новые исследования могут раскрыть причины таких несогласованных результатов. Такие индивидуальные различия могут быть постоянными характеристиками человека, которые связаны с другими качествами личности и могут дать представление о производительности работника в будущем.

Изучение АЦ в контексте отбора персонала предоставляет возможности для развития теории, исследований и практики в управлении человеческими ресурсами. Способы обмана и влияния на производимое впечатление среди кандидатов, а также процессы наблюдения и принятия решений среди оценщиков могут быть изучены в среде моделирования ситуаций. Инновации в разработке и внедрении симуляций обещают повысить эффективность АЦ для соответствия возможностям и требованиям организаций.

В заключение, можно сказать о том, что метод АЦ предлагает жизнеспособную альтернативу и дополнение к другим методам подбора персонала. Исследования и практика показывают, что АЦ являются действенными, справедливыми, экономически оправданными и приемлемыми для кандидатов и других заинтересованных сторон на самых разных должностях.

1. Москвитин Г. И., Лабушева Я. Г. Роль внутреннего контроля в системе управления предприятием // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Экономика и управление. – 2015. – №. 4. – С. 69-71.
2. Степанова М. В. Ассесмент-центр как одна из технологий оценки персонала // Ученые записки Российского государственного социального университета. – 2012. – №. 8 (108).
3. Кошарная Г. Б. Комплексная оценка персонала методом ассесмент-центра // Университетское образование (МКУО-2013). – 2013. – С. 353-355.
4. Ксензова В. В., Красностановова М. В. Ассесмент-центр сегодня: особенности применения в современной организации // Менеджмент сегодня. – 2018. – Т. 4. – С. 298-308.
5. Самоукина Н. В. Технология «ассесмент-центр». Виды, этапы и инструменты ассесментов (часть 1) // Управление развитием персонала. – 2017. – №. 3. – С. 178-182.
6. Чуланова О. Л., Кучеренко Г. Х. Исследование включенности компетентностного подхода как основы формирования качества рабочей силы в систему управления персоналом ООО "Газпром переработка" // Уровень жизни населения регионов России. – 2015. – №. 4. – С. 106-118.

Чадранцева Н.В., Тесаловский А.А.

**Экономические показатели учета коэффициента застройки
в проекте межевания территории**

*Вологодский государственный университет
(Россия, Вологда)*

doi: 10.18411/lj-04-2019-178

idsp: ljjournal-04-2019-178

Аннотация

В данной статье рассмотрен коэффициент застройки как ценнообразующий фактор на примере проекта межевания территории д. Большое Ново Судского сельского поселения Череповецкого муниципального района Вологодской области. Проведен расчет на выявление недостаточной площади земельных участков для размещения зону объектов капитального строительства, на основе которого установлено, что в увеличении площади нуждаются земельные участки, ограниченные со всех сторон. Установлена прямая зависимость кадастровой стоимости от коэффициента застройки.

Ключевые слова: коэффициент застройки, площадь, кадастровая стоимость, проект межевания территории, земельные участки, кадастровые работы.

Abstract

This article describes the structure factor as a pricing factor on the example of the project surveying the territory. d. Novo Sudskogo Large rural settlement of the Cherepovets municipal district, Vologda region. The calculation is carried out to identify the insufficient area of land to accommodate the zone of capital construction projects, on the basis of which it is established that land plots limited on all sides need to increase the area. The direct dependence of the cadastral value of the coefficient of development.

Keywords: building factor, area, cadastral value, the project surveying the territory, lands, cadastral works.

При планировании возведения здания рассматриваются разные аспекты. Они касаются не только особенностей строительства, но и получения прибыли. Извлечь максимум выгоды можно, если использовать располагаемый участок под строительство оптимально, то есть провести все коммуникации, отвести площадь под помещения хозяйственного назначения и иные обязательные постройки. А оставшейся территорией распорядиться так, чтобы она принесла основную прибыль от проекта. Во многом достичь лучшего результата при планировании помогает один из показателей – коэффициент застройки. Таким коэффициентом признаётся числовое соотношение между всей площадью участка земли и той, что покрывает зона будущей или уже существующей постройки. В то же время, необходимо отметить, что в соответствии с отчётом Росреестра на территории Вологодской области в составе земель населённых пунктов лишь 13,2 % их площади занято застройкой [3]. Таким образом, развитие урбанизированных территорий может производиться без значительного увеличения их площадей, а за счёт оптимизации использования земель в их составе с учётом доли застройки и размеров зон размещения объектов капитального строительства.

Расчёт коэффициента необходим для определения некоторых параметров вновь возводимого строения. Именно от него зависят параметры основания здания, будущая загруженность коммунальных сетей и сетей иного назначения.

В правилах землепользования и застройки закреплены нормативные показатели коэффициента застройки для всех территориальных зон.

