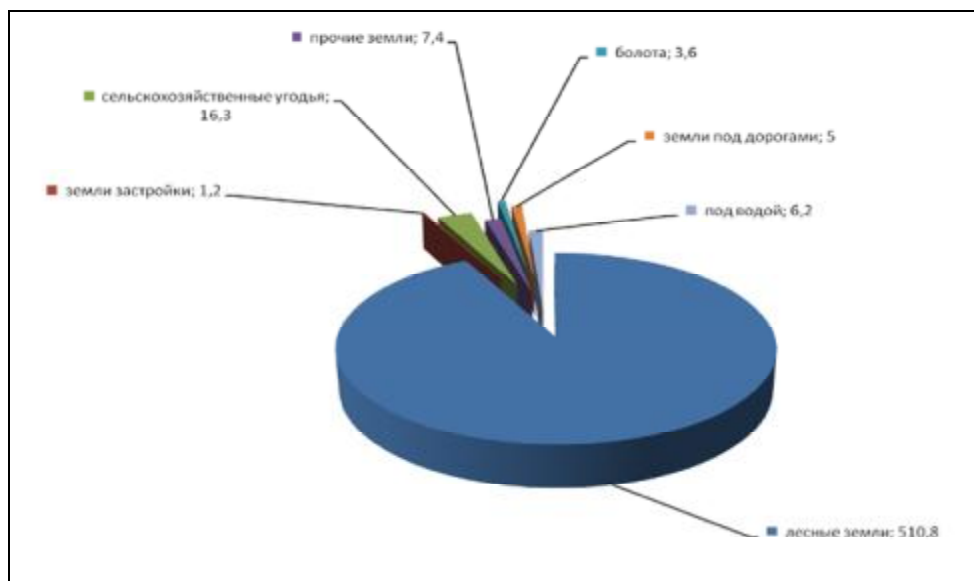


Рисунок 2.9 Структура земель лесного фонда по угодьям за 2014 год, тыс. га

Земли водного фонда

Земли водного фонда по состоянию на 01.01.2015 года составляют 167,4 тыс. га. Более 99% этих земель занято непосредственно поверхностными водными объектами. На долю других угодий (сельскохозяйственных, древесно-кустарниковой растительности, дорог и прочих земель) приходится менее 1%.

Основу водного фонда Самарской области составляют Куйбышевское и Саратовское водохранилища, река Волга, река Самара, река Сок, река Большой Кинель, река Уса, река Черемшан, река Кондурча, река Большой Иргиз. На долю водохранилищ, предназначенных для целей орошения приходится около 3% от площади земель данной категории.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 03.06.2006г. № 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации» (введен в действие с 1 января 2007г.) водные объекты находятся в федеральной собственности, за исключением прудов и обводненных карьеров, которые могут находиться как в государственной или муниципальной собственности, так и в собственности юридических и физических лиц.

Структура земель водного фонда представлена на рис.2.10.

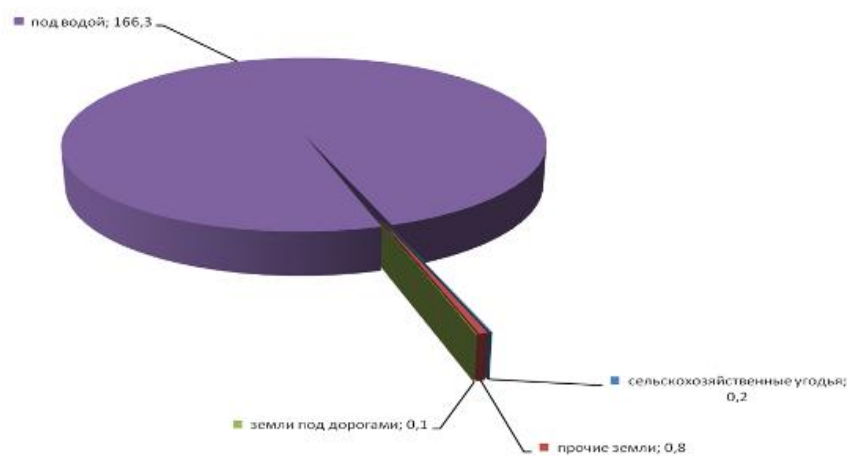


Рисунок 2.10 Структура земель водного фонда по угодьям за 2014 год, тыс. га

Земли запаса

В категорию земель запаса вошли земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование или аренду юридическим и физическим лицам, а так же не используемые и не вовлеченные в хозяйственный оборот земельные участки.

Площадь земель запаса Самарской области в 2014 году не изменилась и составляет 0,3 тыс.га.

Структура земель данной категории представлена сельскохозяйственными угодьями, из которых площадь пашни составляет 0,1 тыс. га и пастбищ - 0,2 тыс. га.

Структура земель запаса по угодьям приведена на рис. 2.11.

