

**МЭРИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ
ДЕПАРТАМЕНТ ФИНАНСОВ**

445011, ГСП, Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, площадь Свободы, 4
телефон: (8482) 28-14-10, факс: (8482) 48-77-46
E-mail: depfin@tgl.ru

28.03.11 № 310/2.1

на № _____

--

Председателю
по бюджету и экономической
политике Думы городского
округа Тольятти

С.Н. Колмыкову

Уважаемый Сергей Николаевич!

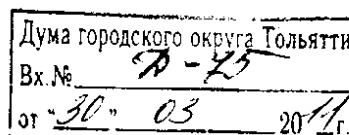
Мэрией городского округа Тольятти направлен пакет документов по вопросу «О внесении изменений в решение Думы городского округа от 15.12.2010г. № 425 «О бюджете городского округа Тольятти на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов».

Одним из вопросов внесения изменений в расходы бюджета городского округа является выделение бюджетных ассигнований в сумме 49320 тыс. руб. на возмещение затрат (убытков) ООО «Планета Союз» в связи с изъятием земельного участка, переданного предприятию в аренду, расположенного по адресу: г.Тольятти Автозаводский район, напротив квартала 6 восточнее ул. Революционной.

Дальнейшие перспективы освоения изымаемого земельного участка связаны со строительством магистрального водопровода с целью обеспечения водоснабжения территории "Прибрежный парк" и "Набережная".

Для рассмотрения данного вопроса направляю дополнительную информацию.

Приложение: 1.Копия постановления 09.06.2010г. № 1538-п/1
«Об изъятии земельного участка для муниципальных
нужд» на 2 листах;
2.Отчет МП Тольяттинский центр по планированию,



устройству и оценке земли «Гео-Лэнд» об оценке размера убытков ООО «Планета Союз» на 36 листах;
3. Копия положительного заключения государственной экспертизы ГАУ Самарской области «Государственная экспертиза проектов в строительстве» на 3 листах;
4. Копии писем департамента градостроительной деятельности и правового департамента на 4 листах.
5. Копия проекта соглашения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд на 3 листах.

С уважением,
Руководитель департамента



Г.В.Гильгулин



МЭРИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

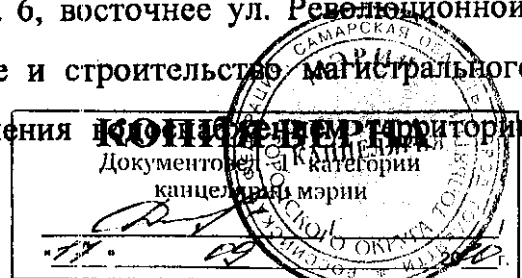
09.06.2010 № 1538-п/1

г. Тольятти, Самарской области

Об изъятии земельного участка для муниципальных нужд

В связи с необходимостью размещения и строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 63:09:01 01 177:0006, предоставленного в аренду ООО «Планета Союз» по договору аренды земельного участка от 01.06.2007 г. № 1629, магистрального водопровода, необходимого для обеспечения водоснабжением территории «Прибрежный парк» и «Набережная», на основании отчета по научно-исследовательской работе НИИ «ВОДГЕО» от 2005 года, письма ОАО «ТЕВИС» от 17.11.2009 г., в соответствии с соглашением от 18.09.2008 г. № 1270-дг/1 о взаимных обязательствах между мэрией городского округа Тольятти и ОАО «ТЕВИС» о реализации необходимых мероприятий по строительству магистральных сетей, подпунктом 6.3 пункта 6 договора аренды земельного участка от 01.06.2007 г. № 1629, ст.ст. 49, 55 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, Уставом городского округа Тольятти, мэрия городского округа Тольятти ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Изъять у Общества с ограниченной ответственностью «Планета Союз» (ИНН 6323084425) земельный участок, входящий в состав земель населенных пунктов, с кадастровым номером 63:09:01 01 177:0006, площадью 27083 кв.м., расположенный по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, напротив квартала 6, восточнее ул. Революционной, для муниципальных нужд – размещение и строительство магистрального водопровода, необходимого для обеспечения водоснабжением территории «Прибрежный парк» и «Набережная».

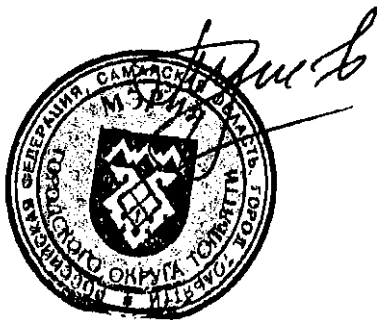


2. Управлению земельных ресурсов мэрии (Холназарова Т.Н.):

2.1. В установленном порядке обратиться с заявлением в Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области для государственной регистрации настоящего постановления.

2.2. Уведомить арендатора земельного участка ООО «Планета Союз» о предстоящем изъятии земельного участка.

Мэр



А.Н.Пушков



**Муниципальное предприятие Тольяттинский центр по
планированию, устройству и оценке земли «Гео-Лэнд»**

Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая
межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

свидетельство № 2442 от 23.06.2008г.

Оценочная деятельность застрахована в ЗАО СГ «Спасские Ворота»

Полис LO 12030 № 2136490 от 14.05.2010г.

Отчет № 026/08-10

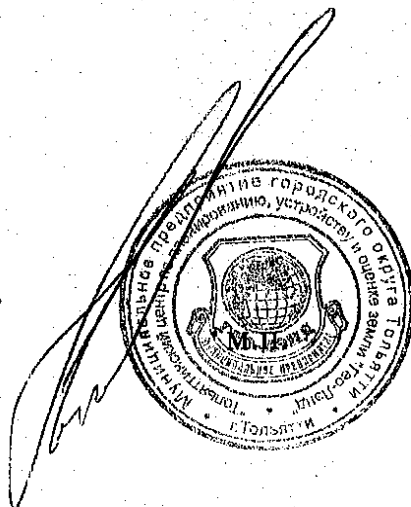
**Об оценке размера убытков
ООО «Планета Союз»
при изъятии земельного участка
для муниципальных нужд**

Заказчик: Мэрия г.о. Тольятти

Исполнитель: Муниципальное предприятие Тольяттинский центр по
планированию, устройству и оценке земли «Гео-Лэнд»

Дата оценки: 20.08.2010г.

«Согласовано»
Директор МП «Гео-Лэнд»



Ивашков А.И.

Тольятти 2010г.

Уважаемый Николай Геннадьевич!

На основании договора № _____ МП «Гео-Лэнд» проведен расчет и подготовлен отчет об оценке размера убытков ООО «Планета Союз» при изъятии земельного участка для муниципальных нужд.

Площадь земельного участка: **27 083 кв.м.** кадастровый номер: **63:09:01 01 177:6.** Оценка проведена по состоянию на **20.08.2010г.**

Результаты оценки, проведенные расчеты и анализ для объекта оценки приведены в отчете, следующем ниже, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. № № 256,255,254 и нормативной документацией в области оценки недвижимого имущества, а также Кодекса профессиональной этики оценщика.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что:

- Сумма затрат (размер убытков) ООО «Планета Союз», понесенных в результате освоения земельного участка составляет округленно: -

55 445 756 рублей (Пятьдесят пять миллионов четыреста сорок пять тысяч семьсот пятьдесят шесть рублей двадцать пять копеек).

Указанная сумма затрат является рекомендованной для целей заключения соглашения об изъятии мэрией городского округа Тольятти арендованного ООО «Планета – Союз» земельного участка для муниципальных нужд.

Благодарю Вас, за предоставленную возможность оказать для Вас услуги.

Эксперт-оценщик

*С уважением,
Директор МП «Гео-Лэнд»*



Косачев В.В.

Ивашков А.И.

