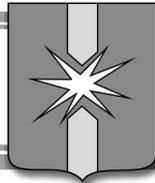


ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ

Муниципального образования
р.п. Линёво



№21 от 27.07.2023г.
Распространяется
на территории р.п.Линёво

АДМИНИСТРАЦИЯ
РАБОЧЕГО ПОСЕЛКА ЛИНЕВО
ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.11.2022
р.п. Линево

№ 317

О создании комиссии по переводу жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое и приёмке выполненных работ после перепланировки, переустройства помещения при переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое на территории р.п.Линево

На основании Положения «О порядке перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение на территории р.п.Линево», утвержденного решением сессии Совета депутатов от 24.07.2007 №152:

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Создать постоянно действующую комиссию по переводу жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое и приёмке выполненных работ после перепланировки, переустройства помещения при переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое на территории р.п.Линево в составе:

Грушевой Дмитрий Анатольевич – Глава р.п. Линево - председатель комиссии;

Ишутина Любовь Александровна - заместитель Главы по социальным вопросам – заместитель председателя комиссии;

Тимофеева Ольга Викторовна – ведущий специалист администрации р.п.Линево - секретарь комиссии;

Члены комиссии:

Федораева Елена Владимировна – начальник организационно - правового отдела администрации р.п.Линево;

Рахманова Татьяна Владимировна – ведущий специалист администрации р.п. Линево;

Кривенко Елена Вячеславовна – депутат Совета депутатов р.п. Линево (по согласованию).

2. Постановление администраций р.п.Линево Искитимского района Новосибирской области от 23.06.2016г. №212 считать утратившим силу.

3. Контроль за исполнением данного постановления оставляю за собой.

*Глава р.п. Линево
Д.А.Грушевой*

**АДМИНИСТРАЦИЯ
РАБОЧЕГО ПОСЕЛКА ЛИНЕВО
ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

17.11.2022

№ 321

р.п. Линево

Об основных направлениях налоговой, бюджетной и долговой политики администрации рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов

В соответствии с п. 13 ст.107.1, ст.172 Бюджетного кодекса Российской Федерации, администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые:

1) основные направления бюджетной и налоговой политики администрации рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов;

2) основные направления долговой политики администрации рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов.

2. Опубликовать настоящее постановление

в периодическом печатном издании Информационный бюллетень муниципального образования р.п. Линево и разместить на официальном сайте администрации рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области в сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

*Глава р.п. Линево
Д.А.Грушевой*

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области
от 17.11.2022№321

**ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ
бюджетной и налоговой политики администрации рабочего поселка Линево
Искитимского района Новосибирской области на 2023 год и плановый
период 2024 и 2025 годов**

I. Общие положения

Основные направления бюджетной и налоговой политики администрации рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов (далее – Основные направления) разработаны в целях формирования задач бюджетной и налоговой политики на среднесрочный период, условий и подходов, принимаемых при составлении проекта бюджета рабочего поселка

Линево Искитимского района Новосибирской области на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов, с учетом сложившейся экономической ситуации в Российской Федерации, Новосибирской области, рабочем поселке Линево Искитимского района Новосибирской области (далее – муниципальное образование), а также тенденций ее развития.

Основные направления бюджетной и налоговой политики муниципального образования на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов

базируются на положениях Указа Президента Российской Федерации от 21.07.2020 N 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года», решениях, принятых в 2022 году Президентом Российской Федерации, Распоряжения Правительства Новосибирской области от 18 октября 2022 г. N 726-рп «Об основных направлениях бюджетной, налоговой и государственной долговой политики Новосибирской области на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов».

II. Налоговая политика

Общие положения

Основные направления налоговой политики муниципального образования на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов разработаны с целью подготовки проекта бюджета поселения на очередной финансовый год и плановый период, исходя из задач, с учетом сложившейся экономической ситуации, как Российской Федерации, Новосибирской области, так и в муниципальном образовании, а также тенденций её развития.

Основными целями налоговой политики является обеспечение устойчивости бюджетной системы, создание предсказуемой налоговой системы, направленной на стимулирование деловой активности, рост экономики и инвестиций, упорядочение системы существующих налоговых льгот путем отмены неэффективных льгот, и предоставления льгот, носящих адресный характер.

Итоги реализации налоговой политики в 2021–2022 годах

В 2021 году завершился период нормализации экономического состояния после пандемии 2020 года. По мере восстановления деловой активности и снятия антиковидных ограничений акцент смещался на обеспечение устойчивых темпов роста экономики и расширение потенциала сбалансированного развития.

Если в период пандемии приоритетным направлением было принятие мер, призванных нивелировать экономические потрясения, то 2021 год и 1 полугодие 2022 года дали возможность вернуться к решению задач, направленных на социально-экономическое развитие и сбалансированность местного бюджета.

Между тем, в 2022 году условия реализации экономической политики принципиально изме-

нились в связи с обострением геополитических событий. Введение беспрецедентных санкций со стороны иностранных государств создали новые вызовы для экономики страны.

Для преодоления последствий санкционного давления на федеральном уровне предприняты меры, направленные на стимулирование экономической и инвестиционной активности, поддержку приоритетных отраслей, сохранение доходов населения. Помимо этого, цифровизация налогового администрирования привела к принятию новых мер, направленных на увеличение собираемости налогов, а также повышению качества оказания муниципальных услуг.

Приоритетным направлением налоговой политики в предшествующие периоды было обеспечение стабильного социально-экономического развития и сбалансированности бюджета. В условиях снижения экономической активности за счет введения противоэпидемиологических мероприятий, обострением геополитических событий основные решения, призванные не допустить возникновения критических негативных последствий в экономике, принимались на федеральном уровне (отсрочки и списания по налоговым и страховым платежам, перенос сроков уплаты на более поздние сроки, программы льготного кредитования, субсидии субъектам малого и среднего предпринимательств).

Принятие на федеральном уровне единой концепции оценки эффективности налоговых расходов обеспечило единые методологические подходы для выявления и отмены неэффективных налоговых ставок и льгот, были приняты необходимые для легитимной оценки налоговых расходов нормативные правовые акты.

Также, реализован План мероприятий, направленных на публичное информирование граждан по предупреждению образования и взыскания задолженности по налогам и сборам, страховым взносам, пене и штрафам, итоги реализации которого характеризуют возросший уровень налоговой культуры среди налогоплательщиков.

Таким образом, основные задачи, поставленные перед органами местного самоуправления в сфере налоговой политики в период 2021–2022 годов были выполнены и способствовали стабилизации экономической ситуации в поселении.

Принимаемые решения легли в основу повышения доступности применения наиболее комфортного режима налогообложения, сохранения доходов местных бюджетов.

Направления налоговой политики на 2023-2025 годы

В сложившихся условиях основным вектором развития налоговой политики в поселении будет установление справедливой налоговой нагрузки, продолжение реализации федеральных, региональных решений на местном уровне. Обеспечение устойчивости социально-экономического развития поселения и сбалансированности местного бюджета остается приоритетной целью в трехлетней перспективе. Ее достижению будет способствовать решение ряда задач в следующих направлениях:

1. Увеличение налоговой базы и оптимизация налоговых льгот.

2. Повышение собираемости налогов и снижение уровня недоимки.

Администрацией будет продолжено взаимодействие с налогоплательщиками, направленное на соблюдение налоговой дисциплины и предупреждение уклонения от уплаты платежей в бюджетную систему Российской Федерации.

Для своевременного исполнения физическими лицами обязанностей по уплате имущественных налогов традиционно будет проведена широкая информационная кампания по информированию граждан о сроках уплаты имущественных налогов.

Учитывая, что на сегодняшний день имущественные налоги физических лиц составляют весомую долю в структуре налоговой задолженности, возрастает необходимость применения новых способов работы с указанной категорией налогоплательщиков. К таковым относится внедрение механизма взаимодействия работодателей с сотрудниками организаций, имеющими налоговые обязательства по имущественным налогам, в рамках которого продолжатся мероприятия по предотвращению образования недоимки, а также погашению уже имеющейся задолженности у учреждений бюджетной сферы.

В целях оптимизации процесса исполнения налоговых обязательств физическими лицами на территории поселения администрацией муниципального образования совместно с УФНС России по Новосибирской области будет продолжена работа по проведению мероприятий по регистрации личных кабинетов работников бюджетной сферы на порталах gosuslugi.ru, сайте www.nalog.ru в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет». Популяризация указанных сервисов влечет за собой сокращение транзакционных из-

держек и упрощение процедуры уплаты налогов.

III. Бюджетная политика

Итоги реализации бюджетной политики в 2021-2022 годах

Реализация бюджетной политики в 2021 и 2022 годах происходила в существенно отличающихся условиях. Формирование и исполнение местного бюджета 2021 года было основано на сложных тенденциях 2020 года. Тем не менее, отсутствие необходимости введения жестких карантинных ограничений для деловой активности, своевременные и точные меры поддержки, оказанные государством населению и бизнесу, способствовали быстрому восстановлению экономики, темпы которой на верстах упустили и вышли со второго полугодия 2021 года на траекторию роста.

В 2022 году в связи с обострением геополитических противоречий условия реализации бюджетной политики принципиально изменились: 2022 год проходит под знаком высоких инфляционных воздействий, набравших свою скорость к концу 2021 года. Инфляционная динамика, влекущая за собой, в том числе рост цен на товары, работы и услуги, продолжает оказывать значительное влияние на выполнение принятых местным бюджетом обязательств.

В сложившихся условиях ключевыми задачами бюджетной политики как в рамках федеральной, региональной, так и местной повестки, являются:

рост реальных доходов и социальная поддержка населения;

защита семьи и сохранение здоровья граждан;

поддержка отраслей экономики, в том числе системообразующих организаций и субъектов малого и среднего предпринимательства;

сохранение занятости и рабочих мест;

обеспечение финансовой и ценовой стабильности;

развитие информационных технологий.

Несмотря на очередной серьезный вызов для бюджетной системы муниципального образования, многое уже удалось сделать для реализации задач, поставленных в 2021 - 2022 годах. В анализируемый период поддерживалась популярность проектов инициативного бюджетирования на конкурсной основе, что позволило повысить заинтересованность граждан бюджетным процессом и при этом эффективно расходовать средства

на действительно приоритетные проекты развития.

Направления бюджетной политики на 2023-2025 годы

В условиях быстроменяющейся экономической ситуации траектория бюджетного курса будет выстроена с учетом его адаптации под новые вызовы и условия. В контексте влияния последствий ограничительных мер, вызванных как последствиями распространения коронавирусной инфекции, так и геополитическим фактором, предстоящее трехлетнее планирование бюджетных расходов должно быть основано на:

концентрации бюджетных и управленческих ресурсов на экономических и социальных направлениях, способствующих достижению национальных целей развития;

исключении мероприятий с низкой эффективностью.

Основными принципами реализации бюджетной политики будут:

1. Выполнение принятых социальных обязательств. Соблюдение данного принципа означает первоочередное финансирование расходов социальной направленности, в том числе носящих имущественный характер, выполнение задач, поставленных в указах Президента Российской Федерации.

2. Реализация мероприятий по мобилизации доходных источников и оптимизации расходных обязательств, сконцентрировав их на ключевых социально-экономических направлениях во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», Указа Президента Российской Федерации от 21.07.2020 N 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года».

3. Реализация Плана мероприятий по оздоровлению муниципальных финансов муниципального образования, включающего программу оптимизации расходов бюджета муниципального образования, мероприятия, направленные на рост доходов бюджета поселения и сокращение муниципального долга муниципального образования.

Направления бюджетной политики в сфере муниципального управления

Формирование фонда оплаты труда муницип-

пальных служащих муниципального образования будет производиться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами в пределах доведенных лимитов бюджетных обязательств с применением мер по недопущению роста штатной численности в органах местного самоуправления, за исключением случаев, связанных с изменением бюджетных функций и полномочий муниципального образования.

Применение подходов количественного, ценового и качественного нормирования в муниципальных закупках, в том числе предполагающего исключение закупок с избыточными потребительскими свойствами, по-прежнему является одним из приоритетных инструментов в достижении поставленных задач по совершенствованию механизма планирования расходов на обеспечение деятельности органов местного самоуправления.

Направления бюджетной политики в сфере обеспечения социальных обязательств

Обеспечение социальных обязательств будет осуществляться с учетом приоритетности решаемых отраслевых задач и реализации направлений, определенных Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», Указа Президента Российской Федерации от 21.07.2020 N 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года».

Концентрация финансовых ресурсов должна быть так же сосредоточена на необходимости:

- ежегодной индексации оплаты труда работников бюджетной сферы, в соответствии с прогнозным уровнем инфляции;

- повышения минимального размера оплаты труда до уровня прожиточного минимума, в целом по России, с учетом районного коэффициента.

Направления бюджетной политики в реальном секторе экономики

Учитывая положительные тенденции, планируется в целом сохранение направлений бюджетной политики в сфере реального сектора экономики.

Будут сохранены:

- ответственность бизнеса во взаимоотношениях с государством, согласие получателей субсидий на условия их предоставления как обязательство, принятое при заключении соглашений с органами местного самоуправления;

- единые требования к получателям субсидий, ко всем категориям юридических и физических лиц - производителям товаров, работ, услуг, включая некоммерческие организации. Применение типовых соглашений при работе с хозяйствующими субъектами о предоставлении субсидий, использование соглашений о взаимодействии в рамках социального партнерства бизнеса;

- принципы формирования и/или корректировки механизма целевых показателей результативности во взаимодействии с субъектами поддержки, реалистичность оценки эффекта от вкладываемых в развитие отраслей бюджетных ресурсов, обоснованное применение штрафных санкций для возмещения бюджетных потерь;

- ответственное отношение хозяйствующих субъектов-бюджетополучателей к выполнению обязанностей налогоплательщиков по платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, внебюджетные фонды.

Будет продолжена системная работа органов местного самоуправления с потенциальными инвесторами и предпринимательским сообществом с целью:

- взаимовыгодного привлечения внебюджетных ресурсов на реализацию муниципальных проектов.

Решение задач по развитию отраслей реального сектора планируется с учетом применения лучших практик субъектов РФ, муниципальных образований РФ, обмена положительным опытом с территориями Сибирского Федерального округа, принятия комплексных решений по межрегиональным инфраструктурным вопросам.

В секторе малого и среднего предпринимательства планируется сформировать положительную обратную связь с предпринимательским сообществом для выявления административных проблем и организационных вопросов, мешающих развитию малого бизнеса и вовлечению частного капитала в экономику.

При исполнении расходов на капитальные вложения по-прежнему остаются актуальными вопросы добросовестности подрядчиков, выполняющих работы по контрактам для нужд муниципального образования, недопущения образования кредиторской задолженности у заказчиков, претензионно-исковой работы с подрядными организациями, допустившими нарушения при исполнении контрактов, устранения замечаний по объектам в рамках исполнения гарантийных обязательств.

Планирование расходов дорожного фонда

поселения будет осуществляться на уровне прогнозируемых доходных источников, учитываемых при формировании дорожных фондов. Приоритетными направлениями расходов дорожного фонда остаются расходы на содержание автомобильных дорог общего пользования, производство планово-предупредительного, текущего и капитального ремонта, строительство и развитие сети автомобильных дорог.

Основные направления повышения эффективности бюджетной политики

В целях повышения эффективности бюджетной политики необходимо обеспечивать ликвидность единого счета бюджета, целью управления которой является создание условий более качественного и эффективного управления бюджетными средствами, направленными на обеспечение безусловного исполнения денежных обязательств бюджета поселения по мере наступления сроков платежей по ним.

В предстоящем периоде будет являться актуальной задача по эффективному использованию финансовых ресурсов, в том числе за счет анализа бюджетных расходов и повышения их эффективности.

Необходимо сосредоточиться на дальнейшем повышении уровня открытости бюджетных данных для населения муниципального образования.

В предстоящий трёхлетний период рост уровня открытости бюджетных данных и прозрачности бюджетного процесса для населения должен перейти на более качественный уровень. Потребуется решение следующих задач:

- оптимизация публикуемой на официальном сайте администрации муниципального образования информации, концентрация внимания на наиболее актуальных и востребованных материалах;

- расширение каналов распространения бюджетных сведений в том числе с помощью средств массовой информации, обеспечение высокого уровня популярности и востребованности публикуемой информации, формирование у граждан понимания необходимости понимания бюджетных процессов;

- создание условий для использования населением бюджетной информации при реализации проектов инициативного бюджетирования.

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации рабочего
поселка Линево Искитимского района
Новосибирской области
от 17.11.2022 №321

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ **долговой политики администрации рабочего поселка Линево Искитимского района** **Новосибирской области на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов**

Долговая политика администрации рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области разработана в единстве с налоговой и бюджетной политикой поселения в целях обеспечения сбалансированности бюджета рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов обеспечения потребностей в заемном финансировании, своевременного и полного исполнения долговых обязательств, минимизации расходов на обслуживание муниципального долга, поддержания объема и структуры долговых обязательств, исключая их неисполнение.

Долговая политика администрации рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов (далее – долговая политика) определяет цели, а также основные задачи, риски и направления деятельности по управлению муниципальным долгом _____ сельсовета Искитимского района Новосибирской области (далее- муниципальное образование) на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов.

По итогам 2020 года муниципальный долг муниципального образования (далее - муниципальный долг) составил 0,0 тыс. рублей.

По итогам 2021 года муниципальный долг муниципального образования составил 0,0 тыс. рублей.

По состоянию на 01 октября 2022 год муниципальный долг составил 0,0 тыс. рублей.

Исполнение долговых обязательств муниципального образования осуществлялось своевременно и в полном объеме.

Правильность выбранной бюджетной тактики, проводимой на протяжении последних лет, подтверждается достижением сбалансированного результата исполнения бюджета, обеспечивающего ритмичное финансирование расходов, предусмотренных решением о бюджете муниципального образования.

2. Основные факторы, определяющие характер и направления долговой политики муниципального образования на 2023-2025 годы

Основными факторами, определяющими характер и направления долговой политики муниципального образования на 2023-2025 годы, являются:

изменчивость финансовой конъюнктуры, обусловленная неустойчивым экономическим ростом и внешнеполитическими факторами.

Приоритеты долговой политики, сложившиеся в 2020-2022 годах, будут сохранены.

Обеспечение потребностей в заемном финансировании, поддержание объема и структуры муниципального долга, исключая неисполнение долговых обязательств, своевременное исполнение долговых обязательств при обеспечении минимизации расходов на обслуживание муниципального долга будут принципами управления муниципальным долгом муниципального образования.

3. Цели долговой политики

Целями долговой политики являются:

обеспечение сбалансированности бюджета муниципального образования;

поддержание параметров муниципального долга на экономически безопасном уровне при соблюдении ограничений, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации;

своевременное исполнение долговых обязательств в полном объеме;

минимизация расходов на обслуживание муниципального долга.

4. Задачи долговой политики

Задачи, которые необходимо решить при реализации долговой политики:

поддержание параметров муниципального

долга в рамках, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации;

обеспечение дефицита бюджета муниципального образования в 2023, 2024 и 2025 годах на уровне не более 10 процентов суммы доходов местного бюджета без учета объема безвозмездных поступлений и (или) поступлений налоговых доходов по дополнительным нормативам отчислений за 2023, 2024 и 2025 годы соответственно (значение показателя может быть превышено на сумму изменения остатков средств местного бюджета, а также на сумму фактических поступлений от продажи акций и иных форм участия в капитале, находящихся в собственности муниципального образования);

осуществление муниципальных заимствований в пределах, необходимых для обеспечения исполнения принятых расходных обязательств местного бюджета;

минимизация расходов на обслуживание муниципального долга за счет привлечения заемных средств по мере необходимости, досрочного исполнения долговых обязательств, использование механизма замещения рыночных долговых обязательств бюджетными кредитами;

недопущение принятия и исполнения расходных обязательств, не отнесенных Конституцией Российской Федерации, федеральными и областными законами к полномочиям органов местного самоуправления Новосибирской области;

соблюдение установленных Правительством Новосибирской области нормативов формирования расходов на содержание органов местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области.

5. Инструменты реализации долговой политики

Основными инструментами реализации долговой политики являются:

1) направление налоговых и неналоговых доходов, полученных в ходе исполнения местного бюджета сверх утвержденного решением Совета депутатов муниципального образования о местном бюджете на очередной финансовый год и плановый период объема указанных доходов, на досрочное погашение долговых обязательств;

2) принятие решений о привлечении заимствованных средств исходя из фактического исполнения местного бюджета, потребности в привлечении заемных средств и ситуации на финансовом рынке;

3) привлечение кредитов от кредитных организаций исключительно по ставкам на уровне не более чем уровень ключевой ставки, установленный Центральным банком Российской Федерации, увеличенный на 1% годовых;

4) использование механизма привлечения краткосрочных бюджетных кредитов за счет средств федерального бюджета на пополнение остатков средств на счете местного бюджета;

5) проведение работы по замещению ранее привлеченных кредитов на кредиты под более низкие процентные ставки при наличии благоприятной рыночной конъюнктуры;

6) продление моратория на предоставление муниципальных гарантий по обязательствам третьих лиц;

7) обеспечение своевременного и полного учета долговых обязательств.

6. Основные риски долговой политики

Основными рисками при реализации долговой политики являются:

риск роста процентной ставки и изменения стоимости заимствований

в зависимости от времени и объема потребности в заемных ресурсах;

риск недостаточного поступления доходов в бюджет муниципального образования.

С целью снижения указанных выше рисков и сохранения их

на приемлемом уровне реализация долговой политики будет осуществляться

на основе прогнозов поступления доходов, финансирования расходов

и привлечения муниципальных заимствований, анализа исполнения бюджета предыдущих лет.

7. Основные направления долговой политики

Основными направлениями долговой политики являются:

направление дополнительных доходов, полученных при исполнении бюджета муниципального образования, на досрочное погашение долговых обязательств муниципального образования или замещение планируемых к привлечению заемных средств;

недопущение принятия новых расходных обязательств муниципального образования, не обеспеченных источниками доходов;

осуществление муниципальных внутренних займов муниципальным образованием в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд с учетом планируемых кассовых разрывов, увеличения сроков займов в момент максимального благоприятствования, когда стоимость привлекаемых муниципальных кредитных ресурсов минимальна;

использование возможностей привлечения бюджетных кредитов из бюджета района по причине их наименьшей стоимости;

воздержание от предоставления муници-

пальных гарантий муниципального образования, учитывая рекомендации министерства финансов Новосибирской области по направлениям роста доходов и оптимизации расходов при формировании бюджета муниципального образования, управлению муниципальным долгом, в отношении муниципальных гарантий, которые в определенной степени являются рискованным и непрозрачным инструментом долговой политики;

осуществление мониторинга соответствия параметров муниципального долга ограничениям, установленным Бюджетным кодексом Российской Федерации;

обеспечение информационной прозрачности (открытости) в вопросах долговой политики.

**АДМИНИСТРАЦИЯ
РАБОЧЕГО ПОСЕЛКА ЛИНЕВО
ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.11.2022

р.п. Линево

№ 322

Об утверждении плана мероприятий, направленного на противодействие нелегальной миграции, совершенствование работы по предупреждению межнациональных конфликтов, противодействию этнической и религиозной нетерпимости, экстремистским проявлениям на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области на 2023 год

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый план мероприятий по противодействию нелегальной миграции, совершенствованию работы по предупреждению межнациональных конфликтов, противодействию этнической и религиозной нетерпимости на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области на 2023 год.

2. Опубликовать настоящее постановление

в информационном бюллетене МО рабочего поселка Линево и разместить на сайте администрации рабочего поселка Линево в сети Интернет: rplinevo.nso.ru.

*Глава р.п. Линево
Д.А.Грушевой*

приложение
к постановлению администрации
рабочего поселка Линево
Искитимского района
Новосибирской области
от 21.11.2022 № 322

План мероприятий по противодействию нелегальной миграции, совершенствованию работы по предупреждению межнациональных конфликтов, противодействию этнической и религиозной нетерпимости, экстремистским проявлениям на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области на 2023 год

1. Характеристика проблемы

Нелегальная миграция, по сути, стала устойчивым и масштабным явлением для России, оказывающим значительное влияние на социально-экономические и политические процессы, в ряде случаев имеющие также негативные последствия. Неконтролируемая миграция способствует усилению националистических настроений, политического и религиозного насильственного экстремизма и создает условия для возникновения конфликтов. Оптимизация объема и структуры миграционных потоков в целях устойчивого социально-экономического и демографического развития поселения включает:

- исключение случаев проявления социальной, расовой, национальной и религиозной розни;

- минимизацию фактов проявления превосходства либо неполноценности человека по признаку его социально расовой, национальной, религиозной или языковой принадлежности или отношения к религии;

- исключение случаев нарушения прав, свобод и интересов человека и гражданина в зависимости от его социально расовой, национальной, религиозной или языковой принадлежности или отношения к религии;

- выявлению и пресечению деятельности этнических преступных группировок, используемых в террористических целях.

Резкая активизация деятельности молодежных объединений экстремистской направленности, формирование большинством из них в регионах России структур и ячеек своих объединений – все это создает серьезную угрозу поддержанию законности и правопорядка. Экстремистские организации и их члены используют любые социальные, этнические и религиозные осложнения, разногласия между политическими партиями и объединениями и другие факторы нестабильности в целях достижения своих идеологических и

политических целей. Общественная опасность объединений экстремистской направленности и необходимость принятия эффективных мер по противодействию и усилению борьбы с проявлениями любых форм экстремизма очевидна.

2. Цели и задачи мероприятий

Основными целями плана мероприятий являются:

- обеспечение эффективного регулирования внешней миграции на территории сельского поселения, соответствия параметров стратегии социально-экономического и демографического развития сельского поселения;

- противодействия незаконной миграции;

- укрепление доверия населения к органам местного самоуправления, правоохранительным органам;

- формирование толерантной среды.

Условиями достижения целей плана мероприятий является решение следующих задач:

- формирование полной, достоверной, оперативной и актуальной информации о перемещении иностранных граждан;

- сокращение преступлений, совершенных иностранцами и иностранными гражданами;

- формирование в молодежной среде мировоззрения и духовно-нравственной атмосферы этнокультурного взаимоуважения, основанных на принципах уважения прав и свобод человека, стремления к межэтническому миру;

- общественное осуждение и пресечение на основе действующего законодательства любых проявлений дискриминации, насилия, расизма и экстремизма на национальной и конфессиональной почве.

Реализацию мероприятий предполагается осуществить в течение 1 года без разделения на этапы, поскольку меры по профилактике правонарушений и борьбе с преступностью необходимо осуществлять постоянно.

Для достижения поставленных целей плана мероприятий предусмотрено:

- обеспечение условий для решения вопросов регулирования внешней миграции с учетом законодательства Российской Федерации и международных обязательств Российской Федерации в сфере нелегальной миграции, совершенствовании работы по предупреждению межнациональных конфликтов, противодействию этнической и религиозной нетерпимости, экстремистским проявлениям.

3. Ожидаемые результаты

Реализация плана позволит:

- обеспечить органы местного самоуправления объективной информацией об объемах и структуре миграционных потоков с целью принятия адекватных мер по регулированию мигра-

ционных процессов;

- снизить риск возникновения конфликтных ситуаций среди населения сельского поселения в результате миграции;

- формирование нетерпимости ко всем фактам экстремистских проявлений, а также позитивного отношения к представителям иных этнических и конфессиональных сообществ;

- совершенствование форм и методов работы по профилактике проявлений ксенофобии, национальной и расовой нетерпимости;

- укрепление и культивирование в молодежной среде атмосферы межэтнического согласия и толерантности;

- препятствие созданию и деятельности националистических экстремистских молодежных группировок.