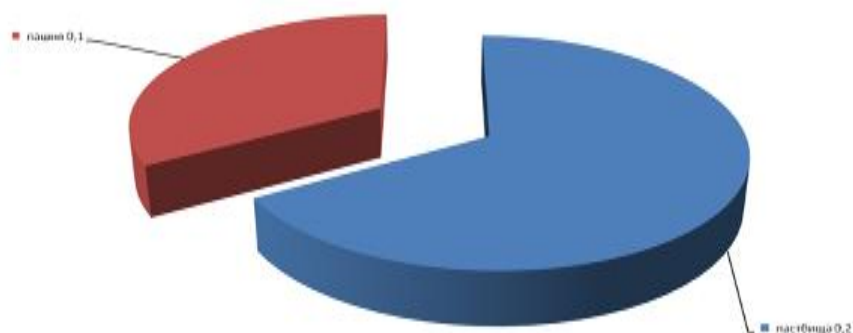


Рисунок 2.11 Структура земель запаса по угодьям за 2014 год, тыс. га

3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ФОРМАМ СОБСТВЕННОСТИ И ПРИНАДЛЕЖНОСТИ РФ, СУБЪЕКТУ РФ И МУНИЦИПАЛЬНОМУ ОБРАЗОВАНИЮ

Источником сведений о распределении земель Самарской области по формам собственности являются сведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (далее – ЕГРП), государственного кадастра недвижимости, а также сведения, предоставляемые:

- Территориальным Управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области;
- Министерством имущественных отношений Самарской области;
- Администрациями муниципальных образований.

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2015г.:

- в собственности Российской Федерации зарегистрировано 520 тыс. га;
- в собственности Самарской области – 33,2 тыс. га;
- в собственности муниципальных образований (муниципальная собственность) – 75,8 тыс. га;

Всего в государственной и муниципальной собственности (включая неразграниченную государственную собственность на землю) – 2491,5 тыс. га.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

На 01.01.2015 г. на территории Самарской области в собственности граждан и юридических лиц находилось 2774,5 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, что составляет 68,2 % общей площади земель категории. Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходится 90,8 % или 61,9 % от общей площади земель категории (2518,3 тыс. га), на долю собственности юридических лиц – 9,2 % или 6,3 % от общей площади земель категории (256,2 тыс. га). В государственной и муниципальной собственности находится 1294,2 тыс. га (31,8 %).

Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, на 92,4 % (2327,2 тыс. га) состоят из земельных долей, из них площадь невостребованных долей – 113,1 тыс. га (это земли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства, либо получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению).

Площадь земельных участков, предоставленных в собственность граждан для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, составила 52,3 тыс. га или 1,3 % земель сельскохозяйственного назначения. Около 13,5 % земель, находящихся в собственности юридических лиц, являлись собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств (34,6 тыс. га), 218,5 тыс. га (или 85,3 %) - собственностью сельскохозяйственных предприятий и организаций и 3,1 тыс. га (или 1,2 %) зарегистрированы в качестве доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащей юридическому лицу.

Индивидуальным предпринимателям, занимающимся производством сельскохозяйственной продукции на праве частной собственности, передано 2,2 тыс. га земель.

В собственности Российской Федерации, права которой в установленном порядке зарегистрированы в ЕГРП (51,3 тыс. га), находятся земельные участки федерального государственного унитарного предприятия «Племенной завод «Дружба» на площади 16,1 тыс. га, Поволжская АГЛОС Волжского района на площади 2,9 тыс. га, ОПХ Поволжской МИС на площади 3,7 тыс. га, ФГУП «Самарское» Кинельского района на площади 0,4 тыс. га и ФГУП «Сергиевское» Сергиевского района на площади 5,9 тыс. га и другие.

Распределение земель населенных пунктов

Из всех земель населенных пунктов на 01.01.2015 г. в собственность граждан передано 68,7 тыс. га (19,1%), в собственность юридических лиц – 19,7 тыс. га (5,5 %) земель. На земли государственной и муниципальной собственности приходится 271,2 тыс. га (75,4%) земель данной категории.

В границах городских населенных пунктов физические лица обладают земельными участками на праве собственности площадью 13,5 тыс. га земель, собственность юридических лиц – 14,3 тыс. га. Доля государственной и муниципальной собственности – 83,7 % или 143,0 тыс. га городских земель.

Для индивидуального жилищного строительства на землях городов и поселков в собственность граждан предоставлено 7,0 тыс. га, для целей садоводства – 4,8 тыс. га, для ведения личного подсобного хозяйства – 0,5

тыс. га. Земли общественно-деловой застройки используются гражданами на праве частной собственности на площади 0,9 тыс. га.

В собственности юридических лиц на территории городов и поселков находится 14,3 тыс. га, из них под общественно-деловой застройкой – 1,1 тыс. га, под промышленными предприятиями – 5,1 тыс. га. Предприятия, занимающиеся сельскохозяйственным производством, приватизировали 5,4 тыс. га земель. Земельные участки на площади 0,1 тыс. га находятся в собственности крестьянских (фермерских) хозяйств, не прошедших перерегистрацию в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (являются самостоятельными хозяйствующими субъектами с правами юридического лица).