1. Основные предположения и ограничения

- Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные оценщиком, их экономический анализ, и отражает профессиональное мнение оценщика относительно стоимости недвижимого имущества.
- При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:
- Оценщик не может гарантировать абсолютную точность всей полученной информации, поэтому ссылается на её источник.
- Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов, представленные оценщику, являются достоверными.
- Оценщик провел фактическую инспекцию объекта и отметил в данном отчете все видимые существенные дефекты, которые могли быть замечены. Оценщик не берет на себя ответственность за оценку таких дефектов в состоянии имущества, которые невозможно обнаружить при обычном визуальном осмотре или путем изучения технической документации.
- В соответствии с условиями задания Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на оцениваемый объект.
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночной конъюнктуры, и не несет никаких обязательств по корректировке содержания данного отчета, которые могут произойти после даты оценки.
- Оценка была произведена только для целей указанных в отчете. Настоящий отчет должен быть использован только как единый документ, так как любое использование отдельных его частей без их совокупности не будет отражать экспертного заключения оценщика.
- Оценщик не осуществляет дополнительных работ и консультаций не предусмотренные условиями договора.

- Экспертное заключение действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчеты могут не отражать существующие экономические отношения на рынке недвижимости.
- Выводы и результаты исследований оценщика действительны только на дату оценки.

1.1.Методические основы проведения работ

Настоящая работа выполнена в соответствии с обычаями делового оборота, а так же документами, регламентирующими профессиональную оценку.

Нормативно-методической базой при проведении настоящей работы являются: Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135 - ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный закон от 26.01.96 №14 – ФЗ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)"; Федеральный закон от 21.10.94 №51 – ФЗ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.94; Федеральный закон от 25.10.01. №136-ФЗ "Земельный кодекс РФ"; Международные стандарты оценки МСО 1 — МСО 4, принятые Международным Комитетом по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ).

1.2.Источники информации и полнота исследования

- Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разнообразным каналам и из различных баз данных.
- Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:
- Информация, полученная от собственника объекта;
- Информация, полученная от различных субъектов рынка;
- Информация, полученная от информационных агентств и собственных баз данных.

1.3. Определение задания на оценку

В соответствии договором № _____ на оказание услуг по оценке Заказчик поручает, а Исполнитель (оценщик) производит определение размера убытков ООО «Планета Союз» при изъятии земельного участка для муниципальных нужд.

- **Имя Заказчика:**

Мэрия г.о. Тольятти, Департамент градостроительной деятельности, в лице И.о. руководителя В.В. Васильева

- **Имя исполнителя:**

Муниципальное предприятие Тольяттинский центр по планированию, устройству и оценке земли «Гео-Лэнд», в лице директора А.И. Ивашкова

- **Дата оценки:**

По состоянию на 20.08.2010г.

- **Цель оценки:**

Определение достоверности и размера произведенных ООО «Планета Союз» затрат по освоению земельного участка.

- **Форма отчета:**

Письменная.

1.4.Оценщик и сведения о квалификации

МП «Гео-Лэнд»

ИНН 6320012207 КПП 632401001

р/с 40703810854280100381 в Поволжском банке Сбербанка РФ г. Самара

БИК 043601607 к/с № 30101810200000000607

ОКПО 54020720 ОГРН 103600996918 от 05.04.2007г.

Место нахождения оценщика: 445035, РФ, Самарская область, г. Тольятти, ул. Комсомольская, 88 Тел. 26-20-85, 36-78-96

Директор: Ивашков Александр Иванович

Главный бухгалтер: Давыдова Любовь Анатольевна

Начальник отдела оценки: Косачев Владимир Валерьевич

-

- Инженер городского кадастра, диплом ДВС № 0587563, Сибирская Государственная Геодезическая Академия, 2000г.
- Свидетельство о повышении квалификации рег. № 691, Международный оценочный консорциум, Москва, 2001г.
- Государственный Университет по землеустройству г. Москва, диплом «Оценка стоимости недвижимости» ПП № 047060, 2002г.
- Государственный Университет по землеустройству г. Москва, диплом «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» ПП № 499183, 2003г.
- Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» свидетельство № 2442 от 23.06.2008г.
- Трудовой договор № 08-02-02 от 01.02.2002г.

-

Страхование ответственности оценщика: Полис LO 12030 № 2136490 от 14.05.2010г. Страховая группа «Спасские ворота» действует с 14.05.2010г. по 13.05.2011г. Застрахованы имущественные интересы Оценщика, связанные с его обязанностью возместить вред, причиненный третьим лицам в связи с осуществлением деятельности в качестве оценщика.

2. Процесс оценки

Основная цель настоящего отчета— определение достоверности, обоснованности и размера убытков ООО «Планета Союз» при изъятии земельного участка.

В соответствии со ст. 15 Гражданского Кодекса РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В соответствии со статьей 62 Земельного Кодекса РФ величина убытков, причиненных нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежит полному возмещению, включая упущенную выгоду, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

В случае, когда изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд нарушается право арендатора земельного участка, то учитываются убытки, которые арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, арендная плата, уплаченная по договору аренды, а также стоимость права на заключение договора аренды земельного участка в случае его заключения на торгах.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 г. №262, утверждены «Временные методические рекомендации по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и

арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц». Согласно данным рекомендациям в составе убытков, причиненных обладателям прав на земельные участки, изымаемые для государственных и муниципальных нужд, учитываются размер реального ущерба, размер упущенной выгоды, а также размер убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

С экономической позиции реальный ущерб характеризуется уменьшением (реальным или неизбежным в будущем) наличного имущества в отличие от упущенной выгоды, когда наличное имущество потерпевшей стороны не увеличивается, хотя и могло бы увеличиться, если бы имущество не было бы изъято.

Таким образом, реальный ущерб включает: во-первых, утрату и повреждение имущества, во-вторых, фактически понесенные лицом расходы на момент изъятия; в-третьих, будущие необходимые расходы, т.е. расходы, которые лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права.

Согласно пункту 4 статьи 57 Земельного кодекса РФ при расчетах размеров возмещения убытки определяются с учетом стоимости имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельного участка, о временном занятии участка или об ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.

Таким образом, перечень и размер возможных убытков ООО «Планета Союз», которые можно считать обоснованными, должен определяться с момента начала освоения земельного участка в целях строительства.

Принимая во внимание, что цены, применяемые организациями, выполнявшими для ООО «Планета Союз» работы и услуги, необходимые для выбора земельного участка под строительство, а также работы и услуги, непосредственно связанные с освоением земельного участка (инженерные изыскания, подготовка материалов градостроительного плана и т.п.), не входят в систему нормативных документов в строительстве, а определяются в текущих

ценах, согласованных мэрией городского округа Тольятти, и оплата указанных работ (услуг) производилась ООО «Планета Союз» по договорным ценам, указанные затраты ООО «Планета Союз» принимаются как необходимые и обоснованные.

Затраты, связанные с оплатой работ (услуг), выполняемых органами местного самоуправления, Государственного надзора (контроля) и заинтересованными организациями, выдающими заказчику и проектной организации исходные данные, технические условия и требования на присоединение объекта к инженерным сетям и коммуникациям общего пользования, а также проводящими согласования проектных решений, предусмотренных в СП 11-101-95 и СНиП 11-01-95, как правило, дополнительной оплате не подлежат.

На основании положений пп. 3.4 и 3.6 СНиП 11-01-95 проектная документация, разработанная в соответствии с государственными нормами, правилами и стандартами, а также исходными данными, техническими условиями и требованиями, выданными органами государственного надзора (контроля) и заинтересованными организациями, дополнительному согласованию не подлежит. В связи с этим затраты проектных организаций по проведению согласования документации по требованию региональных органов исполнительной власти, надзора и контроля, а также с заинтересованными организациями, не учтены ценами Справочников и определяются дополнительно в установленном порядке.

В состав инженерных изысканий для строительства входят следующие основные их виды: инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-экологические изыскания, изыскания грунтовых строительных материалов и источников водоснабжения на базе подземных вод.

