



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

25 февраля 2020 года
г. Липецк

№ 81

Об утверждении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в границах муниципального образования Липецкой области

В соответствии со статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации администрация Липецкой области постановляет:

Утвердить методику определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в границах муниципального образования Липецкой области (приложение).

Глава администрации
Липецкой области

И.Г. Артамонов

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРЕДМЕТА АУКЦИОНА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

1. Общие положения

1.1. Методика определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий в границах муниципального образования Липецкой области (далее - Методика) устанавливает порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в границах муниципального образования Липецкой области (далее - начальная цена предмета аукциона).

1.2. Определение начальной цены предмета аукциона осуществляется с применением экспертного или расчетного методов, основанных на стоимостных показателях.

1.3. Экспертный метод определения начальной цены предмета аукциона используется в случае невозможности применения расчетного метода, ввиду отсутствия необходимых исходных данных для его проведения.

2. Определение начальной цены предмета аукциона экспертным методом

2.1. Применение экспертного метода осуществляется в целях определения начальной цены предмета аукциона. Начальная цена предмета аукциона устанавливается по результатам проведенной оценщиком оценки.

2.2. Обеспечение проведения оценки, а также привлечение на конкурсной основе оценщика для определения начальной цены предмета аукциона осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о закупках) и Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Определение начальной цены предмета аукциона расчетным методом

3.1. Определение начальной цены предмета аукциона осуществляется с применением расчетного метода, основанного на стоимостных показателях, по формуле:

$$\text{НЦПА} = (\text{Д} - \text{Р}) \times (1 - \text{НП} / 100) \times \text{Конц}, \text{ где:}$$

НЦПА - начальная цена предмета аукциона, тыс. рублей;

Д - прогнозируемые доходы застройщика от исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. рублей;

Р - прогнозируемые расходы застройщика от исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. рублей;

НП - ставка налога для зачисления налога на прибыль, установленная Налоговым кодексом Российской Федерации;

Конц – коэффициент определения начальной цены предмета аукциона, устанавливаемый органом местного самоуправления муниципального образования Липецкой области.

$$\text{Конц} = (1 - 0,1 \times (\text{N} - 1)), \text{ где}$$

Н – количество организованных аукционов в отношении одной территории, в том числе признанных несостоявшимися ввиду отсутствия претендентов, где $\text{N} = 1 - 4$,

при условии $\text{N} = 5$ и более, $\text{Конц} = 0,4$.

3.1.1. Расчет прогнозируемого дохода застройщика (Д), который сложится в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории, осуществляется по следующей формуле:

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

Джп – прогнозируемый доход застройщика от продажи жилых помещений, тыс. рублей;

Днжп - прогнозируемый доход застройщика от продажи нежилых помещений, тыс. рублей.

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

$$\text{Джп} = \text{Сжд} \times \text{Сржд}, \text{ где:}$$

Сжд - общая площадь жилых помещений жилых домов, прогнозируемых к размещению при развитии застроенной территории, кв. м. Определяется органом местного самоуправления на основании местных нормативов градостроительного проектирования и регламентов, установленных в правилах землепользования и застройки;

Сржд – стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, тыс. рублей.

3.2. Расчет стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения осуществляется по следующей формуле:

$Сржд = Сстат \times Кскс$, где:

Сстат – средняя стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке по Липецкой области, определяемая Федеральной службой государственной статистики по Липецкой области на конец квартала, предшествующего принятию решения о развитии застроенной территории, тыс. рублей;

Кскс – отношение среднего значения кадастровой стоимости одного квадратного метра жилого помещения, расположенного в кадастровом квартале (кварталах), на территории которого (которых) принято решение о развитии застроенной территории, к средней кадастровой стоимости жилого помещения кадастровых кварталов населенного пункта, по которым утверждены средние удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости, за исключением земельных участков, по кадастровым кварталам. Значение коэффициента Кскс не может быть менее 0,88 и более 1,1.

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

$Днжп = Sнжп \times Сржд$, где:

Sнжп - общая площадь нежилых помещений жилых домов, прогнозируемых к размещению при развитии застроенной территории, кв. м. Определяется органом местного самоуправления на основании местных нормативов градостроительного проектирования и регламентов, установленных в правилах землепользования и застройки;

Сржд – стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, тыс. рублей.

3.4. Расчет прогнозируемых расходов застройщика (Р), которые сложатся в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории, осуществляется по следующей формуле:

$P = Pстр + Pавар + Pсоц$, где:

Pстр – прогнозируемые расходы застройщика, связанные со строительством (реконструкцией) жилых помещений, тыс. рублей;

Pавар – прогнозируемые затраты застройщика на расселение из аварийного и ветхого жилого фонда в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. рублей;

Pсоц - расходы застройщика по строительству (реконструкции) объектов социальной, коммунально-бытовой и инженерной инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории по сносу многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом

местного самоуправления, а также по подготовке документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о развитии, тыс. руб. Определяется органом местного самоуправления на основании местных нормативов градостроительного проектирования с учетом регламентов, установленных в правилах землепользования и застройки (в случае отражения данных условий в договоре о развитии застроенной территории), а также на основании адресных муниципальных программ.

3.5. Расчет прогнозируемых расходов застройщика, связанных со строительством (реконструкцией) жилых и нежилых помещений (Рстр), осуществляется по следующей формуле:

$$Рстр = Собщ \times Ссрс, \text{ где:}$$

Собщ - общая площадь жилых и нежилых помещений многоэтажных жилых домов, прогнозируемых к размещению при развитии застроенной территории (кв. м). Показатель общей площади жилых и нежилых помещений многоэтажных жилых домов, предполагаемых к размещению на застроенной территории, определяется органом местного самоуправления на основании местных нормативов градостроительного проектирования с учетом регламентов, установленных в правилах землепользования и застройки;

Ссрс – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Липецкой области, утверждаемая Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на квартал года проведения аукциона, тыс. рублей.

3.6. Расчет расходов застройщика на расселение из аварийного и ветхого жилого фонда в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, осуществляется по следующей формуле:

$$Равар = Савар \times Сстат, \text{ где:}$$

Савар – площадь многоквартирных домов признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, а также площадь многоквартирных домов, снос, реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления, кв. м.;

Сстат – средняя стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке по Липецкой области, определяемая Федеральной службой государственной статистики по Липецкой области на конец квартала, в котором принято решение о развитии застроенной территории, тыс. рублей.

3.7. Расчет расходов застройщика связанных со строительством (реконструкцией) объектов социальной, коммунально-бытовой и инженерной инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, сносом аварийного жилищного фонда, а также подготовкой документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о развитии (в

случае отражения данных условий в договоре о развитии застроенной территории) (Рсоц):

$$Рсоц = Ринж + Рси + Рснос + Рппт, \text{ где:}$$

Ринж - затраты на строительство внутриквартальных инженерных сетей и благоустройство, определяются на основании сметного расчета, подготовленного органом местного самоуправления, тыс. руб.;

Рси – затраты на строительство (реконструкцию) объектов социальной и коммунально-бытовой инфраструктур предназначенных для обеспечения застроенной территории, определяются на основании сметного расчета, подготовленного органом местного самоуправления, тыс. руб.;

Рснос - затраты на снос многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления. Определяется на основании метода сопоставимых рыночных цен (анализ рынка) в соответствии со статьей 22 Закона о закупках, тыс. руб.;

Рппт – затраты на подготовку документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о развитии. Определяется на основании метода сопоставимых рыночных цен (анализ рынка) в соответствии со статьей 22 Закона о закупках, тыс. руб.