



## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ЮП

от 16 мая 2018 года № 146

г. Горно-Алтайск

**Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в Республике Алтай**

На основании части 3 статьи 46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Республики Алтай **постановляет:**

Утвердить прилагаемую Методику определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в Республике Алтай.

Глава Республики Алтай,  
Председатель Правительства  
Республики Алтай



А.В. Бердников

УТВЕРЖДЕНА  
постановлением Правительства  
Республики Алтай  
от 16 мая 2018 года № 146

**МЕТОДИКА**  
**определения начальной цены предмета аукциона на право**  
**заключения договора о комплексном развитии территории по**  
**инициативе органа местного самоуправления в Республике Алтай**

1. Настоящая Методика устанавливает порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в Республике Алтай (далее - начальная цена предмета аукциона).

2. Определение начальной цены предмета аукциона осуществляется с применением расчетного метода, определяющего цену путем расчета разницы между доходами, которые будут получены застройщиком от исполнения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в Республике Алтай (далее - договор о комплексном развитии территории), и расходами застройщика, которые он понесет в ходе исполнения указанного договора.

3. Определение начальной цены предмета аукциона (далее - НЦА) осуществляется по формуле:

$$\text{НЦА} = \text{Д} - \text{Р}, \text{ где:}$$

Д - доходы, которые будут получены застройщиком от исполнения договора о комплексном развитии территории, тыс. рублей;

Р - расходы застройщика, которые он понесет от исполнения договора о комплексном развитии территории, тыс. рублей.

4. Расчет дохода, который будет получен застройщиком от исполнения договора о комплексном развитии территории, осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Д} = \text{Д}_{\text{жилп}} + \text{Д}_{\text{нп}}, \text{ где:}$$

$\text{Д}_{\text{жилп}}$  - доход, который будет получен застройщиком от исполнения договора о комплексном развитии территории от продажи жилых помещений, тыс. рублей;

$\text{Д}_{\text{нп}}$  - доход, который будет получен застройщиком от исполнения договора о комплексном развитии территории от продажи нежилых помещений, тыс. рублей.

5. Расчет дохода, который будет получен застройщиком от исполнения договора о комплексном развитии территории от продажи жилых помещений, осуществляется по следующей формуле:

$$D_{\text{жилп}} = S_{\text{жп}} \times C_{\text{ржп}}, \text{ где:}$$

$S_{\text{жп}}$  - общая площадь жилых помещений, которые будут построены, реконструированы в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, определяемая на основании республиканских нормативов градостроительного проектирования, кв. метров;

$C_{\text{ржп}}$  - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Республике Алтай, определяемая в соответствии с федеральным законодательством, тыс. рублей.

6. Расчет дохода, который будет получен застройщиком от исполнения договора о комплексном развитии территории от продажи нежилых помещений, осуществляется по следующей формуле:

$$D_{\text{нп}} = S_{\text{нп}} \times C_{\text{рнп}}, \text{ где:}$$

$S_{\text{нп}}$  - общая площадь нежилых помещений объектов производственного и непроизводственного назначения, которые будут построены, реконструированы в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, определяемая на основании документов территориального планирования муниципальных образований, правил землепользования и застройки, местных нормативов градостроительного проектирования, кв. метров. В указанную площадь не включаются площади помещений объектов социальной инфраструктуры и иных объектов, которые в соответствии с договором о комплексном развитии территории будут переданы в муниципальную собственность;

$C_{\text{рнп}}$  - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра нежилых помещений объектов производственного и непроизводственного назначения, которые будут построены, реконструированы в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, определяемая на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности, тыс. рублей.

7. Расчет расходов застройщика, которые он понесет от исполнения договора о комплексном развитии территории, осуществляется по следующей формуле:

$$P = P_{\text{жп}} + P_{\text{нп}} + P_{\text{вц}} + P_{\text{ИПТ}} + P_{\text{инф}} + P_{\text{иные}} + H, \text{ где:}$$

$P_{\text{жп}}$  - расходы застройщика, связанные со строительством, реконструкцией жилых помещений, определяемые на основании

укрупненных нормативов цены строительства, в соответствии с федеральным законодательством тыс. рублей;

$R_{\text{нп}}$  - расходы застройщика, связанные со строительством, реконструкцией нежилых помещений, в том числе объектов социальной инфраструктуры (если договором о комплексном развитии территории обязанности по строительству объекта социальной инфраструктуры возлагаются на застройщика), определяемые на основании укрупненных нормативов цены строительства, в соответствии с федеральным законодательством тыс. рублей;

$R_{\text{вц}}$  - расходы застройщика, связанные с предоставлением возмещения за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, указанные в части 3 статьи 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании утвержденной документации по планировке территории, определяемые в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (если договором о комплексном развитии территории осуществление указанного мероприятия возлагается на застройщика), тыс. рублей;

$R_{\text{пшт}}$  - расходы застройщика на подготовку проекта планировки территории, включая проект межевания территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории, тыс. рублей;

$R_{\text{инф}}$  - расходы застройщика, связанные со строительством коммунальной, транспортной инфраструктуры, включая плату за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения (если обязательства по строительству указанных объектов договором о комплексном развитии территории возлагаются на застройщика), тыс. рублей;

$R_{\text{иные}}$  - расходы на образование земельных участков, установление сервитутов, обеспечение осуществления государственной регистрации прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, тыс. рублей.

$N$  – расходы застройщика, связанные с уплатой налога на прибыль в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, тыс. рублей.

---