



10.05.2017

178 №

10.05.2017

№ 178

Шупашкар хули

г. Чебоксары

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

В соответствии с частью 3 статьи 46¹¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации Кабинет Министров Чувашской Республики **п о с т а н о в л я е т**:

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

2. Настоящее постановление вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования.

Председатель Кабинета Министров
Чувашской Республики — И. Моторин



УТВЕРЖДЕНА
постановлением Кабинета Министров
Чувашской Республики
от 10.05.2017 № 178

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

I. Общие положения

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

1.2. При определении начальной цены предмета аукциона применяются экспертный и расчетный методы.

1.3. Решение об использовании одного из методов определения начальной цены предмета аукциона принимается уполномоченным органом местного самоуправления поселения, городского округа Чувашской Республики (далее – орган местного самоуправления), принявшим решение о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее – аукцион).

II. Определение начальной цены
предмета аукциона экспертным методом

2.1. Определение начальной цены предмета аукциона с применением экспертного метода осуществляется путем проведения оценки земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления (далее – земельный участок). При этом начальной ценой предмета аукциона будет являться рыночная стоимость объекта оценки, определенная на основании оценки земельного участка.

2.2. Оценка земельного участка осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

III. Определение начальной цены
предмета аукциона расчетным методом

3.1. Определение начальной цены предмета аукциона с применением расчетного метода осуществляется путем расчета разницы между доходами, которые будут получены лицом, заключившим по результатам аукциона договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее соответственно – застройщик, договор о комплексном развитии

территории), в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, и расходами, которые понесет застройщик в результате исполнения данного договора.

3.2. Расчет начальной цены предмета аукциона с применением расчетного метода осуществляется по следующей формуле:

$$\text{НЦА} = \text{Д} - \text{Р},$$

где:

Д – доходы, которые будут получены застройщиком в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, тыс. рублей;

Р – расходы застройщика, которые он понесет в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, тыс. рублей.

3.2.1. Расчет доходов, которые будут получены застройщиком в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Д} = \text{Д}_{\text{жил пом}} + \text{Д}_{\text{н пом}},$$

где:

$\text{Д}_{\text{жил пом}}$ – доход, который будет получен застройщиком в результате исполнения договора о комплексном развитии территории от продажи жилых помещений, тыс. рублей;

$\text{Д}_{\text{н пом}}$ – доход, который будет получен застройщиком в результате исполнения договора о комплексном развитии территории от продажи нежилых помещений, тыс. рублей.

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

$$\text{Д}_{\text{жил пом}} = \text{S}_{\text{жил пом}} \times \text{C}_{\text{р жил пом}},$$

где:

$\text{S}_{\text{жил пом}}$ – общая площадь жилых помещений, которые будут построены, реконструированы в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, определяемая органом местного самоуправления в соответствии с республиканскими и местными нормативами градостроительного проектирования, в соответствии с плотностью застройки жилищного фонда и с учетом градостроительных регламентов, установленных в правилах землепользования и застройки для соответствующей территориальной зоны, кв. метров;

$\text{C}_{\text{р жил пом}}$ – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Чувашской Республике, определяемая федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, тыс. рублей.

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

$$D_{\text{н пом}} = S_{\text{н пом}} \times C_{\text{р н пом}},$$

где:

$S_{\text{н пом}}$ – площадь нежилых помещений объектов производственной и непроизводственной сфер, которые будут построены, реконструированы в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, определяемая как максимальная площадь нежилых помещений в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, 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;

$C_{\text{р н пом}}$ – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра нежилых помещений объектов социального и коммунально-бытового назначения, определяемая на основании отчета независимого оценщика, тыс. рублей.