К инженерным изысканиям для строительства также относятся:

геотехнический контроль;

обследование грунтов оснований фундаментов зданий и сооружений;

оценка опасности и риска от природных и техноприродных процессов;

обоснование мероприятий по инженерной защите территорий;
локальный мониторинг компонентов окружающей среды;
геодезические, геологические, гидрогеологические, гидрологические, кадастровые и другие сопутствующие работы и исследования (наблюдения) в процессе строительства, эксплуатации и ликвидации объектов;
научные исследования в процессе инженерных изысканий для строительства предприятий, зданий и сооружений;
авторский надзор за использованием изыскательской продукции в процессе строительства в составе комиссии (рабочей группы);
инжиниринговые услуги по организации и проведению инженерных изысканий.

Инженерные изыскания для строительства или отдельные их виды (работы, услуги) выполнялись для ООО «Планета Союз» юридическими лицами, получившими в установленном порядке соответствующие лицензии на их производство.

В соответствии с письмом Министерства регионального развития РФ от 19 июня 2009 г. № 18762-ИМ/08. определение стоимости проектных работ необходимо выполнять с применением справочников и сборников цен на проектные работы, включенных в Перечень документов в области сметного нормирования и ценообразования, рекомендуемых для определения стоимости проектных и инженерных изыскательских работ, утвержденного приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 20.04.2007 г. № 110.

При расчете стоимости проектных работ следует руководствоваться общими указаниями по применению справочников базовых цен на проектные работы для строительства, утвержденными постановлением Госстроя России от 07.08.2002 г. № 102, применение которых является обязательным при использовании всех справочников базовых цен на проектные работы для строительства. Перечень документов в области сметного нормирования и ценообразования, рекомендуемых для определения стоимости проектных и

инженерных изыскательских работ, определен приказом Росстроя от 20.04.2007 г. № 110 «О перечне документов в области сметного нормирования и ценообразования, рекомендуемых для определения стоимости проектных и инженерных изыскательских работ» (в редакции приказа Росстроя от 30.04.2008 г. № 143). В соответствии с данным приказом стоимость проектных работ в настоящее время определяется на основе действующих разделов Сборника цен (изд. 1987-1990 гг.) с изменениями и дополнениями, справочников базовых цен на проектные работы для строительства (изд. 1994 - 1999 гг.) и справочников базовых цен на проектные работы для строительства в уровне цен 2001 года.

Порядок определения текущей стоимости проектных работ с использованием действующих разделов Сборника цен (изд. 1987-1990 гг.) и справочников базовых цен на проектные работы для строительства (изд. 1994 - 1999 гг.) изложен в письме Госстроя России от 13.01.1998 г. № 9-1-1/6.

В целях реализации в процессе строительства архитектурных, технических и технологических решений, содержащихся в проектной документации на объект капитального строительства, разрабатывается рабочая документация, состоящая из документов в текстовой форме, рабочих чертежей, спецификации оборудования и изделий.

Проектная документация на объекты капитального строительства производственного и не производственного назначения состоит из 12 разделов, требования к содержанию которых установлены Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Состав разделов проектной документации:

Раздел 1 «Пояснительная записка»

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

Раздел 3 «Архитектурные решения»

Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»

Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений», состоящий из подразделов:

- а) подраздел «Система электроснабжения»
- б) подраздел «Система водоснабжения»
- в) подраздел «Система водоотведения»
- г) подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха,

тепловые сети»

- д) подраздел «Сети связи»
- е) подраздел «Система газоснабжения»
- ж) подраздел «Технологические решения»

Раздел 6 «Проект организации строительства»

Раздел 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства» выполняется при необходимости сноса (демонтажа) объекта или части объекта капитального строительства

Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»

Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»

Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»

Раздел 11 «Смета на строительство объектов капитального строительства»

Раздел 12 «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами».

Как указано в письме Министерства регионального развития РФ от 13.02.2009 г. № 3782-СМ/08, в соответствии со статьей 759 Гражданского кодекса Российской Федерации заказчик обязан передать подрядчику (проектировщику, изыскателю) задание на проектирование, в котором приводятся исходные данные, необходимые для составления технической документации (в том числе указывается метод составления сметной документации и вид используемой сметно-нормативной базы). При этом подрядчик должен соблюдать требования, содержащиеся в задании на проектирование, и вправе отступать от них только с

согласия заказчика. Учитывая изложенное, решение о выборе сметно-нормативной базы, применяемой для составления сметной документации, находилось в компетенции ООО «Планета Союз».

3. Общие положения

3.1. Сведения об основании для проведения оценки:

- изъятие мэрией городского округа Тольятти арендованного ООО «Планета – Союз» земельного участка для муниципальных нужд – строительство водопровода для обеспечения водоснабжения микрорайона «Набережная».

3.2. Сведения об объекте проведения оценки:

- затраты, связанные с выбором земельного участка под строительство;
- затраты на инженерные изыскания;
- затраты на подготовку материалов градостроительного плана;
- затраты на проектные работы;
- затраты по арендной плате.

В соответствии с заданием на оценку, размер упущенной выгоды и размер убытков, которые ООО «Планета Союз» понесет в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, в настоящем отчете не учитываются и не входят в состав убытков, подлежащих возмещению.

3.3. Сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и (или) выполнивших инженерные изыскания:

- ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Самарской области»;
- МП «Градостроительство»;
- МП «Архитектура и градостроительство»;
- Фонд «Городской центр проектного финансирования»;
- Департамент по управлению муниципальным имуществом мэрии городского округа Тольятти;
- Управление земельных ресурсов мэрии городского округа Тольятти;

- ООО «МАГГ».

3.4.Сведения о Заказчике:

Департамент градостроительной деятельности мэрии городского округа Тольятти, 445021, ГСП, РФ, Самарская обл., г. Тольятти, ул. Белорусская, 33.

3.5.Сведения о составе представленной для оценки документации:

- договора на оказание услуг (выполнение работ);
- платежные поручения;
- акты выполненных работ (услуг);
- квитанции.

3.6.Сведения об источниках финансирования:

- собственные средства ООО «Планета Союз».

4. Описание произведенных ООО «Планета Союз» затрат.

**4.1. Сведения об общем размере понесенных
ООО «Планета Союз» (в рублях):**

Оплата по инвестиционному договору	6 440 100, 00
Оплата аренды земельного участка	3 822 826, 57
Оплата пени по договору аренды земельного участка	96 017, 04
Оплата разрешительной документации (Архитектура СЭС межевание)	56 812, 64
Оплата рабочего проекта	45 000 000, 00
Долг за инженерно-геологические изыскания земельного участка	441 721,20

4.2. Перечень представленной документации:

Договор № 4п от 29.01.2007 г. Квитанция к пр/к-о № 31560 от 04.09.2006 г.
Договор № 4п от 29.01.2007 г. Квитанция к пр/к-о № 77 от 06.02.2007 г.

Договор № 650 от 17.09.2007 г. Платежное поручение № 1 от 21.09.2007 г.
Договор № 832 от 17.10.2007 г. Платежное поручение № 4 от 17.10.2007 г.
Договор № 1025 от 15.11.2007 г. Платежное поручение № 5 от 11.04.2008 г.
Договор № 339 от 03.03.2008 г. Платежное поручение № 3 от 28.03.2008 г.
Инвестиционный договор № 1119 от 27.10.2006 г.
Договор аренды земельного участка № 1629 от 01.06.2007 г. Платежное поручение № 10 от 26.09.2008 г., № 1 от 13.01.2009 г., № 2 от 13.01.2009 г., № 5 от 02.04.2009 г., № 6 от 02.04.2009 г., № 8 от 18.06.2009 г., № 9 от 18.06.2009 г., № 7 от 30.03.2010 г.
Договор на выполнение проектных работ и передачу исключительных прав от 19.02.2008 г., смета на выполнение проектных работ, платежное поручение № 1 от 12.03.2010 г., № 2 от 15.03.2010 г., № 3 от 15.03.2010 г., № 4 от 16.03.2010 г., № 5 от 16.03.2010 г., № 6 от 17.04.2010 г.
Договор № 97 от 16.02.2009г. Платежное поручение № 3 от 26.02.2009 г.
Договор № 35 от 15.06.2009г. Не оплачено долг

- оплата инженерно-геологических изысканий;
- оплата по инвестиционному договору;
- оплата аренды земельного участка и связанных с арендой платежей;
- оплата разрешительной документации;
- оплата рабочего проекта.