В данной статье коэффициент застройки рассчитан на примере проекта межевания территории д. Большое Ново Судского сельского поселения Череповецкого муниципального района Вологодской области (рис. 1).

Изначально изучены Правила землепользования и застройки Судского сельского поселения Череповецкого муниципального района Вологодской области, утвержденные решением Совета Судского сельского поселения от 30.09.2014 № 48 [1]. Земельные участки расположены в зоне Ж-1 – застройки индивидуальными жилыми домами. Согласно ПЗЗ на данной территории действуют «Региональные нормативы градостроительного проектирования Вологодской области», в которых прописано [1]: минимальный отступ жилых зданий от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м, максимальный процент застройки земельного участка индивидуального жилого дома – 20 %, минимальный максимальный и размер земельного участка индивидуального жилого дома – 0,10 га и 0,20 га соответственно.

Рисунок 1 – Проект межевания территории д. Большое Ново

На основании нормативов на проект межевания территории нанесены линии застройки территории и определены площади возможной застроенной территории (табл. 1, столбец 3).

Коэффициент застройки рассчитан по формуле:

$$K_{\text{застр}} = S_{\text{застр}} / S_{\text{общ}},$$

где:

$S_{\text{общ}}$ – общая площадь земельного участка;

$S_{\text{застр}}$ – общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями.

Таблица 1.

Влияние коэффициента застройки на площадь участка

№ЗУ	Площадь ЗУ, м2	Площадь застроенной территории, м2	Коэффициент застройки ЗУ, %	Условная площадь ЗУ при min площади застройки, м2	Недостаточная часть площади земельного участка, м2
1	2	3	4	5	6
1	1000,00	508,00	50,80	1024,19	24,19
2	1000,00	547,00	54,70	1102,82	102,82
3	1000,00	547,00	54,70	1102,82	102,82
4	1000,00	547,00	54,70	1102,82	102,82
5	1000,00	547,00	54,70	1102,82	102,82
6	1000,00	547,00	54,70	1102,82	102,82
7	1000,00	547,00	54,70	1102,82	102,82
8	1000,00	547,00	54,70	1102,82	102,82
9	1000,00	547,00	54,70	1102,82	102,82
10	1000,00	548,00	54,80	1104,84	104,84
11	1004,00	569,00	56,67	1147,18	143,18
12	1013,00	577,00	56,96	1163,31	150,31
13	1127,00	664,00	58,92	1338,71	211,71
14	1150,00	680,00	59,13	1370,97	220,97
15	1150,00	680,00	59,13	1370,97	220,97
16	1150,00	600,00	52,17	1209,68	59,68
17	1150,00	680,00	59,13	1370,97	220,97
18	1181,00	635,00	53,77	1280,24	99,24
19	1037,00	572,00	55,16	1153,23	116,23
20	1000,00	547,00	54,70	1102,82	102,82
21	1000,00	546,00	54,60	1100,81	100,81
22	1000,00	507,00	50,70	1022,18	22,18
23	1000,00	569,00	56,90	1147,18	147,18
24	1000,00	509,00	50,90	1026,21	26,21
25	1000,00	508,00	50,80	1024,19	24,19
26	1000,00	516,00	51,60	1040,32	40,32
27	1000,00	571,00	57,10	1151,21	151,21
28	1000,00	570,00	57,00	1149,19	149,19
29	1000,00	570,00	57,00	1149,19	149,19
30	1000,00	510,00	51,00	1028,23	28,23
31	1000,00	570,00	57,00	1149,19	149,19
32	1000,00	570,00	57,00	1149,19	149,19
33	1000,00	608,00	60,80	1225,81	225,81
...	...	...	...	...	...
61	1000,00	567,00	56,70	1143,15	143,15

Условная площадь земельного участка – это площадь, при которой участок использовался бы максимально эффективно с наименьшей нагрузкой на антропогенную среду (табл.1, столбец 5). Зная условную площадь участка, можно высчитать недостаточную (-) или избыточную (+) площадь участка.

Недостающая площадь земельного участка (табл. 1, столбец 6):

$$S_{\text{н}} = S_{\text{у}} - S_{\text{зу}},$$

где

$S_{зу}$ – площадь земельного участка,

S_y – условная площадь земельного участка.

Расчеты выполнены на основании статьи Бастригиной Л., Белорусова Р., в таблице 1 представлены частично.

Таблица 2.