3.2.4. Расчет расходов застройщика, которые он понесет в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, осуществляется по следующей формуле:

$$P = P_{\text{жил пом}} + P_{\text{н пом}} + P_{\text{в ц}} + P_{\text{ППТ и инф}} + H,$$

где:

$P_{\text{жил пом}}$ – расходы застройщика, связанные со строительством, реконструкцией жилых помещений, тыс. рублей;

$P_{\text{н пом}}$ – 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), тыс. рублей;

$P_{\text{в ц}}$ – расходы застройщика, связанные с предоставлением возмещения за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, указанные в части 3 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании утвержденной документации по планировке территории (если договором о комплексном развитии территории осуществление указанного мероприятия возлагается на застройщика), тыс. рублей;

$P_{\text{ППТ и инф}}$ – расходы застройщика на подготовку проекта планировки территории, включая проект межевания территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории, а также расходы, необходимые для реализации договора о комплексном развитии территории и возлагае-

мые указанным договором на застройщика, включая расходы, связанные с выполнением работ по обеспечению указанной территории объектами коммунальной, транспортной инфраструктуры и благоустройству указанной территории, расходы на образование земельных участков, установление сервитутов, обеспечение осуществления государственной регистрации прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества и иные затраты, необходимые для реализации договора о комплексном развитии территории, тыс. рублей;

Н – расходы застройщика, связанные с уплатой налога в связи с получением прибыли (дохода) в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, тыс. рублей.

3.2.5. Расчет расходов застройщика, связанных со строительством, реконструкцией жилых помещений, осуществляется по следующей формуле:

$$P_{\text{жил пом}} = S_{\text{жил пом}} \times C_{\text{стр жил пом}},$$

где:

$S_{\text{жил пом}}$ – общая площадь жилых помещений, которые будут построены, реконструированы в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, определяемая органом местного самоуправления в соответствии с республиканскими и местными нормативами градостроительного проектирования, в соответствии с плотностью застройки жилищного фонда и с учетом градостроительных регламентов, установленных в правилах землепользования и застройки для соответствующей территориальной зоны, кв. метров;

$C_{\text{стр жил пом}}$ – средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения, определяемая на основании укрупненных сметных нормативов для объектов капитального строительства непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры, утверждаемых федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, тыс. рублей.

3.2.6. Расчет расходов застройщика, связанных 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), осуществляется по следующей формуле:

$$P_{\text{н пом}} = S_{\text{н пом}} \times C_{\text{стр н пом}},$$

где:

$S_{\text{н пом}}$ – площадь нежилых помещений объектов производственной и непроизводственной сфер, которые будут построены, реконструированы в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, определяемая как максимальная площадь нежилых помещений в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показате-

лями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, кв. метров;

$C_{\text{стр и пом}}$ – средняя стоимость строительства одного квадратного метра площади нежилых помещений, определяемая на основании укрупненных сметных нормативов для объектов капитального строительства непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры, утверждаемых федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, тыс. рублей.

3.2.7. Расчет расходов застройщика на подготовку проекта планировки территории, включая проект межевания территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии, а также расходов, необходимых для реализации договора о комплексном развитии территории и возлагаемых указанным договором на застройщика, включая расходы, связанные с выполнением работ по обеспечению указанной территории объектами коммунальной, транспортной инфраструктуры и благоустройству указанной территории, расходов на образование земельных участков, установление сервитутов, обеспечение осуществления государственной регистрации прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества и иных затрат, необходимых для реализации договора о комплексном развитии территории, осуществляется по следующей формуле:

$$P_{\text{ППТ и инф}} = P_{\text{ППТ}} + P_{\text{инф}} + P_{\text{иные}}$$

где:

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

$P_{\text{инф}}$ – 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;

$P_{\text{иные}}$ – расходы на образование земельных участков, установление сервитутов, обеспечение осуществления государственной регистрации прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества и иные затраты, необходимые для реализации договора о комплексном развитии территории (если обязательства по выполнению указанных мероприятий договором о комплексном развитии территории возлагаются на застройщика), тыс. рублей.

3.2.8. Расчет расходов застройщика, связанных с уплатой налога в связи с получением прибыли (дохода) в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, осуществляется по следующей формуле:

$$H = (D - P) \times C_t,$$

где:

Д – доходы, которые будут получены застройщиком в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, тыс. рублей;

Р – расходы застройщика, которые он понесет в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, тыс. рублей;

С_т – ставка налога, подлежащего уплате в зависимости от прибыли (дохода), действующая на момент заключения договора о комплексном развитии территории, процентов.