4.3. Информация об использованных нормативах, а также примененных индексах для перевода сметной стоимости из базисного уровня цен в текущий уровень цен:

- Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, разработанный ФГУП «ЦЕНТРИНВЕСТпроект», принят и введен в действия с 30 июня 2003 г. постановлением Госстроя России от 10 июня 2003 г. № 60;

- СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»;

- СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства»;

- СП 11-103-97 «Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства»;

- СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»;

- СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства». Часть II. «Выполнение съемки подземных коммуникаций при инженерно-геодезических изысканиях для строительства»;

- СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства». Часть I. «Общие правила производства работ»;

- СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства». Часть II. «Правила производства работ в районах развития опасных геологических и инженерно-геологических процессов»;

- СП 11-108-98 «Изыскания источников водоснабжения на базе подземных вод»;

- СП 11-109-98 «Изыскания грунтовых строительных материалов»;

- СНиП 23-01-99 «Строительная климатология»;

- СНиП 10-01-94 «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения»;

- СНиП 11-01-95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений»;

- ГОСТ 27751-88 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету». Изменение № 1;

- ГОСТ 21.101-93 «СПДС. Основные требования к рабочей документации»;
- «Временные рекомендации по определению базовых цен на проектные работы для строительства в условиях рыночных отношений»;
- «Временные рекомендации по уточнению базовых цен, определяемому по Сборнику цен на изыскательские работы для капитального строительства (приложение 2), разработанные объединением «Росстройизыскания».

На основании письма Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.04.2008 г. № ВБ-1302/02 «О ценах на проектные и изыскательские работы для строительства на II квартал 2008 года», на основании данных, представленных ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект» и ОАО «ПНИИС», рекомендуемые индексы изменения стоимости для применения на II квартал 2008 года составили:

- а) проектных работ для строительства в размере:
 - 2,58 к уровню базовых цен по состоянию на 1 января 2001 года;
 - 19,85 к уровню базовых цен по состоянию на 1 января 1995 года, определяемых с учетом положений, изложенных в письме Госстроя России от 13 января 1998 года № 9-1-1/6;
- б) изыскательских работ для строительства в размере:
 - 2,64 к базовым ценам, рассчитываемым по справочникам базовых цен на инженерные изыскания, по состоянию на 1 января 2001 года;
 - 30,09 к базовым ценам, рассчитываемым по справочникам базовых цен на инженерные изыскания и сборнику цен на изыскательские работы для капитального строительства с учетом Временных рекомендаций по уточнению базовых цен, определяемых по сборнику цен на изыскательские работы для капитального строительства, рекомендованных к применению письмом Минстроя России от 17 декабря 1992 года № БФ-1060/9, по состоянию на 1 января 1991 года.

Базовые цены в Справочнике установлены в зависимости от натуральных показателей проектируемых объектов: площади, объема и др.

Распределение базовой цены по стадиям проектирования осуществляется, как правило, по приведенной ниже таблице и может уточняться по согласованию между исполнителем и заказчиком.

Стадии проектирования	Процент от базовой цены
-----------------------	-------------------------

Проект (П)	30
------------	----

Рабочая документация (Р)	70
--------------------------	----

Итого:	100
--------	-----

Базовая цена рабочего проекта (РП) составляет 85 % от общей базовой цены разработки проектной документации.

В случае необходимости разработки эскизного проекта его базовая цена определяется в размере не более 15 % от общей базовой цены.

Коэффициенты, применяемые при определении базовой цены по разделам Сборника цен и Справочникам базовых цен на проектные работы для строительства, подразделяются на ценообразующие и учитывающие усложняющие факторы.

К ценообразующим относятся коэффициенты, определяющие базовую цену по стадиям проектирования, видам строительства, а также установленные для определения цены отдельных объектов и видов работ. Ценообразующие коэффициенты при расчете цены перемножаются.

Факторы, усложняющие проектирование, учитываются повышающими коэффициентами на сейсмичность, вечномерзлые, просадочные, набухающие грунты, карстовые и оползневые явления, а также и на другие условия, специально оговоренные во Временных рекомендациях и Практических пособиях к Справочникам базовых цен.

При определении базовой цены на проектные работы по ценам Сборника цен и Справочников базовых цен при наличии нескольких усложняющих факторов и применении в связи с этим нескольких коэффициентов, больших единицы,

общий повышающий коэффициент определяется, как правило, путем суммирования их дробных частей и единицы.

При определении базовой цены с применением нескольких коэффициентов, меньших единицы, общий понижающий коэффициент определяется путем их перемножения.

В случае применения одновременно повышающих и понижающих коэффициентов сначала в указанном порядке определяется общий повышающий и общий понижающий коэффициенты, которые затем перемножаются.

Представленные ООО «Планета Союз» данные о выполнении проектно-изыскательных работ:

$S_{\text{общ.}} = 35\,000 \text{ кв.м}$ — общая площадь объекта.

Стоимость строительства 1 кв.м по состоянию на 19.01.2008г. (среднерыночная по данным журнала «Строй-Инфо» Методика от 02.10.2008г. № 84 Министерство инвестиций и торговли Самарской области)

$C = 32\,000 \text{ руб.}$

$C_{\text{общ.}} = 35000 * 32\,000 = 1\,120\,000\,000 \text{ руб.}$

Стоимость проектных работ прил. 1; п. 11.4 категория сложности IV; табл. 1; п. 29-28

$K_{\text{пр}} = 2,7$

$S_{\text{пр.}} = S_{\text{общ.}} \times K_{\text{пр}} = 1\,120\,000\,000 \times 2,7\% = 30\,240\,000 \text{ руб.}$

$K_{\text{сети}} = 1,42$ (коэффициент учитывающий вынос городских сетей, проходящих по территории отведенного участка и демонтаж фонтанов)

$30\,240\,000 \times 1,42 = 42\,940\,800 \text{ руб.}$

НДС — 18%

$42\,940\,800 \times 1,18 = 50\,670\,144 \text{ руб.}$

Договорная цена 45 000 000 в т.ч НДС — 6 864 406, 77 руб.

Перечень работ:

№	Наименование	%
1.	Архитектурно-строительная часть. Архитектурно-строительная часть. Дождеприемник. Архитектурно-строительная часть. Реклама. Архитектурные решения.	38
2.	Технологическая часть.	12
3.	Конструкции железобетонные.	9
4.	Отопление внутреннее и вентиляция	5
5.	Водоснабжение и канализация внутреннее.	3
6.	Тепломеханическая часть. Автоматизация тепломеханической части.	3
7.	Связь и сигнализация.	4
8.	Генеральный план.	4
9.	Конструкции металлические.	5
10.	Силовое электрооборудование. Силовое электрооборудование.	12
11.	Пожаротушение. Автоматизация пожаротушения. Автоматизация дымоудаления.	5

Сведения об изменениях, внесенных в документацию: нет

5. Выводы по результатам проверки обоснованности и размера убытков

Выводы о соответствии (несоответствии) расчётов, содержащихся в сметной документации сметным нормативам, внесенным в федеральный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренных проектной документацией:

Договорная цена на изыскательскую продукцию (работы, услуги) устанавливается на основе базисной цены по соглашению сторон в договоре (контракте) на создание изыскательской продукции (работ, услуг). При этом величина договорной цены может быть принята равной величине базисной стоимости, либо отличаться от неё. Договорная цена может предлагаться как исполнителем, так и заказчиком инженерных изысканий и окончательно устанавливаться по соглашению сторон.