На территориях, занятых сельскими населенными пунктами, физические лица обладают земельными участками на праве собственности общей площадью – 55,2 тыс. га, из которых 46,9 тыс. га предоставлены для ведения личного подсобного хозяйства, 0,4 тыс. га – под индивидуальное садоводство и 0,9 тыс. га занимают индивидуальные огородники. Земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, на праве частной собственности оформлены на площади 4,3 тыс. га. На землях общественно-деловой застройки в собственности граждан находится 0,1 тыс. га земельных участков.

В собственности юридических лиц находятся земли под промышленными предприятиями на площади 0,3 тыс. га, земли под общественно – деловой застройкой на площади 0,2 тыс. га и земли жилой застройки – 4,8 тыс.га. Площадь земель государственной и муниципальной собственности составляет 128,2 тыс. га или 67,9 %.

В Единый государственный реестр прав внесены записи о правах на земельные участки под объектами железнодорожного транспорта на площади 4,6 тыс. га (из них 3,6 тыс. га – в пределах границ земель городских населенных пунктов и 0,7 тыс. га – сельских населенных пунктов), из них отнесены к собственности Российской Федерации 4,3 тыс. га. Кроме того, право федеральной собственности зарегистрировано под объектами общественно-деловой застройки в границах городских населенных пунктов на площади 1,0 тыс. га, под объектами промышленности на площади 4,3 тыс. га и под военными и иными режимными объектами на площади 3,7 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 19,9 тыс. га. В сельских населенных пунктах федеральной собственностью являются земельные участки общественно-деловой застройки на площади 0,7 тыс. га, промышленности на площади 0,7 тыс. га, земли сельскохозяйственного использования на площади 0,6 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 4,2 тыс. га.

В собственности Самарской области зарегистрировано земельных участков общественно-деловой застройки на площади 0,8 тыс. га в границах городов и поселков городского типа и 0,2 тыс. га – сельских населенных пунктов, земли общего пользования 0,6 тыс. га в границах городов и поселков городского типа, земель транспорта 1,0 тыс. га, в том числе 0,7 тыс. га – автомобильного транспорта (2,9 тыс. га – в границах сельских населенных пунктов), 0,2 тыс. га – железнодорожного транспорта (в границах городов и поселков городского типа).

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 24,1 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 19,9 тыс. га, в границах сельских населенных пунктов – 4,2 тыс. га), из которых: в пользовании – 1,2 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа), в аренде (в границах городов и поселков городского типа – 3,3 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 0,8 тыс. га).

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Самарской области на площади 6,7 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 2,9 тыс. га, 3,8 тыс. га в сельских населенных пунктах – из которых в пользовании 1,4 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 1,0 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 0,5 тыс. га).

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право муниципальной собственности на площади 7,2 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа 4,9 тыс. га, в сельских населенных пунктах- 2,3 тыс. га), из которых: в пользовании 0,2 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа), в аренде – 1,8 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 0,8 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 1,0 тыс. га).

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

Земли данной категории приватизированы в наименьшей степени. По состоянию на 1 января 2015 года в собственности граждан находится 0,6 тыс. га земель данной категории и 1,5 тыс. га – в собственности юридических лиц. На долю государственной и муниципальной собственности приходится 69,1 тыс. га (97,1%).

Из общей площади земель, занятых промышленными предприятиями и находящихся в государственной и муниципальной собственности (17,9 тыс. га), в Единый государственный реестр прав внесены записи о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки площадью 11,6 тыс. га, которые в последующем переданы в аренду юридическим лицам 6,5 тыс. га и в пользование 0,5 тыс. га.

Из 36,6 тыс. га земель транспорта, землями железнодорожного транспорта занято 17,4 тыс. га. Право собственности Российской Федерации зарегистрировано на площади 17,4 тыс.га. Используются 16,5 тыс. га юридическими лицами на праве аренды, 0,9 тыс. га – находятся в пользовании юридических лиц.

Из общей площади земель 11,1 тыс. га, предоставленных и используемых для обеспечения обороны и безопасности, в Единый государственный реестр прав внесены записи о государственной регистрации права федеральной собственности на земельные участки площадью 7,9 тыс.га.

Всего право собственности Российской Федерации (федеральной собственности) в категории земель промышленности и иного специального назначения зарегистрировано на земельные участки общей площадью 40,4 тыс. га, из которых предоставлено в пользование юридическим лицам 11,4 тыс. га и в аренду – 23,1 тыс. га.

Право собственности Самарской области зарегистрировано на площади 10,1 тыс. га (0,7 тыс. га – земли промышленности и 9,4 тыс. га земли автомобильного транспорта).