Мероприятия

по противодействию нелегальной миграции, совершенствованию работы по предупреждению межнациональных конфликтов, противодействию этнической и религиозной нетерпимости, экстремистским проявлениям на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области на 2023 год

№ п/п	Проводимые мероприятия	Сроки выполнения	ответственные
1	Оказание содействия официально зарегистрированным общественным и религиозным организациям в реализации культурно-просветительских программ, социально-ориентированной деятельности, в подготовке и проведении совместных мероприятий, направленных на развитие межнационального межконфессионального диалога и сотрудничества	Постоянно по мере необходимости	Глава р.п. Линево Искитимского района Новосибирской области
2	Оказание содействия средствам массовой информации в освещении событий этнокультурного характера на территории поселения	постоянно	Глава р.п. Линево Искитимского района Новосибирской области
3	Проведение мониторинга и оценки миграционной ситуации в сельском поселении и подготовка предложений по ее стабилизации	Декабрь 2023 г	Глава р.п. Линево Искитимского района Новосибирской области
4	Осуществить комплекс оперативно-профилактических мероприятий по проверке населенных пунктов и других возможных мест работы и проживания нелегальных мигрантов	IV квартал 2023 года	Глава р.п. Линево Искитимского района Новосибирской области
5	Проведение мероприятия по выявлению и пресечению фактов использования предприятиями, организациями и индивидуальными предпринимателями труда незаконных мигрантов и иностранных граждан, осуществляющих трудовую деятельность без соответствующего разрешения	В течение срока реализации	Глава р.п. Линево Искитимского района Новосибирской области Участковый уполномоченный полиции (по согласованию)
6	Обеспечить контроль за эксплуатацией и содержанием жилищного фонда. Осуществление инвентаризации пустующих строений, реконструируемых жилых домов, принятие мер по исключению возможности проникновения и проживания в них иностранных граждан	В течение срока реализации	Глава р.п. Линево Искитимского района Новосибирской области Участковый уполномоченный полиции (по согласованию)

7	Ликвидация последствий экстремистской деятельности, которые проявляются в виде нанесения на архитектурные сооружения символов и знаков экстремистской направленности.	В течение срока реализации	Глава р.п. Линево Искитимского района Новосибирской области
8	Обсуждение вопроса о миграционной ситуации на собраниях (сходах) граждан в населенных пунктах.	В течение срока реализации	Глава р.п. Линево Искитимского района Новосибирской области

**АДМИНИСТРАЦИЯ
РАБОЧЕГО ПОСЕЛКА ЛИНЕВО
ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.11.2022

№ 323

р.п. Линево

Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального земельного контроля на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

Руководствуясь Постановлением Правительства РФ от 25 июня 2021 N 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям», администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Программу профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального земельного контроля на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области.

2. Опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании Информацион-

ный бюллетень муниципального образования р.п. Линево и на официальном сайте администрации рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области в сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

*Глава р.п. Линево
Д.А.Грушевой*

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением администрации
рабочего поселка Линево Искитимского
района Новосибирской области
от 21.11.2022 № 323

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального земельного контроля на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

Настоящая Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального земельного контроля на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибир-

ской области (далее – Программа) разработана в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований организациями и гражданами, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям

обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, создания условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения.

Настоящая Программа разработана и подлежит исполнению администрацией рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области (далее по тексту – администрация).

1. Анализ текущего состояния осуществления муниципального земельного контроля, описание текущего развития профилактической деятельности контрольного органа, характеристика проблем, на решение которых направлена Программа

1.1. Вид муниципального контроля: муниципальный земельный контроль.

1.2. Предметом муниципального земельного контроля на территории муниципального образования является соблюдение гражданами и организациями (далее – контролируемые лица) обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность (далее – обязательные требования);

исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных мероприятий.

Администрацией за 9 месяцев 2022 года проведено 0 проверок соблюдения земельного законодательства Российской Федерации.

В рамках профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям администрацией в 2022 году осуществляются следующие мероприятия:

1) размещение на официальном сайте администрации в сети «Интернет» перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального земельного контроля, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;

2) осуществление информирования юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств по соблюдению обязательных требований, разъяснительной работы в средствах массовой информации;

3) обеспечение регулярного обобщения практики осуществления муниципального контроля и размещение на официальном интернет-сайте администрации соответствующих обобщений, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений;

4) выдача предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в соответствии с частями 5-7 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

За 9 месяцев 2022 года администрацией выдано 0 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

2. Цели и задачи реализации Программы

2.1. Целями профилактической работы являются:

1) стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируемыми лицами;

2) устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;

3) создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения;

4) предупреждение нарушений контролируемые лицами обязательных требований, включая устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному нарушению обязательных требований;

5) снижение административной нагрузки на контролируемые лица;

6) снижение размера ущерба, причиняемого охраняемым законом ценностям.

2.2. Задачами профилактической работы являются:

1) укрепление системы профилактики нарушений обязательных требований;

2) выявление причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных

требований, разработка мероприятий, направленных на устранение нарушений обязательных требований;

3) повышение правосознания и правовой культуры организаций и граждан в сфере земельных правоотношений.

В положении о виде контроля мероприятия, направленные на нематериальное поощрение добросовестных контролируемых лиц, не установлены, следовательно, меры стимулирования до-

бросовестности в программе не предусмотрены.

В положении о виде контроля самостоятельная оценка соблюдения обязательных требований (самообследование) не предусмотрена, следовательно, в программе способы самообследования в автоматизированном режиме не определены (ч.1 ст.51 №248-ФЗ).

3. Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок реализации мероприятия	Ответственное должностное лицо
1	Информирование Информирование осуществляется администрацией по вопросам соблюдения обязательных требований посредством размещения соответствующих сведений на официальном сайте администрации и в печатном издании муниципального образования	Постоянно	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
2	Обобщение правоприменительной практики Обобщение правоприменительной практики осуществляется администрацией посредством сбора и анализа данных о проведенных контрольных мероприятиях и их результатах. По итогам обобщения правоприменительной практики администрация готовит доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики по осуществлению муниципального контроля, который утверждается руководителем контрольного органа	ежегодно не позднее 30 января года, следующего за годом обобщения правоприменительной практики. Доклад о правоприменительной практике размещается на официальном сайте администрации ежегодно не позднее 15 марта года, следующего за отчетным годом	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
3	Объявление предостережения Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований объявляется контролируемому лицу в случае наличия у администрации сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтверждения данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям	По мере появления оснований, предусмотренных законодательством	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
4	Консультирование. Консультирование осуществляется в устной или письменной форме по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме, в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия. Перечень вопросов, по которым проводится консультирование: 1. Организация и осуществление муниципального контроля. 2. Порядок осуществления контрольных мероприятий, установленных Положением о муниципальном контроле. 3. Получение информации о нормативных правовых актах (их отдельных положениях), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется контрольным органом в рамках реализации контрольных мероприятий	Постоянно по обращениям контролируемых лиц и их представителей	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
5	Профилактический визит	Один раз в год	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля

4. Показатели результативности и эффективности Программы

№ п/п	Наименование показателя	Величина
1.	Полнота информации, размещенной на официальном сайте контрольного органа в сети «Интернет» в соответствии с частью 3 статьи 46 Федерального закона от 31 июля 2021 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»	100%
2.	Утверждение доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики по осуществлению муниципального контроля, его опубликование	Исполнено / Не исполнено
3.	Доля выданных предостережений по результатам рассмотрения обращений с подтвердившимися сведениями о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям (%)	20% и более
4.	Доля лиц, удовлетворённых консультированием в общем количестве лиц, обратившихся за консультированием	100%

**АДМИНИСТРАЦИЯ
РАБОЧЕГО ПОСЕЛКА ЛИНЕВО
ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.11.2022

№ 324

р.п. Линево

Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в рамках муниципального контроля в сфере благоустройства на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

Руководствуясь Постановлением Правительства РФ от 25 июня 2021 N 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям», администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Программу профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в рамках муниципального контроля в сфере благоустройства на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области.

2. Опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании Информацион-

ный бюллетень муниципального образования р.п. Линево и на официальном сайте администрации рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области в сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой

*Глава р.п. Линево
Д.А.Грушевой*

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
администрации рабочего
поселка Линево Искитимского
района Новосибирской области
от 21.11.2022 № 324

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в рамках муниципального контроля в сфере благоустройства на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

Настоящая Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в рамках муниципального контроля в сфере благоустройства на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области.

(далее – Программа) разработана в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований организациями и гражданами, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, создания условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения.

Настоящая Программа разработана и подлежит исполнению администрацией рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области (далее по тексту – администрация).

1. Анализ текущего состояния осуществления муниципального контроля, описание текущего развития профилактической деятельности контрольного органа, характеристика проблем, на решение которых направлена Программа

1.1. Вид муниципального контроля: муниципальный контроль в сфере благоустройства.

1.2. Предметом муниципального контроля на территории муниципального образования является: соблюдение организациями и физическими лицами обязательных требований, установленных правилами благоустройства, соблюдения чистоты и порядка на территории муниципального образования, утвержденных решением представительного органа муниципального образования (далее – Правила), требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур и предоставляемых услуг, организация

благоустройства территории муниципального образования в соответствии с Правилами;

исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных мероприятий.

Администрацией за 9 месяцев 2022 года проведено 0 проверок соблюдения действующего законодательства Российской Федерации в указанной сфере.

В рамках профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям администрацией в 2022 году осуществляются следующие мероприятия:

1) размещение на официальном сайте администрации в сети «Интернет» перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального контроля, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;

2) осуществление информирования юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств по соблюдению обязательных требований, разъяснительной работы в средствах массовой информации;

3) обеспечение регулярного обобщения практики осуществления муниципального контроля и размещение на официальном интернет-сайте администрации соответствующих обобщений, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений;

4) выдача предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в соответствии с частями 5-7 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных

предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

За 9 месяцев 2022 года администрацией выдано 0 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

2. Цели и задачи реализации Программы

2.1. Целями профилактической работы являются:

1) стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируруемыми лицами;

2) устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;

3) создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения;

4) предупреждение нарушений контролируруемыми лицами обязательных требований, включая устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному нарушению обязательных требований;

5) снижение административной нагрузки на контролируемые лица;

б) снижение размера ущерба, причиняемого охраняемым законом ценностям.

2.2. Задачами профилактической работы являются:

1) укрепление системы профилактики нарушений обязательных требований;

2) выявление причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, разработка мероприятий, направленных на устранение нарушений обязательных требований;

3) повышение правосознания и правовой культуры организаций и граждан в сфере рассматриваемых правоотношений.

В положении о виде контроля мероприятия, направленные на нематериальное поощрение добросовестных контролируемых лиц, не установлены, следовательно, меры стимулирования добросовестности в программе не предусмотрены.

В положении о виде контроля самостоятельная оценка соблюдения обязательных требований (самообследование) не предусмотрена, следовательно, в программе способы самообследования в автоматизированном режиме не определены (ч.1 ст.51 №248-ФЗ).

3. Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок реализации мероприятия	Ответственное должностное лицо
1	Информирование Информирование осуществляется администрацией по вопросам соблюдения обязательных требований посредством размещения соответствующих сведений на официальном сайте администрации и в печатном издании муниципального образования	Постоянно	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
2	Обобщение правоприменительной практики Обобщение правоприменительной практики осуществляется администрацией посредством сбора и анализа данных о проведенных контрольных мероприятиях и их результатах. По итогам обобщения правоприменительной практики администрация готовит доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики по осуществлению муниципального контроля, который утверждается руководителем контрольного органа	ежегодно не позднее 30 января года, следующего за годом обобщения правоприменительной практики. Доклад о правоприменительной практике размещается на официальном сайте администрации ежегодно не позднее 15 марта года, следующего за отчетным годом	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля

3	Объявление предостережения Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований объявляется контролируруемому лицу в случае наличия у администрации сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтверждения данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям	По мере появления оснований, предусмотренных законодательством	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
4	Консультирование. Консультирование осуществляется в устной или письменной форме по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме, в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия. Перечень вопросов, по которым проводится консультирование: 1. Организация и осуществление муниципального контроля. 2. Порядок осуществления контрольных мероприятий, установленных Положением о муниципальном контроле. 3. Получение информации о нормативных правовых актах (их отдельных положениях), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется контрольным органом в рамках реализации контрольных мероприятий.	Постоянно по обращениям контролируемых лиц и их представителей	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
5	Профилактический визит	Один раз в год	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля

4. Показатели результативности и эффективности Программы

№ п/п	Наименование показателя	Величина
1.	Полнота информации, размещенной на официальном сайте контрольного органа в сети «Интернет» в соответствии с частью 3 статьи 46 Федерального закона от 31 июля 2021 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»	100%
2.	Утверждение доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики по осуществлению муниципального контроля, его опубликование	Исполнено / Не исполнено
3.	Доля выданных предостережений по результатам рассмотрения обращений с подтвердившимися сведениями о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям (%)	20% и более
4.	Доля лиц, удовлетворённых консультированием в общем количестве лиц, обратившихся за консультированием	100%

**АДМИНИСТРАЦИЯ
РАБОЧЕГО ПОСЕЛКА ЛИНЕВО
ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.11.2022
р.п. Линево

№ 325

Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального жилищного контроля на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

Руководствуясь Постановлением Правительства РФ от 25 июня 2021 N 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям», администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Программу профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального жилищного контроля на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области.

2. Опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании Информацион-

ный бюллетень муниципального образования р.п. Линево и на официальном сайте администрации рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области в сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

*Глава р.п. Линево
Д.А.Грушевой*

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
администрации рабочего поселка Линево
Искитимского района Новосибирской области
от 21.11.2022 № 325

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального жилищного контроля на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

Настоящая Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального жилищного контроля на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области (далее – Программа) разработана в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований организациями и гражданами, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, создания условий для доведения

обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения.

Настоящая Программа разработана и подлежит исполнению администрацией рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области (далее по тексту – администрация).

**1. Анализ текущего состояния
осуществления муниципального
контроля, описание текущего развития
профилактической деятельности
контрольного органа, характеристика**

проблем, на решение которых направлена Программа

1.1. Вид муниципального контроля: муниципальный жилищный контроль.

1.2. Предметом муниципального контроля на территории муниципального образования является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, указанных в пунктах 1 - 11 части 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в отношении муниципального жилищного фонда.

Администрацией за 9 месяцев 2022 года проведено 0 проверок соблюдения действующего законодательства Российской Федерации в указанной сфере.

В рамках профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям администрацией в 2022 году осуществляются следующие мероприятия:

1) размещение на официальном сайте администрации в сети «Интернет» перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального контроля, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;

2) осуществление информирования юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств по соблюдению обязательных требований, разъяснительной работы в средствах массовой информации;

3) обеспечение регулярного обобщения практики осуществления муниципального контроля и размещение на официальном интернет-сайте администрации соответствующих обобщений, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений;

4) выдача предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в соответствии с частями 5-7 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального

контроля».

За 9 месяцев 2022 года администрацией выдано 0 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

2. Цели и задачи реализации Программы

2.1. Целями профилактической работы являются:

1) стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируруемыми лицами;

2) устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;

3) создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения;

4) предупреждение нарушений контролируруемыми лицами обязательных требований, включая устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному нарушению обязательных требований;

5) снижение административной нагрузки на контролируемых лиц;

6) снижение размера ущерба, причиняемого охраняемым законом ценностям.

2.2. Задачами профилактической работы являются:

1) укрепление системы профилактики нарушений обязательных требований;

2) выявление причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, разработка мероприятий, направленных на устранение нарушений обязательных требований;

3) повышение правосознания и правовой культуры организаций и граждан в сфере рассматриваемых правоотношений.

В положении о виде контроля мероприятия, направленные на нематериальное поощрение добросовестных контролируемых лиц, не установлены, следовательно, меры стимулирования добросовестности в программе не предусмотрены.

В положении о виде контроля самостоятельная оценка соблюдения обязательных требований (самообследование) не предусмотрена, следовательно, в программе способы самообследования в автоматизированном режиме не определены (ч.1 ст.51 №248-ФЗ).

3. Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок реализации мероприятия	Ответственное должностное лицо
1	Информирование Информирование осуществляется администрацией по вопросам соблюдения обязательных требований посредством размещения соответствующих сведений на официальном сайте администрации и в печатном издании муниципального образования	Постоянно	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
2	Обобщение правоприменительной практики Обобщение правоприменительной практики осуществляется администрацией посредством сбора и анализа данных о проведенных контрольных мероприятиях и их результатах. По итогам обобщения правоприменительной практики администрация готовит доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики по осуществлению муниципального контроля, который утверждается руководителем контрольного органа	ежегодно не позднее 30 января года, следующего за годом обобщения правоприменительной практики. Доклад о правоприменительной практике размещается на официальном сайте администрации ежегодно не позднее 15 марта года, следующего за отчетным годом	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
3	Объявление предостережения Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований объявляется контролируемому лицу в случае наличия у администрации сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтверждения данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям	По мере появления оснований, предусмотренных законодательством	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
4	Консультирование. Консультирование осуществляется в устной или письменной форме по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме, в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия. Перечень вопросов, по которым проводится консультирование: 1. Организация и осуществление муниципального контроля. 2. Порядок осуществления контрольных мероприятий, установленных Положением о муниципальном контроле. 3. Получение информации о нормативных правовых актах (их отдельных положениях), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется контрольным органом в рамках реализации контрольных мероприятий.	Постоянно по обращениям контролируемых лиц и их представителей	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
5	Профилактический визит	Один раз в год	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля

4. Показатели результативности и эффективности Программы

№ п/п	Наименование показателя	Величина
1.	Полнота информации, размещенной на официальном сайте контрольного органа в сети «Интернет» в соответствии с частью 3 статьи 46 Федерального закона от 31 июля 2021 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»	100%
2.	Утверждение доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики по осуществлению муниципального контроля, его опубликование	Исполнено / Не исполнено
3.	Доля выданных предостережений по результатам рассмотрения обращений с подтвердившимися сведениями о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям (%)	20% и более
4.	Доля лиц, удовлетворённых консультированием в общем количестве лиц, обратившихся за консультированием	100%

**АДМИНИСТРАЦИЯ
РАБОЧЕГО ПОСЕЛКА ЛИНЕВО
ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.11.2022

№ 326

р.п. Линево

Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального контроля на автомобильном транспорте и в дорожном хозяйстве на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

Руководствуясь Постановлением Правительства РФ от 25 июня 2021 N 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям», администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Программу профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального контроля на автомобильном транспорте и в дорожном хозяйстве на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области.

2. Опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании Информацион-

ный бюллетень муниципального образования р.п. Линево на официальном сайте администрации рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области в сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

*Глава р.п. Линево
Д.А.Грушевой*

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
администрации рабочего поселка Линево
Искитимского района Новосибирской области
от 21.11.2022 г. № 326

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального контроля на автомобильном транспорте и в дорожном хозяйстве на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

Настоящая Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального контроля на автомобильном транспорте и в дорожном хозяйстве на территории рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области (далее – Программа) разработана в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований организациями и гражданами, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, создания условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения.

Настоящая Программа разработана и подлежит исполнению администрацией рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области (далее по тексту – администрация).

1. Анализ текущего состояния осуществления муниципального контроля, описание текущего развития профилактической деятельности контрольного органа, характеристика проблем, на решение которых направлена Программа

1.1. Вид муниципального контроля: муниципальный контроль на автомобильном транспорте и в дорожном хозяйстве на территории рабочего поселка Линево.

1.2. Предметом муниципального контроля на территории муниципального образования является соблюдение гражданами и организациями (далее – контролируемые лица) обязательных требований:

1) в области автомобильных дорог и дорожной деятельности, установленных в отношении автомобильных дорог:

а) к эксплуатации объектов дорожного сер-

виса, размещенных

в полосах отвода и (или) придорожных полосах автомобильных дорог общего пользования;

б) к осуществлению работ по капитальному ремонту, ремонту

и содержанию автомобильных дорог общего пользования и искусственных дорожных сооружений на них (включая требования к дорожно-строительным материалам и изделиям) в части обеспечения сохранности автомобильных дорог;

2) установленных в отношении перевозок по муниципальным маршрутам регулярных перевозок, не относящихся к предмету федерального государственного контроля (надзора) на автомобильном транспорте, городском наземном электрическом транспорте и в дорожном хозяйстве в области организации регулярных перевозок;

Предметом муниципального контроля является также исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных мероприятий.

Администрацией за 9 месяцев 2022 года проведено 0 проверок соблюдения действующего законодательства Российской Федерации в указанной сфере.

В рамках профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям администрацией в 2022 году осуществляются следующие мероприятия:

1) размещение на официальном сайте администрации в сети «Интернет» перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального контроля, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;

2) осуществление информирования юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств по соблюдению обяза-

тельных требований, разъяснительной работы в средствах массовой информации;

3) обеспечение регулярного обобщения практики осуществления муниципального контроля и размещение на официальном интернет-сайте администрации соответствующих обобщений, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений;

4) выдача предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в соответствии с частями 5-7 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

За 9 месяцев 2022 года администрацией выдано 0 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

2. Цели и задачи реализации Программы

2.1. Целями профилактической работы являются:

1) стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируемыми лицами;

2) устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;

3) создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц,

повышение информированности о способах их соблюдения;

4) предупреждение нарушений контролируемые лицами обязательных требований, включая устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному нарушению обязательных требований;

5) снижение административной нагрузки на контролируемых лиц;

6) снижение размера ущерба, причиняемого охраняемым законом ценностям.

2.2. Задачами профилактической работы являются:

1) укрепление системы профилактики нарушений обязательных требований;

2) выявление причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, разработка мероприятий, направленных на устранение нарушений обязательных требований;

3) повышение правосознания и правовой культуры организаций и граждан в сфере рассматриваемых правоотношений.

В положении о виде контроля мероприятия, направленные на нематериальное поощрение добросовестных контролируемых лиц, не установлены, следовательно, меры стимулирования добросовестности в программе не предусмотрены.

В положении о виде контроля самостоятельная оценка соблюдения обязательных требований (самообследование) не предусмотрена, следовательно, в программе способы самообследования в автоматизированном режиме не определены (ч.1 ст.51 №248-ФЗ).

3. Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок реализации мероприятия	Ответственное должностное лицо
1	Информирование Информирование осуществляется администрацией по вопросам соблюдения обязательных требований посредством размещения соответствующих сведений на официальном сайте администрации и в печатном издании муниципального образования	Постоянно	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля

2	<p>Обобщение правоприменительной практики</p> <p>Обобщение правоприменительной практики осуществляется администрацией посредством сбора и анализа данных о проведенных контрольных мероприятиях и их результатах.</p> <p>По итогам обобщения правоприменительной практики администрация готовит доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики по осуществлению муниципального контроля, который утверждается руководителем контрольного органа</p>	<p>ежегодно не позднее 30 января года, следующего за годом обобщения правоприменительной практики. Доклад о правоприменительной практике размещается на официальном сайте администрации</p> <p>ежегодно не позднее 15 марта года, следующего за отчетным годом</p>	<p>Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля</p>
3	<p>Объявление предостережения</p> <p>Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований объявляется контролируемому лицу в случае наличия у администрации сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтверждения данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям</p>	<p>По мере появления оснований, предусмотренных законодательством</p>	<p>Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля</p>
4	<p>Консультирование.</p> <p>Консультирование осуществляется в устной или письменной форме по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме, в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.</p> <p>Перечень вопросов, по которым проводится консультирование:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Организация и осуществление муниципального контроля. 2. Порядок осуществления контрольных мероприятий, установленных Положением о муниципальном контроле. 3. Получение информации о нормативных правовых актах (их отдельных положениях), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется контрольным органом в рамках реализации контрольных мероприятий 	<p>Постоянно по обращениям контролируемых лиц и их представителей</p>	<p>Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля</p>
5	<p>Профилактический визит</p>	<p>Один раз в год</p>	<p>Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля</p>

4. Показатели результативности и эффективности Программы

№ п/п	Наименование показателя	Величина
1.	Полнота информации, размещенной на официальном сайте контрольного органа в сети «Интернет» в соответствии с частью 3 статьи 46 Федерального закона от 31 июля 2021 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»	100%
2.	Утверждение доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики по осуществлению муниципального контроля, его опубликование	Исполнено / Не исполнено
3.	Доля выданных предостережений по результатам рассмотрения обращений с подтвердившимися сведениями о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям (%)	20% и более
4.	Доля лиц, удовлетворённых консультированием в общем количестве лиц, обратившихся за консультированием	100%

**АДМИНИСТРАЦИЯ
РАБОЧЕГО ПОСЕЛКА ЛИНЕВО
ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.11.2022

№ 327

р.п. Линево

Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального контроля в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

Руководствуясь Постановлением Правительства РФ от 25 июня 2021 N 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям», администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Программу профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального контроля в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области.

2. Опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании Информацион-

ный бюллетень муниципального образования р.п. Линево и на официальном сайте администрации рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области в сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

*Глава р.п. Линево
Д.А.Грушевой*

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
администрации рабочего поселка Линево Искитимского
района Новосибирской области
от 21.11.2022 №327

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального контроля в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

Настоящая Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального контроля в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области (далее – Программа) разработана в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований организациями и гражданами, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, создания условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения.

Настоящая Программа разработана и подлежит исполнению администрацией рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области (далее по тексту – администрация).

1. Анализ текущего состояния осуществления муниципального контроля, описание текущего развития профилактической деятельности контрольного органа, характеристика проблем, на решение которых направлена Программа

1.1. Вид муниципального контроля: муниципальный контроль в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий.

1.2. Предметом муниципального контроля на территории муниципального образования является:

соблюдение организациями и гражданами (далее - контролируемые лица) на особо охраняемых природных территориях местного значения обязательных требований, установленных Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», другими федеральными законами и принимае-

мыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Новосибирской области в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий обязательных требований (далее - обязательные требования), касающихся:

режима особо охраняемой природной территории муниципального образования, установленной постановлением администрации «О порядке отнесения земель к землям особо охраняемых территорий местного значения, их использования и охраны».

Администрацией за 9 месяцев 2022 года проведено 0 проверок соблюдения действующего законодательства Российской Федерации в указанной сфере.

В рамках профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям администрацией в 2022 году осуществляются следующие мероприятия:

1) размещение на официальном сайте администрации в сети «Интернет» перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального контроля, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;

2) осуществление информирования юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств по соблюдению обязательных требований, разъяснительной работы в средствах массовой информации;

3) обеспечение регулярного обобщения практики осуществления муниципального контроля и размещение на официальном интернет-сайте администрации соответствующих обобщений, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в от-

ношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений;

4) выдача предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в соответствии с частями 5-7 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

За 9 месяцев 2022 года администрацией выдано 0 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

2. Цели и задачи реализации Программы

2.1. Целями профилактической работы являются:

1) стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируруемыми лицами;

2) устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;

3) создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения;

4) предупреждение нарушений контролирующими лицами обязательных требований, вклю-

чая устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному нарушению обязательных требований;

5) снижение административной нагрузки на контролируемые лица;

6) снижение размера ущерба, причиняемого охраняемым законом ценностям.

2.2. Задачами профилактической работы являются:

1) укрепление системы профилактики нарушений обязательных требований;

2) выявление причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, разработка мероприятий, направленных на устранение нарушений обязательных требований;

3) повышение правосознания и правовой культуры организаций и граждан в сфере рассматриваемых правоотношений.

В положении о виде контроля мероприятия, направленные на нематериальное поощрение добросовестных контролируемых лиц, не установлены, следовательно, меры стимулирования добросовестности в программе не предусмотрены.

В положении о виде контроля самостоятельная оценка соблюдения обязательных требований (самообследование) не предусмотрена, следовательно, в программе способы самообследования в автоматизированном режиме не определены (ч.1 ст.51 №248-ФЗ).

3. Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок реализации мероприятия	Ответственное должностное лицо
1	Информирование Информирование осуществляется администрацией по вопросам соблюдения обязательных требований посредством размещения соответствующих сведений на официальном сайте администрации и в печатном издании муниципального образования	Постоянно	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
2	Обобщение правоприменительной практики Обобщение правоприменительной практики осуществляется администрацией посредством сбора и анализа данных о проведенных контрольных мероприятиях и их результатах. По итогам обобщения правоприменительной практики администрация готовит доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики по осуществлению муниципального контроля, который утверждается руководителем контрольного органа	ежегодно не позднее 30 января года, следующего за годом обобщения правоприменительной практики. Доклад о правоприменительной практике размещается на официальном сайте администрации ежегодно не позднее 15 марта года, следующего за отчетным годом	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля

3	Объявление предостережения Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований объявляется контролируруемому лицу в случае наличия у администрации сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтверждения данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям	По мере появления оснований, предусмотренных законодательством	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
4	Консультирование. Консультирование осуществляется в устной или письменной форме по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме, в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия. Перечень вопросов, по которым проводится консультирование: 1. Организация и осуществление муниципального контроля. 2. Порядок осуществления контрольных мероприятий, установленных Положением о муниципальном контроле. 3. Получение информации о нормативных правовых актах (их отдельных положениях), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется контрольным органом в рамках реализации контрольных мероприятий	Постоянно по обращениям контролируемых лиц и их представителей	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
5	Профилактический визит	Один раз в год	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля

4. Показатели результативности и эффективности Программы

№ п/п	Наименование показателя	Величина
1.	Полнота информации, размещенной на официальном сайте контрольного органа в сети «Интернет» в соответствии с частью 3 статьи 46 Федерального закона от 31 июля 2021 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»	100%
2.	Утверждение доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики по осуществлению муниципального контроля, его опубликование	Исполнено / Не исполнено
3.	Доля выданных предостережений по результатам рассмотрения обращений с подтвердившимися сведениями о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям (%)	20% и более
4.	Доля лиц, удовлетворённых консультированием в общем количестве лиц, обратившихся за консультированием	100%

**АДМИНИСТРАЦИЯ
РАБОЧЕГО ПОСЕЛКА ЛИНЕВО
ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.11.2022

№ 328

р.п. Линево

Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в сфере муниципального контроля в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

Руководствуясь Постановлением Правительства РФ от 25 июня 2021 г. N 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям», администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Программу профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в рамках муниципального контроля за исполнением единой теплоснабжающей организацией обязательств по строительству, реконструкции и (или) модернизации объектов теплоснабжения.

2. Опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании Информацион-

ный бюллетень муниципального образования р.п. Линево и на официальном сайте администрации рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области в сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

*Глава р.п. Линево
Д.А.Грушевой*

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
администрации рабочего поселка Линево Искитимского
района Новосибирской области
от 21.11.2022 г. № 328

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в рамках муниципального контроля за исполнением единой теплоснабжающей организацией обязательств по строительству, реконструкции и (или) модернизации объектов теплоснабжения

Настоящая Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год в рамках муниципального контроля за исполнением единой теплоснабжающей организацией обязательств по строительству, реконструкции и (или) модернизации объектов теплоснабжения (далее – Программа) разработана в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований

организациями и гражданами, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, создания условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения.

Настоящая Программа разработана и подле-

жит исполнению администрацией рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области (далее по тексту – администрация).

1. Анализ текущего состояния осуществления муниципального контроля, описание текущего развития профилактической деятельности контрольного органа, характеристика проблем, на решение которых направлена Программа

1.1. Вид муниципального контроля: муниципальный контроль за исполнением единой теплоснабжающей организацией обязательств по строительству, реконструкции и (или) модернизации объектов теплоснабжения.

1.2. Предметом муниципального контроля на территории муниципального образования является:

соблюдение единой теплоснабжающей организацией в процессе реализации мероприятий по строительству, реконструкции и (или) модернизации объектов теплоснабжения в рабочем поселке Линево Искитимского района Новосибирской области, необходимых для развития, обеспечения надежности и энергетической эффективности системы теплоснабжения и определенных для нее в схеме теплоснабжения, требований Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов, в том числе соответствие таких реализуемых мероприятий схеме теплоснабжения.

Администрацией за 9 месяцев 2022 года проведено 0 проверок соблюдения действующего законодательства Российской Федерации в указанной сфере.

В рамках профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям администрацией в 2022 году осуществляются следующие мероприятия:

1) размещение на официальном сайте администрации в сети «Интернет» перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального контроля, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;

2) осуществление информирования юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств по соблюдению обяза-

тельных требований, разъяснительной работы в средствах массовой информации;

3) обеспечение регулярного обобщения практики осуществления муниципального контроля и размещение на официальном интернет-сайте администрации соответствующих обобщений, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений;

4) выдача предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в соответствии с частями 5-7 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

За 9 месяцев 2022 года администрацией выдано 0 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

2. Цели и задачи реализации Программы

2.1. Целями профилактической работы являются:

1) стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируруемыми лицами;

2) устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;

3) создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения;

4) предупреждение нарушений контролируруемыми лицами обязательных требований, включая устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному нарушению обязательных требований;

5) снижение административной нагрузки на контролируемые лица;

6) снижение размера ущерба, причиняемого охраняемым законом ценностям.

2.2. Задачами профилактической работы являются:

1) укрепление системы профилактики нарушений обязательных требований;

2) выявление причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, разработка мероприятий, направленных на устранение нарушений обязательных требований;

3) повышение правосознания и правовой культуры организаций и граждан в сфере рассматриваемых правоотношений.

В положении о виде контроля мероприятия, направленные на нематериальное поощрение добросовестных контролируемых лиц, не установ-

лены, следовательно, меры стимулирования добросовестности в программе не предусмотрены.

В положении о виде контроля самостоятельная оценка соблюдения обязательных требований (самообследование) не предусмотрена, следовательно, в программе способы самообследования в автоматизированном режиме не определены (ч.1 ст.51 №248-ФЗ).

3. Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок реализации мероприятия	Ответственное должностное лицо
1	Информирование Информирование осуществляется администрацией по вопросам соблюдения обязательных требований посредством размещения соответствующих сведений на официальном сайте администрации и в печатном издании муниципального образования	Постоянно	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
2	Обобщение правоприменительной практики Обобщение правоприменительной практики осуществляется администрацией посредством сбора и анализа данных о проведенных контрольных мероприятиях и их результатах. По итогам обобщения правоприменительной практики администрация готовит доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики по осуществлению муниципального контроля, который утверждается руководителем контрольного органа	ежегодно не позднее 30 января года, следующего за годом обобщения правоприменительной практики. Доклад о правоприменительной практике размещается на официальном сайте администрации ежегодно не позднее 15 марта года, следующего за отчетным годом	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
3	Объявление предостережения Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований объявляется контролируемому лицу в случае наличия у администрации сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтверждения данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям	По мере появления оснований, предусмотренных законодательством	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
4	Консультирование. Консультирование осуществляется в устной или письменной форме по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме, в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия. Перечень вопросов, по которым проводится консультирование: 1. Организация и осуществление муниципального контроля. 2. Порядок осуществления контрольных мероприятий, установленных Положением о муниципальном контроле. 3. Получение информации о нормативных правовых актах (их отдельных положениях), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется контрольным органом в рамках реализации контрольных мероприятий	Постоянно по обращениям контролируемых лиц и их представителей	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля

5	Профилактический визит	Один раз в год	Специалист администрации, к должностным обязанностям которого относится осуществление муниципального контроля
---	------------------------	----------------	---

4. Показатели результативности и эффективности Программы

№ п/п	Наименование показателя	Величина
1.	Полнота информации, размещенной на официальном сайте контрольного органа в сети «Интернет» в соответствии с частью 3 статьи 46 Федерального закона от 31 июля 2021 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»	100%
2.	Утверждение доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики по осуществлению муниципального контроля, его опубликование	Исполнено / Не исполнено
3.	Доля выданных предостережений по результатам рассмотрения обращений с подтвердившимися сведениями о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям (%)	20% и более
4.	Доля лиц, удовлетворённых консультированием в общем количестве лиц, обратившихся за консультированием	100%

УТВЕРЖДАЮ

Глава рабочего поселка Линево
Искитимского района
Новосибирской области

_____ Д.А. Грушевой
«__» _____ 2022г.

Документация об аукционе

на право заключения договора аренды на нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, расположенные по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, д.1, 4 этаж, номера на поэтажном плане: 93-95,99-103

Документация разработана в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67

Понятия и сокращения, используемые в документации об аукционе

Организатор аукциона – собственник иму-

щества, муниципальное автономное учреждение, которое уполномочено на осуществление функций по организации и проведению конкурсов или аукционов на право заключения договоров в со-

ответствии с возложенными на такие органы полномочиями в случае, если такие органы созданы, или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества.

Правила проведения конкурсов или аукционов – правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденные Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.

Арендодатель – администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области. Арендодатель является организатором аукциона.

Арендатор – победитель аукциона либо иной участник аукциона, заключивший с арендодателем по результатам аукциона договор аренды.

Договор аренды – заключаемый между арендодателем и арендатором гражданско-правовой договор, условия которого приведены в документации об аукционе.

Заявитель – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующий на заключение договора, и подавший заявку на участие в аукционе.

Заявка на участие в аукционе (заявка) – комплект документов, представленный заявителем для участия в предварительном отборе участников аукциона в соответствии с требованиями документации об аукционе.

Документация об аукционе – настоящий пакет документов, содержащий требования к техническому состоянию муниципального имущества, к участникам аукциона и определяющий порядок проведения аукциона. Все разделы и приложения к документации об аукционе являются ее неотъемлемой частью.

Комиссия по проведению аукциона (аукционная комиссия) – постоянно действующий коллегиальный орган, созданный организатором аукциона для проведения аукциона.

Контактные лица – уполномоченные представители, действующие по поручению арендодателя и (или) аукционной комиссии в пределах

полномочий, которые установлены документацией об аукционе.

Начальная (минимальная) цена договора – начальный (стартовый) размер арендной платы, выражаемый в рублях за общую площадь объекта договора аренды в месяц (без НДС), определяемый на основании отчета об оценке от 23.09.2022г. № 54/08-2022 об оценке рыночной стоимости арендной платы за пользование нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, д.1, 4 этаж, номера на поэтажном плане: 93-95,99-103, общей площадью 154,8 кв.м.

Объект договора аренды (объект аренды) – нежилые помещения, указанные в документации об аукционе.

Официальный сайт торгов – официальный сайт в сети Интернет: www.torgi.gov.ru.

Победитель аукциона – лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене.

Решение о предоставлении в аренду объекта недвижимости – Постановление администрации рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области.

Участник аукциона – заявитель, прошедший предварительный отбор и допущенный к участию в аукционе.

Факсимиле – факсимильное воспроизведение подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи.

1. Общие положения

1.1. Основание проведения торгов – Постановление Главы рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области № ____ от __.11.2022г. «О проведении торгов в виде аукциона по аренде нежилых помещений».

1.2. Организатор торгов – администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области, расположенная по адресу: 633216, Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево ул. Листвянская, д.1.

Адрес электронной почты: linevoadm@mail.ru
Номер контактного телефона: 8 (383-43) 3-12-17

1.3. Форма торгов - аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений.

1.4. Дата, время, место начала и окончания

приема заявок на участие в аукционе – прием заявок осуществляется с 9.00 26.11.2022г. до 16.00 16.12.2022 в рабочие дни, перерыв с 13.00 до 14.00 (время местное) по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево ул.Листвянская, д.1, каб 40.

1.5. Место, дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе: 20.12.2022 в 15:00 по местному времени по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево ул.Листвянская, д.1, каб. 40.

1.6. Дата, время и место проведения аукциона – 23.12.2022 в 10:00 по местному времени по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево ул.Листвянская, д.1, каб. 40.

1.7. Организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором аукциона, специализированной организацией на официальном сайте торгов. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

1.8. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. Извещение об отказе от проведения аукциона размещается на официальном сайте торгов в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор аукциона направляет соответствующие уведомления всем заявителям.

1.9. Аукционная документация представляется с момента ее размещения на официальном сайте торгов: torgi.gov.ru и официальном сайте rplinevo.nso.ru по адресу организатора аукциона: 633216, Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, д.1, каб.40 на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа в течении 2 рабочих дней с даты получения организатором соответствующего заявления.

Любое заинтересованное лицо вправе направ-

ить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору аукциона запрос о разъяснении положений документации об аукционе. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор аукциона обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений аукционной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Плата, взимаемая за предоставление аукционной документации, – не установлена.

1.10. Осмотр имущества, права на аренду которого передаются по договору, обеспечивает организатор аукциона по требованию заявителя без взимания платы каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов, но не позднее, чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. Для осмотра имущества заявителю необходимо уведомить организатора торгов.

1.11. Требование о внесении задатка: внесение задатка не требуется.

1.12. Условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

1.13. Договор заключается на условиях, указанных в поданной участником аукциона, с которым заключается договор, заявке на участие в аукционе и в документации по аукциону.

1.14. При заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

1.15. Предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам не допускается.

2. Сведения о выставленном на аукцион имуществе

2.1. Нежилые помещения, расположенные по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево ул. Листвянская, д.1, 4-й этаж (номера на поэтажном плане: 93-95, 99-103), общей площадью 154,8 кв.м.

Описание и технические характеристики: нежилые помещения расположены на 4 этаже 5-тиэтажного здания административно-офисного назначения, помещения встроенные, отдельной

входной группой не оборудованы, без мебели, помещения обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями, коммунальные платежи, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы, связанные с содержанием помещений, в арендную плату не включены (оплачиваются арендатором отдельно); пол - линолеум, бетонный; стены – обои, побелка, покраска; потолок – побелка, пластиковые панели; окна – пластиковые, деревянные; двери – деревянные.

Техническое состояние помещения хорошее.

2.2. Целевое назначение муниципального имущества: не определено.

2.3. Начальная цена договора: в размере ежемесячного платежа за право пользования указанным имуществом (руб.) составляет 30 340 (Тридцать тысяч триста сорок) рублей 80 копеек в месяц без учета НДС, уплачиваемого арендатором как налоговым агентом, и с учетом коммунальных платежей.

2.4. Срок действия договора аренды: 3 года.

Объект свободен от прав третьих лиц. Помещение принадлежит арендодателю на праве собственности. Кадастровый паспорт помещения от 21.12.2015 № 54/201/15-423234. Кадастровый номер 54:07:020110:94.

3. Требования к участникам аукциона. Условия допуска к участию в аукционе.

3.1. Участником аукциона может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора.

3.2. Участники аукциона должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам.

3.3. Заявителем может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора и подавшее заявку на участие в аукционе (далее - заявитель).

3.4. Заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе в случаях:

1) непредставления документов, определен-

ных разделом 4 настоящей Документации, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствия требованиям, указанным в пункте 3.2. настоящей Документации;

3) невнесения задатка, если требование о внесении задатка указано в извещении о проведении аукциона;

4) несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота);

5) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличия решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

6) наличия решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе;

7) в случае установления факта подачи одним заявителем двух и более заявок на участие в аукционе в отношении одного и того же лота при условии, что поданные ранее заявки таким заявителем не отозваны, все заявки на участие в аукционе такого заявителя, поданные в отношении данного лота, не рассматриваются и возвращаются такому заявителю.

3.5. Отказ в допуске к участию в аукционе по иным основаниям, кроме случаев, указанных в пункте 3.4. настоящей Документации, не допускается.

3.5. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем или участником аукциона в соответствии с пунктом 4.2. настоящей Документации, организатор торгов, аукционная комиссия обязаны отстранить такого заявителя или участника аукциона от участия в аукционе на любом этапе их проведения.

4. Порядок подачи заявок на участие в аукционе. Форма и содержание заявки на участие в аукционе

4.1. Форма заявки, в том числе подаваемая в форме электронного документа, указана в Приложении №1 к настоящей Документации об аукционе.

4.2. Заявка на аукционе должна содержать:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона;

в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя (при наличии печати) и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтвержда-

ющий полномочия такого лица;

г) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

2) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка, в случае если в документации об аукционе содержится требование о внесении задатка (платежное поручение, подтверждающее перечисление задатка).

4.3. Документы, прилагаемые к заявке, должны быть в формате PDF.

4.4. Не допускается требовать от заявителя иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных пунктом 4.2 настоящей Документации об аукционе.

4.5. При получении заявки на участие в аукционе, поданной в форме электронного документа, организатор аукциона обязан подтвердить в письменной форме или в форме электронного документа ее получение в течение одного рабочего дня с даты получения такой заявки.

4.6. Заявитель вправе подать только одну заявку в отношении предмета аукциона (лота).

4.7. Прием заявок на участие в аукционе прекращается в указанный в извещении о проведении аукциона день рассмотрения заявок на участие в аукционе непосредственно перед началом рассмотрения заявок.

4.8. Каждая заявка на участие в аукционе, поступившая в срок, указанный в извещении о проведении аукциона, регистрируется организатором аукциона или специализированной организацией. По требованию заявителя организатор аукциона или специализированная организация выдают расписку в получении такой заявки с ука-

занием даты и времени ее получения.

4.9. Полученные после окончания установленного срока приема заявок на участие в аукционе заявки не рассматриваются и в тот же день возвращаются соответствующим заявителям. В случае если было установлено требование о внесении задатка, организатор аукциона обязан вернуть задаток указанным заявителям в течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола аукциона.

4.10. Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе. В случае если было установлено требование о внесении задатка, организатор аукциона обязан вернуть задаток указанному заявителю в течение пяти рабочих дней с даты поступления организатору аукциона уведомления об отзыве заявки на участие в аукционе.

4.11. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, аукцион признается несостоявшимся.

5. Инструкция по заполнению заявки на участие в аукционе

5.1. Заявка на участие в аукционе оформляется на русском языке, разборчивыми буквами.

5.2. Заявка удостоверяется подписью уполномоченного лица заявителя и заверяется печатью (юридического лица – обязательно, для индивидуального предпринимателя – при наличии печати).

5.3. Сведения и документы, содержащиеся в заявке, не должны допускать двусмысленного толкования.

5.4. Все документы, входящие в состав заявки, должны быть оформлены с учетом следующих требований:

- документы, прилагаемые в копиях, должны удостоверяться подписью уполномоченного лица заявителя и заверяться печатью (для юридического лица – обязательно, для индивидуального предпринимателя – при наличии печати);

- копии документов должны быть заверены нотариально в случае, если указание на это содержится в документации об аукционе;

- в документах не допускается применение факсимильных подписей, а так же наличие подчисток и исправлений;

- все страницы документов должны быть четкими и читаемыми (в том числе и представленные ксерокопии документов, включая надпи-

си на оттисках печатей и штампов);

- все документы входящие в состав заявки на участие в аукционе должны быть пронумерованы, прошиты в один том и заверены подписью уполномоченного лица заявителя и печатью (для юридического лица – обязательно, для индивидуального предпринимателя – при наличии печати) на прошивке.

5.5. Документы, представленные заявителем в составе заявки, возврату не подлежат.

6. Порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе.

6.1. Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе, указанных в пункте 1.6. настоящей Документации

7. Порядок проведения аукциона

7.1. Шаг аукциона - величина повышения начальной (минимальной) цены договора.

7.2. Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора, указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

7.3. Шаг аукциона установлен в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора, указанной в извещении о проведении аукциона. В случае если после трехкратного объявления последнего предложения о цене договора ни один из участников аукциона не заявил о своем намерении предложить более высокую цену договора, аукционист обязан снизить «шаг аукциона» на 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора, но не ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора.

7.4. В аукционе могут участвовать только заявители, признанные участниками аукциона. Организатор аукциона обязан обеспечить участникам аукциона возможность принять участие в аукционе непосредственно или через своих представителей.

7.5. Аукцион проводится организатором аукциона в присутствии членов аукционной комиссии и участников аукциона (их представителей). Аукционист выбирается из числа членов аукционной комиссии путем открытого голосования членов аукционной комиссии большинством голосов.

7.6. Аукцион проводится в следующем порядке:

- 1) аукционная комиссия непосредственно

перед началом проведения аукциона регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (далее - карточки);

2) аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона, предмета договора, начальной (минимальной) цены договора, «шага аукциона», после чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора;

3) участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона» в порядке, установленном пунктом 2.3. настоящей аукционной документации, поднимает карточку в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене;

4) аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», а также новую цену договора, увеличенную в соответствии с «шагом аукциона» в порядке, установленном пунктом 2.3. настоящей аукционной документации, и «шаг аукциона», в соответствии с которым повышается цена;

5) если после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, участник аукциона, надлежащим образом исполнивший свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший организатора аукциона о желании заключить договор (далее - действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;

6) если действующий правообладатель воспользовался правом, предусмотренным подпунктом 5 пункта 7.6. настоящей аукционной документации, аукционист вновь предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора, после чего, в случае если такие предложения были сделаны и после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, действующий правообладатель вправе снова заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;

7) аукцион считается оконченным, если по-

сле троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора или после заявления действующего правообладателя о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона, последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора.

7.7. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

7.8. При проведении аукциона организатор аукциона в обязательном порядке осуществляет аудио- или видеозапись аукциона и ведет протокол аукциона, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени проведения аукциона, об участниках аукциона, о начальной (минимальной) цене договора (цене лота), последнем и предпоследнем предложениях о цене договора, наименовании и месте нахождения (для юридического лица), фамилии, об имени, отчестве, о месте жительства (для физического лица) победителя аукциона и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене договора. Протокол подписывается всеми присутствующими членами аукционной комиссии в день проведения аукциона. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых остается у организатора аукциона. Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола передает победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к аукционной документации.

7.9. Протокол аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

7.10. Любой участник аукциона вправе осуществлять аудио- и/или видеозапись аукциона.

7.11. Любой участник аукциона после размещения протокола аукциона вправе направить организатору аукциона в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, запрос

о разъяснении результатов аукциона. Организатор аукциона в течение двух рабочих дней с даты поступления такого запроса обязан представить такому участнику аукциона соответствующие разъяснения в письменной форме или в форме электронного документа.

7.12. В случае если в аукционе участвовал один участник или в случае если в связи с отсутствием предложений о цене договора, предусматривающих более высокую цену договора, чем начальная (минимальная) цена договора, «шаг аукциона» снижен в соответствии с пунктом 7.3. настоящей аукционной документации до минимального размера и после троекратного объявления предложения о начальной (минимальной) цене договора (цене лота) не поступило ни одного предложения о цене договора, которое предусматривало бы более высокую цену договора, аукцион признается несостоявшимся.

7.13. Протоколы, составленные в ходе проведения аукциона, заявки на участие в аукционе, документация об аукционе, изменения, внесенные в документацию об аукционе, и разъяснения документации об аукционе, а также аудио- или видеозапись аукциона хранятся организатором аукциона не менее трех лет.

8. Заключение договора по результатам аукциона.

8.1. Договор на право аренды муниципального имущества подписывается сторонами в установленном законодательством порядке не ранее 10 дней, но не позднее 20 дней с даты подведения итогов аукциона и подписания протокола.

8.2. Срок аренды нежилого помещения составляет три года.

8.3. Договор на право аренды составляется в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр – Администрации, второй – Арендатору, третий для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, и является одновременно актом приема-передачи

8.4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 25 числа текущего месяца. Арендная плата перечисляется по следующим реквизитам:

633216, Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, д. 1

Получатель: УФК по Новосибирской области (администрация р.п. Линево Искитимского района, л/счет 04513004290),

Банк получателя: Сибирское ГУ Банка России // УФК по Новосибирской области, г. Новосибирск

номер казначейского счета
03100643000000015100

НЕКС 40102810445370000043

БИК 015004950, ИНН 5443105837,

КПП 544301001

ОКТМО 50615152

СБК 555 1 11 05 035 13 0000 120 (Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления городских поселений и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений))

8.5. Первоначальный платеж по договору на право аренды вносится в течении 10 дней со дня заключения данного договора.

8.6. Расчет арендной платы произведен в соответствии с положением о сдаче в аренду муниципального имущества, утвержденного решением сессии Совета депутатов р.п. Линево от 14.09.2011г. № 108, на основании отчета об оценке от 23 сентября 2022г. №54/08-2022.

8.7. Цена договора может быть увеличена 1 раз в год в случае изменения рыночной ставки арендной платы за пользование нежилыми помещениями. В этом случае указанные изменения доводятся до Арендатора письменным уведомлением по адресу, указанному в юридических реквизитах или вручаются под роспись, без оформления этого изменения дополнительным соглашением к договору. Письменное уведомление является приложением к настоящему договору.

8.8. Цена договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

8.9. Арендатор отдельно заключает договор с обслуживающей организацией на оплату фактических затрат за предоставляемые коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, договор на вывоз твердых коммунальных отходов и договор энергоснабжения, копии договоров предоставляются в администрацию р.п. Линево.

8.10. Арендатор обязуется:

- использовать арендованное помещение по прямому назначению, не противореча требованиям действующего законодательства.

- содержать арендованное помещение в исправном состоянии и выполнять требования санитарного надзора и пожарной безопасности;

- своевременно производить за свой счет текущий ремонт внутри арендованного помеще-

ния не реже одного раза в год. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно поставить в известность обслуживающую организацию и принять меры по их устранению;

- не сдавать арендованное помещение, как в целом, так и частично в субаренду, а также иное пользование (включая договоры о совместной деятельности, сотрудничестве и т.п.);

- своевременно производить арендные платежи;

- не осуществлять без письменного согласия Администрации перестройку и перепланировку арендуемых помещений;

- беспрепятственно допускать представителя Администрации в арендуемое помещение с целью проверки их использования в соответствии с настоящим договором;

- письменно известить Администрацию, не позднее, чем за 30 дней, о намерении досрочно расторгнуть договор с указанием причин расторжения;

8.11. Требования к техническому состоянию муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора: арендованное помещение должно быть передано Администрации в том же состоянии, в каком оно было передано в аренду с учетом нормального износа.

8.12. Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендованного имущества являются его собственностью. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделяемые без вреда для имущества, Арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит.

8.13. В срок, предусмотренный для заключения договора, организатор аукциона обязан отказаться от заключения договора с победителем аукциона либо с участником аукциона, с которым заключается такой договор в случае установления факта:

- 1) проведения ликвидации такого участника аукциона - юридического лица или принятия арбитражным судом решения о признании такого участника аукциона - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

- 2) приостановления деятельности такого лица в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- 3) предоставления таким лицом заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных пунктом 4.2 настоящей аукционной документации.

8.14. В случае отказа от заключения договора с победителем аукциона либо при уклонении победителя аукциона от заключения договора с участником аукциона, с которым заключается такой договор, аукционной комиссией в срок не позднее дня, следующего после дня установления фактов и являющихся основанием для отказа от заключения договора, составляется протокол об отказе от заключения договора, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени его составления, о лице, с которым организатор аукциона отказывается заключить договор, сведения о фактах, являющихся основанием для отказа от заключения договора, а также реквизиты документов, подтверждающих такие факты.

8.15. Протокол подписывается всеми присутствующими членами аукционной комиссии в день его составления. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у организатора аукциона.

8.16. Указанный протокол размещается организатором аукциона на сайте торгов в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола. Организатор аукциона в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола передает один экземпляр протокола лицу, с которым отказывается заключить договор.

8.17. В случае перемены собственника или обладателя имущественного права действие соответствующего договора не прекращается и проведение аукциона не требуется.

8.18. В случае если победитель аукциона или участник аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, в срок, предусмотренный Документацией об аукционе, не представил организатору аукциона подписанный договор, переданный ему, победитель аукциона или участник аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, признается уклонившимся от заключения договора.

8.19. В случае если победитель аукциона признан уклонившимся от заключения договора, организатор аукциона вправе обратиться в суд с иском о понуждении победителя заключить договор, а также о возмещении убытков, при-

чиненных уклонением от заключения договора, либо заключить договор с участником аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер. Организатор аукциона обязан заключить договор с участником аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, при отказе от заключения договора с победителем аукциона организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола оценки и сопоставления заявок передает участнику аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения условий исполнения договора, предложенных участником аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, в заявку на участие в аукционе, в проект договора, прилагаемый к аукционной документации. Указанный проект договора подписывается участником аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, в десятидневный срок и представляется организатору аукциона.

8.20. При этом заключение договора для участника аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, является обязательным. В случае уклонения победителя аукциона или участника аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, от заключения договора организатор аукциона вправе обратиться в суд с иском о понуждении такого участника заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора. В случае если договор не заключен с победителем аукциона или с участником аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, аукцион признается несостоявшимся.

9. Срок, в течение которого организатор вправе отказаться от проведения аукциона

Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. Извещение об отказе от проведения аукциона размещается на официальном сайте торгов в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор аукциона направляет соответствующие уведомления всем заявителям.

10. Требование о внесении задатка, размера задатка,

срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета перечисления задатка и условия его возврата.

Не установлено.

11. Требования к техническому состоянию муниципального имущества, право на которое передается по договору аренды, на момент окончания срока договора аренды.

При прекращении действия договора аренды Арендатор передает объект недвижимого муниципального имущества Арендодателю по акту приема-передачи в сроки установленные договором аренды, в том числе все произведенные в объекте аренды неотделимые улучшения без возмещения их стоимости. Объект аренды должен быть передан в состоянии, не ухудшающем его состояние на дату заключения договора аренды. В случае возврата объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи с учетом нормального износа, Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб. Арендатор не вправе производить никаких перепланировок, связанных с его деятельностью, без письменного согласия Арендодателя.

12. Форма, сроки и порядок оплаты по договору.

Оплата по договору осуществляется в безналичной форме в порядке и сроки, указанные в Разделе 2 Проекта договора аренды (Приложение № 2).

13. Порядок пересмотра цены договора (размера арендной платы).

Порядок пересмотра цены договора (размера арендной платы) в сторону увеличения определен Разделом 2 Проекта договора аренды (Приложение № 2). При этом цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

14. Порядок передачи прав на имущество.

Передача имущества оформляется Сторонами по заключенному договору аренды на осно-

вании акта приема-передачи, подписываемому
уполномоченными представителями Сторон.

Приложение 1. Форма заявки на участие в
аукционе.

Приложение 2. Проект договора аренды на
нежилое помещение.

11. Перечень приложений

Приложение 1
к документации об аукционе
ФОРМА

ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

№ _____ « ____ » _____ 20 ____ г.