При формировании договорной цены на изыскания для строительства сложных и сложных объектов и необходимости привлечения к производству инженерных изысканий нескольких организаций общая стоимость изысканий объекту будет обусловлена организацией работ.

ООО «Планета Союз» само привлекло несколько организаций к исполнению изыскательских работ, выдавало технические задания и заключало договоры с каждой из организаций. В этом случае общая договорная цена изыскательских работ будет равна сумме договорных цен, установленных в договорах с исполнителями.

Договорная цена может быть окончательной или открытой (предварительной). Исходя из представленных документов, видно, что в договорах установлена окончательная договорная цена.

Исходя из представленных документов, форма и сроки оплаты работ установлены следующим образом: единовременно, за выполнение всего

пакета работ, предусмотренных договором (предоплата или оплата по окончании работ).

Настоящей оценкой может быть дана оценка только величины базовой стоимости изыскательских работ в ценах базисного уровня (на 01.01.01 или 01.01.91 г.), поскольку договорная цена является предметом договора (контракта).

Достоверность и обоснованность произведенных ООО «Планета Союз» затрат на инженерные изыскания подтверждается следующими, помимо договоров и платежных документов, материалами: техническое задание заказчика, программа инженерных изысканий с календарным планом (графиком) производства работ, технический отчет по результатам изысканий. Указанная документация позволяет оценить степень обоснованности основных ценообразующих факторов.

Представленные сметы на проектные работы включают сведения об общей стоимости объекта строительства в ценах, предусмотренных действующей методико-нормативной базой (базисный уровень цен), в ценах на дату представления сметной документации для проведения оценки (текущий уровень цен), с разбивкой на следующие составляющие: стоимость проектно-изыскательских работ; стоимость представленной сметной документации (сводки затрат, объектные и калькуляционные сметы (расчеты), сметные расчеты на отдельные виды затрат и т.п.); информация об использованных сметных нормативах, а также примененных коэффициентах для перевода сметной стоимости из базисного уровня цен в текущий уровень цен.

Представленные документы, подтверждающие затраты ООО «Планета Союз» по освоению земельного участка содержат информацию о соответствии сметных нормативов, содержащихся в документации сметным нормативам, внесенным в государственный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, инженерно-техническим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной документацией.

Расходы, понесенные ООО «Планета Союз» и связанные с исполнением договора аренды земельного участка № 1629 от 01.06.2007 г., следует признать обоснованными, так как арендные платежи рассчитаны на основании утвержденной методики и уплачены ООО «Планета Союз» в полном объеме.

Представленные для оценки документы содержат необходимый уровень организации сведений, для заключения о достоверности определения и обоснованности затрат ООО «Планета Союз».

Настоящим отчетом подтверждается, что заключение об обоснованности произведенных ООО «Планета Союз» затрат по освоению земельного участка, является конкретным, объективным, аргументированным и доказательным.

Настоящим отчетом, кроме представленных документов (бухгалтерских, финансовых и т.п.) изучены нормативно-техническая, проектно-сметная, учетно-технологическая (исполнительная) документация, которая регламентирует технологию выполнения работ, потребность в трудовых и материальных ресурсах, обоснование.

Настоящей оценкой в результате проверки актов выполненных работ (форма КС-2) не установлено излишнего перечисления (переплаты) ООО «Планета Союз» денежных средств подрядным организациям, а именно:

- приписки физических объемов (включение в акты по форме КС-2 дополнительных объемов работ, которые фактически не выполнялись) – не установлено;
- завышение установленных норм накладных расходов и сметной прибыли, индексов пересчета цен от базисного в текущий уровень, размеров цитированных и прочих затрат – не установлено;
- включение в затраты, учтенных в нормах накладных расходов и сметной прибыли – не установлено;
- неправильное применение расценок и сметных цен – не установлено;
- повторный учет НДС – не установлено;
- повторная оплата – не установлено;

- повторное включение в акты по форме КС-2 ранее оплаченных работ, а также вспомогательных работ и расходных материалов, учтенных в комплексных расценках – не установлено;

- арифметические ошибки – не выявлены.

При оценке были сопоставлены примененные в актах по форме КС-2 расценки, индексы, величины накладных расходов и сметной прибыли с их сравнительными значениями, проверена обоснованность прочих затрат. При использовании индивидуальных единичных расценок необходимо проверена обоснованность их применения и состав работ, включенных в эти расценки.

Самовольного включения ООО «Планета Союз» в единичные расценки коэффициентов, увеличивающих нормы расхода материальных ресурсов в связи с объемом, сложностью и срочностью выполнения работ – не выявлено.

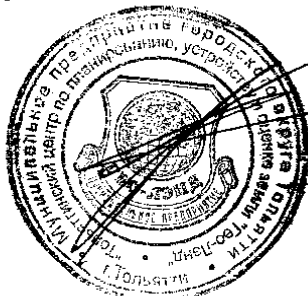
В результате проведенной оценки обоснованности затрат ООО «Планета Союз» по освоению земельного участка следует исключить, как необоснованную, сумму задолженности ООО «Планета Союз» по договору № 35 от 15.06.2009г. в размере 411721,2 рубль (Четыреста сорок одна тысяча семьсот двадцать один рубль двадцать копеек).

6. Выводы.

Сумма затрат ООО «Планета Союз», понесенных в результате освоения земельного участка, и являющихся экономически обоснованными, составляет округленно **55 445 756 рублей** (Пятьдесят пять миллионов четыреста сорок пять тысяч семьсот пятьдесят шесть рублей двадцать пять копеек).

Указанная сумма затрат является рекомендованной для целей заключения соглашения об изъятии мэрией городского округа Толятти арендованного ООО «Планета – Союз» земельного участка для муниципальных нужд.

Эксперт – оценщик



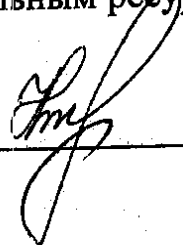
Косачев В.В.

7. Сведения о специалисте.

Фамилия Имя Отчество	Документы о профессиональном образовании
Косачев Владимир Валерьевич	Инженер городского кадастра, диплом ДВС № 0587563, Сибирская Государственная Геодезическая Академия, 2000г. Свидетельство о повышении квалификации рег. № 691, Международный оценочный консорциум, Москва, 2001г. Государственный Университет по землеустройству г. Москва, диплом «Оценка стоимости недвижимости» ПП № 047060, 2002г. Государственный Университет по землеустройству г. Москва, диплом «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» ПП № 499183, 2003г.

Утверждаю

заместитель мэра
по строительству
и земельным ресурсам



Н.Г. Трохачев

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки

Наименование объекта оценки	Описание объекта оценки
достоверность и размер произведенных затрат, связанные с выбором ООО «Планета Союз» затрат по земельному участку под освоению земельного участка, строительство; затраты на входящего в состав земель населенных пунктов с кадастровым номером 63:09:0101177:6, расположенного по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, напротив квартала 6, восточнее ул. Революционной, предоставленного в аренду для строительства универсального комплекса с инженерно-техническим обеспечением	затраты, связанные с выбором участка под строительство; затраты на инженерные изыскания; затраты на подготовку материалов по градостроительного плана; затраты на проектные работы; затраты по арендной плате

Цель и задачи оценки: определение достоверности и размера произведенных ООО «Планета Союз» затрат по освоению земельного участка. Отчет не может применяться для иных целей.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, данных бухгалтерского баланса, расходных и других документов бухгалтерского учета хозяйственной деятельности, в том числе первичных, на которых эти данные основываются.

Отчет об оценке должен соответствовать:

Федеральному закону от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255, федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254.

Состав убытков: указываются все прямые убытки, причиненные ООО «Планета Союз», за исключением упущенной выгоды.

Использование результатов определения размера убытков: для заключения соглашения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд между ООО «Планета Союз» и мэрией городского округа Тольятти.