Право муниципальной собственности зарегистрировано на площади 0,4 тыс. га (0,3 тыс. га – земли промышленности и 0,1 тыс. га – иного специального назначения).

Распределение земель иных категорий

Земельные участки на общей площади 138,8 тыс. га категории земли особо охраняемых территорий и объектов, отнесены согласно статистической отчетности к государственной и муниципальной собственности, зарегистрировано по праву собственности Российской Федерации – 105,7 тыс. га.

Земли лесного фонда на 1 января 2015 года занимают площадь 550,5 тыс.га. На отчетную дату право собственности Российской Федерации зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на площади 297,7 тыс. га (53,7 %).

Площадь категории земель водного фонда за прошедший год не изменилась и составляет 167,4 тыс. га земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, право федеральной собственности зарегистрировано на площади 0,8 тыс. га, из которых в пользовании 0,4 тыс. га.

Земли запаса на площади 0,3 тыс. га находятся в государственной и муниципальной собственности.

Источники информации:

http://to63.rosreestr.ru/kadastr/gos_monitor_zem/analitic_materiali

4. ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПОД ИЖС¹

Сегмент продажи земельных участков под ИЖС в 1 полугодии 2016 года занимает доминирующее положение в общей структуре предложений земельных участков Самарской области – % от общего количества предложений в штуках.

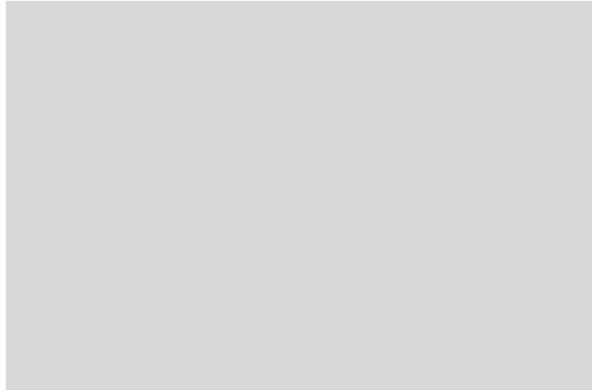


Рисунок 4.1 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2016 года, в % от общего количества предложений в шт.

В общей структуре земельных участков под ИЖС в Самарской области по данным на 2 квартал 2016 года преобладают предложения вне г.о. Самара – % от общего количества в штуках, что является достаточно стабильным показателем за последние 3 года, несмотря на общее снижение количества предложений.



Рисунок 4.2 Структура предложения земельных участков под ИЖС в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2016г., % от предложения в шт.

¹ Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.

Среди городов областного подчинения во 2 квартале 2016 г. основная масса предложений земельных участков под ИЖС на продажу приходится на г. (%).



Рисунок 4.3 Структура экспозиции земельных участков под ИЖС в продажу в городах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2016 г.

Наибольшее количество участков под ИЖС предлагается в экономически привлекательных районах Самаркой области, тяготеющих к областному центру – , , . На них приходится % предложений.

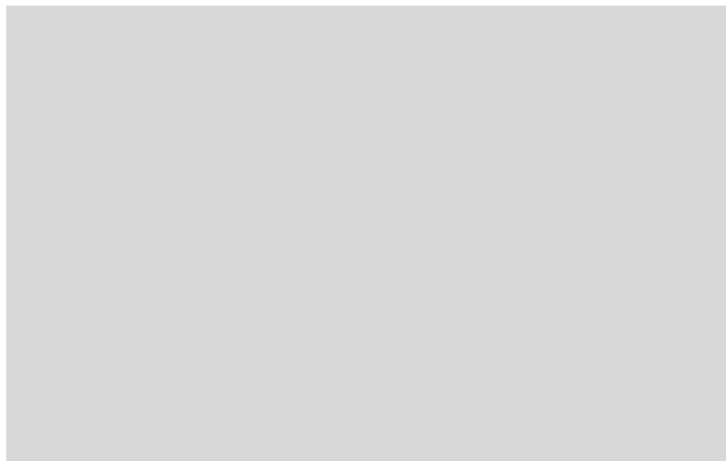


Рисунок 4.4 Структура предложения земельных участков под ИЖС Самарской области, выставленных на продажу по районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общего количества в шт.

Большинство предложений земель населенных пунктов под ИЖС в Самарской области имеют предложения от до соток. Во 2 квартале 2016 года они занимают % общего объема экспозиции.



Рисунок 4.5 Структура предложения земельных участков под ИЖС Самарской области, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2016 года % от общего количества в шт.

Средний размер земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в городах областного подчинения составляет от до соток.



Рисунок 4.6 Средний размер земельного участка под ИЖС в городах областного подчинения во 2 квартале 2016 года, сот.

В населенных пунктах Самарской области средний размер земельного участка под ИЖС значительно больше, чем в городах областного подчинения.

