



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.09.2016 № 663

г. Ростов-на-Дону

**Об утверждении Порядка  
определения площади земельного участка,  
предоставляемого для реализации инвестиционного  
проекта в сфере жилищного строительства,  
предусмотренного подпунктом «в» пункта 1 части 7 статьи 4  
Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС**

В целях реализации Областного закона от 27.07.2016 № 562-ЗС «О внесении изменений в отдельные областные законы в части обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения» Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Порядок определения площади земельного участка, предоставляемого для реализации инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства, предусмотренного подпунктом «в» пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС, согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Губернатора Ростовской области Гуськова И.А.

Губернатор  
Ростовской области



В.Ю. Голубев

Постановление вносит  
министерство строительства,  
архитектуры и территориального  
развития Ростовской области

ПОРЯДОК  
определения площади земельного участка,  
предоставляемого для реализации инвестиционного проекта  
в сфере жилищного строительства, предусмотренного  
подпунктом «в» пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона  
от 25.02.2015 № 312-ЗС

1. Настоящий Порядок определяет правила определения площади земельного участка, предоставляемого для реализации инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства, предусмотренного подпунктом «в» пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС (далее – земельный участок).

2. В настоящем Порядке используются понятия и термины, предусмотренные Областным законом от 30.07.2013 № 1145-ЗС «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области».

3. Расчетная площадь земельного участка рассчитывается исходя из соотношения затрат инвестора на завершение строительства проблемного объекта с учетом выручки от реализации нереализованных квартир и нежилых помещений в проблемном объекте и возможной выручки, получаемой инвестором в результате реализации 15 процентов жилых помещений, построенных на предоставляемом земельном участке, и определяется по формуле:

$$S_{\text{пр}} = \frac{C_{\text{зр}} - (S_{\text{ж}} * C_{\text{рн}}) - (S_{\text{н}} * C_{\text{рн}} * 1,11)}{C_{\text{рн}} * K},$$

где  $S_{\text{пр}}$  – расчетная площадь земельного участка, га;

$C_{\text{зр}}$  – стоимость завершения строительства проблемного объекта, определяемая в соответствии со сметой на завершение строительства проблемного объекта, тыс. рублей;

$C_{\text{рн}}$  – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья по городским округам, муниципальным районам Ростовской области, определяемая в соответствии с постановлением Правительства Ростовской области от 06.09.2012 № 863 «О возложении на министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области полномочий по определению и утверждению средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья», тыс. рублей/кв. метр;

Сж – площадь нереализованных квартир в проблемном объекте, определяемая в соответствии со сведениями из Реестра проблемных объектов долевого строительства, кв. метров;

Sn – площадь нереализованных нежилых помещений в проблемном объекте, определяемая в соответствии со сведениями из Реестра проблемных объектов долевого строительства, кв. метров;

К – удельный показатель земельной доли, приходящейся на один квадратный метр общей площади жилых помещений, определяемый в соответствии с приложением к Порядку;

1,11 – коэффициент превышения средней рыночной стоимости нежилых помещений по отношению к средней рыночной стоимости квартир.

4. В целях реализации Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» может быть предоставлено один или несколько земельных участков, общая площадь которых может отличаться от расчетной площади земельного участка, определенной в соответствии с настоящим Порядком, не более чем на 10 процентов.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко

Приложение  
к Порядку определения  
площади земельного участка,  
предоставляемого для реализации  
инвестиционного проекта в сфере  
жилищного строительства,  
предусмотренного подпунктом «в»  
пункта 1 части 7 статьи 4  
Областного закона от 25.02.2015  
№ 312-ЗС

**УДЕЛЬНЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ**  
земельной доли, приходящейся на один  
квадратный метр общей площади жилых помещений

Жилищная обеспеченность (кв. м/человек)	Значение удельного показателя земельной доли, приходящейся на один квадратный метр общей площади жилых помещений <sup>1</sup>						
	Этажность в многоквартирном доме (этажей)						
	2	3–4	5–8	9–13	14–17	18–20	более 21
Без учета размещения автостоянок постоянного хранения							
более 30	701	1 032	1 438	2 219	2 479	2 679	2 783
от 25 до 30	672	977	1 342	2 008	2 229	2 385	2 471
от 20 до 25	635	904	1 217	1 767	1 938	2 055	2 119
С учетом размещения автостоянок постоянного хранения							
более 30	622	870	1 149	1 596	1 728	1 820	1 875
от 25 до 30	585	808	1 045	1 408	1 517	1 589	1 630
от 20 до 25	541	732	921	1 208	1 284	1 333	1 360

<sup>1</sup>Значение удельного показателя земельной доли, приходящейся на один квадратный метр общей площади жилых помещений, определено с учетом 15 процентов от общего количества квадратных метров жилых помещений, приходящихся на один гектар земельного участка.

Примечание.

Используемые сокращения:

жилищная обеспеченность – расчетная обеспеченность населения общей площадью жилья в соответствии с утвержденными документами территориального планирования муниципального образования;

этажность в многоквартирном доме – максимально допустимая этажность многоквартирного дома на земельном участке, предоставляемом для реализации инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства, предусмотренного подпунктом «в» пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС, в соответствии с градостроительными регламентами, установленными в зонах размещения жилищного строительства, определенными правилами землепользования и застройки муниципального образования.