Форма предоставления: в составе Отчета.

Заказчика

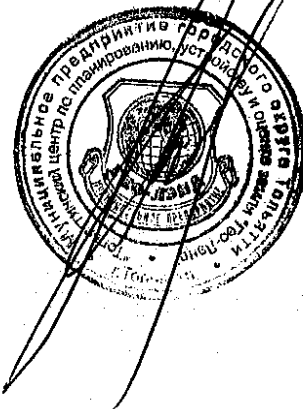
г. руководителя департамента
градостроительной деятельности

В.В. Васильев

Исполнителя

директор МП «Гео – Лэнд»

А.И. Ивашков



затраты ООО «ПЛАНЕТА С ЮЗ»

по земельному участку, расположенному по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, напротив квартала 6,
восточнее ул. Революционной

Дата	Наименование затрат	Поставщик	Сумма (руб.)	Примечание
28.08.2006	Хим. Анализ почвы для заключения СЭС	ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Самарской области»	6650,99	Для заключения СЭС для выбора земельного участка квитанция к пр/к-о № 31560 от 04.09.2006г.
08.02.2007	Межевание земельного участка	МП «Градоустройство»	10000,00	Договор № 4п от 29.01.2007г. Квитанция к пр/к-о № 77 от 06.02.2007г.
20.09.2007	Оформление разрешения на производство топографо-геодезических работ для подготовки град.плана земельного участка	МП «Архитектура и градостроительство»	4807,90	Договор № 650 от 17.09.2007г. Платежное поручение № 1 от 21.09.2007
17.10.2007	Подготовка документов по выдаче запросов на технические условия по подключению объекта к инженерным коммуникациям	МП «Архитектура и градостроительство»	2950,04	Договор № 832 от 17.10.2007г. Платежное поручение № 4 от 17.10.2007
29.11.2007	Подготовка заключения, сбор исходных данных для составления град.Плана и оформление проекта	МП «Архитектура и градостроительство»	16587,21	Договор № 1025 от 15.11.2007г. Платежное поручение № 5 от 11.04.2008

	постановления об его утверждении, изготовление фотографий			
02.06.2008	Сбор документов для оформления проекта постановления о внесении изменений в постановление № 273-1/п от 05.02.07	МП «Архитектура и градостроительство»	2909,49	Договор № 339 от 03.03.2008г. Платежное поручение № 3 от 28.03.2008
27.03.2008	Взнос на оплату работ по созданию городских объектов социальной или инженерной инфраструктуры	Фонд «Городской центр проектного финансирования»	6 000 000,00	Инвестиционный договор № 1119 от 27.10.2006г.
27.03.2008	Возмещение утилизационной стоимости списанных фонтанов	Департамент по управлению муниципальным имуществом мэрии г.о. Тольятти	440 100, 00	Инвестиционный договор № 1119 от 27.10.2006г., распоряжение мэра г.о. Тольятти № 673-2/р от 16.11.2006г.
26.09.2008	Аренда земельного участка с 11.04.2007г. По 25.11.2008г.	Управление земельных ресурсов мэрии г.о. Тольятти	2 671 220, 80	Договор аренды земельного участка № 1629 от 01.06.2007 платежное поручение № 10 от 26.09.2008

15.12.2008	Этап рабочего проекта «Универсальный комплекс»- архитектурно-строительная часть, дождеприемник, реклама, архитектурные	ООО «МАГТ»	17 500 000,00	Договор на выполнение проектных работ и передачу исключительных прав от 19.02.2008, смета на выполнение проектных работ платежное поручение № 1 от 12.03.2010, № 2 от 15.03.2010, № 3 от 15.03.2010
22.12.2008	Этап рабочего проекта «Универсальный комплекс»- технологическая часть	ООО «МАГТ»	5 400 000,00	Договор на выполнение проектных работ и передачу исключительных прав от 19.02.2008, смета на выполнение проектных работ платежное поручение № 3 от 15.03.2010, № 4 от 16.03.2010
12.01.2009	Этап рабочего проекта «Универсальный комплекс»- конструкции железобетонные	ООО «МАГТ»	4 050 000,00	Договор на выполнение проектных работ и передачу исключительных прав от 19.02.2008, смета на выполнение проектных работ платежное

				поручение № 4 от 16.03.2010
13.01.2009	Этап рабочего проекта «Универсальный комплекс»- отапление внутреннее и вентиляция	ООО «МАГТ»	2 250 000,00	Договор на выполнение проектных работ и передачу исключительных прав от 19.02.2008, смета на выполнение проектных работ платежное поручение № 4 от 16.03.2010, № 5 от 16.03.2010
13.01.2009	Аренда земельного участка с 26.11.2008г. По 25.02.2009г.	Управление земельных ресурсов мэри г.о. Тольятти	347 240,67	Договор аренды земельного участка № 1629 от 01.06.2007 платежное поручение № 1 от 13.01.2009
13.01.2009	Пени по аренде земельного участка	Управление земельных ресурсов мэрии г.о. Тольятти	71 100, 53	Договор аренды земельного участка № 1629 от 01.06.2007 платежное поручение № 2 от 13.01.2009
20.01.2009	Этап рабочего проекта «Универсальный комплекс»- теплотехническая часть, автоматизация теплотехнической части	ООО «МАГТ»	1 350 000,00	Договор на выполнение проектных работ и передачу исключительных прав от 19.02.2008, смета на выполнение проектных

				работ платежное поручение № 5 от 16.03.2010
27.01.2009	Этап рабочего проекта «Универсальный комплекс»- связь и сигнализация	ООО «МАГТ»	1 800 000,00	Договор на выполнение проектных работ и передачу исключительных прав от 19.02.2008, смета на выполнение проектных работ платежное поручение № 5 от 16.03.2010
27.01.2009	Этап рабочего проекта «Универсальный комплекс»- генеральный план	ООО «МАГТ»	1 800 000,00	Договор на выполнение проектных работ и передачу исключительных прав от 19.02.2008, смета на выполнение проектных работ платежное поручение № 5 от 16.03.2010, № 6 от 17.04.2010
27.01.2009	Этап рабочего проекта «Универсальный комплекс»-конструкции металлические	ООО «МАГТ»	2 250 000,00	Договор на выполнение проектных работ и передачу исключительных прав от 19.02.2008, смета на выполнение проектных

				работ платежное поручение № 6 от 17.04.2010
31.01.2009	Этап рабочего проекта «Универсальный комплекс»- силовое электрооборудование, электроосвещение внутреннее	ООО «МАГТ»	5 400 000, 00	Договор на выполнение проектных работ и передачу исключительных прав от 19.02.2008, смета на выполнение проектных работ платежное поручение № 6 от 17.04.2010
31.01.2009	Этап рабочего проекта «Универсальный комплекс»- пожаротушение, автоматизация пожаротушения, автоматизация дымоудаления	ООО «МАГТ»	2 250 000, 00	Договор на выполнение проектных работ и передачу исключительных прав от 19.02.2008, смета на выполнение проектных работ платежное поручение № 6 от 17.04.2010
26.03.2009	Ведение фонда инженерных изысканий на производство инж.-геолог. работ под стр-во универсал. комплекса восточнее ул. Революционной	МП «Архитектура и градостроительство»	12907,01	Договор № 97 от 16.02.2009г. Платежное поручение № 3 от 26.02.2009