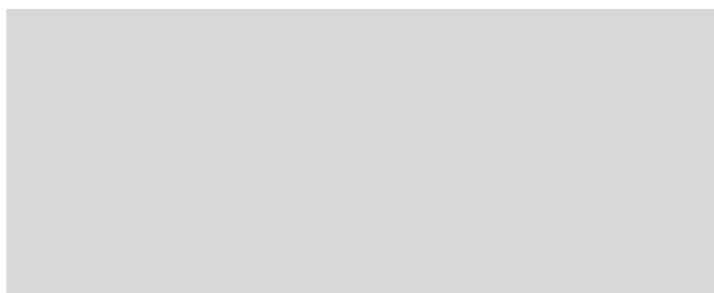


Рисунок 4.7 Средний размер земельного участка под ИЖС в районах областного подчинения во 2 квартале 2016 года, сот.

Уровень цен существенно зависит от местоположения объектов. В частности, в сельских населенных пунктах области средняя цена на земельные участки под ИЖС более чем в 2 раза ниже, чем в городах областного подчинения и ПГТ.

Относительно распределения по областным городам наиболее дорогие предложения по данным на 2 квартал 2016 года сосредоточены в г. (в среднем тыс. руб./кв.м).



Рисунок 4.8 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под ИЖС в городах областного подчинения Самарской области за 2015-2016 гг., руб./кв.м

Среди городов областного подчинения максимальное значение цены земельного участка под ИЖС во 2 квартале 2016 года в г. _____ составляет _____ тыс. руб./кв.м (земельный участок _____). Минимальное значение цены предложения земельного участка под ИЖС – _____ руб./кв.м в г. _____ (земельный участок площадью _____).

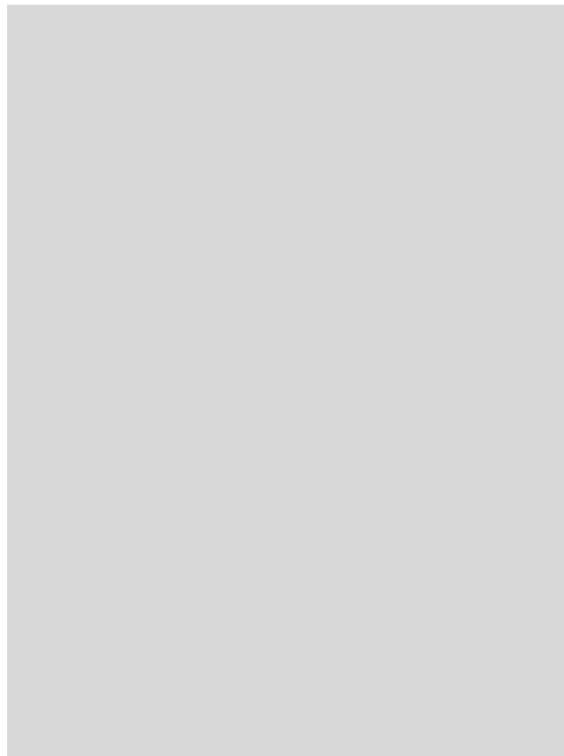


Рисунок 4.9 Минимальные, максимальные и средние значения цены на земельные участки под ИЖС в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 2 квартал 2016г., руб./кв.м

Средняя стоимость земельных участков под ИЖС Самарской области (без учета городов областного подчинения) во 2 квартале 2016 года составила _____ руб./кв.м, и _____ относительно начала 2016 года на %.

Наиболее ликвидные с точки зрения оборота участков под ИЖС районы области – _____ и _____ в среднем с начала 2016 года на ____%. В остальных районах динамика цен была более неоднородной, что связано с большим разбросом типов предложений.

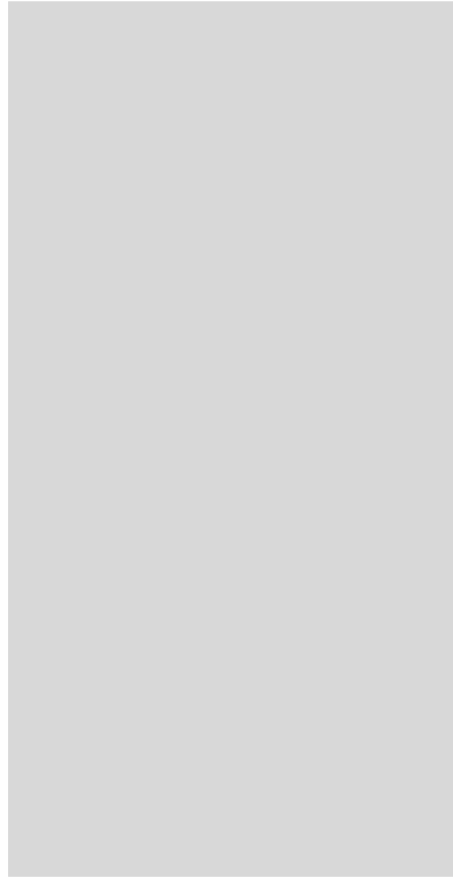


Рисунок 4.10 Динамика средней стоимости земельных участков под ИЖС в районах областного подчинения Самарской области, 2015-2016гг., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под ИЖС среди районов Самарской области зафиксировано в _____ районе – _____ тыс. руб./кв.м (Земельный участок общей площадью _____ кв.м). Минимальное значение - _____ руб./кв.м в _____ районе (земельный участок площадью _____ кв.м) и в _____ районе (земельный участок площадью _____ кв.м).