заполняется Заявителем (его полномочным представителем)

Заявитель - физическое лицо юридическое лицо

ФИО/Наименование Заявителя _____

(для физических лиц)

Документ, удостоверяющий личность _____

Серия _____ № _____, выдан « ____ » _____ г.

ИНН _____ Телефон _____

(для юридических лиц)

Документ о государственной регистрации в качестве юридического лица _____

серия _____ № _____ дата регистрации « ____ » _____ г.

Орган, осуществивший регистрацию _____

Место выдачи _____

ИНН _____

Место жительства/место нахождения заявителя _____

Телефон _____ Факс _____ Индекс _____

Банковские реквизиты заявителя для возврата денежных средств:

Банк: _____

расчетный (лицевой) счет № _____

корр. счет _____ КПП _____

БИК _____

Представитель заявителя _____

(ФИО или наименование)

Действует на основании доверенности от « ____ » _____ 20 ____ г. № _____

Реквизиты документа, удостоверяющего личность представителя - физического лица, или документа
о государственной регистрации в качестве юридического лица представителя - юридического лица: _____

(наименование документа, серия, номер, дата и место выдачи (регистрации), кем выдан)
принимая решение об участии в аукционе на право заключения договора аренды, находящегося в му-
ниципальной собственности имущества: _____

(наименование имущества, его основные характеристики и местонахождение)

обязуюсь:

1) соблюдать условия аукциона, содержащиеся в информационном извещении о проведении аукцио-
на, опубликованном в: Информационном бюллетене от ____ . ____ .20 ____ г. № _____, а также
порядок проведения аукциона, установленный действующим законодательством

2) в случае признания победителем аукциона заключить с организатором аукциона договор
аренды не позднее 20 дней с даты подведения итогов аукциона и подписания;

Приложения:

1. Копии учредительных документов, сведения о наличии (отсутствии) доли Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в уставном капитале – для юридических лиц, копии паспорта - для физических лиц.

2. Иные документы, представляемые заявителем в соответствии с требованиями законодательства и учредительными документами заявителя.

3. Подписанная заявителем опись представленных документов (в 2-х экземплярах).

Подпись Заявителя (его полномочного представителя)

Дата: «__» _____ 20__ г. М. П.

Заявка принята организатором (его полномочным представителем):

«__» _____ 20__ г. в час. _____ мин. _____ за № _____

Подпись уполномоченного лица организатора, принявшего заявку.

(подпись) (фамилия, имя, отчество, должность)

Приложение 2
к документации об аукционе

ПРОЕКТ

ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____ муниципального недвижимого имущества

р. п. Линево Искитимского района
Новосибирской области

«__» _____ 2022г.

В интересах собственника недвижимого имущества - муниципального образования р.п. Линево выступает администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице Главы р.п. Линево Дмитрия Анатольевича Грушевого, действующего на основании Устава.

Арендатором муниципального имущества выступает _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____.

Настоящий договор заключен по результатам рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды нежилых помещений от _____, на основании протокола _____.

Стороны договорились о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Администрация передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату нежилое помещение.

1.2. Передаваемое в аренду указанное нежилое помещение, учетный номер части 54:07:020110:94/1, общей площадью 154,8 кв.м., номера на поэтажном плане (93-95, 99-103), находящееся на 4 этаже, расположенное в объекте недвижимого имущества – наименование: помещение, общей площадью 2490,1 кв.м., с кадастровым номером № 54:07:020110:94, по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, рабочий поселок Линево, улица Листвянская, дом 1 (выписка из ЕГРН – приложение 1, являющееся неотъемлемой частью договора).

1.3. Техническое состояние арендуемого помещения: пол - линолеум, бетонный; стены – обои, побелка, покраска; потолок – побелка, пластиковые панели; окна – пластиковые, деревянные; двери – деревянные.

2. Платежи по договору.

2.1. Размер, сроки и порядок оплаты.

2.1.1. По результатам аукциона цена договора (цена лота) в размере ежемесячного платежа за право пользования нежилого помещения составила ____ руб. ____ копеек. За указанное в разделе 1 помещение Арендатор ежемесячно до 25 числа текущего месяца оплачивает арендную плату в размере ____ руб. ____ копеек без учета НДС и предоставляет копию платежного поручения в адрес администрации р.п.Линево (каб. ____ или по факсу 50-258).

Расчет арендной платы произведен в соответствии с результатами аукциона на право заключения договора аренды на нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности и на основании отчета об оценке от 23.09.2022г.№ 54/08-2022.

2.1.2. Арендная плата перечисляется по следующим реквизитам:

633216, Новосибирская область,

Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, д. 1

Получатель: УФК по Новосибирской области (администрация р.п.Линево Искитимского района, л/счет 04513004290),

Банк получателя: Сибирское ГУ Банка России // УФК по Новосибирской области, г. Новосибирск номер казначейского счета

03100643000000015100

НЕКС 40102810445370000043

БИК 015004950, ИНН 5443105837,

КПП 544301001

ОКТМО 50615152

КБК 555 1 11 05 035 13 0000 120 (Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления городских поселений и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений))

2.1.3. НДС начисляется по ставкам, действующим на момент перечисления арендной платы, и Арендатором самостоятельно перечисляется отдельным платежным поручением на счет 40101 «Налоги, распределяемые органами федерального казначейства» отделения федерального казначейства по месту регистрации арендатора в Межрайонную ИФНС России № 3 по НСО в качестве налогоплательщика.»

2.2. Арендатор отдельно заключает договор с обслуживающей организацией на оплату фактических затрат за предоставляемые коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, договор на вывоз твердых коммунальных отходов и договор энергоснабжения, копии договоров предоставляются в администрацию р.п. Линево.

2.3. Цена договора может быть увеличена 1 раз в год в случае изменения рыночной ставки арендной платы за пользование нежилыми помещениями. В этом случае указанные изменения доводятся до Арендатора письменным уведомлением по адресу, указанному в юридических реквизитах или вручаются под роспись, без оформления этого изменения дополнительным соглашением к договору. Письменное уведомление является приложением к настоящему договору.

2.5. Арендная плата не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

3. Срок действия договора.

3.1. Договор действует с ____ .2022г. до ____ .2025г.

3.2. Настоящий Договор не подлежит продлению по истечении срока, указанного в п.3.1.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Администрация имеет право:

4.1.1. один раз в месяц осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого помещения в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.2. контролировать надлежащее выполнение Арендатором требований по содержанию арендуемого помещения, а также других обязательств, предусмотренных настоящим договором;

4.1.3. беспрепятственного доступа в помещение в случае возникновения аварийных ситуаций, пожара и др.

4.2. Администрация обязуется:

4.2.1. в случае необходимости осуществлять капитальный ремонт переданного в аренду помеще-

ния;

4.2.2. в случае аварий, происшедших не по вине арендатора, принимать необходимые меры к устранению их последствий;

4.2.3. принять арендованные помещения от Арендатора по окончании срока аренды, либо при досрочном высвобождении помещений.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. оборудовать и оформлять арендуемое помещение по своему усмотрению;

4.3.2. устанавливать сигнализацию и иные системы охраны;

4.3.3. застраховать арендованное имущество в пользу Администрации на случай утраты или его повреждения.

4.4. Арендатор обязуется:

4.4.1. использовать арендованное помещение по прямому назначению, не противоречащие требованиям действующего законодательства.

4.4.2. содержать арендованное помещение в исправном состоянии и выполнять требования санитарного надзора и пожарной безопасности;

4.4.3. своевременно производить за свой счет текущий ремонт внутри арендованного помещения не реже одного раза в год. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно поставить в известность обслуживающую организацию и принять меры по их устранению;

4.4.4. не сдавать арендованное помещение, как в целом, так и частично в субаренду, а также иное пользование (включая договоры о совместной деятельности, сотрудничестве и т.п.);

4.4.5. своевременно производить арендные платежи;

4.4.6. не осуществлять без письменного согласия Администрации перестройку и перепланировку арендуемых помещений;

4.4.7. беспрепятственно допускать представителя Администрации в арендуемое помещение с целью проверки их использования в соответствии с настоящим договором;

4.4.8. письменно известить Администрацию, не позднее, чем за 30 дней, о намерении досрочно расторгнуть договор с указанием причин расторжения;

4.5. В течении двух месяцев с даты заключения настоящего договора зарегистрировать данный договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Все расходы по государственной регистрации договора аренды муниципального недвижимого имущества несет Арендатор.

5. Порядок возвращения арендуемых помещений

5.1. По истечении срока аренды, а также при досрочном прекращении договора, Арендатор обязан освободить и передать арендуемое помещение Администрации в течение 10 дней с момента окончания срока аренды по акту передачи.

5.2. В момент подписания акта сдачи-приемки Арендатор передает Администрации ключи от арендуемого помещения.

5.3. Арендованные помещения должны быть переданы Администрации в том же состоянии, в каком они были переданы в аренду с учетом нормального износа.

5.4. Стоимость неотделимых улучшений арендуемого помещения, произведенных Арендатором без разрешения Администрации, возмещению не подлежит;

5.5. Собственностью Арендатора являются произведенные им отделимые улучшения арендованного помещения.

6. Ответственность.

6.1. Арендатор несет следующую ответственность по настоящему договору:

6.1.1. в случае просрочки по уплате арендных платежей в сроки, установленные в п.2.1.1. договора, начисляется пеня в размере 0,5 % в день от месячной арендной платы за каждый день просрочки;

6.1.2. в случае нарушения п.п. 4.4.1. и 4.4.4. договора Арендатор уплачивает Администрации штраф в размере 20 % от суммы годовой арендной платы.

6.1.3. в случае просрочки по сдаче арендуемого помещения Администрации, Арендатору начисляется пеня в размере 1 % от годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки.

6.2. Уплата штрафа (пени), установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

7. Изменение, расторжение и прекращение договора.

7.1. При заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

7.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор - выселению:

7.2.1. По соглашению сторон.

7.2.2. В одностороннем порядке по инициативе Администрации:

а) При нарушении Арендатором условий, указанных в п.п. 4.4.1.-4.4.4., п.2.2. договора аренды, а также в случае не внесения арендной платы и (или) платы за коммунальные услуги в срок более трех месяцев с уведомлением Арендатора о расторжении в письменном виде за 10 дней до даты расторжения договора.

б) При необходимости проведения реконструкции и капитального ремонта объекта аренды, по распоряжению Администрации.

7.2.3. При ликвидации Арендатора.

7.2.4. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, помещение может быть изъято у Арендатора в порядке и на условиях, установленных законодательными актами.

7.3. Все споры между сторонами, возникающие при заключении, исполнении, расторжении настоящего договора, разрешаются переговорами, а в случае невозможности - Арбитражным судом.

7.4. Досрочное освобождение Арендатором занимаемого по настоящему договору объекта недвижимости без уведомления Администрации и оформления передаточного акта, акта сверки проведенных расчетов до прекращения в установленном порядке действия договора аренды не является основанием прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы. С момента установления факта прекращения пользования арендуемым помещением, Администрация вправе считать договор расторгнутым в одностороннем порядке и передать объект недвижимости в аренду другому лицу.

8. Особые условия.

8.1. Арендатор ознакомлен со всеми недостатками арендуемого имущества и претензий не имеет.

8.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр – Администрации, второй – Арендатору, третий для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, и является одновременно актом приема-передачи.

8.3. Произведенные арендатором отдельные улучшения арендованного имущества являются его собственностью. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит.

9. Юридические адреса и подписи сторон.

Арендатор: _____

Администрация: 633216, Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, д. 1, ИНН: 5443105837, КПП: 544301001, ОКАТО: 50215552000

Администрация:

Глава р.п.

Арендатор:

_____ / Д.А. Грушевой /

М.П.

М.П.

КП.2

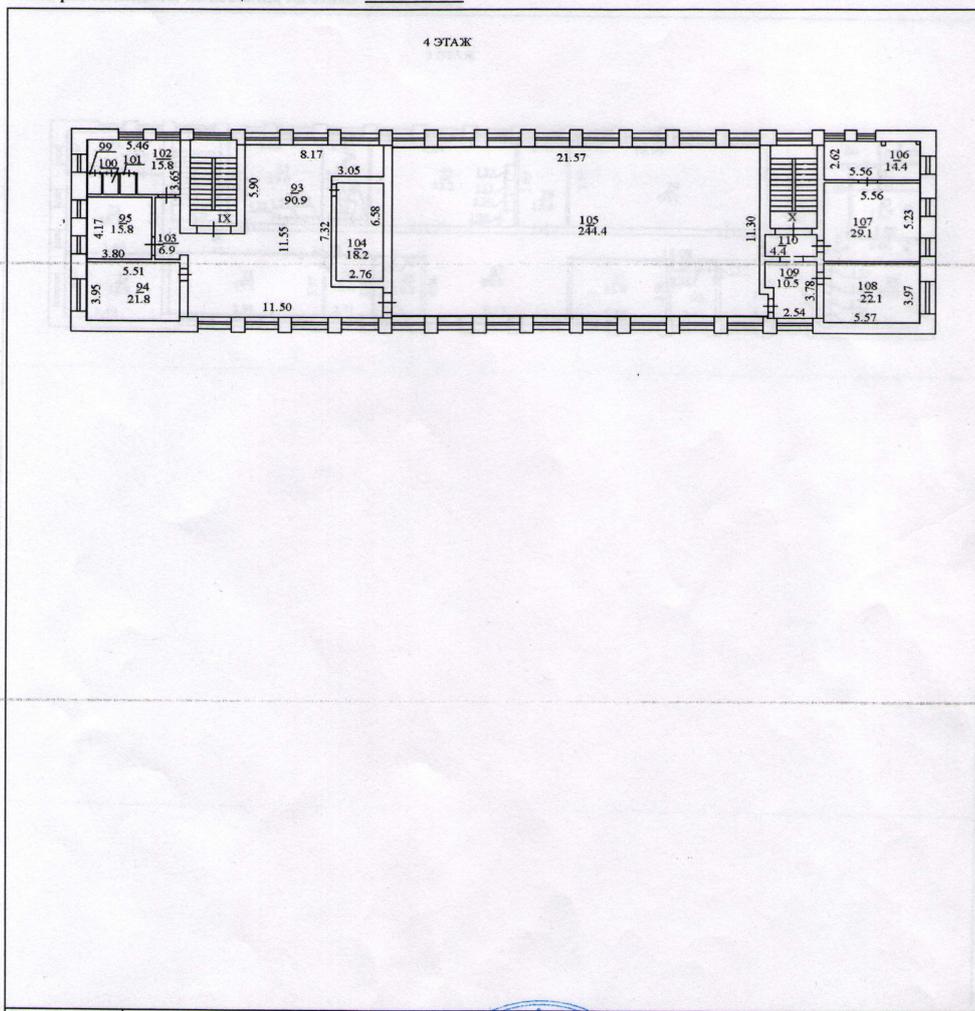
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	8
--------	---	---------------	---

"21" декабря 2015 г. № 54/201/15-423234
Кадастровый номер: 54:07:020110:94

План расположения помещения на этаже Этаж № 04:



Масштаб 1: 353

Начальник отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	Е. В. Науменко (инициалы, фамилия)
---	---	---------------------------------------



Приложение 2
к Договору от «___» _____ 2022 № _____

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА**

р.п. Линево Искитимского района
Новосибирской области

«___» _____ 2022

В интересах собственника недвижимого имущества - муниципального образования р.п. Линево выступает администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице Главы р.п. Линево Дмитрия Анатольевича Грушевого, действующего на основании Устава, с одной стороны и арендатором муниципального имущества _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», действующие на основании договора аренды муниципального недвижимого имущества от «___» _____ 2022 № _____ (далее по тексту – Договор), составили настоящий Акт о нижеследующем:

1.1. Администрация передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилые помещения согласно п. 1.2. Договора, общей площадью 154,8 кв.м., расположенные по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, рабочий поселок Линево, улица Листвянская, дом 1, для использования его под _____

Арендатора.

1.2. Описание передаваемого нежилого помещения:

номера на поэтажном плане (93-95, 99-103),

этаж – 4,

назначение- универсальное,

помещения нежилые.

ИТОГО:

Кадастровый (или условный) номер: 54:07:020110:94.

Право собственности на нежилые помещения подтверждается выпиской из ЕГРН (Приложение 1 к Договору).

Администрация подтверждает, что данное недвижимое имущество не обременено правами третьих лиц.

1.3. Арендатор претензий по состоянию нежилого помещения к Администрации не имеет.

1.4. Настоящий Акт составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, идентичных по содержанию, по одному для каждой из сторон и для регистрирующего органа _____.

Арендатор: _____

Администрация: 633216, Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, д. 1, ИНН: 5443105837, КПП: 544301001, ОКАТО: 50215552000

Администрация:

Глава р.п.

_____ / Д.А. Грушевой /

М.П.

Арендатор:

М.П.

ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

№ _____ « ____ » _____ 20 ____ г.

заполняется Заявителем (его полномочным представителем)

Заявитель - физическое лицо юридическое лицо

ФИО/Наименование Заявителя _____

(для физических лиц)

Документ, удостоверяющий личность _____

Серия _____ № _____, выдан « ____ » _____ г.

ИНН _____ Телефон _____

(для юридических лиц)

Документ о государственной регистрации в качестве юридического лица _____

серия _____ № _____ дата регистрации « ____ » _____ г.

Орган, осуществивший регистрацию _____

Место выдачи _____

ИНН _____

Место жительства/место нахождение заявителя _____

Телефон _____ Факс _____ Индекс _____

Банковские реквизиты заявителя для возврата денежных средств:

Банк: _____

расчетный (лицевой) счет № _____

корр. счет _____ КПП _____

БИК _____

Представитель заявителя _____

(ФИО или наименование)

Действует на основании доверенности от « ____ » _____ 20 ____ г. № _____

Реквизиты документа, удостоверяющего личность представителя - физического лица, или документа о государственной регистрации в качестве юридического лица представителя - юридического лица: _____

(наименование документа, серия, номер, дата и место выдачи (регистрации), кем выдан)

принимая решение об участии в аукционе на право заключения договора аренды, находящегося в муниципальной собственности имущества: _____

(наименование имущества, его основные характеристики и местонахождение)

обязуюсь:

1) соблюдать условия аукциона, содержащиеся в информационном извещении о проведении аукциона, опубликованном в: Информационном бюллетене от ____ . ____ . 20 ____ г. № _____, а также порядок проведения аукциона, установленный действующим законодательством

2) в случае признания победителем аукциона заключить с организатором аукциона договор аренды не позднее 20 дней с даты подведения итогов аукциона и подписания;

Приложения:

1. Копии учредительных документов, сведения о наличии (отсутствии) доли Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в уставном капитале – для юридических лиц, копии паспорта - для физических лиц.

2. Иные документы, представляемые заявителем в соответствии с требованиями законодательства и учредительными документами заявителя.

3. Подписанная заявителем опись представленных документов (в 2-х экземплярах).

Подпись Заявителя (его полномочного представителя)

Дата: «__» _____ 20__ г. М. П.

Заявка принята организатором (его полномочным представителем):

«__» _____ 20__ г. в час. _____ мин. _____ за № _____

Подпись уполномоченного лица организатора, принявшего заявку.

(подпись) (фамилия, имя, отчество, должность)

«УТВЕРЖДАЮ»

Глава рабочего поселка Линево
Искитимского района Новосибирской области

Д.А. Грушевой

«__» _____ 2022г.

**ИЗВЕЩЕНИЕ
О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА**

**НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, НАХОДЯЩЕГОСЯ В
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Р.П. ЛИНЕВО**

Организатор аукциона, наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона	Администрация р.п.Линево Искитимского района Новосибирской области, 633216, Новосибирская область, Искитимский район, ул. Листвянская, д.1, linevoadm@mail.ru , тел. 8 (383)- 433-12-17, факс: 8 (383) 43 50-258
Форма торгов	Аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений.
Место расположение объекта аренды; описание и технические характеристики, муниципального имущества, права на которое передаются по договору; площадь помещения	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Искитимский район, р.п. Линево ул. Листвянская, д.1, 4 этаж, номера на поэтажном плане: 93-95,99-103, общей площадью 154,8 кв.м. Нежилые помещения расположены на 4 этаже 5-тиэтажного здания административно-офисного назначения, помещения встроенные, отдельной входной группой не оборудованы, без мебели, помещения обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями, коммунальные платежи, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы, связанные с содержанием помещений, в арендную плату не включены (оплачиваются арендатором отдельно); пол - линолеум, бетонный; стены – обои, побелка, покраска; потолок – побелка, пластиковые панели; окна – пластиковые, деревянные; двери – деревянные.
Целевое назначение муниципального имущества, права на которое передаются по договору	Не определено
Дата, время, место начала и окончания приема заявок на участие в аукционе	Прием заявок осуществляется с 9:00 26.11.2022 до 16:00 16.12.2022 в рабочие дни, перерыв с 13:00 до 14:00 (время местное) по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево ул.Листвянская, д.1, каб. 40.
Место, дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе	20.12.2022 в 15:00 по местному времени по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево ул.Листвянская, д.1, каб. 40.

Дата, время и место проведения аукциона	23.12.2022 г. в 10.00 по местному времени по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, д.1, каб. 40.
Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) в размере ежемесячного платежа за право пользования указанным имуществом (руб.) без НДС	30 340 (Тридцать тысяч триста сорок) рублей 80 копеек.
Шаг аукциона	1 517 (Одна тысяча пятьсот семнадцать) рублей 04 копейки
Срок действия договора	3 года
Срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети «Интернет», на котором размещена документация об аукционе.	<p>Аукционная документация представляется с момента ее размещения на официальном сайте торгов: torgi.gov.ru и официальном сайте rplinevo.nso.ru.</p> <p>По адресу организатора аукциона: 633216, Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул.Листвянская, д.1, каб. 40.</p> <p>На основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа в течении 2 рабочих дней с даты получения организатором соответствующего заявления.</p> <p>Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору аукциона запрос о разъяснении положений документации об аукционе. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор аукциона обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений аукционной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.</p>
Плата, взимаемая за предоставление аукционной документации	Не установлена
Требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка	Внесения задатка не требуется
Срок, в течении которого организатор вправе внести изменения в документацию	Организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе.
Срок в течении которого организатор вправе отказаться от проведения аукциона	Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.
Заключение договора	Договор на право аренды муниципального имущества подписывается сторонами в установленном законодательством порядке не ранее 10 дней, но не позднее 20 дней с даты подведения итогов аукциона и подписания протокола.
Оплата по договору	Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 25 числа текущего месяца. Первоначальный платеж по договору на право аренды вносится в течении 10 дней со дня заключения данного договора.

Реквизиты для оплаты по договору	633216, Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, 1 Получатель: УФК по Новосибирской области (администрация р.п.Линево Искитимского района, л/счет 04513004290), Банк получателя: Сибирское ГУ Банка России // УФК по Новосибирской области, г. Новосибирск номер казначейского счета 03100643000000015100 НЕКС 40102810445370000043 БИК 015004950, ИНН 5443105837, КПП 544301001 ОКТМО 50615152 КБК 555 1 11 05 035 13 0000 120 (Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления городских поселений и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений))
----------------------------------	---

ОПИСАНИЕ ЛОТА

Нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, расположенные по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, д.1, 4 этаж, номера на поэтажном плане: 93-95,99-103.

Правообладатель: администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области (собственность).

Нежилые помещения расположены на 4 этаже 5-тиэтажного здания административного назначения (администрация р.п. Линево).

Кадастровый номер 54:07:020110:94.

Фундамент: сборный железобетонный ленточный.

Материал стен: кирпич.

Перегородки: кирпичные.

Перекрытия: сборный ж/бетон.

Крыша: плоская, совмещенная с рулонным покрытием.

Состояние: хорошее.

Водоснабжение, канализация: центральные.

Электроснабжение: проводка скрытая.

Отопление: центральное.

Телекоммуникации: интернет, телефония.

Общая площадь здания – 2 490,1 кв.м., площадь нежилых помещений, подлежащих сдаче в аренду – 154,80 кв.м.

Внутренняя отделка: пол - линолеум, бетонный; стены – обои, побелка, покраска; потолок – побелка, пластиковые панели; окна – пластиковые, деревянные; двери – деревянные.

Лифт отсутствует.

Наличие мебели: отсутствует.

Требует косметического ремонта.

Предполагаемое использование: в качестве помещений универсального назначения.



Утверждаю

Директор ООО АНО «ЛАВР»

А.О. Подзолкина

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости арендной платы за пользование нежилым помещением

№54/08-2022

Объект оценки: Арендная плата за пользование нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, д. 1, номера на поэтажном плане: 93-95, 99-103, общей площадью 154,8 кв.м.

Заказчик: Администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области

Дата оценки: 23.09.2022г.

Дата осмотра: 23.09.2022г.

Дата составления отчета: 23.09.2022г.

Исполнитель: ООО АНО «ЛАВР»

г. Новосибирск, 2022 г.

Главе р.п. Линево Искитимского района
Новосибирской области
Грушевому Д.А.

Уважаемый Дмитрий Анатольевич!

В соответствии с Контрактом №54/08-2022 на оказание услуг для обеспечения муниципальных нужд от 31.08.2022г. Оценщик ООО АНО «ЛАВР» произвел оценку рыночной стоимости арендной платы за пользование нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, д. 1, номера на поэтажном плане: 93-95, 99-103, общей площадью 154,8 кв.м., в целях сдачи в аренду.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений. Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, а также исследования, расчеты, выводы и заключения Вы найдете в соответствующих частях отчета. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, Свода стандартов СМАО.

Результаты проведенного анализа и расчетов, основанных на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в настоящем Отчете, с учетом сделанных допущений, позволяют сделать вывод о том, что рыночная величина месячной арендной платы за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимого имущества без учета коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, связанных с его содержанием, по состоянию на дату оценки (23.09.2022г.) составляет:

196 (Сто девяносто шесть) рублей 00 копеек без учета НДС.

Отчет может быть использован только согласно определенному выше назначению. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

По вопросам, связанным с настоящим Отчетом, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Наш тел.: 8 (383) 244-78-00, E-mail: ocenka@lavrnsk.ru.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

**Директор
ООО АНО «ЛАВР»**



/А.О. Подзолкина/

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения о Заказчике оценки	5
1.4. Сведения об оценщике, подписавшем отчет	5
1.5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	5
1.6. Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах, организациях	6
1.7. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил договор	6
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	6
1.10. Понятия и определения, обязательные к применению	7
1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки	8
1.12. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	8
1.13. Иные сведения, являющиеся по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета конкретного объекта оценки	8
1.14. Перечень использованных при проведении оценки документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
1.15. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	8
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	11
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	11
3.1.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в России по состоянию за январь-июнь 2022 года	11
3.1.2. Анализ социально-экономической обстановки в Новосибирской области по итогам января - июнь 2022 года	15
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	17
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	18
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	23
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
4.1. Анализ наиболее эффективного использования	26
4.2. Описание подходов к оценке, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	27
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
4.3.1. Определение рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки сравнительным подходом	31
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	39
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТоговой стоимости объекта оценки	39
7. ПРИЛОЖЕНИЯ	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	42
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ПО ОБЪЕКТАМ СРАВНЕНИЯ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	54

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1.1

Основные факты и выводы

Дата составления и порядковый номер отчета	Отчет №54/08-2022 от 23.09.2022г.
Основание для проведения оценки	Контракт №54/08-2022 на оказание услуг для обеспечения муниципальных нужд от 31.08.2022г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Арендная плата за пользование нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, д. 1, номера на поэтажном плане: 93-95, 99-103, общей площадью 154,8 кв.м.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Сравнительный подход	196 (Сто девяносто шесть) рублей без НДС в за 1 кв.м. в месяц
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки	196 (Сто девяносто шесть) рублей без НДС в за 1 кв.м. в месяц
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • результаты настоящей оценки могут использоваться только для целей предоставления в аренду и не могут использоваться для совершения иных сделок с объектом оценки; • мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что данный объект, либо его составляющие будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете. • в соответствии со ст. 12 гл. II ФЗ-135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета; • настоящий отчет, равно как и любая его часть не могут копироваться и распространяться без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

1.2. Задание на оценку

Таблица 1.2.1

Задания на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))	Арендная плата за пользование нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, д. 1, номера на поэтажном плане: 93-95, 99-103, общей площадью 154,8 кв.м
Характеристики объекта оценки или его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> - Кадастровый паспорт помещения от 21.12.2015 г. №54/201/15-423234; - План объекта по состоянию на 14.03.2012 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право аренды (пользования), без учета ограничения (обременения) права
Цель оценки	Определение рыночной стоимости арендной платы
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей сдачи в аренду
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	23.09.2022г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки. 2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. 3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.