Определение кадастровой стоимости земельного участка с учетом коэффициента застройки

№ЗУ	Площадь ЗУ, м2	Кадастровая стоимость, руб.	Условная площадь ЗУ при min площади застройки, м2	Недостаточная часть площади земельного участка, м2	Стоимость недостающей части площади ЗУ, руб	Скорректированная кадастровая стоимость
1	2	3	4	5	6	7
1	1000,00	48340,00	1024,19	24,19	1169,52	49509,52
2	1000,00	48340,00	1102,82	102,82	4970,44	53310,44
3	1000,00	48340,00	1102,82	102,82	4970,44	53310,44
4	1000,00	48340,00	1102,82	102,82	4970,44	53310,44
5	1000,00	48340,00	1102,82	102,82	4970,44	53310,44
6	1000,00	48340,00	1102,82	102,82	4970,44	53310,44
7	1000,00	48340,00	1102,82	102,82	4970,44	53310,44
8	1000,00	48340,00	1102,82	102,82	4970,44	53310,44
9	1000,00	48340,00	1102,82	102,82	4970,44	53310,44
10	1000,00	48340,00	1104,84	104,84	5067,90	53407,90
11	1004,00	48533,36	1147,18	143,18	6921,20	55454,56
12	1013,00	48968,42	1163,31	150,31	7265,81	56234,23
13	1127,00	54479,18	1338,71	211,71	10234,05	64713,23
14	1150,00	55591,00	1370,97	220,97	10681,58	66272,58
15	1150,00	55591,00	1370,97	220,97	10681,58	66272,58
16	1150,00	55591,00	1209,68	59,68	2884,81	58475,81
17	1150,00	55591,00	1370,97	220,97	10681,58	66272,58
18	1181,00	57089,54	1280,24	99,24	4797,36	61886,90
19	1037,00	50128,58	1153,23	116,23	5618,36	55746,94
20	1000,00	48340,00	1102,82	102,82	4970,44	53310,44
21	1000,00	48340,00	1100,81	100,81	4872,98	53212,98
22	1000,00	48340,00	1022,18	22,18	1072,06	49412,06
23	1000,00	48340,00	1147,18	147,18	7114,56	55454,56
24	1000,00	48340,00	1026,21	26,21	1266,98	49606,98
25	1000,00	48340,00	1024,19	24,19	1169,52	49509,52
26	1000,00	48340,00	1040,32	40,32	1949,19	50289,19
27	1000,00	48340,00	1151,21	151,21	7309,48	55649,48
28	1000,00	48340,00	1149,19	149,19	7212,02	55552,02
29	1000,00	48340,00	1149,19	149,19	7212,02	55552,02
30	1000,00	48340,00	1028,23	28,23	1364,44	49704,44
31	1000,00	48340,00	1149,19	149,19	7212,02	55552,02
32	1000,00	48340,00	1149,19	149,19	7212,02	55552,02
33	1000,00	48340,00	1225,81	225,81	10915,48	59255,48
...	...	...	...	...	...	...
61	1000,00	48340,00	1143,15	143,15	6919,64	55259,64

В проекте межевания территории д. Большое Ново площадь является избыточной, все площади земельных участков нужно увеличивать, что приводит к увеличению кадастровой стоимости (табл. 2, столбец 7).

Расчеты выполнены на основании статьи Бастригиной Л., Белорусова Р., в таблице 2 представлены частично.

Стоимость земельного участка с учетом коэффициента застройки:

$$V_{зу} = S_{зу} * V_{км} + S_n * V_{км},$$

где:

$S_{зу}$ – площадь земельного участка,

S_n – недостающая площадь земельного участка,

$V_{км}$ – стоимость 1 кв. м земельного участка.

На основании данных расчетов была составлена схема распределения недостающей площади земельных участков до нужного размера зоны размещения объектов капитального строительства (рис. 2).

Рисунок 2 – недостаточная площадь земельных участков до нужного размера зоны размещения объектов капитального строительства

На схеме видно, что в увеличении площади в основном нуждаются земельные участки, ограниченные со всех сторон: с одной стороны – дорогой, с остальных – проектируемыми земельными участками. В незначительных улучшениях нуждаются земельные участки, ограниченные с одной стороны дорогой, с другой – проектируемым земельным участком.

Коэффициент застройки является ценообразующим параметром, характеризующим свойства земельного участка. При этом его значение соответствует отношению общей площади улучшений земельного участка к площади данного участка. При этом данное понятие не соответствует общепринятому термину, широко используемому в градостроительной практике, представляя собой оценочный расчетный показатель[2].

Установлена прямая зависимость кадастровой стоимости от коэффициента застройки: чем больше коэффициент застройки земельных участков одной и той же площади, тем больше кадастровая стоимость.

Учёт коэффициента застройки необходим при планировании развития территорий. А наиболее удобным способом демонстрации необходимости определённой доли застройки является расчёт соответствующих экономических показателей.

1. Правила землепользования и застройки Судского сельского поселения: утв. решением Совета Судского сельского поселения от 03.09.2014г №48.
2. Бастригина Л., Белорусов Р. Особенности учета плотности застройки при определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества / Бастригина Л., Белорусов Р. // Трансконтинентальный консалтинг – интеграция оценки. – 2011. – №2. С.70-75.
3. Доклад о состоянии и использовании земель в Вологодской области в 2016 году / Вологда: Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области, 2017. – 149 с.