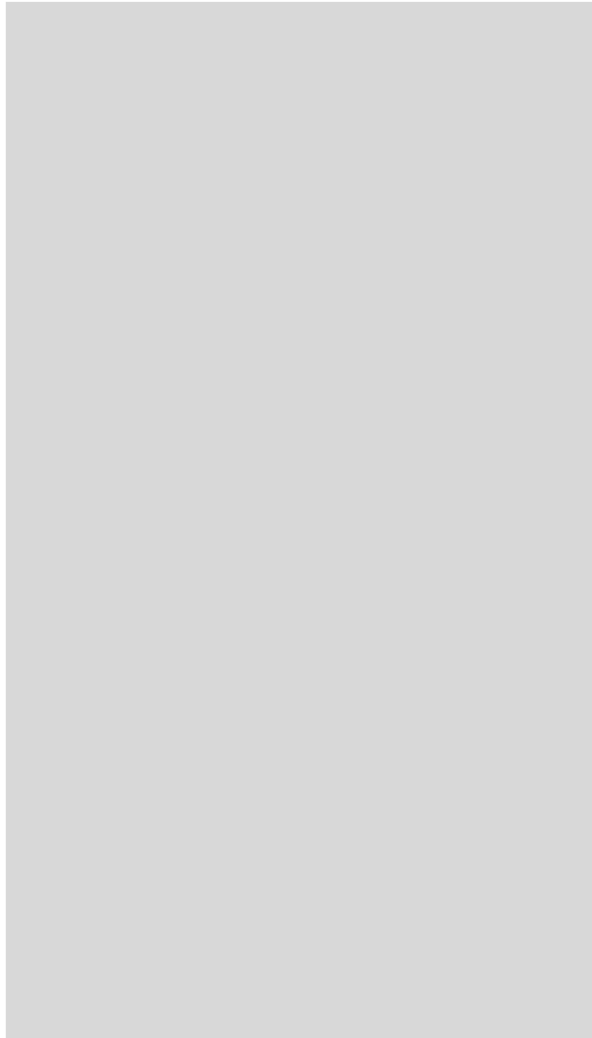


Рисунок 4.11 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под ИЖС по Самарской области по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м

Таблица 4.1 Сводные данные по стоимости и количеству земельных участков под ИЖС в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средняя стоимость земельных участков под ИЖС без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2016г.	Минимальная стоимость земельных участков под ИЖС, руб./кв.м., 2 квартал 2016г.	Максимальная стоимость земельных участков под ИЖС, руб./кв.м., 2 квартал 2016г.	Количество предложений земельных участков под ИЖС, шт, 2 квартал 2016г.
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти				
	Новокуйбышевск				
	Отрадный				
	Жигулевск				
	Кинель				
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Сызрань				
	Похвистнево				
	Октябрьск				
Районные центры районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Чапаевск				
	Нефтегорск				
	Красный Яр				
	Исаклы				
	Безенчук				
	Сергиевск				
	Красноармейское				
	Кинель-Черкассы				
	Кошки				
	Богатое				
Пестровка					
Поселки районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский*				
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Исаклинский				
	Безенчукский				
	Нефтегорский				
	Сергиевский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский*				
	Кошкинский				
	Богатовский				
	Пестровский				
	Сызранский				
Похвистневский					
Районные центры районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного	Хворостянка				
	Клявлино				
	Елховка				
	Алексеевка				

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средняя стоимость земельных участков под ИЖС без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2016г.	Минимальная стоимость земельных участков под ИЖС, руб./кв.м., 2 квартал 2016г.	Максимальная стоимость земельных участков под ИЖС, руб./кв.м., 2 квартал 2016г.	Количество предложений земельных участков под ИЖС, шт, 2 квартал 2016г.
развития	Шентала				
	Большая Глушица				
	Челно-Вершины				
	Борское				
	Большая Черниговка				
	Приволжье				
	Шигоны				
	Камышла				
Поселки районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский				
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				

В аренду земельные участки под ИЖС на рынке не предлагаются, в редких случаях перепродается право аренды.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость земельных участков под ИЖС Самарской области, относятся:



ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПОД САДОВОДСТВО²

Сегмент земельных участков под садоводство во 2 квартале 2016 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает % от общего количества предложений в штуках.



Рисунок 4.12 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2016 года, в % от общего количества предложений в шт

В общей структуре земельных участков под садоводство в Самарской области по данным на 2 квартал 2016 года преобладают предложения – % от предложения в штуках.