	<p>4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его отчуждения.</p> <p>5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.</p> <p>6. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим</p>
--	--

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3.1

Сведения о Заказчике оценки	
Полное наименование Заказчика	Администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области
ОГРН, дата государственной регистрации	ОГРН 1025404673436. Дата присвоения ОГРН: 24.12.2002
Адрес (место нахождения)	633216, Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул.Листвянская, 1

1.4. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

Таблица 1.4.1

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Подзолкина Алёна Олеговна
Местонахождение оценщика	630004, Новосибирская обл., г. Новосибирск, проспект Димитрова, дом 1, офис 314
Номер контактного телефона	+79231501539
Адрес электронной почты оценщика	ocenka@lavrnsk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (местонахождение: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, помещение XXIII) от 20 июля 2011 г. Регистрационный №003360
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом: серия ВСГ №5352696 от 24.06.2010г. Регистрационный номер: 120/2-Э от 30.06.2010г. Квалификация: экономист. Специальность: Финансы и кредит. Специализация: Оценка собственности. ФГОУ ВПО «Сибирская академия государственной службы», г. Новосибирск.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Имущественная ответственность застрахована в АО «АльфаСтрахование» на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей сроком на один год. Страховой полис №5691R/776/500531/21, срок страхования с 21.12.2021г. по 20.12.2022г.)
Квалификационный аттестат оценщика	Направление «Оценка недвижимости» №023404-1. Дата выдачи: 02.07.2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет (с 2008 г.)
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	Трудовой договор с ООО АНО «ЛАВР» от «17» августа 2016 г. №01
Квалификация, профессиональные звания оценщика, прочие сведения	Оценщик I категории в соответствии с "Квалификационным справочником должностей руководителей, специалистов и других служащих", утвержденным Постановлением Минтруда РФ от 21 августа 1998 г. №37 (с изменениями от 21 января, 4 августа 2000 г., 20 апреля 2001 г.)

1.5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения об ООО АНО «ЛАВР»

Наименование и организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью Агентство независимой оценки «ЛАВР».

ОГРН 1165476137672. Дата присвоения: 28.07.2016г. ИНН 5407956582. КПП 540701001. Юридический / почтовый адрес: 630004, г. Новосибирск, проспект Димитрова, дом 1, офис 314.

Ответственность ООО АНО «ЛАВР» застрахована в АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей сроком на один год (Страховой полис №5691R/776/500026/22 от 07.07.2022г.). (Приложение 2 настоящего Отчета).

1.6. Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов, организациях

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах приведена в п. 1.4, п. 1.5 настоящего Отчета. Иные специалисты и организации в проведении оценки и подготовке отчета об оценке участия не принимали.

1.7. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил договор

Подписавшие настоящий Отчет оценщик и ООО АНО «ЛАВР» в лице директора Подзолкиной А.О. удостоверяют нижеследующее:

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

2. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора на выполнение работ, по оценке имущества.

3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Юридическое лицо – заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

4. Ни заказчик, ни иные заинтересованные лица не осуществляли вмешательство в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

5. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

6. ООО АНО «ЛАВР» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

7. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.

2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.

4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его отчуждения.

5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

6. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

7. Определение рыночной стоимости арендной платы за пользование 1 кв.м. нежилого помещения осуществляется без учета коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, без НДС.

8. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране».

9. Итоговая рыночная стоимость приведена с округлением до рублей.

1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, обязателен к применению в силу закона;

- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, обязателен к применению в силу закона;

- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, обязателен к применению в силу закона;

- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, обязателен к применению в

силу закона.

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО:

- Свод стандартов СМАО, обязательны к применению членами СМАО.

1.10. Понятия и определения, обязательные к применению

В соответствии с ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 применяются следующие термины и определения:

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В соответствии с ФСО №2, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298 применяются следующие термины и определения:

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой

информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.09.2014 №611 **объектами оценки** могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей ФСО №7 объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

1.12. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки отсутствуют.

1.13. Иные сведения, являющиеся по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета конкретного объекта оценки

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки отсутствуют.

1.14. Перечень использованных при проведении оценки документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие документы, полученные от Заказчика (копии представлены в приложении 4 настоящего Отчета):

- Кадастровый паспорт помещения от 21.12.2015 г. №54/201/15-423234;
- План объекта по состоянию на 14.03.2012 г.

Иные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, полученные из других источников, отсутствуют.

1.15. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 1.15.1

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Данные, использованные при проведении оценки	Источники получения данных
Данные об общей политической и социально-экономической обстановке в стране	По материалам: Мониторинга Федеральной службы государственной статистики «Информация о социально-экономическом положении России, январь-июнь 2022 года», Москва, режим доступа: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2022.pdf

Наименование показателя (характеристики)	Значение показателя (характеристики)	Ссылка на источник информации
Состояние	Требуется косметический ремонт	
Начальное функциональное назначение	Швейный цех, подсобные помещения	
Предполагаемое использование	В качестве помещений универсального назначения	
Описание местоположения		
Удаленность от центральной части рабочего поселка	Средняя	Визуальный осмотр
Местоположение относительно магистралей	1-я линия	
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение составляют многоквартирные жилые дома, здания административного назначения, гаражи, следственный изолятор	
Транспортная доступность	Хорошая	
Ближайшая остановка городского общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Бульвар» на расстоянии около 770 м	
Ближайшая магистраль	ул. Листвянская	
Деловая активность района расположения объекта оценки (в рамках населенного пункта)	Низкая	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Других существенных факторов, способных оказать значительное влияние на стоимость объекта, не выявлено	

Местоположение объекта оценки приведено ниже на рисунке 1-3.

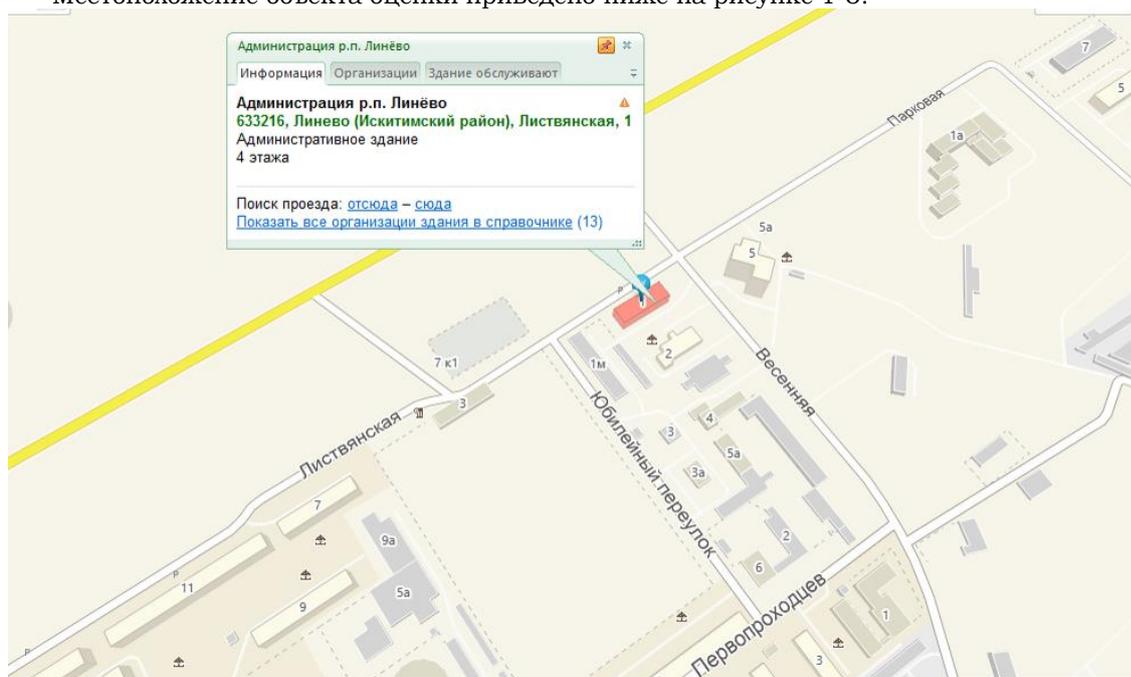


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки в рамках квартала
Источник информации: 2ГИС Новосибирск, сентябрь 2022г.

Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

На дату оценки отсутствовала информация, содержащая сведения о физическом износе объекта оценки.

В данном случае физический износ здания определялся методом экспертизы состояния по шкале экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости (источник: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>):

Атлантического (Балтийское, Черное, Азовское моря), Северного Ледовитого (Баренцево, Белое, Карское, море Лаптевых, Восточно-Сибирское, Чукотское), Тихого (Берингово, Охотское, Японское) и бессточного Каспийского моря. Протяженность морских границ России – 38 807,5 км. Она также имеет морские границы с США и Японией.

Территория страны разнообразна по климату и природным зонам, вместе с тем большая ее часть относится к полярным и/или труднодоступным и малопригодным для жизни территориям.

Россия занимает третье место в мире по численности населения. По состоянию на 1 января 2018 года численность населения составила 146 877 088 человек.

В составе Российской Федерации находятся 85 субъектов, 46 из которых именуется областями, 22 – республиками, 9 – краями, 3 – городами федерального значения, 4 – автономными округами и 1 – автономной областью.

Организация производства РФ основана на природно-ресурсном потенциале, составляющем свыше 20% мировых запасов. Это обеспечивает России особое место среди индустриальных стран. Природные ресурсы, используемые экономикой России, составляют 95,7% национального богатства страны. К ним относятся запасы пресных вод и минерального сырья (нефть, газ, уголь, руда), требующего больших затрат на транспортировку к местам применения. Природные ресурсы – преобладающая часть экспорта в страны СНГ, Западной Европы, Китай и Японию. Они остаются важнейшими структурообразующими элементами глобальных экологических систем планеты.

РФ занимает первое место в мире по запасам газа (32% мировых запасов, 30% мировой добычи); второе место по уровню добычи нефти (348,8 млн. тонн и 10% доля мировой добычи); третье место по запасам угля (22 угольных бассейна, 115 месторождений, в том числе в европейской России – около 15,6%; в Сибири – 66,8%; на Дальнем Востоке – 12,9%; на Урале – 4,3%). По разведанным запасам железных руд (около 57 млрд. т.) РФ занимает тоже первое место, по олову – второе, по свинцу – третье. В то же время, занимая лидирующее положение в мире, например, по обеспеченности лесом, Россия использует его малоэффективно: в Швеции, Финляндии и США сьем древесины с 1 га лесопокрытой площади в 10 раз выше, чем в РФ.

Сельское хозяйство РФ охватывает: растениеводство (в том числе зерноводство – производство пшеницы и ржи; свекловодство – производство сахарной свеклы; производство масличных культур, особенно подсолнечника; картофелеводство, овощеводство, садоводство и кормопроизводства), животноводство (скотоводство, свиноводство, овцеводство, птицеводство, коневодство, рыбоводство, звероводство, оленеводство, верблюдоводство, пчеловодство).

Промышленность РФ включает: конкурентоспособные отрасли, развивающиеся на собственной финансовой базе (нефтяная, газовая, добыча и переработка драгоценных камней и металлов), отрасли с высоким научным потенциалом (самолетостроение, ракетно-космическое производство, атомная промышленность, производство вооружения и военной техники, электротехника, целлюлозно-бумажная промышленность и др.), отрасли со значительным техническим отставанием (автомобильная промышленность, транспортное, дорожное и с.-х. машиностроение, легкая и пищевая промышленность).

Энергетика РФ делится на тепло/гидроэнергетику и атомную энергетику. На производство тепла в стране расходуется 2/3 первичных энергоресурсов, идущих на внутренние нужды. Главные источники теплоснабжения – котельные и теплостанции (ТЭС) – их 69% от общего числа, а это – 260 тыс. км. теплосетей, хотя они технически несовершенны, высокоаварийны и теплорасточительны.

В лучших условиях находится гидроэнергетика: в РФ сосредоточено около 9% мировых запасов водной энергии (больше только у Китая), однако распределение технического потенциала рек по территории страны неравномерно: большая часть полноводных рек протекает в Сибири (Ангара, Витим, Енисей, Иртыш, Лена, Обь), где спрос на электроэнергию невелик. В Сибири освоено лишь 1,1% гидротехнического потенциала региона, на Дальнем Востоке – 1,4%, а в Европейской России – 26,6%.

Топливо-энергетический комплекс (ТЭК) РФ объединяет также отрасли, осуществляющие добычу, транспортировку, обработку первичных энергетических ресурсов (нефть, газ, уголь), занимая 2-е место в мире после США по производству энергоресурсов и 3-е место в мире после США и Китая по внутреннему употреблению. Почти 40% первичных энергоресурсов РФ экспортируется, что и определяет ориентацию экономики РФ (лишь 54% добытого перерабатывается внутри страны).

Длина железнодорожных линий в РФ – 86 тыс. км. На нем работают 3,6 тыс. грузовых электровозов, 1,2 тыс. тепловозов, используются 497 тыс. грузовых вагонов и 20,1 тыс. пассажирских. Более 85% перевозок осуществляется негосударственными предприятиями (это 40% общего грузооборота и 35% пассажирского).

Морской транспортный флот РФ располагает 840 судами плюс 186 судов, зарегистрированных в иностранных судовых реестрах. 149 морских судов приватизированы. В государственной собственности находятся ледоколы (из них 6 задействованы на трассе Северного морского пути, остальные в Антарктиде) и аварийно-спасательные суда. 43 морских торговых порта России обеспечивают перевозку грузов во внешней торговле, что составляет 93,3% всего ее грузооборота. Однако 2/3 российских портов мелководны. Протяженность внутреннего водного транспорта (реки Волга с Камой, Обь с Иртышом, Енисей, Лена, Амур) – 101,8 тыс. км. На их протяжении имеется 700 шлюзов, каналов и дамб, действуют 32 тыс. судов. На внутренних водах РФ 125 портов.

61150,7 млрд рублей, или 93,2%. На долю субъектов малого предпринимательства в июне 2022 г. приходилось 29,1% оборота оптовой торговли.

В июне 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,7%, в том числе на продовольственные товары - 98,9%, непродовольственные товары - 99,6%, услуги - 100,9%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 95,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 91,4%, в обрабатывающих производствах - 97,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,9%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,8%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2022 г. составила 62457 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,0%.

Таблица 3.1.1.1

Основные социально-экономические показатели развития экономики РФ в январе – июне 2022 года³

	I квартал 2022 г.	В % к I кварталу 2021 г.	Справочно I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	34629,2 ¹⁾	103,5	99,7
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3995,1	112,8	103,3

1) Первая оценка.

	I полугодие 2022 г.	В % к I полугодю 2021 г.	Справочно I полугодие 2021 г. в % к I полугодю 2020 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		99,2 ²⁾	101,7 ³⁾

2) Оценка.

3) Предварительные данные.

	Июнь 2022 г.	В % к		I полу- годие- 2022 г. в % к I полу- годю 2021 г.	Справочно		I полу- годие 2021 г. в % к I полу- годю 2020 г.
		июню 2021 г.	маю 2022 г.		% к		
					июню 2020 г.	маю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		95,5	104,6	100,6	111,3	106,0	106,4
Индекс промышленного производства		98,2	102,0	102,0	110,0	102,0	103,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	468,2	102,1	103,9	102,2	99,7	103,9	99,8
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,1	105,6	118,5	144,2	134,7	155,2	129,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	440,2	94,2	92,6	100,5	113,1	96,5	105,2
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	97,3	92,0	101,2	108,7	94,4	105,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3437,8	90,4	101,1	96,6	111,5	100,5	110,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1017,2	100,2	100,4	104,5	141,2	101,2	119,4
Индекс потребительских цен		115,9	99,7	114,3	106,5	100,7	105,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		111,3	95,9	122,5	131,0	102,9	120,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,0	82,5	100,2	77,2	77,7	97,1	99,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	57,9	100,5	38,8	42,4	87,3	125,4

	Май 2022 г.	В % к		Январь- май 2022 г.	Справочно	
		маю 2021 г.	апрелю 2022 г.		май 2021 г. в % к	январь- май

3 Источник: https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm

Промышленность. Промышленность области представлена предприятиями электроэнергетики, черной и цветной металлургии, машиностроения и металлообработки, строительной индустрии, топливной, химической, медицинской, лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной, легкой и пищевой промышленности.

Многие предприятия радиоэлектроники, приборостроения, различных машиностроительных производств, авиационной, химической и атомной промышленности - уникальные и единственные в своем роде предприятия и научно-исследовательские институты со своей специфической технологией и высококвалифицированными кадрами. Большинство предприятий входят в военно-промышленный комплекс.

Чёрная металлургия представлена крупным сталеплавильным заводом. В отрасли цветной металлургии выделяются единственный в стране комбинат по выплавке олова, аффинажный завод (выплавка золота), заводы по производству редких металлов и по производству ядерного топлива.

Далее в таблице 3.1.2.1 представлены основные макроэкономические показатели развития Новосибирской области за январь - июнь 2022 года.

Таблица №3.1.2.1

Основные экономические и социальные показатели Новосибирской области за январь - июнь 2022 года⁵

	Июнь 2022г.	Январь - июнь 2022г.	Индекс физического объема в % к соответствующему периоду 2021г.		Справочно: январь - июнь 2021г. в % к январю - июню 2020г.
			июнь 2022г.	январь - июнь 2022г.	
Индекс промышленного производства	x	x	96,4	102,3	111,5
в том числе:					
добыча полезных ископаемых	x	x	115,3	123,3	101,7
обрабатывающие производства	x	x	92,4	99,4	111,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	x	x	115,0	99,5	111,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	x	71,5	81,1	158,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	15108,6	70878,0	85,2	109,8	104,1
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	133,1	1105,9	124,5	169,7	104,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	62802,7	382830,5	96,2	103,4	113,2
Оборот оптовой торговли, млн рублей	174761,8	991146,1	83,0	94,0	97,9
Оборот общественного питания, млн рублей	3623,2	20690,5	112,5	117,0	139,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	20232,3	113575,6	125,8	121,3	111,2
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹⁾ номинальная, рублей	50354	48748	111,4	113,0	108,5
реальная, %	x	x	94,5	98,0	103,4
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % ²⁾	1,2	x	x	x	2,5
Индекс потребительских цен ³⁾	x	x	111,0	x	104,7
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾	x	x	118,4	x	111,7

¹⁾ Данные за май и январь - май 2022 и 2021 гг. соответственно.

²⁾ Оценка на конец июня 2022 и 2021 гг. соответственно.

³⁾ Июнь в % к декабрю предыдущего года.

Общая характеристика Искитимского района⁶

Искитимский район был образован в 1935 году. Район расположен в восточной части Новосибирской области, граничит с Новосибирским, Ордынским, Сузунским, Черепановским, Маслянинским и Тогучинским районами.

Своеобразное геологическое строение территории района обусловило наличие, в основном, месторождений полезных ископаемых осадочного происхождения: антрацитов, минеральных строительных материалов. В районе находятся следующие месторождения полезных ископаемых: угольные (Горловский антрацитовый бассейн), керамзитовое и аглопоритовое сырье (Линевское, Девкинское), цементное сырье (Чернореченское), глины тугоплавкие (Евсинское), облицовочные камни (Шипуновское I-ое, Верх-Коеенское), суглинки кирпичные (Легостаевское, Степное, Евсинский участок №1, Искитимское I-ое, Крутихинское, Преображенское), известняки строительные (Искитимское I-ое, Чернореченское, Шипуновское II-ое, Выдрихинское, Легостаевское), пески строительные (Дятловское II-ое, Искитимское, Старо-Искитимское, Чесноковское, Чесноковское - I-

³ Источник: <https://novosibstat.gks.ru/folder/42303>

⁶ Источник информации: Официальный сайт администрации Искитимского района: <https://iskitimr.nso.ru/page/1178>

Глобальное местоположение	<p>В черте города областного центра – г. Новосибирска. В административных центрах районов Новосибирской области. В районах Новосибирской области (кроме административных центров) В районах Новосибирской области, вдоль федеральных трасс. Объект оценки расположен в р.п. Линево Искитимского района Новосибирской области</p>
Локальное местоположение	<p>Для объектов, расположенных в черте города Новосибирска локальное местоположение определяется исходя из следующего: 1) Местоположение по административным районам города; 2) Локальное местоположение внутри района: центр, окраина, промышленная зона; Для объектов, расположенных в административных центрах районов Новосибирской области, локальное местоположение определяется исходя из окружения: близость к границе административных центров. Для объектов, расположенных в районах Новосибирской области локальное местоположение определяется исходя из следующего: 1) Удаленность от трассы; 2) Удаленность от административного центра района; 3) Наличие окружающей инфраструктуры (коммуникации, подъездные пути и т.д.). Для объектов, расположенных вдоль федеральных трасс локальное местоположение определяется исходя из окружения: 1) Удаленность от административных центров; 2) Транспортный трафик. Объект оценки расположен в средней удаленности от центра поселка в зоне низкой деловой активности</p>
Назначение	<p>Коммерческая недвижимость по назначению делится на: - офисную; - торговую; - производственно-складскую; - универсальную. Объект оценки относится к сегменту универсальной недвижимости</p>
Тип объектов	<p>- имущественный комплекс (несколько зданий, расположенных на земельном участке); - отдельно стоящее здание на земельном участке; - встроенные помещения. Объект оценки представляет собой встроенные помещения, расположенные в отдельно стоящем здании</p>
Площадь	<p>- до 50 кв.м. - 50 - 100 кв. м. - 100-250 кв. м. - 250-500 кв. м. - 500-1000 кв. м. - 1000-1500 кв. м. - 1500-3000 кв. м. - более 3000 кв. м. Объект оценки относится к сегменту «от 100 до 250 кв.м.»</p>

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Объект оценки относится к недвижимому имуществу. По определению Гражданского кодекса (ст. 181) к недвижимому имуществу (недвижимости) принадлежат земельные участки, а также объекты, расположенные на земельных участках, перемещение которых невозможно без их обесценивания и изменения их назначения. В том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия, леса и многолетние насаждения. К недвижимости могут быть причислены законом воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а также другие вещи, права на которые подлежат государственной регистрации.

Недвижимость становится коммерческой, если предполагается ее коммерческое использование с получением постоянного дохода. Коммерческая недвижимость представляет собой объекты недвижимости, которые используются для ведения коммерческой деятельности, находящиеся в нежилом статусе изначально, либо переведенные в нежилой фонд. Коммерческая недвижимость включает в себя: офисные здания и помещения административно-офисного назначения; гостиницы; магазины, торговые центры; рестораны, кафе и др. пункты общепита; пункты бытового обслуживания, сервиса; заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; паркинги, гаражи, склады, складские помещения и пр.

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки относится к коммерческой недвижимости, поскольку используется для получения постоянного дохода.

К коммерческой недвижимости относят офисные центры, торговые центры, складские комплексы и объекты стрит-ритейла. Зачастую поведение цен в различных сегментах рынка коммерческой недвижимости не совпадает ввиду соотношения множества факторов.

Рынок коммерческой недвижимости формирует спрос и предложение, а так же к этому прибавляется еще множество факторов: влияние инфляции на потребление услуг, изменение политики государства, зависимость компаний-владельцев от других компаний.

Рынок коммерческой недвижимости подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

- офисные;
- торговые;
- производственно-складские.

На рынке офисов сформировалось три основных сектора:

Первый сектор — престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая.

Второй сектор образуют офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.

Третий сектор составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий, а также помещения на первых этажах жилых домов. Это помещения с минимальной отделкой и ремонтом невысокого качества, без сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

Рынок офисных помещений имеет хорошую перспективу для своего развития, так как свобода ведения предпринимательской деятельности ведет к созданию все новых предпринимательских структур, нуждающихся в помещениях для их функционирования.

Рынок торговых помещений.

Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений, за пределами центра — аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз.

Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является рынок производственно-складских помещений. Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузо-разгрузочной техникой, отапливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др.

Проведя сегментацию рынка коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что сегментом рынка, к которому относятся объекты оценки, является: рынок низкокласных универсальных объектов, расположенных в р.п.Линево Искитимского района Новосибирской области, однако при отсутствии рынка объектов аналогичного назначения в р.п. Линево в достаточном количестве, сегмент будет расширен на весь Искитимский район Новосибирской области в соответствии с ФСО №7.

Анализ рынка составлен по собственным исследованиям рынка, проведенным Оценщиком.

Рынок коммерческой недвижимости в районах Новосибирской области слабо развит. Существуют единичные предложения по продаже и аренде коммерческой недвижимости на дату проведения анализа рынка. Выявить тенденции на рынке коммерческой недвижимости в районах Новосибирской области не представляется возможным. Существенным фактором, влияющим на рынок коммерческой недвижимости в районах, является фактор близости к автомагистрали – федеральному шоссе, близости к областному центру, развитию района в пределах федеральных программ. И, соответственно, в таких случаях могут наблюдаться экстремумы и большой диапазон разброса цен. Поэтому подробно анализ рынка коммерческой недвижимости с анализом тенденций по району расположения объекта оценки не проводился.

Наиболее развитым сегментом коммерческой недвижимости в районах Новосибирской области является производственно-складская недвижимость, качественных объектов торгового и офисного назначения на рынке мало. Спрос на офисные помещения существенно зависит от рыночной ситуации – меняются приоритеты и в части востребованных площадей, и в части статусности занимаемого объекта.

При анализе рынка коммерческой недвижимости в выбранном сегменте Оценщик столкнулся с ограниченным предложением/сделками с универсальными помещениями, расположенными в р.п Линево Новосибирской области, учитывая это, в таблице №3.3.1 приведены цены предложений по аренде универсальных помещений, расположенных в Искитимском районе Новосибирской области.

Фактические цены предложения аренды универсальных помещений площадью до 100 кв.м. в юго-западном направлении Новосибирской области в июне - июле 2022г.

№ п/п	Назначение	Дата экспозиции	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации
1	Производственное помещение	Сентябрь 2022г.	Новосибирская область, Искитим, Центральная ул., 15	500,0	350	Сдам в аренду производственное помещение! Теплое, светлое, чистое, просторное! Отлично подойдет под швейное производство, пищевое, сборочный цех! Так же можно использовать для выращивания раков, микровзелени, грибов! Теплоснабжение собственное, энергоэффективное, не дорогое! Мощности в достаточном количестве для любых задач! Удобное местоположение, рядом жилой массив, много потенциальных работников! Отличный вариант для вашего бизнеса!	https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_2161705985
2	Помещение свободного назначения	Август 2022г.	Новосибирская область, Искитимский р-н, рабочий пос. Линёво, пр-т Мира, 4	422,0	232	Предлагаем в аренду просторное помещение в здании бывшего ЦУМа в посёлке Линёво. Общая площадь - 422 м2. Первый этаж. Мощность - 70 кВт. Первая линия. Отдельный вход. Перспективное место напротив территории опережающего социально-экономического развития. Активный автомобильный и пешеходный трафик. Вместительная парковка по периметру. Удобный въезд/выезд для авто, зона погрузки/разгрузки. Ремонт. Заключены все прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.	https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_linevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_422_m_2169670357
3	Помещение свободного назначения	Сентябрь 2022г.	Новосибирская область, Искитим, микрорайон Индустриальный, 42	240,0	300	Предоставляем в аренду нежилые помещения на 1,2 и 3 этаже здания, в том числе на 1 этаже 211 кв.м с ремонтом по 420 руб./кв.м, 240 кв.м без ремонта по 300 руб./кв.м.; на 2 этаже 240 кв.м. по 300 руб./кв.м., на 3 этаже 1277,5 кв.м по 300 руб./кв.м. Коммунальные и эксплуатационные затраты включены в стоимость арендной платы, кроме электроэнергии, уборки и охраны. Техническое состояние удовлетворительное. Все коммуникации.	https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1968_m_2002450649
4	Помещение свободного назначения	Сентябрь 2022г.	Новосибирская область, Искитимский р-н, пос. Чернореченский, Советская ул., 12	394,0	300	Сдаются в аренду помещения свободного /универсального назначения. Возможный вариант использования; МАГАЗИН, типография с офисным помещением экологически чистое и компактное производство швейный цех, сборочных цех. Восточная кафе, ЧАЙХАНА. Ранее располагалась китайской кафе.... В ставку арендной платы	https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_394_m_2484208110

№ п/п	Назначение	Дата экспозиции	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации
						включены отопление! Водоснабжения и Электроэнергию оплачивается дополнительно за фактическое! потребление ! на основании показаний ! прибора учёта.!	
5	Производственное помещение	Сентябрь 2022г.	Новосибирская область, Искитим, Комсомольская ул., 21	155,0	300	Предлагаем в аренду нежилые помещения общей площадью 274 кв.м., в том числе на 1 этаже 119,1 кв.м с отдельным входом по 350 руб. за кв.м, на 2 этаже 155 кв. без отдельного входа по 300 руб. за кв.м. Здание расположено на первой линии. Помещения могут быть использованы как в качестве офиса, так и свободного назначения. Состояние помещений - требуется ремонт. В ставку арендной платы включены отопление и водоснабжение. Электроэнергия оплачивается дополнительно за фактическое потребление на основании показаний прибора учета.	https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_270_m_2002096632
6	Помещение свободного назначения	Сентябрь 2022г.	Новосибирская область, Искитим, Мостовая ул., 1	100,0	250	В стоимость аренды входит охрана, отопление, вода, вывоз мусора, уборка территории и т.д., отдельно только электроэнергия. Здание находится в центре г. Искитима, Мостовая, 1. Помещения вновь построенные с внутренним ремонтом, отапливаемые (газ), в наличии свет (70 кВт), водоснабжение и водоотведение, охрана, большая прилегающая асфальтированная территория.	https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_590812862
7	Помещение свободного назначения	Сентябрь 2022г.	Новосибирская область, Искитим, Революции, 34	534,0	375	СДАМ 2х-этажное кирпичное здание (412 кв.м. + мансардный этаж 120 кв.м.). Объект расположен на участке 12 соток (пользоваться можно в районе 20) на первой линии от дороги, но в незначительном отдалении от центра Искитима, в зеленой зоне (до реки 50 метров). Отдаление является отличным преимуществом и дает возможность использовать помещение под сферу услуг (медицина, ресторан, кафе, гостевой дом, дом отдыха, развлекательный центр). Или рассматривать его под организацию различного вида производственных площадей, имущественных, складских комплексов и т.д. В здании газовое отопление, центральный водопровод, электроэнергия 15 кВт.(с возможностью увеличения)	https://novosibirsk.n1.ru/view/75335699/
8	Здание свободного назначения	Сентябрь 2022г.	Новосибирская область, Искитимский р-н, пос. Рощинский, Космическая ул.,	350,4	111	Сдам в Аренду , прекрасное помещение!!! Находится в районе г.Искитим от трассы 8 минут п.Рощинский! Подойдет под пекарню, производство, рыбный цех, и т.д. Электрическая мощность – 35 кВт Высота потолка –	https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_2545558531

№ п/ п	Назначение	Дата экспозиц ии	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации
			18А			<p>2,8 м Общая площадь здания –350,4 кв.м. Земля 8 соток. Печное отопление! Будет возможность провести центральное отопление! Имеется сливная яма. Центральное водообеспечение! Возможно сделать несколько отдельных входов или объединить помещения. ПРЕДОСТАВИМ АРЕНДНЫЕ КАНИКУЛЫ 2МЕС.!!!</p>	

Таким образом, на рынке представлены универсальные помещения, которые можно использовать в качестве офисных / торговых / под чистое производство.

