



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16 марта 2016 г.
г. Орёл

№ 78

Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий муниципальных образований Орловской области

В целях развития застроенных территорий муниципальных образований Орловской области, в соответствии со статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 2, 4 и 5 Закона Орловской области от 10 ноября 2014 года № 1686-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области и органами государственной власти Орловской области» Правительство Орловской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемую Методику определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий муниципальных образований Орловской области.
2. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Орловской области по промышленности и градостроительной деятельности И. В. Козина.

Исполняющий обязанности
Председателя Правительства
Орловской области



А. Ю. Бударин

Методика
определения начальной цены предмета аукциона на право заключения
договора о развитии застроенных территорий муниципальных образований
Орловской области

I. Общие положения

1.1. Методика определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий муниципальных образований Орловской области (далее – Методика) разработана в соответствии со статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.2. Методика устанавливает порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий муниципальных образований Орловской области (далее – начальная цена предмета аукциона).

1.3. В Методике используются следующие термины и определения:

1) развитие застроенной территории – изменение плотности и параметров застройки территории муниципального образования Орловской области в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей;

2) аукцион на право заключения договора о развитии застроенной территории – способ определения застройщика, при котором лицо, предложившее наивысшую цену в ходе аукционных торгов, приобретает право на заключение с администрацией муниципального образования Орловской области договора о развитии застроенных территорий;

3) начальная цена предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории – цена, с которой начинаются торги на аукционе на право заключения договора о развитии застроенной территории;

4) независимая оценка – оценка отдельных показателей для расчета начальной цены предмета аукциона, проводимая оценщиком в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

5) оценщик (независимый оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», привлекаемое в соответствии с положениями Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ

«О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» на конкурсной основе с целью определения отдельных показателей для расчета начальной цены предмета аукциона;

б) рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции Орловской области, в случае если стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

1.4. Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области (далее – Управление), принявшее решение о проведении аукциона, определяет начальную цену предмета аукциона на основании расчета оценщика. Оценщик для расчета начальной цены предмета аукциона применяет экспертный или расчетный метод, основанный на стоимостных показателях.

1.5. Экспертный метод определения начальной цены аукциона используется в случае невозможности применения расчетного метода ввиду отсутствия необходимых исходных данных, определенных пунктами 3.2.1–3.2.5 Методики.

II. Определение начальной цены предмета аукциона экспертным методом

2.1. Определение начальной цены предмета аукциона с применением экспертного метода осуществляется с целью определения рыночной стоимости права на заключение договора о развитии застроенной территории путем проведения оценки стоимости земельного участка (земельных участков) и строений, а также затрат на переселение граждан и снос зданий, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о ее развитии. Начальная цена предмета аукциона устанавливается на основании стоимости, определенной в отчете оценщика.

2.2. Обеспечение проведения оценки, а также привлечение на конкурсной основе оценщика с целью определения рыночной стоимости права на заключение договора о развитии застроенной территории путем проведения оценки стоимости земельного участка (земельных участков) и строений, а также затрат на переселение граждан и снос зданий, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о ее развитии осуществляется Управлением в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

III. Определение начальной цены предмета аукциона расчетным методом

3.1. Начальная цена предмета аукциона расчетным методом (в рублях) определяется путем расчета оценщиком разницы между рыночной стоимостью земельного участка в границах застроенной территории и расходами застройщика, которые сложатся в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории.

Расчет начальной цены предмета аукциона (далее – НЦА)

с применением расчетного метода осуществляется по формуле:

$$\text{НЦА} = C_3 - P, \text{ где:}$$

C_3 – рыночная стоимость земельного участка в границах застроенной территории, формирующаяся на основании отчета независимой оценки, тыс. рублей;

P – расходы застройщика, которые сложатся в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории.

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

$$P = P_{\text{ж. муницип.}} + P_{\text{ж}} + P_{\text{нж}} + P_{\text{снос}} + P_{\text{непр.}}, \text{ где:}$$

$P_{\text{ж. муницип.}}$ – расходы застройщика по строительству и (или) приобретению 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 застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, тыс. рублей;

$P_{\text{ж}}$ – расходы застройщика по уплате выкупной цены за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

$P_{\text{нж}}$ – расходы застройщика по уплате выкупной цены за изымаемые нежилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

$P_{\text{снос}}$ – расходы застройщика, связанные со сносом зданий, расположенных в границах застроенных территорий;

$P_{\text{непр.}}$ – расходы застройщика, которые связаны с непредвиденными затратами в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории и принимаются в размере 10 % от суммы затрат по строительству и (или) приобретению 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 застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, по уплате выкупной цены за изымаемые жилые и нежилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии (на основании пункта 4.96 Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004), 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»), а также затрат, связанных со сносом зданий, расположенных в границах застроенных территорий.

3.2.1. Расчет расходов застройщика по строительству и (или) приобретению 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 застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, осуществляется по следующей формуле:

$$P_{\text{ж. муницип.}} = S_{\text{ж. муницип.}} \times C_{\text{ж}}, \text{ где:}$$

$S_{\text{ж. муницип.}}$ – площадь 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 застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, кв. м;

$C_{\text{ж}}$ – средняя цена на жилье (первичный рынок) по Орловской области, сложившаяся на основании ежеквартальных данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Орловской области, опубликованных на дату проведения оценки, тыс. рублей за 1 кв. м общей площади квартиры.

3.2.2. Расчет расходов застройщика по уплате выкупной цены за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, осуществляется по следующей формуле:

$$P_{\text{ж}} = S_{\text{ж}} \times C_{\text{ж}}, \text{ где:}$$

$S_{\text{ж}}$ – площадь изымаемых жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, кв. м.

3.2.3. Расчет расходов застройщика по уплате выкупной цены за изымаемые нежилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, осуществляется по следующей формуле:

$$P_{\text{нж}} = S_{\text{нж}} \times C_{\text{рын.нж}}, \text{ где:}$$

$S_{\text{нж}}$ – площадь изымаемых нежилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, которая определяется на основании информации, предоставляемой компетентными организациями (учреждениями), кв. м;

$C_{\text{рын.нж}}$ – среднерыночная стоимость 1 кв. м площади нежилого помещения, которая определяется на основании отчета независимого оценщика, тыс. рублей.

3.2.4. Расчет расходов застройщика, связанных со сносом зданий, расположенных в границах застроенных территорий ($P_{\text{снос}}$), определяется администрацией муниципального образования Орловской области по локальной смете, составленной с применением действующей системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

3.2.5. Расчет расходов застройщика, которые связаны с непредвиденными затратами в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории, осуществляется по следующей формуле:

$$P_{\text{непр.}} = (P_{\text{ж.муниц.}} + P_{\text{ж}} + P_{\text{нж}} + P_{\text{снос}}) \times 10 \%$$