



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

19 декабря 2017 года

г. Липецк

№ 589

Об утверждении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территорий по инициативе органа местного самоуправления

В соответствии со статьей 46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации администрация Липецкой области постановляет:

Утвердить Методику определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территорий по инициативе органа местного самоуправления (приложение).

Глава администрации
Липецкой области

О.П. Королев

**МЕТОДИКА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРЕДМЕТА АУКЦИОНА НА
ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ
ТЕРРИТОРИЙ ПО ИНИЦИАТИВЕ ОРГАНА
МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

1. Методика определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территорий по инициативе органа местного самоуправления (далее - Методика) разработана в соответствии со статьей 46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Методика устанавливает порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территорий по инициативе органа местного самоуправления (далее - начальная цена предмета аукциона).

3. Определение начальной цены аукциона осуществляется с применением расчетного метода, основанного на стоимостных показателях.

4. Определение начальной цены предмета аукциона осуществляется по формуле:

$$\text{НЦА} = (\text{Д} - \text{Р}) * (1 - \text{НП}/100), \text{ где:}$$

НЦП – начальная цена предмета аукциона, рублей;

Д – доходы застройщика, которые сложатся в ходе исполнения договора о комплексном развитии территории, рублей;

Р – расходы застройщика, которые сложатся в ходе исполнения договора о комплексном развитии территории, рублей;

НП – ставка налога для зачисления налога на прибыль в бюджеты субъектов Российской Федерации, установленная Налоговым кодексом Российской Федерации, процентов.

5. Расчет дохода, который будет получен застройщиком в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Д} = \text{Джп} + \text{Днжп}, \text{ где:}$$

Джп – доход от продажи жилых помещений, рублей;

Днжп – доход от продажи нежилых помещений, рублей.

6. Расчет дохода, который будет получен застройщиком от продажи жилых помещений, осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Джп} = (\text{Ож} * \text{ПН} * \text{S}_{\text{зу}} - \text{S}_{\text{жпост}}) * \text{С}_{\text{жп}}, \text{ где:}$$

Ож – средняя жилищная обеспеченность, установленная областными нормативами градостроительного проектирования, кв. м на человека;

ПН – плотность населения в границах квартала, установленная областными нормативами градостроительного проектирования, человек на га;

Sзу – площадь земельного участка комплексного развития территории, указанная в решении о комплексном развитии территории, га;

Сжпост – площадь жилых помещений, указанная в решении о комплексном развитии территории, не подлежащие сносу и расположенных на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, кв. м;

Сжп – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Липецкой области, определяемая федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, рублей.

7. Расчет дохода, который будет получен застройщиком от продажи нежилых помещений, осуществляется по следующей формуле:

$$Д_{нжп} = ((ПН * S_{зу}) / 1000 * (НП_{к} + НП_{ф} + НП_{т}) + НП_{пр}) * С_{жп} * КСЗУ_{снжп} / КСЗУ,$$

где:

НП_к – уровень обеспеченности помещениями культурно-досуговой деятельности, установленный областными нормативами градостроительного проектирования, кв. м на тыс. населения;

НП_ф – уровень обеспеченности помещениями для физкультурных занятий и тренировок, установленный областными нормативами градостроительного проектирования, кв. м на тыс. населения. В случае, если на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, находятся спортивные объекты государственной или муниципальной собственности значение НП_ф принимается равным нулю;

НП_т – уровень обеспеченности площади торговых центров, установленный областными нормативами градостроительного проектирования, кв. м на тыс. населения;

НП_{пр} – площадь нежилых помещений частной формы собственности, строительство которых указано в решении о комплексном развитии территории, кроме физкультурных объектов, объектов культурно-досуговой деятельности и торговых объектов, кв. м;

КСЗУ – средний удельный показатель кадастровой стоимости земель населенных пунктов кадастрового квартала в разрезе видов разрешенного использования, определяемый в соответствии с утвержденными результатами определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов, рублей за кв. м. В случае если территория, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, располагается на двух и более кадастровых кварталах, в расчет принимается наибольшее значение показателя;

КСЗУ_{снжп} – среднее значение средних удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов кадастрового квартала по 5-7 и 9 видам разрешенного использования, определяемый в соответствии с утвержденными результатами определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов, рублей за кв. м. В случае если территория, в отношении которой принято

решение о комплексном развитии, располагается на двух и более кадастровых кварталах, в расчет принимается наибольшее значение показателя.

8. Расчет расходов застройщика, которые сложатся в ходе исполнения договора о комплексном развитии территории, осуществляется по следующей формуле:

$$P=(1+k/100)*(C_{жп}*(S_{мжп}+S_{ажп}+S_{анжп}*KCЗУ_{снжп}/KCЗУ+S_{сжп}*KCЗУ/KCЗУМ+S_{снжп}*KCЗУ_{снжп}/KCЗУМ)), \text{ где:}$$

k – размер непредвиденных затрат застройщика, связанных с исполнением договора о комплексном развитии застроенной территории в соответствии с пунктом 4.96 Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-25.2004), утвержденной постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 5 марта 2004 года № 15/1 «Об утверждении и введении в действие Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации», в процентах;

$S_{мжп}$ – площадь, указанная в решении о комплексном развитии территории, построенных и (или) приобретенных жилых помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных им по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, кв. м;

$S_{ажп}$ – площадь, указанная в решении о комплексном развитии территории, изымаемых жилых помещений в жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, кв. м;

$S_{анжп}$ – площадь, указанная в решении о комплексном развитии территории, изымаемых нежилых помещений в жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, кв. м;

$S_{сжп}$ – площадь, указанная в решении о комплексном развитии территории, изымаемых жилых помещений в домах, принадлежащих собственникам и расположенных на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, и подлежащими сносу в соответствии с указанным решением, кв. м;

$S_{снжп}$ – площадь, указанная в решении о комплексном развитии территории, изымаемых нежилых помещений в домах или строениях, принадлежащих собственникам и расположенных на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, и подлежащими сносу в соответствии с указанным решением, кв. м;

$KCЗУМ$ - средний удельный показатель кадастровой стоимости земель населенных пунктов по кадастровым кварталам в разрезе видов разрешенного использования в среднем по муниципальному образованию, определяемый в соответствии с утвержденными результатами определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов, рублей за кв. м.