Выявлено 8 предложений универсальных помещений в Искитимском районе Новосибирской области сдаваемых в аренду. Минимальная цена – 111руб. за кв.м. в месяц, максимальная цена – 375 руб. за кв.м. в месяц.

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные факторы, влияющие на формирование стоимости объектов оценки:

1. Ценообразующий фактор «торг» учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора приведено ниже и определено согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика-недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера А.А., 2021г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков 2020 г.	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков 2021 г.	Отношение средних значений экспертно-оценщиков 2021 года к 2020 году
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,5%	0,94
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	8,5%	0,98
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,5%	0,91
4. Стрит-ритейл	8,7%	8,0%	0,92
5. Объекты свободного назначения	9,5%	9,0%	0,95
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,3%	0,96

2. Передаваемые имущественные права. Объект оценки передается на праве аренды. Передача иных имущественных прав не предполагается.

3. Условия финансирования. Условия финансирования для всех объектов являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки.

4. Условия аренды. Как правило, условия аренды существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на арендную ставку объекта недвижимости.

5. Условия рынка (дата предложения). На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или плотностных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.

6. Местоположение. Тенденции рынка коммерческой недвижимости выявили следующую закономерность: хорошая транспортная доступность (отсутствие ограничения на въезд, наличие соответствующей транспортной инфраструктуры), близость к транспортным развязкам положительно оказывают положительное влияние на стоимость объекта. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора приведено ниже и определено согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика-недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера А.А., 2021г.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59

7. Площадь. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога. При оценке учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора приведено ниже и определено согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика-недвижимости-2021 «Офисно-торговая

недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А., 2021г.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

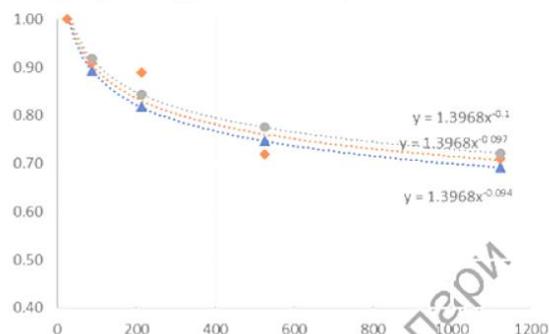


Рисунок 144. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

8. Тип помещения. Данная корректировка учитывает различия в функциональном назначении объекта оценки и объектов-аналогов сравнения. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора приведено ниже и определено согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика-недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А., 2021г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.93

9. Расположение встроенного помещения в здании (этаж). Данный ценообразующий фактор учитывает различие в этаже расположения помещения в здании. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора приведено ниже и определено согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика-недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А., 2021г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.96	0.95	0.98
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.87	0.78	0.95
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.74	0.66	0.82

10. Физическое состояние здания. Данная корректировка учитывает различия в состоянии зданий, в котором расположены объект оценки и объекты-аналоги. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора приведено ниже и определено согласно исследованию ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2878-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>).

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 12.07.2022 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов **Statirelt** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,94	0,91
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,63	0,85	0,73
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,37	0,57	0,46

11. Состояние внутренней отделки помещений. Данная корректировка учитывает различия в состоянии внутренней отделки объекта оценки и объектов-аналогов. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора приведено ниже и определено согласно данным, приведенным в «Корректировках рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений» по итогам расчета Statirelt на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.07.2022г. (<https://statirelt.ru/>).

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 12.07.2022 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала Statirelt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,96	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шпифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,19	1,12
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,14	1,08

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

12. Наличие отдельного входа. Наличие отдельной входной группы является фактором, повышающим привлекательность торгово-офисного помещения (особенно в случае если отдельный вход расположен со стороны оживленной улицы с большим пешеходным трафиком). Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора приведено ниже и определено согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика-недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленном Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера А.А., 2021г.

интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.92	0.94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.93	0.95

13. Наличие коммунальных платежей в арендной ставке. Данная корректировка учитывает наличие коммунальных платежей в арендной ставке. Величина коммунальных услуг принята в размере 8 % от арендной ставки для объектов, где в арендную ставку включены все коммунальные расходы, 3,4% для объектов, где в арендную ставку включено только отопление, и 3,8% для объектов, где в арендную ставку включены все коммунальные расходы, за исключением электроэнергии (доля коммунальных услуг в структуре арендной ставки за исключением электроэнергии) в соответствии с Докладом Вольновой В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>).

Таблица 2

Итоговые значения долей составляющих арендной ставки в средних городах и городах-миллионниках

Показатель	Средние города	Города-миллионники
ДОЛЯ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ, %		
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа),	30	28
в том числе:		
доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8	8
доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22	20
СОСТАВ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ		
Среднее значение величины коммунальных платежей, р./м ² /год	405	541
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов, %	30	28
Среднее значение эксплуатационных расходов, р./м ² /год	1 034	1 292
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов, %	70	72
СТРУКТУРА КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ПО ИХ ВИДАМ, %		
Электроэнергия	–	52
Вода и канализация	–	6
Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом азоснабжения)	–	42

3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Объектом оценки является нежилое помещение универсального назначения, расположенные в здании администрации в р.п. Линево Искитимского района Новосибирской области.

Анализ окружения показал, что объект аренды находится на незначительном удалении от центральной части поселка, имеет удовлетворительную транспортную доступность.

4. Описание процесса объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование от отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

4.1. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

По объемно-планировочным и конструктивным решениям объект оценки, является помещениями швейного цеха и подсобными помещениями. Проект договора аренды предусматривает разрешенное использование в качестве помещений универсального назначения.

Учитывая физически возможное и юридически разрешенное использование объекта оценки, а также его местоположение и окружение, можно предположить, что выгодным будет использование объекта оценки в качестве помещений универсального назначения.

4.2. Описание подходов к оценке, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка,

состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

1-й этап. Изучение состояния и тенденций развития рынка объекта оценки и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки. Выявление наиболее сопоставимых аналогов с оцениваемым объектом, проданных относительно недавно или предлагаемых к продаже.

2-й этап. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам; анализ собранной информации; сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки.

3-й этап. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов.

4-й этап. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода в настоящем Отчете используется **метод сравнения продаж**. Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам.

- ✓ Выбор единиц сравнения.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица, либо экономическая.

На рынке недвижимости в качестве единиц сравнения используют показатель «цена за 1 кв.м.».

- ✓ Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

- ✓ Согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам.
- ✓ Определение погрешности результата.

Для определения погрешности результата Оценщик использует проверку однородности выборки, используемой в расчете при помощи коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле (1):

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(\tilde{N}_i - \frac{\sum_{j=1}^k \tilde{N}_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k \tilde{N}_i}{k}}, \text{ где (1)}$$

\tilde{N}_i – i-ое значение ряда;
k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%⁷.

Если коэффициент вариации более 33%, то необходимо исключать экстремальные значения до тех пор, пока выборка полученных средневзвешенных значений стоимости 1 кв. м относительно каждого аналога не будет однородна.

Полученные откорректированные данные по стоимости единицы сравнения нескольких аналогичных объектов, используются для получения среднерыночной величины с помощью средневзвешенной величины (2):

$$x_{cp} = \sum (x_1 \times k_1 + x_2 \times k_2 + x_3 \times k_3 + \dots + x_n \times k_n) \text{ (2)}$$

⁷Постановление Росстата от 28.09.2004г. №42«Об утверждении «Методологических положений по формированию выборочной совокупности базовых организаций для наблюдения за ценами производителей продукции».

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Вывод: поскольку объект оценки является встроенными помещениями, оценщик принял решение отказаться от оценки рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки в части применения методов затратного подхода в данном Отчете.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании

информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Вывод: поскольку предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной величины арендной платы за пользование объектом оценки в целях предоставления его в аренду, оценщик принял решение отказаться от оценки рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки в части применения методов доходного подхода в данном Отчете.

4.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки

4.3.1. Определение рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки сравнительным подходом

Выбор объектов-аналогов

В ходе проведения анализа рынка аренды коммерческой недвижимости Новосибирской области, Оценщиком выявлен ряд предложений к сдаче в аренду объектов недвижимости максимально схожих с оцениваемыми.

Критерии отбора аналогов:

- дата экспозиции – август - сентябрь 2022 года;
- имеющие местоположение, схожее по инвестиционной и деловой привлекательности с местоположением объекта оценки;
- назначение: универсальные помещения;
- наличие информации, позволяющей идентифицировать ценообразующие факторы (этаж расположение, состояние отделки и т.п.)

Из представленной выборки объектов универсального назначения, содержащейся в таблице №3.3.1, в качестве аналогов отобраны объекты с №№1-5 (нумерация согласно таблице №3.3.1) как наиболее близкие к объекту оценки, объекты с №№7,8 не взяты в качестве аналогов, так как представляют собой отдельно стоящие здания, объект №6 – отличается по своим техническим характеристикам.

В целом среди элементов сравнения Оценщиком было выделено:

- имущественные права на объекты;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата предложения (экспозиции);
- местоположение объекта;
- расположение относительно остановок общественного транспорта;
- физические характеристики (площадь, назначение объекта, состояние отделки, этаж расположения, наличие отдельного входа, наличие коммунальных платежей в арендной ставке).

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу, приведенную ниже.

Таблица 4.3.1.1

Описание аналогов

№ п/п	Наименование объекта	Дата представления на открытый рынок	Местоположение	Площадь, кв.м.	Арендная плата, руб./кв.м./мес.	Дополнительная информация из объявления	Источник информации
1	Производственное помещение	Сентябрь 2022г.	Новосибирская область, Искитим, Центральная ул., 15	500,0	350	Сдам в аренду производственное помещение! Теплое, светлое, чистое, просторное! Отлично подойдет под швейное производство, пищевое, сборочный цех! Так же можно использовать для выращивания раков, микрозелени, грибов! Теплоснабжение собственное, энергоэффективное, не дорогое! Мощности в достаточном количестве для любых задач! Удобное местоположение, рядом жилой массив, много потенциальных работников! Отличный вариант для вашего бизнеса!	https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeshchenie_500_m_2161705985
2	Помещение свободного назначения	Август 2022г.	Новосибирская область, Искитимский р-н, рабочий пос. Линёво, пр-т Мира, 4	422,0	232	Предлагаем в аренду просторное помещение в здании бывшего ЦУМа в посёлке Линёво. Общая площадь - 422 м2. Первый этаж. Мощность - 70 кВт. Первая линия. Отдельный вход. Перспективное место напротив территории опережающего социально-экономического развития. Активный автомобильный и пешеходный трафик. Вместительная парковка по периметру. Удобный въезд/выезд для авто, зона погрузки/разгрузки. Ремонт. Заключены все прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.	https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_linevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_422_m_2169670357
3	Помещение свободного назначения	Сентябрь 2022г.	Новосибирская область, Искитим, микрорайон Индустриальный, 42	240,0	300	Предоставляем в аренду нежилые помещения на 1,2 и 3 этаже здания, в том числе на 1 этаже 211 кв.м с ремонтом по 420 руб./кв.м, 240 кв.м без ремонта по 300 руб./кв.м.; на 2 этаже 240 кв.м. по 300 руб./кв.м., на 3 этаже 1277,5 кв.м по 300 руб./кв.м. Коммунальные и эксплуатационные затраты включены в стоимость арендной платы, кроме электроэнергии, уборки и охраны. Техническое состояние удовлетворительное. Все коммуникации.	https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_1968_m_2002450649
4	Помещение свободного назначения	Сентябрь 2022г.	Новосибирская область, Искитимский р-н, пос. Чернореченский, Советская ул., 12	394,0	300	Сдаются в аренду помещение свободного /универсального назначения. Возможный вариант использования; МАГАЗИН, типография с офисным помещением экологически чистое и компактное производство швейный цех, сборочных цех. Восточная кафе, ЧАЙХАНА. Ранее располагалось китайской	https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_394_m_2484208110

№ п/п	Наименование объекта	Дата представления на открытый рынок	Местоположение	Площадь, кв.м.	Арендная плата, руб./кв.м./мес.	Дополнительная информация из объявления	Источник информации
						кафе.... В ставку арендной платы включены отопление.! Водоснабжения и Электроэнергию оплачивается дополнительно за фактическое! потребление ! на основании показаний ! прибора учёта.!	
5	Производственное помещение	Сентябрь 2022г.	Новосибирская область, Искитим, Комсомольская ул., 21	155,0	300	Предлагаем в аренду нежилые помещения общей площадью 274 кв.м., в том числе на 1 этаже 119,1 кв.м с отдельным входом по 350 руб. за кв.м, на 2 этаже 155 кв. без отдельного входа по 300 руб. за кв.м. Здание расположено на первой линии. Помещения могут быть использованы как в качестве офиса, так и свободного назначения. Состояние помещений - требуется ремонт. В ставку арендной платы включены отопление и водоснабжение. Электроэнергия оплачивается дополнительно за фактическое потребление на основании показаний прибора учета.	https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_270_m_2002096632

Источник: Данные, собранные Оценщиком в процессе оценки

Выбор единиц сравнения

За единицу сравнения принимаем стоимость 1 кв. м. площади.

Для объектов-аналогов введены корректировки, которые представлены в нижеследующей таблице. Корректировки проведены по вышеуказанным элементам сравнения.

Расчет стоимости права аренды объекта оценки методом сравнения продаж представлен в таблице, приведенной ниже.

Таблица 4.3.1.2

Расчет рыночной стоимости арендной платы за пользование нежилым помещением

№ п/п	Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Площадь	кв. м	154,8	500,0	422,0	240,0	394,0	155,0
2	Арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. с НДС		350	232	300	300	300
3	Наличие НДС			с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
4	Арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		292	193	250	250	250
5	Приведение цены предложения к цене сдачи в аренду			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	Корректировка	%		-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
7	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		266	176	228	228	228
8	Передаваемые права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
9	Корректировка	%		0	0	0	0	0
10	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		266	176	228	228	228
11	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
12	Корректировка	%		0	0	0	0	0
13	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		266	176	228	228	228
14	Условия предложения		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
15	Корректировка	%		0	0	0	0	0
16	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		266	176	228	228	228
17	Условия рынка (время сдачи в аренду)		Сентябрь 2022г.	Сентябрь 2022г.	Август 2022г.	Сентябрь 2022г.	Сентябрь 2022г.	Сентябрь 2022г.
18	Корректировка	%		0	0	0	0	0
19	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м.		266	176	228	228	228

№ п/п	Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
		без НДС						
20	Местоположение		• Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, д. 1	Новосибирская область, Искитим, Центральная ул., 15	Новосибирская область, Искитимский р-н, рабочий пос. Линёво, пр-т Мира, 4	Новосибирская область, Искитим, микрорайон Индустриальный, 42	Новосибирская область, Искитимский р-н, пос. Чернореченский, Советская ул., 12	Новосибирская область, Искитим, Комсомольская ул., 21
21	Корректировка	%		-18	0	-18	20	-18
22	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		218	176	187	274	187
23	Общая площадь помещения	кв. м	154,8	500,0	422,0	240,0	394,0	155,0
24	Корректировка	%		12	10	4	9	0
25	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		244	194	194	299	187
26	Тип объекта		Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
27	Корректировка			0	0	0	0	0
28	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		244	194	194	299	187
29	Класс качества внутренней отделки помещения		Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
30	Корректировка	%		0	0	0	0	0
31	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		244	194	194	299	187
32	Состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
33	Корректировка	%		0	0	0	0	0
34	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		244	194	194	299	187
35	Обеспеченность инженерными коммуникациями		Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации
36	Корректировка	%		0	0	0	0	0
37	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		244	194	194	299	187
38	Этаж		4 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж

№ п/п	Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	расположения							
39	Корректировка	%		0	-4	0	-4	0
40	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		244	186	194	287	187
41	Наличие отдельного входа		Нет	Нет	Есть	Нет	Есть	Нет
42	Корректировка	%		0	-6	0	-6	0
43	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		244	175	194	270	187
44	Наличие мебели, оборудования, техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
45	Корректировка	%		0	0	0	0	0
46	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		244	175	194	270	187
47	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке			Коммунальные услуги включены	Коммунальные услуги включены	Включены, кроме э/энергии	Отопление включено, э/энергия, вода отдельно	Включены, кроме э/энергии
48	Корректировка	руб.		-8	-8	-3,8	-3,4	-3,8
49	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		224	161	187	261	180
50	Общая валовая коррекция			38	28	26	42	22
51	Весовой коэффициент			0,1564	0,2104	0,2260	0,1419	0,2653
52	Коэффициент вариации	%		20				
53	Рыночная стоимость арендной платы	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС		196				

Источник: Расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

Корректировка на передаваемые права

Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Поскольку все аналоги предлагаются в аренду, как и объект оценки, проведение корректировки на «передаваемые права» не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Поскольку условия финансирования для всех объектов типичные – рыночные, применение данной корректировки не требуется.

Корректировка на условия предложения

Условия аренды объектов-аналогов типичные, то есть арендодатели не были ограничены в сроках аренды, аналоги не предлагались к сдаче в аренду принудительно, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не сдавались в аренду с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на условия рынка (время аренды)

Данная корректировка позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен и продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Поправка вносится в том случае, когда объекты-аналоги были проданы (предложены) на рынке недвижимости и за период времени от даты продажи (предложения) цены на рынке изменялись. Корректировка не вносится.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки. В связи с этим, для всех объектов-аналогов применялась корректировка на торг. Размер корректировки на торг определен на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика-недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера А.А., 2021г.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в разделе 3.4 настоящего отчета.

В качестве величины поправки на торг использовалось среднее значение из диапазона для объектов свободного назначения и сходного типа объектов недвижимости на активном рынке, в размере «-9%».

Корректировка на местоположение

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д.

Корректировка вводится, так как аналоги №№1,3,5 расположены в г.Искитим – районном центре с развитой промышленностью, в отличие от объекта оценки расположенного в р.п. Линево – прочем населенном пункте.

Размер корректировки определен на основании данных, отраженных в Справочнике оценщика-недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленном Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера А.А., 2021г.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в разделе 3.4 настоящего отчета.

Так как р.п. Линево относится к прочим населенным пунктам, образует муниципальное образование рабочий посёлок Линёво со статусом городского поселения, расположен на расстоянии 15 км. от г.Искитим, то корректировочный коэффициент присвоен по максимальному значению для прочих населенных пунктов относительно областного центра (0,59).

Таким образом, корректировка для аналогов №№1,3,5 составляет «-18%» $((0,59/0,72-1)*100\%)$, корректировка для аналога №4 составляет №+20% $((0,59/0,49-1)*100\%)$.

Корректировка на площадь

Поправка учитывает разницу между площадью объекта оценки и объектами аналогами. Как показывает практика, что для объектов с большей площадью стоимость предложения снижается в зависимости от величины общей площади.

Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта определен по нижеприведенной формуле (2):

$$K_s = \left(\frac{S_{oo}}{S_{oc}} \right)^{K_m}, \quad \text{где (4)}$$

K_s – коэффициент поправки;

S_{oo} – площадь объекта оценки;

S_{oc} – площадь объекта сравнения;

K_m – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения был определен согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика-недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленном Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера А.А., 2021г.

Коэффициент торможения определен в размере (-0,097) как среднее значение для офисных зданий и помещений объектов. Значение представлено в разделе 3.4 Отчета.

Таким образом, поправка на площадь рассчитывалась по формуле $(S_{oo}/S_{oc})^{-0,097}$

Корректировка на площадь объекта определена по нижеприведенной формуле (3):

$$K_n = \left(\frac{Y_{oo}}{Y_{oa}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где (3)}$$

K_n – размер корректировки на площадь;

Y_{oo} – расчетное значение функции y для объекта оценки;

Y_{oa} – расчетное значение функции y для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 4.3.1.3

Расчет корректировки на площадь

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)	Корректировка, %
Объект оценки	154,80	1,000	-
Объект-аналог №1	500,0	1,120	12
Объект-аналог №2	422,0	1,102	10
Объект-аналог №3	240,0	1,043	4
Объект-аналог №4	394,0	1,095	10
Объект-аналог №5	155,0	1,000	0

Корректировка на тип помещения

Подобранные аналоги являются встроенными помещениями, как и объект оценки, проведение данной корректировки не требуется.

Корректировка на качество внутренней отделки

Корректировка вводится в тех случаях, когда объект оценки и подобранные объекты-аналоги отличаются по качеству отделки. В данном случае корректировка не вносится, так как нет различия в уровне отделки аналогов и объекта оценки.

Корректировка на состояние здания

Корректировка не вводится, состояние зданий, в которых расположены аналоги, аналогично состоянию здания, в котором расположено оцениваемое помещение.

Корректировка на этаж расположения

Поскольку объекты-аналоги №№2,4 расположены на первом этаже, а объект оценки и остальные аналоги имеют расположение на вторых и выше этажах, то необходимо введение корректировки.

Значение корректирующего коэффициента определено согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика-недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленном Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера А.А., 2021г.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в разделе 3.4 настоящего отчета.

Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже составляет в среднем 0,96.

Таким образом, размер корректировки для объектов-аналогов №№2,4 составила (-4%) $((0,96-1)*100\%)$.

Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельной входной группы является фактором, повышающим привлекательность торгово-офисного помещения (особенно в случае если отдельный вход расположен со стороны оживленной улицы с большим пешеходным трафиком). Поскольку аналоги №№2,4, в отличие от объекта оценки, имеют отдельный вход, то требуется проведение данной корректировки.

Размер корректировки определен на основании данных Справочника оценщика-недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера А.А., 2021г.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в разделе 3.4 настоящего отчета.

Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом в среднем составляет 0,94.

Таким образом, размер корректировки аналогов №№2,4 составляет «6%» $((0,94-1)*100\%)$.

Корректировка на наличие мебели, техники

Корректировка не вносилась, все аналоги предлагались к аренде без мебели.

Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями

Корректировка не вносилась, так как все сравниваемые объекты обеспечены всеми необходимыми коммуникациями.

Корректировка на наличие коммунальных услуг в ставке аренды

Сравнительная единица – чистая величина месячной арендной платы, поэтому из величины, предлагаемой на рынке месячной аренды надо в случае необходимости "убрать" величину коммунальных платежей. Величина коммунальных услуг принята в размере 8 % от арендной ставки для объектов, где в арендную ставку включены все коммунальные расходы, 3,4% для объектов, где в арендную ставку включено только отопление, и 3,8% для объектов, где в арендную ставку включены все коммунальные расходы, за исключением электроэнергии (доля коммунальных услуг в структуре арендной ставки за исключением электроэнергии) в соответствии с Докладом Вольновой В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>).

5. Согласование результатов оценки, полученных на основании проведенных расчетов по различным подходам

Использование трех подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Для устранения противоречия между результатами применяется процедура согласования результатов. Окончательная оценка стоимости объекта устанавливается после анализа соотношений между результатами, полученными разными подходами, исходя из того, какие подходы (методы) по мнению Оценщика наиболее применимы к данному объекту и в какой мере «идеология» каждого из них отражает мотивации потенциальных и типичных (гипотетических) продавцов и покупателей таких объектов с учетом состояния рыночной среды.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (доходный и затратный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости права аренды нежилых помещений, которое представлено в таблице ниже.

Таблица 5.1

Согласование результатов оценки

Наименование	Сравнительный подход, рублей/ кв.м. в месяц без НДС	Вес	Доходный подход, рублей без НДС	Вес	Затратный подход, рублей без НДС	Вес	Итоговая рыночная стоимость арендной платы за пользование 1 кв.м. нежилых помещений, рублей/ кв.м. в месяц без НДС
Объект оценки	196	1,0	Не применяется	0,0	Не применялся	0,0	196

6. Заключение об итоговой стоимости объекта оценки

В соответствии с Контрактом №54/08-2022 на оказание услуг для обеспечения муниципальных нужд от 31.08.2022г. Оценщик ООО АНО «ЛАВР» произвел оценку рыночной стоимости арендной платы за пользование нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул. Листвянская, д. 1, номера на поэтажном плане: 93-95, 99-103, общей площадью 154,8 кв.м., в целях сдачи в аренду.

Результаты проведенного анализа и расчетов, основанных на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в настоящем Отчете, с учетом сделанных допущений, позволяют сделать вывод о том, что рыночная величина месячной арендной платы за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимого имущества без учета коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, связанных с его содержанием, по состоянию на дату оценки (23.09.2021г.) составляет:

196 (Сто девяносто шесть) рублей 00 копеек без учета НДС.

Оценщик ООО АНО «ЛАВР»



/Подзолкина А.О./

7. Приложения

Приложение 1 - Фотографии объекта оценки

Приложение 2 - Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Приложение 3 - Источники информации по объектам сравнения

Приложение 4 - Документы, предоставленные Заказчиком

Приложение 1. Фотографии объекта оценки



Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

 Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

20 июля 2011 **3360**
Дата включения в реестр № согласно реестру

Подзолкина Алёна Олеговна

паспорт 5007 348536 выдан ОУФМС России по Новосибирской обл. в г. Оби 16.07.2008, код подразделения 540-032, зарегистрирован: Новосибирская обл.. г. Обь, ул. Рабочая, д. 5, кв. 2

**является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

 Ю.В. Усова

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023404-1

« 02 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Подзолкиной Алёне Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5691R/776/500531/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5691R/776/500531/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Подзолкина Алена Олеговна

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000,0 (Три миллиона) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не применяется.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «21» декабря 2021г. и действует до «20» декабря 2022г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

Козлов О.В./



Страхователь:
Подзолкина Алена Олеговна

/Подзолкина А.О./



**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5691R/776/500026/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 5691R/776/500026/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО АНО «ЛАВР»
630004, Новосибирская область, г. Новосибирск, проспект Димитрова, д.1, офис 314
ИНН 5407956582

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «22» августа 2022г. и действует до «21» августа 2023г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



19/04/1, Мясная, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

Страхователь:
ООО АНО «ЛАВР»



/ Подзолкина А.О./

Место и дата выдачи полиса:
г. Новосибирск «07» июля 2022 г.