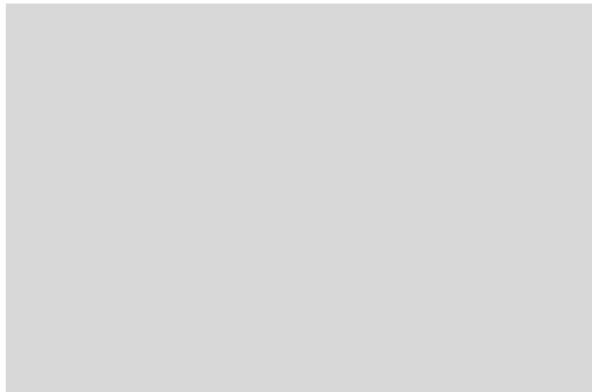


Рисунок 4.13 Структура предложения земельных участков под садоводство в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2016г., % от предложения в шт.

² Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.

Наибольшее количество участков под садоводство предлагается в
На них приходится % предложений.

районах.



Рисунок 4.14 Структура предложения земельных участков под садоводство Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общего количества в шт.

Большинство предложений земель населенных пунктов под садоводство в Самарской области имеют предложение соток. Во 2 квартале 2016 года они занимают % общего объема экспозиции.

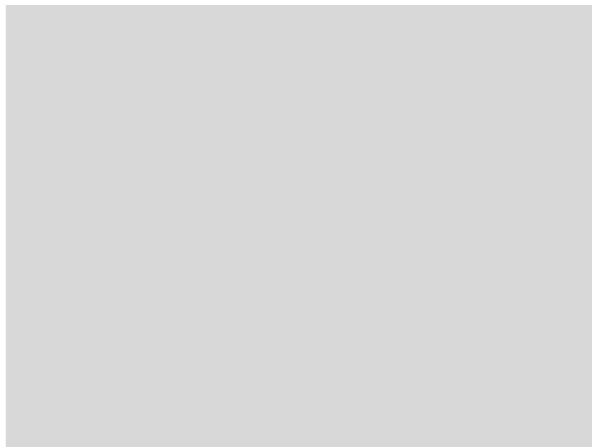


Рисунок 4.15 Структура предложения земельных участков под садоводство Самарской области, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2016 года % от общего количества в шт.

Относительно распределения по областным городам наиболее дорогие предложения земельных участков под садоводство по данным на 2 квартал 2016 года сосредоточены в г. (в среднем руб./кв.м).

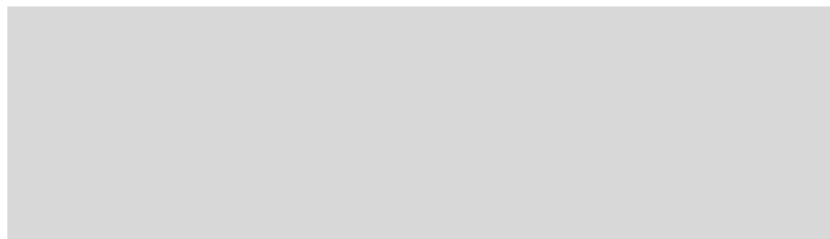


Рисунок 4.16 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под садоводство в городах областного подчинения Самарской области за 2015-2016 гг., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под садоводство среди городов областного подчинения зафиксировано в г. – руб./кв.м (земельный участок площадью).
Минимальное значение – в г. – руб./кв.м (земельный участок площадью).

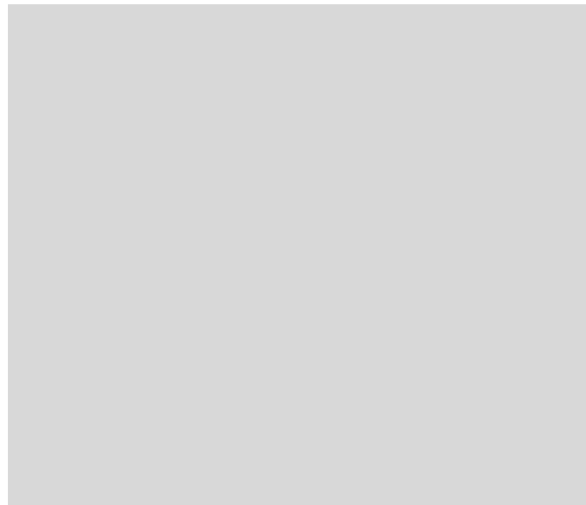


Рисунок 4.17 Минимальное, максимальное и средние значение цены предложения земельных участков под садоводство в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 2 квартал 2016г., руб./кв.м
Средняя стоимость земельных участков Самарской области под садоводство во 2 квартале 2016 года составила руб./кв.м, что на % чем в начале 2016 года.