02.04.2009	Аренда земельного участка с 26.02.2009г. По 25.05.2009г.	Управление земельных ресурсов мэрии г.о. Тольятти	402 182, 55	Договор аренды земельного участка № 1629 от 01.06.2007 платежное поручение № 5 от 02.04.2009
02.04.2009	Пени по аренде земельного участка	Управление земельных ресурсов мэрии г.о. Тольятти	10 054, 56	Договор аренды земельного участка № 1629 от 01.06.2007 платежное поручение № 6 от 02.04.2009
15.06.2009	Инженерно-геологические изыскания земельного участка	МП «Градоустроительсво»	441 721, 20	Договор № 35 от 15.06.2009г. Не оплачено долг
18.06.2009	Аренда земельного участка с 26.05.2009г. По 25.08.2009г.	Управление земельных ресурсов мэрии г.о. Тольятти	402 182, 55	Договор аренды земельного участка № 1629 от 01.06.2007 платежное поручение № 8 от 18.06.2009
18.06.2009	Пени по аренде земельного участка	Управление земельных ресурсов мэрии г.о. Тольятти	6 032, 74	Договор аренды земельного участка № 1629 от 01.06.2007 платежное поручение № 9 от 18.06.2009
30.03.2010	Пени по аренде земельного участка	Управление земельных ресурсов мэрии г.о. Тольятти	8 829, 21	Договор аренды земельного участка № 1629 от 01.06.2007 платежное поручение

Итого :

Оплата по инвестиционному договору	6 440 100, 00
Оплата аренды земельного участка	3 822 826, 57
Оплата пени по договору аренды земельного участка	96 017, 04
Оплата разрешительной документации (Архитектура СЭС межевание)	56 812, 64
Оплата рабочего проекта	45 000 000, 00
Долг за инженерно-геологические изыскания земельного участка	441 721,20

Итого затрат 55 857 477, 45 рублей



Государственное автономное учреждение Самарской области

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

443041, г. Самара, ул. Агибалова, 48, тел.: (846) 310-09-52, факс: (846) 310-09-51
e-mail: gera@gera.ru, www.gera.ru

Директор

«Утверждаю»

В.П. Царьков

«06» Декабря 2010 года

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

№ 63-1-0529-10

**«Универсальный комплекс с инженерно-техническим обеспе-
чением» в г. Тольятти, Автозаводском районе, напротив квар-
тала 6, восточнее ул. Революционной, общей площадью 35000
кв. м»**

Объект государственной экспертизы
Смета на проектные работы

г. Самара 2010 год

1. Общие положения

- 1.1. **Основание для проведения государственной экспертизы:** заявление о проведении государственной экспертизы № 3680 от 18.11.2010 г., договор № 2532-10 от 22.11.2010г. на оказание услуг по проведению проверки сметы на проектные работы между ГАУ СО «Государственная экспертиза проектов в строительстве» и ООО «Планета-Союз».
- 1.2. **Объект:** «Универсальный комплекс с инженерно-техническим обеспечением», в г. Тольятти, Автозаводском районе, напротив квартала 6, восточнее ул. Революционной, общей площадью 35000 кв.м.
- 1.3. **Заявитель:** ООО «Планета-Союз» в лице директора Костюкова А.Н., действующего на основании Устава.
- 1.4. **Юридический адрес:** 445007 Самарская область, г.Тольятти, 50 лет Октября, 58.
Тел. 69-41-59.
- 1.5. **Состав представленной документации:**
 - Смета на проектные работы от 19 февраля 2008 года.
 - Договор на выполнение проектных работ и передачу исключительных (неисключительных) прав.
 - Техническое задание заказчика.

2. Описание смет

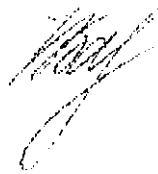
- 2.1. **Сметная документация** выполнена с использованием «Справочника базовых цен на проектные работы для строительства на территории Самарской области (2-я редакция), «Строй-Инфо» Методика от 02.10.2007 №84 Министерство инвестиций и торговли Самарской области.
- 2.2. **Площадь проектируемого здания** определена заказчиком в техническом задании на проектирование – 35000 кв.м..
- 2.3. В дополнительных требованиях задания заказчика перечислены выносы городских инженерных коммуникаций: вынос водовода диаметром 800 мм, длиной 2,18 км, вынос напорной канализации диаметром 600 мм, перенос канализационной насосной станции, перенос трансформаторной подстанции с подземными сетями электроснабжения, демонтаж фонтанов.

3. Выводы по результатам проверки сметной стоимости:

- 3.1. Сметная документация разработана с учетом положений действующих нормативно-методических документов в строительстве и требований: методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004, справочника базовых цен на проектные работы для строительства на территории Самарской области (2-я редакция).

- 3.2. Стоимость отделочных работ на универсальный комплект общей площадью 35000 кв. м² в ценах на 19 февраля 2008 года составила 45000 тыс.руб., в том числе на материалы - 386421 тыс.руб.

Государственный эксперт
(аттестат рег. №2 от 23.12.2008)



Баранова И.Л.К.

МЭРИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

445020 ГСП, Российская Федерация, Самарская область, г.о.Тольятти, ул.Белорусская, 33 тел: 63 80 82 факс 63 71 72

от 22.03.11г. № 12022-вн/5.1

Руководителю департамента
Финансов мэрии
Г.о. Тольятти

Мэрия городского округа Тольятти
Департамент финансов
Бюро документооборота
Регистрация входящей корреспонденции
Вх. № 12022-вн/5.1
от 22 MAR 2011 г.

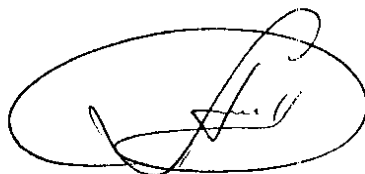
Уважаемый Григорий Владимирович!

Прошу внести изменения в бюджет городского округа Тольятти на 2011 год по отрасли «Капитальное строительство», включив бюджетные ассигнования в сумме 49319,797 рублей на финансирование мероприятия «Выкуп земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101177:0006, расположенного по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, напротив квартала 6, восточнее ул. Революционной, для муниципальных нужд» в сумме 49 319 739 рублей (Сорок девять миллионов триста девятнадцать тысяч семьсот тридцать девять рублей). Указанная сумма включает в себя все убытки, причиненные Арендатору земельного участка – ООО «Планета-Союз» изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами. Расчет убытков произведен независимым оценщиком Муниципальным предприятием Тольяттинский центр по планированию, устройству и оценке земли «Гео-Лэнд» с соблюдением утвержденных Правительством Российской Федерации стандартов оценки в соответствии с Законом Российской Федерации от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального закона от 27.07.2006г. № 157-ФЗ) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Арендатор земельного участка – ООО «Планета-Союз» согласен с размером выкупной цены.

Вопрос о внесении вышеуказанных изменений в бюджет городского округа Тольятти на 2011 год прошу вынести на очередное заседание Думы г.о. Тольятти – 06 апреля 2011 года.

Руководитель департамента

A handwritten signature in black ink, enclosed within an oval-shaped stamp. The signature is stylized and appears to be 'S.E. Arzamashev'.

С.Е. Арзамасцев

Ермоленко 637469

МЭРИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

Правовой департамент

площадь Свободы, 4, г. Тольятти, 445011, тел. (8482) 26-33-92

18.01.11 № 1119-П/11

На № _____

Заместителю мэра по строительству
и земельным ресурсам

Н.Г. Трохачеву

Уважаемый Николай Геннадьевич!

Рассмотрев письмо первого заместителя мэра о возмещении убытков, понесенных ООО «Планета Союз» в связи с изъятием для муниципальных нужд земельного участка, полагаю необходимым сообщить следующее.

Как указано в письме, по договору на реализацию инвестиционного проекта на строительство объекта на территории городского округа Тольятти от 27.10.2006 г. № 1119 ООО «Планета Союз» перечислено денежные средства в размере 6000 тыс. рублей в Фонд «Городской Центр проектного финансирования» на оплату работ по созданию городских объектов социальной или инженерной инфраструктуры.

В связи с этим, поскольку указанные денежные средства мэрия городского округа Тольятти не получала, полагаю, что их включение в общую сумму убытков, подлежащих возмещению мэрией ООО «Планета Союз» в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд, предъявленных к мэрии городского округа Тольятти, будет являться необоснованным.