тел./факс: (495)788 0 999 alfastrah.ru

Приложение 3. Источники информации по объектам сравнения

Нумерация согласно таблице №3.3.1

Объект №1 (аналог №1)

https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_2161705985

Сдам производственное помещение, 500 м²

175 000 Р в месяц 350 Р в месяц за м², залог 175 000 Р, без комиссии

8 983 131-75-90

Новоактив
Компания
На Авито с июня 2020
Завершено 725 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей Захаров

О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 500 м²
Этаж: 2
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

Расположение
Новосибирская область, Искитим, Центральная ул., 15

Описание
Сдам в аренду производственное помещение!
Теплое, светлое, чистое, просторное!
Отлично подойдет под швейное производство, пищевое, сборочный цех!
Так же можно использовать для выращивания раков, микрозелени, грибов!
Теплоснабжение собственное, энергоэффективное, не дорого!
Мощности в достаточном количестве для любых задач!
Удобное местоположение, рядом жилой массив, много потенциальных работников!
Отличный вариант для вашего бизнеса!

О здании
Парковка: на улице

№ 2161705985 - 4 сентября в 22:33 - 575 просмотров (+1 сегодня)

Введите здесь текст для поиска

16:54 23.09.2022

Объект №2 (аналог №2)
https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_linevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_422_m_2169670357

Линёво Сдам Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 422 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

98 000 ₽ в месяц ▾
232 ₽ в месяц за м², залог 98 000 ₽, без комиссии

8 958 700-27-38

ИРК "Талисман"
Компания
Завершено 98 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Антон Борисович



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 422 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4 м

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

98 000 ₽ в месяц ▾
232 ₽ в месяц за м², залог 98 000 ₽, без комиссии

8 958 700-27-38

ИРК "Талисман"
Компания
Завершено 98 объявлений
Реквизиты проверены

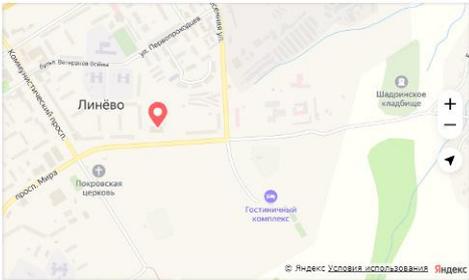
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Антон Борисович

Расположение

Новосибирская область, Искитимский р-н, рабочий пос. Линёво, пр-т Мира, 4

Скрыть карту



Описание

Предлагаем в аренду просторное помещение в здании бывшего ЦУМа в посёлке Линёво.

Общая площадь - 422 м2. Первый этаж.

Мощность - 70 кВт.

Первая линия. Отдельный вход. Перспективное место напротив территории опережающего социально-экономического развития.

Активный автомобильный и пешеходный трафик. Вместительная парковка по периметру. Удобный въезд/выезд для авто, зона погрузки/разгрузки.

Ремонт. Заключены все прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.

Завершено 98 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Антон Борисович

О здании

Тип здания: административное здание
Количество парковочных мест: 50
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2169670357 · 31 августа в 07:38 · 737 просмотров (+2 сегодня) · Пожаловаться

Объект №3 (аналог №3)

https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1968_m_2002450649

Искитим Сдам Помещение свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 1968 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



400 Р в месяц за м² \downarrow
400 Р в месяц за м², залог 787 200 Р

8 383 239-02-90

Написать сообщение

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Авито с декабря 2015
Завершено 700 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Носова Татьяна

Недвижимость Ростелеком
"Непрофильные активы ПАО "Ростелеком".



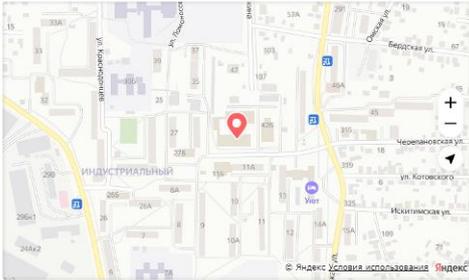
Сдам помещение свободного назначения, 53 м²
28 090 Р в месяц за м²
Сдам здание: 55 м²

О помещении

Вход: с улицы Отделка: офисная
Общая площадь: 1968 м² Тип аренды: прямая
Этаж: 1

Расположение

Новосибирская область, Искитим, микрорайон Индустриальный, 42



Скрыть карту

Описание

Предоставляем в аренду нежилые помещения на 1,2 и 3 этаже здания, в том числе на 1 этаже 211 кв.м с ремонтом по 420 руб./кв.м, 240 кв.м без ремонта по 300 руб./кв.м.; на 2 этаже 240 кв.м. по 300 руб./кв.м., на 3 этаже 1277,5 кв.м по 300 руб./кв.м.

Коммунальные и эксплуатационные затраты включены в стоимость арендной платы, кроме электроэнергии, уборки и охраны. Техническое состояние удовлетворительное. Все коммуникации.

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

№ 2002450649 - вчера в 19:34 - 1000 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

Введите здесь текст для поиска

9:38 22.09.2022

Объект №4 (аналог №4)

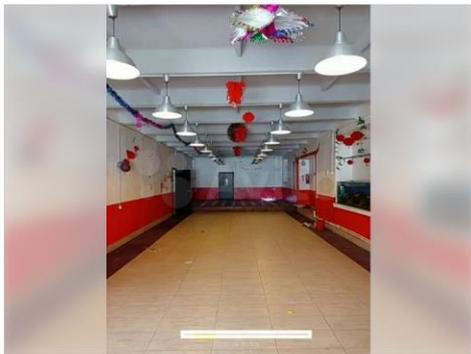
https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_394_m_2484208110

← ↻ 🔒 www.avito.ru Свободного назначения, 394 м² в Искитиме | Аренда коммерческой недвижимости в Искитиме | Авито 🗺️ 🗨️ 📄 📌 📄

Искитим ... Сдам Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 394 м²

❤️ Добавить в избранное 🔄 Сравнить 📌 Добавить заметку



8 903 937-98-14

Написать сообщение

Пользователь
Арендодатель
Экологический вклад -102 кг CO₂

Подписаться на продавца

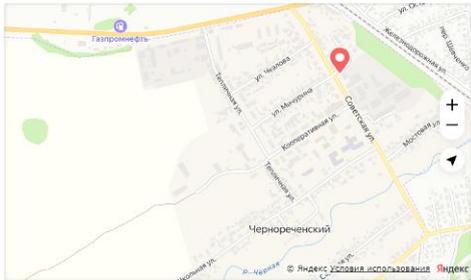
Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 2.7 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 394 м²	Тип аренды: прямая
Аренда части: возможна	Арендные каникулы: есть
Этаж: 1	

Расположение

Новосибирская область, Искитимский р-н, пос. Чернореченский, Советская ул., 12



Описание

Сдаются в аренду помещение свободного/универсального назначения. Возможный вариант использования: МАГАЗИН, типография с офисным помещением экологически чистое и компактное производство швейный цех, сборочных цех. Восточная кафе, ЧАЙХАНА. Ранее располагалось китайской кафе... В ставку арендной платы включены отопление! Водоснабжения и Электроэнергию оплачивается дополнительно за фактическое потребление! на основании показаний! прибора учёта!

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2484208110 · 9 сентября в 18:01 · 350 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Введите здесь текст для поиска

9:38 22.09.2022

Объект №5 (аналог №5)

https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_270_m_2002096632

www.avito.ru Сдам помещение свободного назначения, 270 м² в Искитиме | Аренда коммерческой недвижимости в Искитиме | Авито

Искитим Сдам - Помещение свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 270 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



350 Р
в месяц за м² ✓
350 Р в месяц за м², залог 189 000 Р

8 383 239-02-90

Написать сообщение

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Авито с декабря 2015
Завершено 700 объявлений
Результаты проверены

Подписаться на продавца

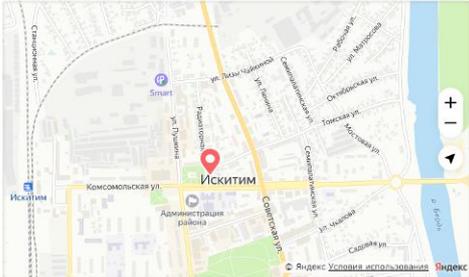
Контактное лицо
Носова Татьяна

О помещении

Вход: с улицы Отделка: без отделки
Общая площадь: 270 м² Тип аренды: прямая
Этаж: 1

Расположение

Новосибирская область, Искитим, Комсомольская ул., 21 [Скрыть карту](#)



350 Р
в месяц за м² ✓
350 Р в месяц за м², залог 189 000 Р

8 383 239-02-90

Написать сообщение

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Авито с декабря 2015
Завершено 700 объявлений
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Носова Татьяна

Описание

Предлагаем в аренду нежилые помещения общей площадью 274 кв.м., в том числе на 1 этаже 119,1 кв.м с отдельным входом по 350 руб. за кв.м, на 2 этаже 155 кв. без отдельного входа по 300 руб. за кв.м. Здание расположено на первой линии. Помещения могут быть использованы как в качестве офиса, так и свободного назначения. Состояние помещений - требуется ремонт. В ставку арендной платы включены отопление и водоснабжение. Электроэнергия оплачивается дополнительно за фактическое потребление на основании показаний прибора учета.

О здании

Тип здания: другой Парковка: нет

№ 2002096632 - вчера в 10:33 - 989 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Введите здесь текст для поиска

9:41 22.09.2022

Объект №6

https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_590812862

www.avito.ru Свободного назначения, 100 м² в Искитиме | Аренда коммерческой недвижимости в Искитиме | Авито

Искитим Сдам Помещения свободного назначения

Свободного назначения, 100 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

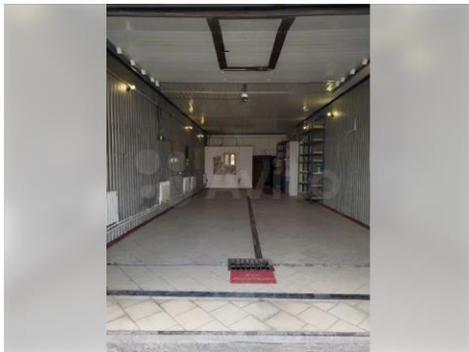
25 000 ₺ в месяц ▾
250 ₺ в месяц за м², без залога
или предложите свою цену

8 913 452-66-93

Написать сообщение

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

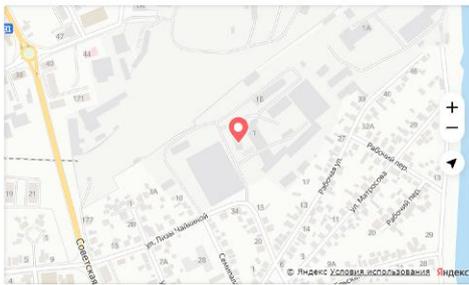
О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 100 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.6 м

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Платежи включены: коммунальные

Расположение

Новосибирская область, Искитим, Мостовая ул., 1 [Скрыть карту](#)



Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

Описание

В стоимость аренды входит охрана, отопление, вода, вывоз мусора, уборка территории и т.д., отдельно только электроэнергия.
Здание находится в центре г. Искитима, Мостовая, 1. Помещения вновь построенные с внутренним ремонтом, отапливаемые (газ), в наличии свет (70 кВт), водоснабжение и водоотведение, охрана, большая прилегающая асфальтированная территория.

О здании

Тип здания: другой
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 590812862 · 15 сентября в 20:30 · 4525 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Введите здесь текст для поиска

9:41 22.09.2022

Объект №7

https://novosibirsk.n1.ru/view/75335699/

novosibirsk.n1.ru Объявление №75335699 - аренда помещения в Искитиме, улица Революции 34 - N1.RU Искитим 930 отзывов

Продажа Аренда Новостройки Журнал Еще

Личный кабинет Добавить объявление

Недвижимость в Искитиме · Аренда · Коммерческая · Универсальные помещения · Кафе, бар, ресторан · Для работы с клиентами



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Сдам универсальное помещение, Революции, 34

7 июня Обн. 1 сен 36

200 000 Р в месяц
375 Р/м² в месяц



ул. Революции - Искитим

Параметры	Назначение помещения
Общая площадь: 532 м²	Кафе, бар, ресторан, для работы с клиентами
Этаж: 2	
Год постройки: 2013	

СДАМ 2х-этажное кирпичное здание (412 кв.м. + мансардный этаж 120 кв.м.). Объект расположен на участке 12 соток (пользоваться можно в районе 20) на первой линии от дороги, но в незначительном отдалении от центра Искитима, в зеленой зоне (до реки 50 метров). Отдаление является отличным преимуществом и дает возможность использовать помещение под сферу услуг (медицина, ресторан, кафе, гостевой дом, дом отдыха, развлекательный центр). Или рассматривать его под организацию различного вида производственных площадей, имущественных, складских комплексов и т.д. В здании газовое отопление, центральный водопровод, электроэнергия 15 кВт.(с возможностью увеличения). Звоните, покажем все и расскажем.

Агентство недвижимости
Наталья Викторовна
Скоробогатская
27 объявлений
Наталья Викторовна
Скоробогатская
+7 964 096-37-58

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

Не дозвонился

Пожаловаться

Найдите коммерческую недвижимость на Циан

Введите здесь текст для поиска

9:46 22.09.2022

Объект №8

https://www.avito.ru/iskitim/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_2545558531

Сдам производственное помещение, 350 м² в Искитиме | Аренда коммерческой недвижимости в Искитиме | Авито

Искитим Сдам Производственное помещение

Сдам производственное помещение, 350 м²

39 000 ₽ в месяц ~
111 ₽ в месяц за м², залог 30 000 ₽, без комиссии

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 913 470-70-59

Новактив
Компания
На Авито с июня 2020
Завершено 726 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Кристина Никонорова

Новактив
"Технологичное агентство недвижимости."

- Участок 2,5 сот. (СНТ, ДНП) 30 000 ₽ в месяц
- Дача 40 м² на участке 4 сот. 250 000 ₽
- Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) 800 000 ₽

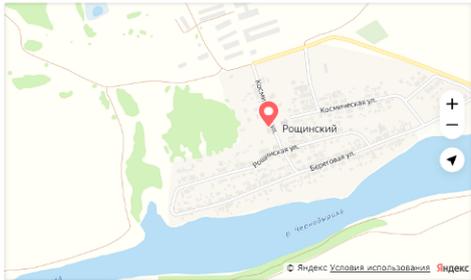
О помещении

Вход: с улицы Отделка: чистовая
Общая площадь: 350 м² Тип аренды: прямая
Этаж: 1

Расположение

Новосибирская область, Искитимский р-н, пос. Роцинский,
Космическая ул., 18А

Скрыть карту ~



Описание

Сдам в Аренду , прекрасное помещение!!!

Находится в районе г.Искитим от трассы 8 минут п.Роцинский!
Подойдет под пекарню, производство, рыбный цех, и .т.д.

Электрическая мощность – 35 кВт Высота потолка –2,8 м Общая площадь здания – 350,4 кв.м.
Земля 8 соток.

Печное отопление! Будет возможность провести центральное отопление!

Имеется сливная яма.

Центральное водоснабжение!
Возможно сделать несколько отдельных входов или объединить помещения.

ПРЕДОСТАВИМ АРЕНДНЫЕ КАНИКУЛЫ 2МЕС.!!!

ЗВОНИТЕ!!!!

О здании

Парковка: на улице

№ 2545558531 · 14 сентября в 12:09 · 42 просмотра (+0 сегодня) Пожаловаться

Введите здесь текст для поиска

9:39 22.09.2022

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

**Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской
области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

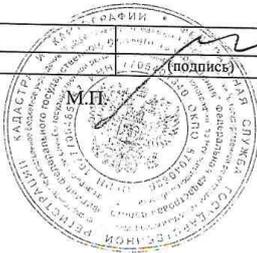
Лист №	1	Всего листов:	8
--------	---	---------------	---

"21" декабря 2015 г. № 54/201/15-423234	
Кадастровый номер:	54:07:020110:94
Номер кадастрового квартала:	54:07:020110
Предыдущие номера:	54-54-08/076/2012-337
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	12.02.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	54:07:020110:65
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Подвал № Подвал, Этаж № 01, Этаж № 02, Этаж № 03, Этаж № 04, Этаж № 05
3	Площадь помещения:	2490.1
4	Адрес (описание местоположения):	633216 Новосибирская область, р-н Искитимский, рп Линево, ул Листвянская, д 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	23507490.24
9	Сведения о правах: собственность, № 54-54-08/076/2012-337 от 25.12.2012, РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК ЛИНЕВО ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ	
10	Особые отметки: Кадастровый номер архивного объекта недвижимости, снятого с кадастрового учета как дублирующий, – 54:07:020110:105.	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Бобриков Вадим Юрьевич, 54-11-220, 13.11.2014 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

Начальник отдела (полное наименование должности)	(подпись)	Е. В. Наumenко (инициалы, фамилия)
---	-----------	---------------------------------------



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

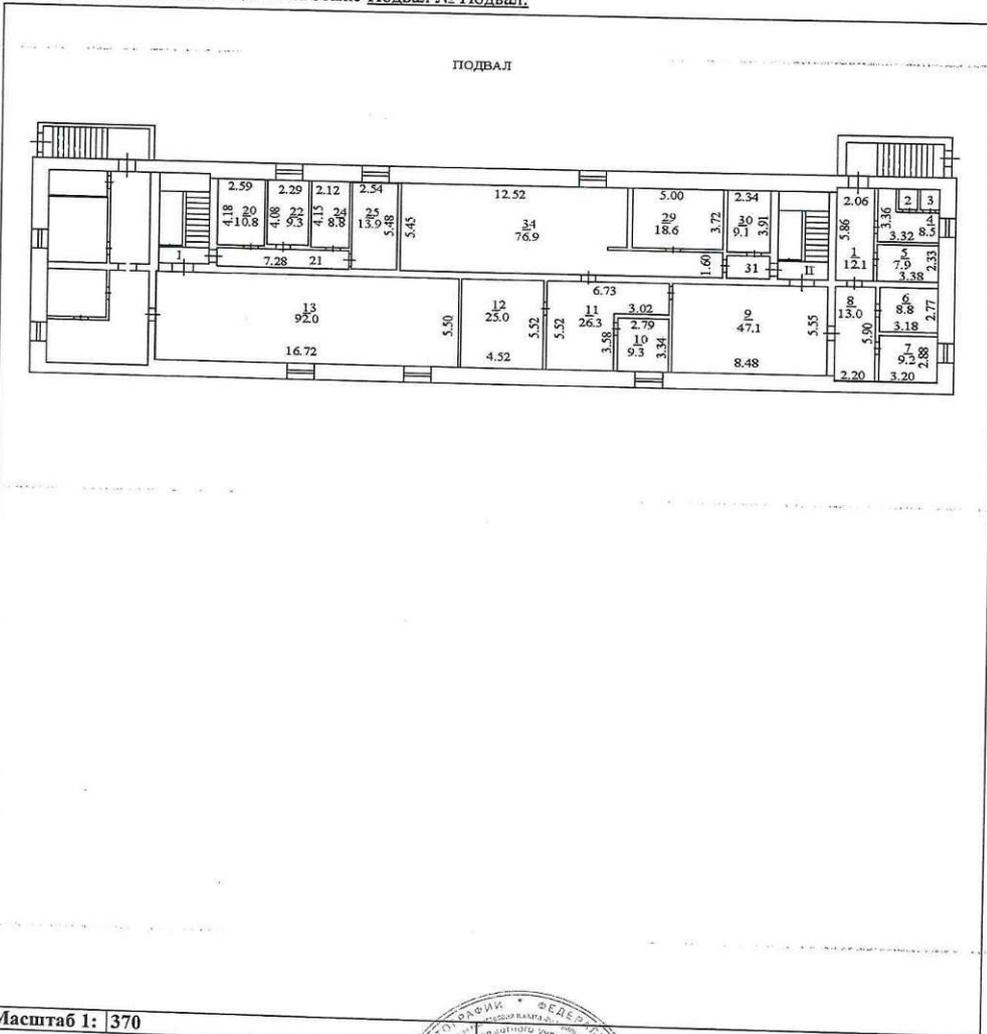
КП.2

Лист №	2	Всего листов:	8
--------	---	---------------	---

"21" декабря 2015 г. № 54/201/15-423234

Кадастровый номер: 54:07:020110:94

План расположения помещения на этаже Подвал № Подвал:



Масштаб 1: 370

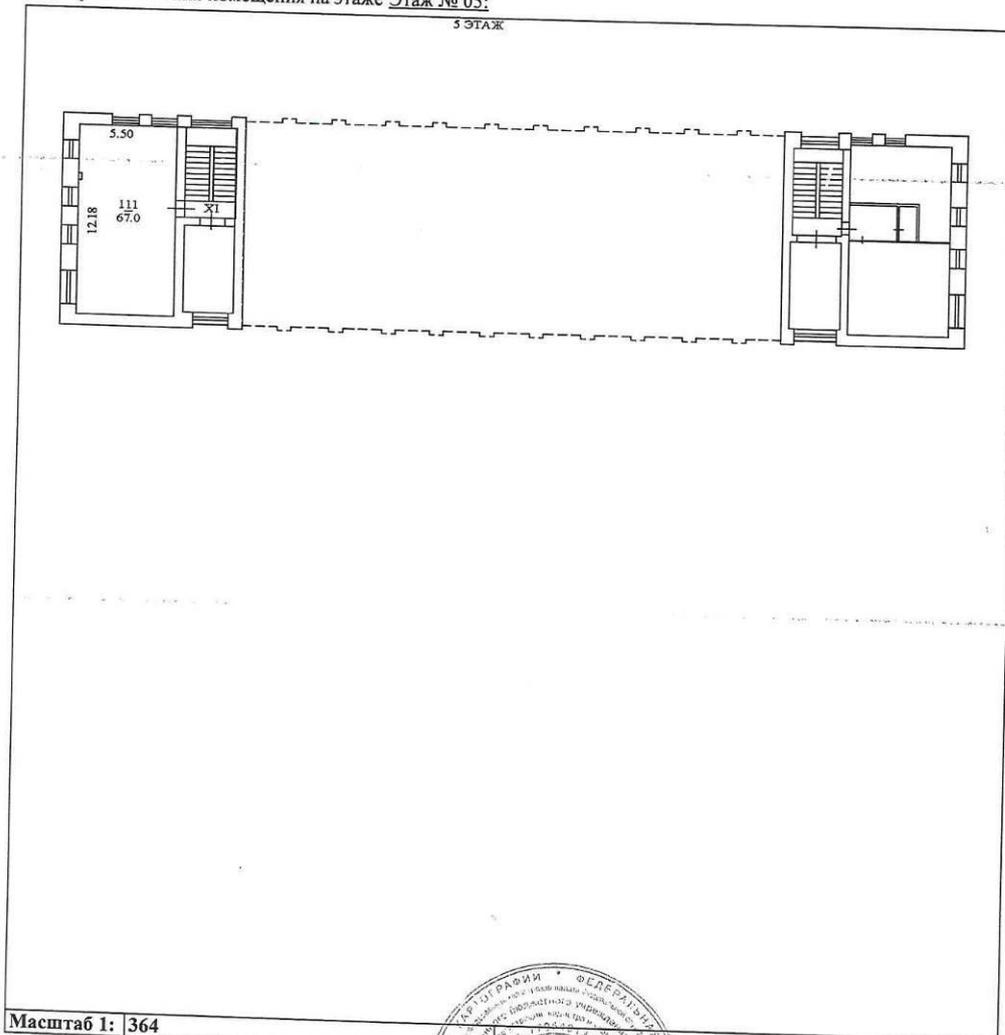
Начальник отдела (полное наименование должности)		Е. В. Науменко (инициалы, фамилия)
---	--	---------------------------------------

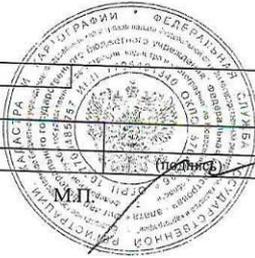
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	3	Всего листов:	8
"21" декабря 2015 г. № 54/201/15-423234			
Кадастровый номер:	54:07:020110:94		

План расположения помещения на этаже Этаж № 05:

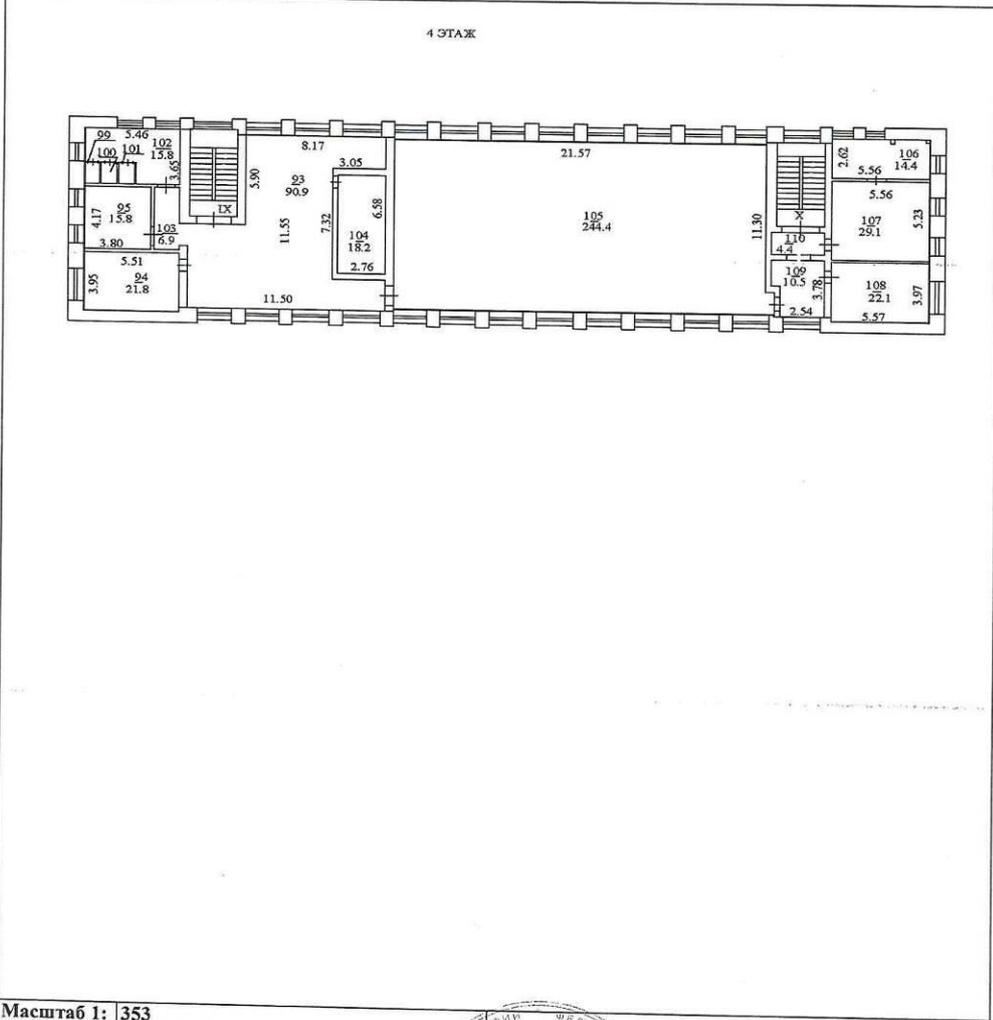


Начальник отдела (полное наименование должности)		Е. В. Науменко (инициалы, фамилия)
---	---	---------------------------------------

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	8
"21" декабря 2015 г. № 54/201/15-423234			
Кадастровый номер:		54:07:020110:94	

План расположения помещения на этаже Этаж № 04:



Масштаб 1: 353

Начальник отдела (полное наименование должности)		Е. В. Науменко (инициалы, фамилия)
---	--	---------------------------------------