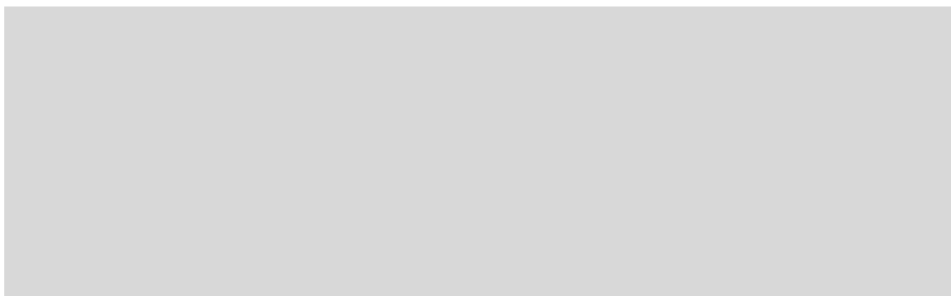


Рисунок 4.18 Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под садоводство в районах областного подчинения Самарской области за 2015-2016 гг., руб./кв.м
Наиболее высокие цены на земельные участки под садоводство в административных районах Самарской области во 2 квартале 2016 года зафиксированы в и районах (в среднем руб./кв.м).

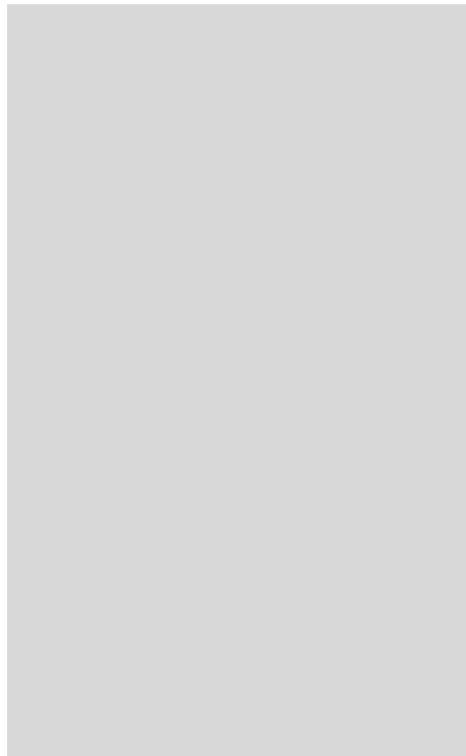


Рисунок 4.19 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под садоводство Самарской области по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м

Таблица 4.2 Сводные данные по стоимости и количеству земельных участков земель населенных пунктов под садоводство в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта (района)	Средняя стоимость земельных участков под садоводство без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2016г.	Минимальная стоимость земельных участков под садоводство, руб./кв.м., 2 квартал 2016г	Максимальная стоимость земельных участков под садоводство, руб./кв.м., 2 квартал 2016г	Количество предложений земельных участков под садоводство, шт, 2 квартал 2016г
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти				
	Новокуйбышевск				
	Жигулевск				
	Кинель				
	Сызрань				
	Отрадный				
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Октябрьск				
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом	Красноярский				
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Иса克林ский				
	Безенчукский				
	Нефтегорский				

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта (района)	Средняя стоимость земельных участков под садоводство без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2016г.	Минимальная стоимость земельных участков под садоводство, руб./кв.м., 2 квартал 2016г	Максимальная стоимость земельных участков под садоводство, руб./кв.м., 2 квартал 2016г	Количество предложений земельных участков под садоводство, шт, 2 квартал 2016г
инвестиционного развития	Сергиевский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
	Кошкинский				
	Богатовский				
	Пестравский				
	Сызранский				
Населенные пункты районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Похвистневский				
	Хворостянский				
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
Камышлинский					

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость земельных участков под садоводство Самарской области, относятся:

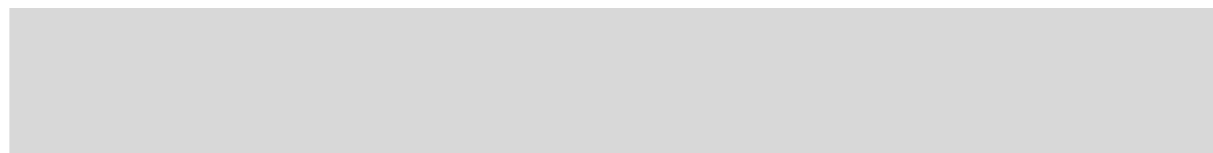


Таблица 5.2 Основные источники информации по рынку земельных участков под ИЖС и садоводство Самарской области по состоянию на 2 квартал 2016г.

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт Dom63.ru	http://dom.63.ru/
2	Информационная система «Центр»	http://www.iscentre-samara.ru/
3	Журнал «Зеленая площадь»	Приложение к обозрению «Новости рынка недвижимости»
4	Информационная система «Волга-Инфо»	http://www.volga-info.ru/
5	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
6	Сайт АН «Визит»	http://www.vzt.ru/

5. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПОД ИЖС И САДОВОДСТВО