При этом, учитывая наличие складывающейся судебной практики, подтверждающей возможность взыскания денежных средств с Фонда «Городской Центр проектного финансирования», представляется, что ООО «Планета Союз» вправе предъявить требование о взыскании 6000 тыс. рублей к Фонду «Городской Центр проектного финансирования».

Что касается включения в сумму убытков пеней, уплаченных ООО «Планета Союз» за нарушение срока внесения арендных платежей по договору аренды земельного участка от 01.06.2007 г. № 1629, то поскольку пени являются мерой ответственности за нарушение обязательств по оплате арендной платы за пользование земельным участком, взятых на себя в результате заключения договора аренды земельного участка ООО «Планета Союз» добровольно, полагаю, что указанные пени также не могут быть включены в убытки, понесенные организацией в связи с изъятием земельного участка.

Руководитель правового департамента



И.В. Клонина

Володина 280152

СОГЛАШЕНИЕ № _____

об изъятии земельного участка для муниципальных нужд

г. Тольятти

« _____ » _____ 2011 г.

На основании постановления мэрии городского округа Тольятти от 09.06.2010г. № 1538-п/1 «Об изъятии земельного участка для муниципальных нужд», зарегистрированном в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за № _____ от _____

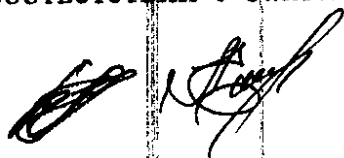
Общество с ограниченной ответственностью «Планета Союз» (ИНН 6323084425, ОГРН 1056320217315), в лице директора Костюкова Александра Николаевича, именуемое в дальнейшем «Арендатор земельного участка» и Мэрия городского округа Тольятти, от имени муниципального образования – городской округ Тольятти, в лице мэра городского округа Тольятти Пушкова Анатолия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Мэрия», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения

1.1. Арендатор земельного участка обязуется передать Мэрии, а Мэрия принять и возместить убытки Арендатора земельного участка в размере и на условиях настоящего Соглашения, **земельный участок, входящий в состав земель населенных пунктов с кадастровым номером 63:09:0101177:0006, расположенный по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, напротив квартала 6, восточнее ул. Революционной** (далее – Участок), для муниципальных нужд – размещение и строительство магистрального водопровода, необходимого для обеспечения водоснабжения территории «Прибрежный парк» и «Набережная», **общей площадью 27083 кв.м.,** принадлежащий Арендатору земельного участка на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 1629 от 01.06.2007г., зарегистрированном в Управлении Федеральной регистрационной службы по Самарской области 25.08.2008 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №63-63-09/077/2008-737.

2. Плата по соглашению

2.1. Размер убытков, понесенных Арендатором земельного участка в связи с изъятием Мэрией земельного участка для муниципальных нужд, установленный данным Соглашением составляет 49 319 739 рублей (Сорок девять миллионов триста девятнадцать тысяч семьсот тридцать девять рублей) и включает в себя все убытки, причиненные Арендатору земельного участка изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами. Расчет убытков произведен независимым оценщиком Муниципальным предприятием Тольяттинский центр по планированию, устройству и оценке земли «Гео-Лэнд» с соблюдением утвержденных Правительством Российской Федерации стандартов оценки в соответствии с Законом Российской Федерации от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (в ред.



Федерального закона от 27.07.2006г. № 157-ФЗ) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Стороны настоящим соглашением установили, что упущенная выгода не входит в размер убытков и возмещению не подлежит.

2.2. Оплата производится в рублях. Сумма платежа перечисляется на следующие реквизиты: Филиал «Тольяттинский» ОАО «Первый Объединенный Банк» г. Тольятти, БИК 043678813, кор.сч.30101810300000000813, расчетный счет 40702810900070000831.

2.3. Мэрия оплачивает размер убытков (пункт 2.1.Соглашения) в течение тридцати рабочих дней с момента вступления в силу решения Думы городского округа Тольятти о внесении изменений в решение Думы городского округа Тольятти от 15.12.2010г. № 425 «О бюджете городского округа Тольятти на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов» об ассигновании изъятия земельного участка для муниципальных нужд в размере 49 319 739 рублей (Сорок девять миллионов триста девятнадцать тысяч семьсот тридцать девять рублей) в соответствии с расчетом независимого оценщика.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендатор земельного участка обязуется:

3.1.1. Предоставить Мэрии сведения, необходимые для исполнения условий, установленных настоящим Соглашением.

3.1.2. Подписать соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № 1629 от 01.06.2007г.

3.1.3. Передать Мэрии Участок свободным от застройки и от любых прав третьих лиц по акту приема-передачи (возврата).

3.1.4. Передать Мэрии проектную и иную документацию, разработанную для строительства культурно-развлекательного центра восточнее ул. Революционной, напротив 6 квартала Автозаводского района.

3.2. Мэрия обязуется:

3.2.1. Оплатить размер убытков в сроки и в порядке, установленные разделом 2 настоящего Соглашения.

3.2.2. Выполнять требования, вытекающие из установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации ограничений прав на Участок.

3.2.3. Представить Арендатору земельного участка копию платежного документа в течение десяти дней с момента полной оплаты размера убытков.

4. Права третьих лиц

4.1. В случае если выяснится, что передаваемый Мэрии Участок был обременен к моменту государственной регистрации прекращения права аренды правами третьих лиц, Мэрия имеет право потребовать расторжения настоящего Соглашения, если не будет доказано, что Мэрия знала или должна была знать о правах третьих лиц на Участок, существовавших к моменту государственной регистрации прекращения права аренды.

4.2. При изъятии Участка у Мэрии в пользу третьих лиц, указанных в п. 4.1, по основаниям, возникшим до передачи недвижимости, Арендатор земельного участка обязан возместить Мэрии, понесенные в связи с этим убытки.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо не надлежащее выполнение Соглашения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения платежа, указанного в пункте 2.3. Соглашения, Мэрия выплачивает Арендатору земельного участка пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования банка за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются по реквизитам, указанным в п. 2.2 настоящего Соглашения, для оплаты размера убытков.

6. Особые условия

6.1. Прием-передача Участка производится по акту приема-передачи (возврата) в течение 7 дней с момента предъявления Мэрией Арендатору земельного участка копии платежного документа с отметкой о полной оплате размера убытков, предусмотренного п. 2.1 настоящего Соглашения.

6.2. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру хранится у каждой из Сторон, третий экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

6.3. Приложением к Соглашению является:

- кадастровый план земельного участка;
- расчет убытков, произведенный независимым оценщиком № ____ от «__» ____ 20__ г.
- акт приема-передачи (возврата) земельного участка.

6.4. Все изменения и дополнения к Соглашению действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами.

7. Юридические адреса и реквизиты Сторон:

Общество с ограниченной ответственностью «Планета Союз»: 445007, РФ, Самарская обл., г. Тольятти, ул. 50 лет Октября, 58 ИНН 6323084425, КПП 63201001, ОГРН 1056320217315, расчетный счет 40702810900070000831 в Филиале «Тольяттинский» ОАО «Первый Объединенный Банк» г. Тольятти, БИК 043678813, кор.сч.30101810300000000813.	Мэрия городского округа Тольятти ИНН 6320001741, КПП 632331002 445011, РФ, Самарская обл., г. Тольятти, пл. Свободы, 4. Департамент градостроительной деятельности Почтовый адрес: 445020, Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, ул. Белорусская, 33, тел. (8482) 63-78-00, факс (8482) 63-71-72. УФК по Самарской области (4215, Департамент финансов мэрии городского округа Тольятти, л/с 02423010690, Департамент градостроительной деятельности мэрии городского округа Тольятти л/с 029140000) ГРКЦ ГУ банка России по Самарской области, БИК 043601001, р/с 40204810100000000351.
Директор ООО «Планета Союз» (А.Н. Костюков)	Мэр г.о.Тольятти (А.Н. Пушкин)