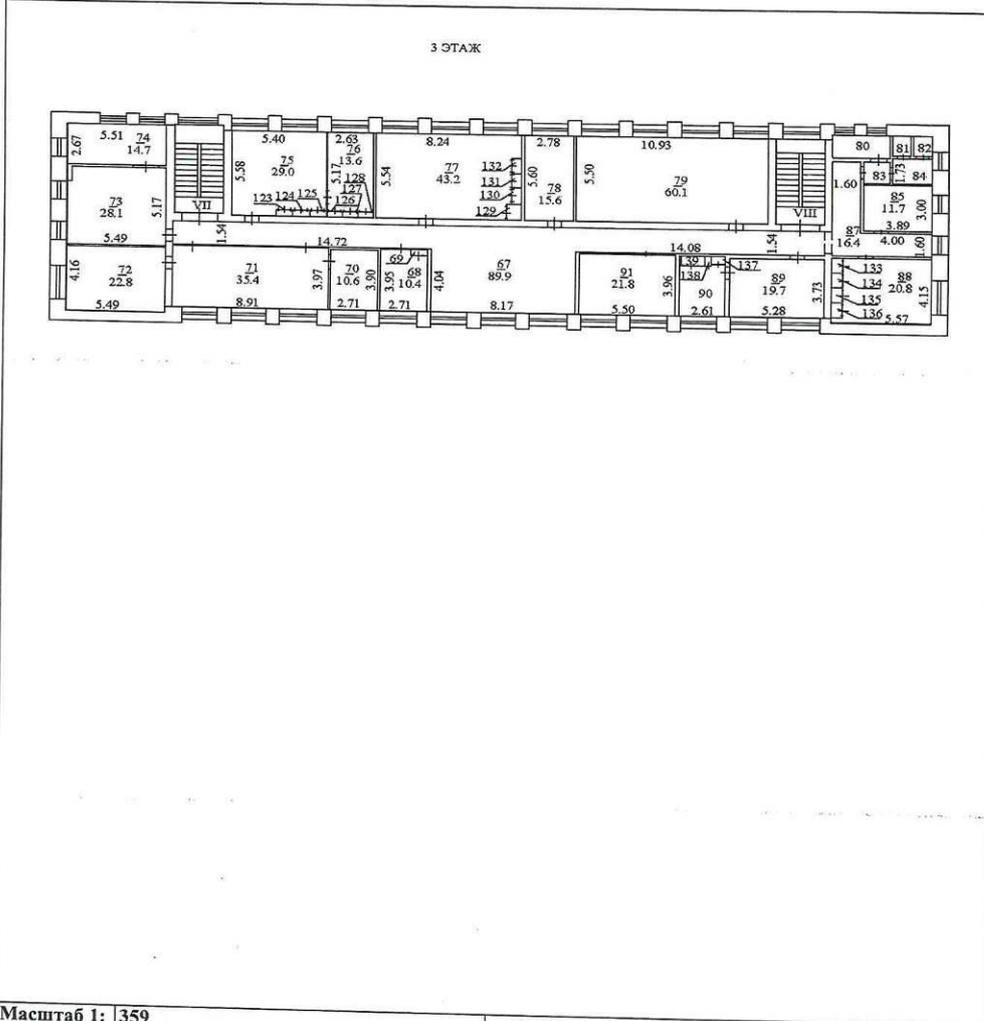
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	5	Всего листов:	8
--------	---	---------------	---

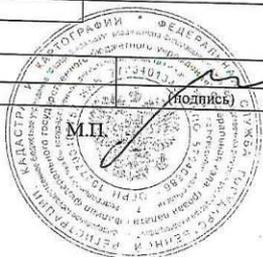
"21" декабря 2015 г. № 54/201/15-423234
Кадастровый номер: 54:07:020110:94

План расположения помещения на этаже Этаж № 03:



Масштаб 1: 359

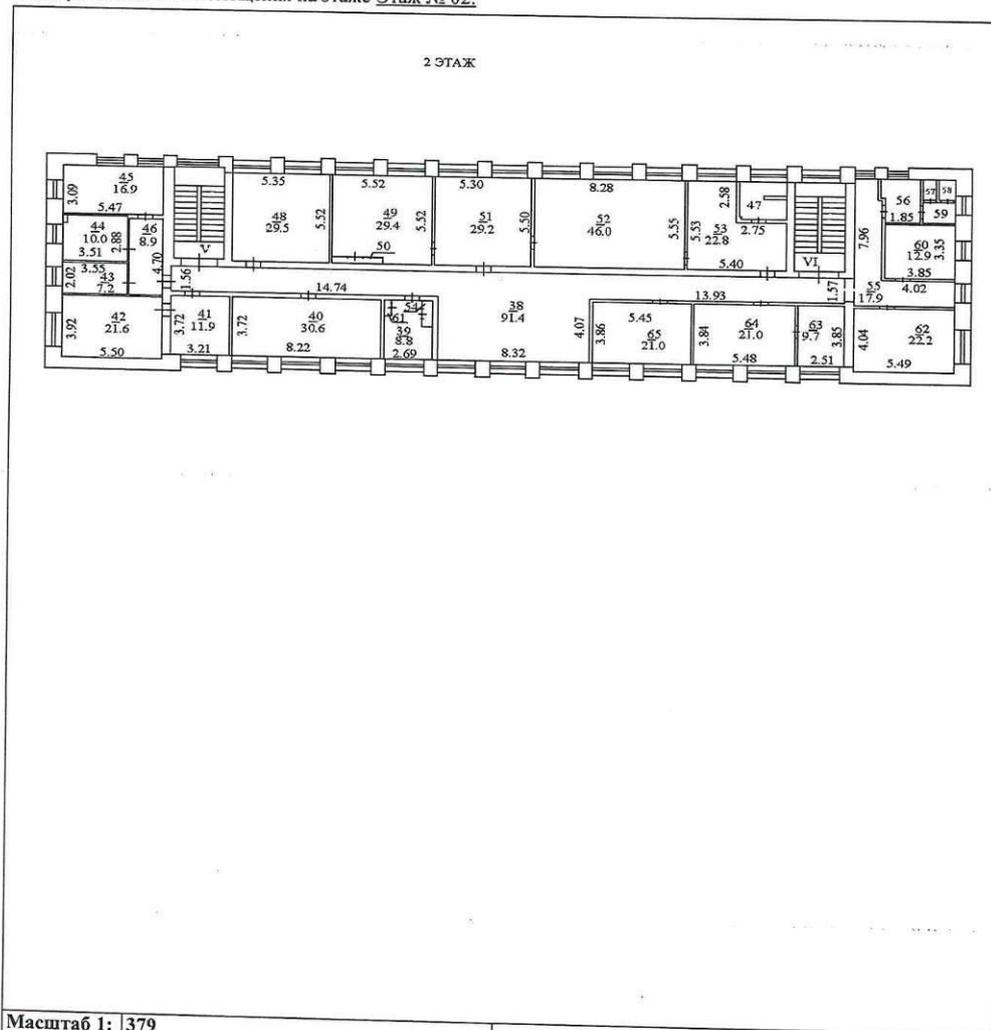
Начальник отдела (полное наименование должности)	<i>(подпись)</i>	Е. В. Науменко (инициалы, фамилия)
---	------------------	---------------------------------------



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

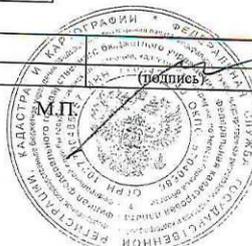
Лист №	6	Всего листов:	8
"21" декабря 2015 г. № 54/201/15-423234			
Кадастровый номер:	54:07:020110:94		

План расположения помещения на этаже Этаж № 02:



Масштаб 1: 379

Начальник отдела (полное наименование должности)	М.П. (подпись)	Е. В. Науменко (инициалы, фамилия)
---	-------------------	---------------------------------------

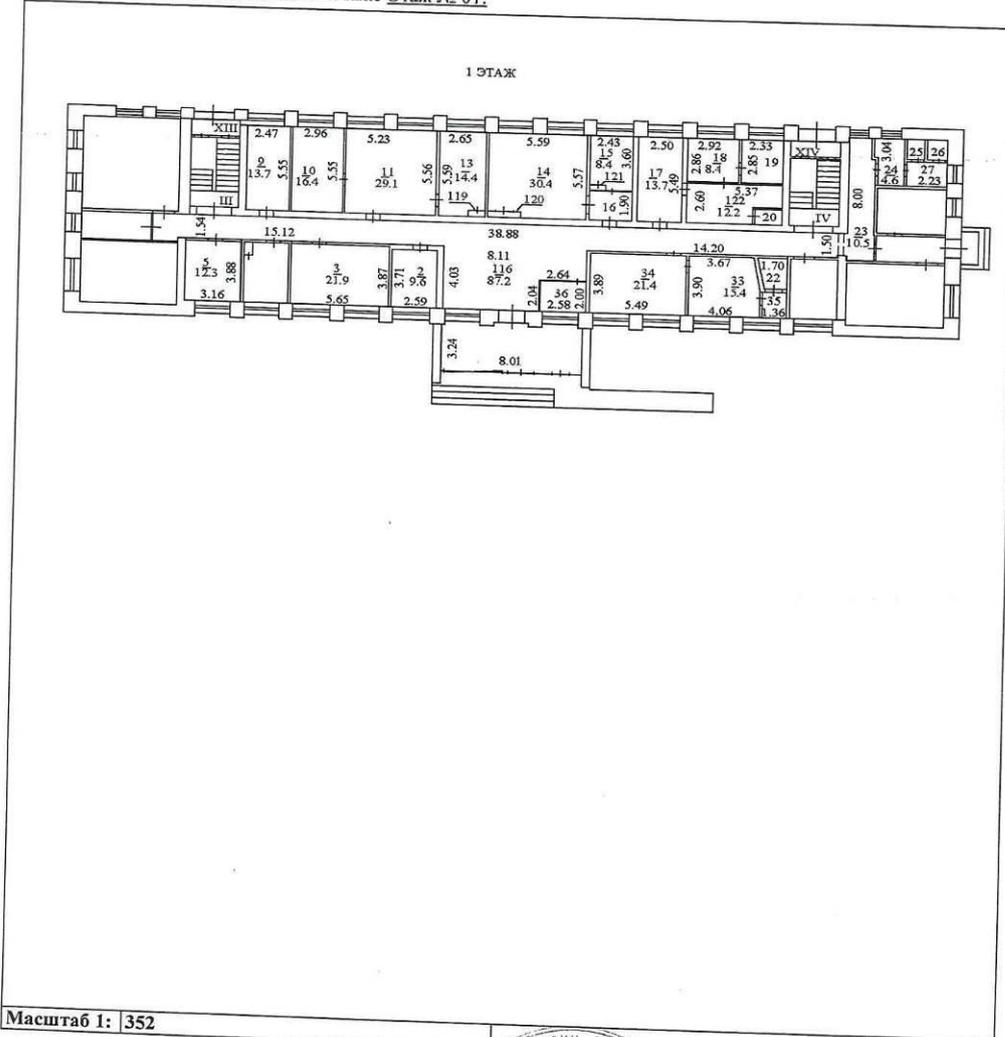


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	7	Всего листов:	8
"21" декабря 2015 г. № 54/201/15-423234			
Кадастровый номер:	54:07:020110:94		

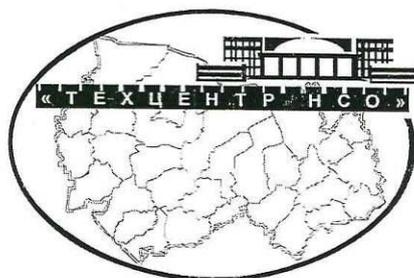
План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Начальник отдела (полное наименование должности)	<i>(подпись)</i>	Е. В. Науменко (инициалы, фамилия)
---	------------------	---------------------------------------



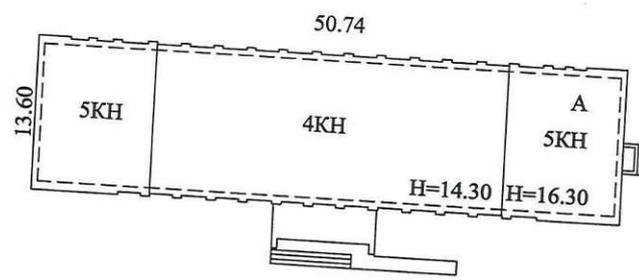
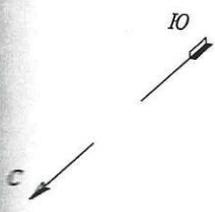
**Областное государственное унитарное предприятие
«Технический центр учета объектов градостроительной
деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью
по Новосибирской области»**



ПЛАН ОБЪЕКТА

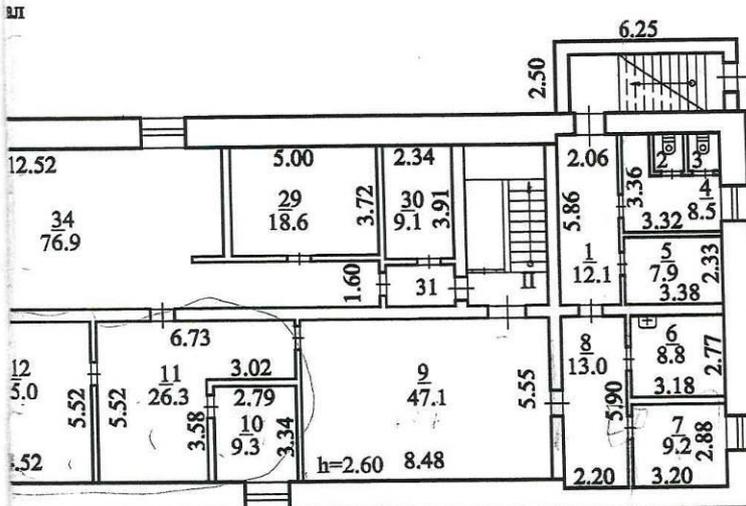
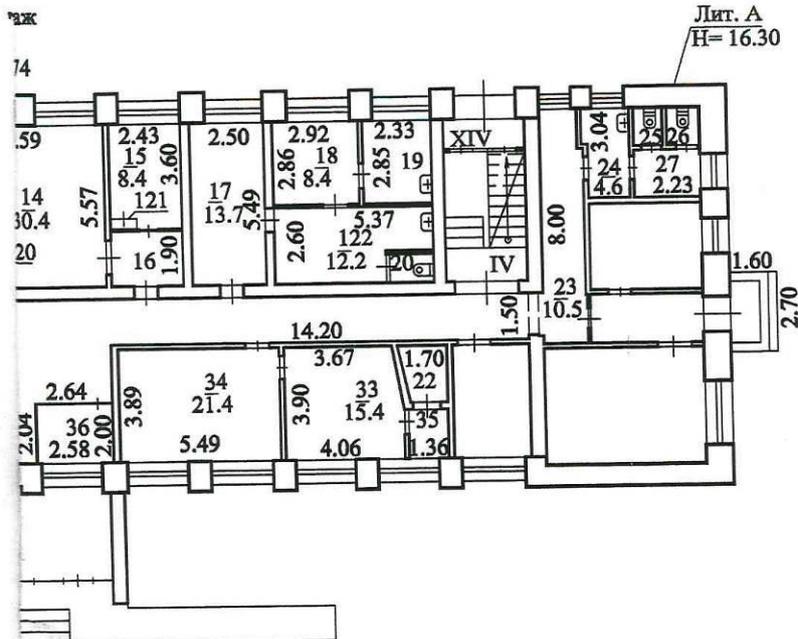
Местоположение :
*Новосибирская область,
Искитимский район,
р.п. Линево,
ул. Иствянская, 1*

Инвентарный номер: 01/0014/00:1013/П

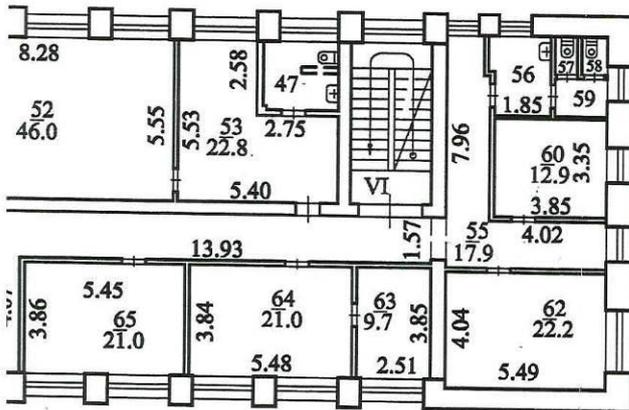
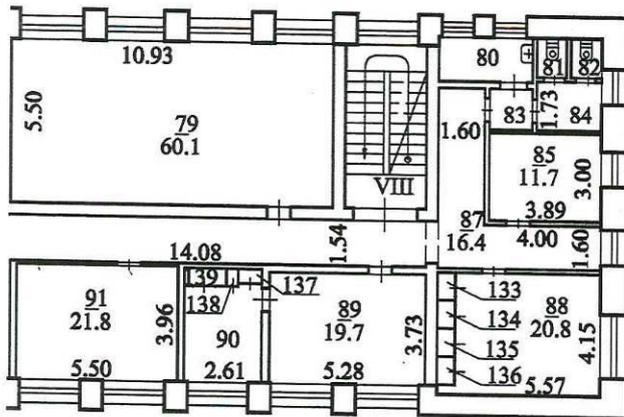


ул.Листвянская

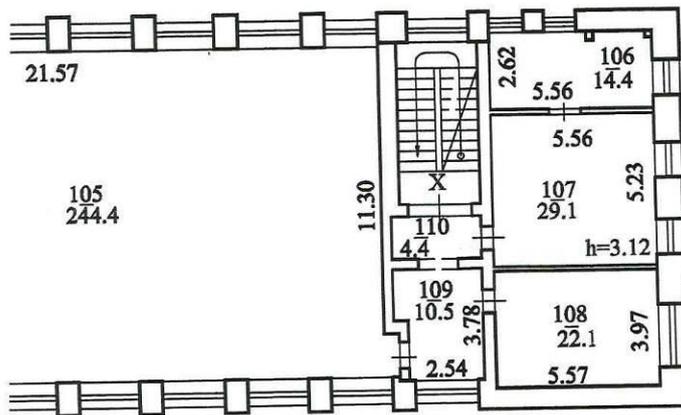
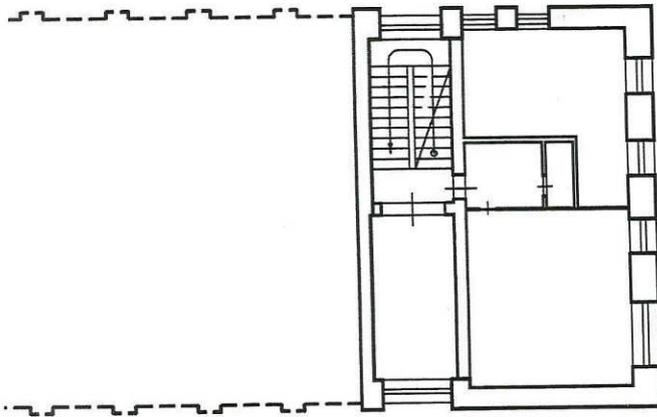
РОССИЯ	ОГУП "ТЕХЦЕНТР НСО" СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН		Лист № 1
Литер А	улица <u>Листвянская</u> № 1		Листов 1 Масштаб 1: 500
	город (пос.) <u>р.п.Линево</u> административный район <u>Искитимский</u> субъект Российской Федерации <u>Новосибирская область</u>		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
14.03.2012	Специалист	Г.А.Копьева	<i>[Signature]</i>
19.03.12	Проверил	Н.Г.Копнина	<i>[Signature]</i>
19.03.12	И.о.начальника	Н.В.Королькова	<i>[Signature]</i>



РОССИЯ	ОГУП "ТЕХЦЕНТР НСО" ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		Лист №
Литер А	улица <u>Листвянская</u> № <u>1</u>		Листов Масштаб 1:200
	город (пос.) <u>р.п.Линевое</u> административный район <u>Искитимский</u> субъект Российской Федерации <u>Новосибирская область</u>		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
14.03.2012	Специалист	Г.А.Копьева	<i>Г.А.Копьева</i>
19.03.12	Проверил	Н.Г.Копнина	<i>Н.Г.Копнина</i>
19.03.12	И.о.начальника отдела	Н.В.Королькова	<i>Н.В.Королькова</i>

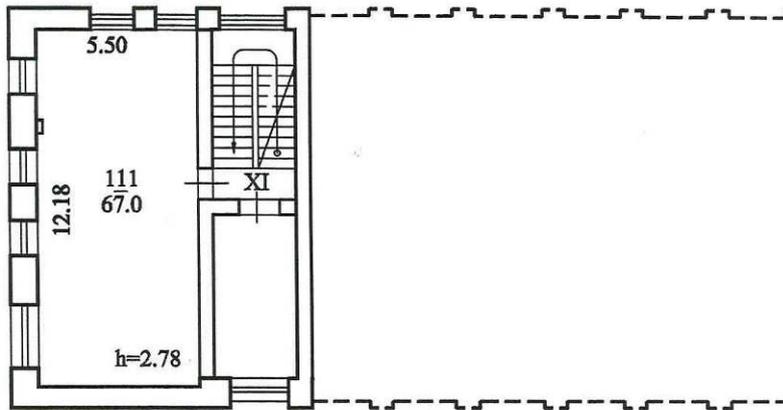


РОССИЯ	ОГУП "ТЕХЦЕНТР НСО"		Лист № 2
	ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		
Литер А	улица <u>Листвянская</u> № 1		Листов 3 Масштаб 1: 200
	город (пос.) <u>р.п.Линево</u>		
	административный район <u>Искитимский</u> субъект Российской Федерации <u>Новосибирская область</u>		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
14.03.2012	Специалист	Г.А.Копьева	<i>Г.А.Копьева</i>
19.03.12	Проверил	Н.Г.Копнина	<i>Н.Г.Копнина</i>
19.03.12	И.о.начальника отдела	Н.В.Королькова	<i>Н.В.Королькова</i>

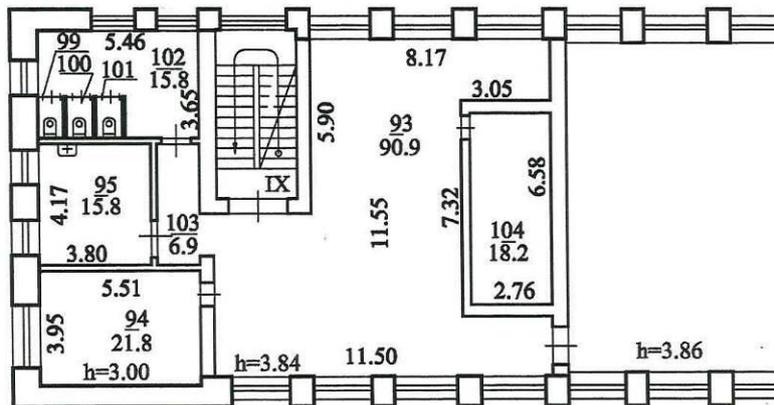


РОССИЯ	ОГУП "ТЕХЦЕНТР НСО" ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		Лист № 3
Литер А	улица <u>Листьянская</u> № 1		Листов 3 Масштаб 1: 200
	город (пос.) <u>р.п.Линевое</u> административный район <u>Искитимский</u> субъект Российской Федерации <u>Новосибирская область</u>		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
14.03.2012	Специалист	Г.А.Копьева	<i>Г.А.Копьева</i>
19.03.12	Проверил	Н.Г.Копнина	<i>Н.Г.Копнина</i>
19.03.12	И.о.начальника отдела	Н.В.Королькова	<i>Н.В.Королькова</i>

5 этаж



4 этаж



Экспликация

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу

Новосибирская область, Искитимский район, р.п.Линево, ул.Листвянская, 1

Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещений	Формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру						Итого по этажу строения	Самовольно возведённый	Высота помещения по внутреннему обмеру
				администр.								
				Общая	В т. ч. Основная	Общая	В т. ч. Основная	Общая	В т. ч. Основная			
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Подвал	1	коридор		12,1								
	2	туалет		1								
	3	туалет		1								
	4	сан.узел		8,5								
	5	помещение		7,9	7,9							
	6	помещение		8,8	8,8							
	7	помещение		9,2	9,2							
	8	коридор		13								
	9	мастерская		47,1	47,1							2,60
	10	мастерская		9,3	9,3							
	11	мастерская		26,3	26,3							
	12	мастерская		25	25							
	I	13	пекарня		92	92						
20		щитовая		10,8	10,8							
21		коридор		8,4								
22		кабинет		9,3	9,3							
24		склад		8,8	8,8							
25		склад		13,9	13,9							
29		помещение		18,6	18,6							
30		бойлерная		9,1								
31		коридор		3,3								
34		помещение		76,9	76,9							
II		лестничная клетка		12,3								
II		лестничная клетка		12,2								
		Итого по подвалу:		444,8	363,9					444,8		
I	2	кабинет		9,6	9,6							
	3	кабинет		21,9	21,9							
	5	кабинет		12,3	12,3							
	9	кабинет		13,7	13,7							
	10	кабинет		16,4	16,4							
	11	кабинет		29,1	29,1							
	13	кабинет		14,4	14,4							
119	шкаф		0,3									

Замечание: надписание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	14	кабинет		30,4	30,4							
	120	шкаф		0,7								
	15	подсобное		8,4								
	121	шкаф		0,3								
	16	коридор		4,7								
	17	помещение охраны		13,7	13,7							
	18	кабинет		8,4	8,4							
	19	подсобное		6,6								
	20	туалет		1,5								
	122	коридор		12,2								
	23	коридор		10,5								
	24	сан.узел		4,6								
	25	туалет		1,2								
	26	туалет		1,2								
	27	сан.узел		3,7								
	22	склад		2,9	2,9							
	35	подсобное		2,3								
	33	комната отдыха		15,4	15,4							
	34	кабинет		21,4	21,4							
	36	комната охраны		5,2	5,2							
	116	коридор		87,2								3,1
	III	лестничная клетка		12,1								
	IV	лестничная клетка		12,2								
	XIII	тамбур		2,8								
	XIV	тамбур		3,3								
		Итого по 1 этажу:		390,6	214,8					390,6		
	38	коридор		91,4								3,1
	39	кабинет		8,8	8,8							
	54	щитовая		0,9								
	61	шкаф		0,4								
	40	кабинет		30,6	30,6							
	41	кабинет		11,9	11,9							
	42	кабинет		21,6	21,6							
	43	подсобное		7,2								
	44	подсобное		10								
	45	кабинет		16,9	16,9							
	46	коридор		8,9								
	48	кабинет		29,5	29,5							
	49	кабинет		29,4	29,4							
	50	шкаф		1								
	51	кабинет		29,2	29,2							
	52	кабинет		46	46							
	53	комната отдыха		22,8								

зачисление: надписание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		47	сан.узел		5,8								
		55	коридор		18,3								
		56	сан.узел		5,3								
		57	туалет		1,2								
		58	туалет		1,2								
		59	сан.узел		2,6								
		60	кабинет		12,9	12,9							
		62	кабинет		22,2	22,2							
		63	кабинет		9,7	9,7							
		64	кабинет		21	21							
		65	кабинет		21	21							
		V	лестничная клетка		15,5								
		VI	лестничная клетка		15,6								
			Итого по 2 этажу:		518,8	310,7					518,8		
3		67	коридор		89,9								
		68	кабинет		10,4	10,4							3,00
		69	шкаф		0,3								
		70	кабинет		10,6	10,6							
		71	кабинет		35,4	35,4							
		72	кабинет		22,8	22,8							
		73	кабинет		28,1	28,1							
		74	кабинет		14,7	14,7							
		75	кабинет		29	29							
		123	шкаф		0,4								
		124	шкаф		0,4								
		125	шкаф		0,4								
		76	кабинет		13,6	13,6							
		126	шкаф		0,3								
		127	шкаф		0,3								
		128	шкаф		0,3								
		77	кабинет		43,2	43,2							
		129	шкаф		0,4								
		130	шкаф		0,4								
		131	шкаф		0,4								
		132	шкаф		0,8								
		78	кабинет		15,6	15,6							
		79	кабинет		60,1	60,1							
		80	сан.узел		4,7								
		81	туалет		1,4								
		82	туалет		1,4								
		83	сан.узел		2								
		84	сан.узел		3,9								
		85	кабинет		11,7	11,7							

Примечание: надписание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		87	коридор		16,4								
		88	кабинет		20,8	20,8							
		133	шкаф		0,5								
		134	шкаф		0,5								
		135	шкаф		0,5								
		136	шкаф		0,5								
		89	кабинет		19,7	19,7							
		90	кабинет		8,4	8,4							
		137	шкаф		0,4								
		138	шкаф		0,2								
		139	шкаф		0,7								
		91	кабинет		21,8	21,8							
		VII	лестничная клетка		15,5								
		VIII	лестничная клетка		15,6								
			Итого по 3 этажу:		524,4	365,9				524,4			
4		93	швейный цех		90,9	90,9							
		94	швейный цех		21,8	21,8							3,84
		95	подсобное		15,8								3,00
		99	туалет		1,2								
		100	туалет		1,2								
		101	туалет		1,2								
		102	сан.узел		15,8								
		103	коридор		6,9								
		104	склад		18,2	18,2							
		105	актовый зал		244,4	244,4							3,11
		106	кабинет		14,4	14,4							3,10
		107	кабинет		29,1	29,1							3,12
		108	кабинет		22,1	22,1							
		109	коридор		10,5								
		110	коридор		4,4								
		IX	лестничная клетка		15,5								
		X	лестничная клетка		15,6								
			Итого по 4 этажу:		529	440,9				529			
5		111	швейный цех		67	67							
		XI	лестничная клетка		15,5								2,78
			Итого по 5 этажу:		82,5	67				82,5			
			Итого по помещению с инвентарным номером 01/0014/00:1013/П:		2490,1	1763,2				2490,1			

Примечание: надписание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.