Проект

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ АЛТАЙ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г. № \_\_\_

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, Закона Республики Алтай от 5 марта 2011 года № 9-РЗ «О регулировании градостроительной деятельности на территории Республики Алтай» Правительство Республики Алтай **постановляет**:

1. Утвердить прилагаемую [Методику](#Par30) определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в Республике Алтай (далее - Методика).

2. Рекомендовать органам местного самоуправления в Республике Алтай, принявшим решение о комплексном развитии территории, при определении начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории руководствоваться [Методикой](#Par30), утвержденной настоящим Постановлением.

3. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на Первого заместителя Председателя Правительства Республики Алтай Пальталлера Р.Р.

Глава Республики Алтай,

Председатель Правительства

Республики Алтай А.В. Бердников

# 2

УТВЕРЖДЕНА

постановлением Правительства

Республики Алтай

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. №\_\_\_\_

**МЕТОДИКА**

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

I. Общие положения

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

3. Решение об использовании одного из методов определения начальной цены предмета аукциона принимается органом местного самоуправления в Республике Алтай, принявшим решение о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории.

II. Определение начальной цены предмета

аукциона экспертным методом

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

5. Оценка земельного участка (земельных участков) осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

III. Определение начальной цены предмета

аукциона расчетным методом

6. Начальная цена предмета аукциона расчетным методом устанавливается путем расчета разницы между доходами, которые будут получены застройщиком от исполнения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления Республики Алтай, и расходами, которые он понесет в ходе исполнения указанного договора.

# 3

НЦА = Д - Р, где:

Д - доходы, которые будут получены застройщиком от исполнения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

Р - расходы застройщика, которые он понесет от исполнения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления

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

# Д = Джилст + Днп , где:

# Джилст - доход, который будет получен застройщиком от исполнения договора о комплексном развитии территории от продажи жилых помещений;

# Днп - доход, который будет получен застройщиком от исполнения договора о комплексном развитии территории от продажи нежилых помещений.

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

# Джилст = Sжд x Сржд , где:

# Sжд - общая площадь многоквартирных домов, прогнозируемых к размещению при комплексном развитии территории. Общая площадь многоквартирных домов, прогнозируемых к размещению при комплексном развитии территории, определяется органом местного самоуправления в Республике Алтай на основании местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления в Республике Алтай расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры) в соответствии с плотностью жилого фонда и с учетом градостроительных регламентов, установленных в правилах землепользования и застройки для соответствующей территориальной зоны;

# Сржд - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья по Республике Алтай, определяемая Министерством регионального развития Российской Федерации.

# 4

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

# Днп = Sнп x Црнп , где:

# Sнп - площадь нежилых помещений, которые будут построены в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, определяемая органом местного самоуправления в Республике Алтай;

# Црнп - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра нежилого помещения.

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

# Р = Ржп + Рнп + Савар + Сву + Синж + Н, где:

# Ржп - расходы застройщика, связанные со строительством жилых помещений;

# Рнп - расходы застройщика, связанные со строительством нежилых помещений;

# Савар - расходы застройщика, которые он понесет на расселение граждан, выселяемых из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, при исполнении договора о комплексном развитии территории;

# Свц - расходы застройщика по уплате выкупной цены за изымаемые жилые и нежилые помещения, принадлежащие собственникам в домах, признанных аварийными, или в строениях, не соответствующих градостроительным регламентам и подлежащих сносу;

# Синж - расходы застройщика, которые он понесет за выполнение работ по обеспечению территории объектами инженерной инфраструктуры и благоустройству территории в ходе исполнения договора о комплексном развитии территории;

# Н - расходы застройщика по уплате налога на прибыль, которая будетполучена в ходе исполнения договора о комплексном развитии территории.

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

# Ржп = Sжп x Сстржп , где:

# 5

Sжп - площадь жилых помещений, которые будут построены в результате исполнения договора о комплексном развитии территории, определяемая органом местного самоуправления в Республике Алтай

Сстрж - средняя стоимость строительства одного квадратного метра жилой площади, определяемая Министерством регионального развития Российской Федерации.

6.6. Расчет расходов застройщика, связанных со строительством нежилых помещений, осуществляется по следующей формуле:

# Рнп = Sнп x Сстрнп , где:

# Сстрнп - средняя стоимость строительства одного квадратного метра нежилой площади.

6.7. Расчет расходов застройщика, которые он понесет за выполнение работ по обеспечению территории объектами инженерной инфраструктуры и благоустройству территории в ходе исполнения договора о комплексном развитии территории, осуществляется по следующей формуле:

# Синж = Sинж.сети кв + Ртех.под, где:

Sинж.сети кв - затраты на строительство наружных инженерных сетей;

# Ртех.под - плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

# к проекту постановления Правительства Республики Алтай

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

Субъектом нормотворческой деятельности выступает Правительство Республики Алтай.

Разработчиком проекта постановления Правительства Республики Алтай «Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в Республике Алтай» (далее - проект постановления) является Министерство регионального развития Республики Алтай.

1. Предметом правового регулирования проекта постановления является утверждение Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в Республике Алтай.
2. Целью принятия проекта постановления является установление Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в Республике Алтай на территории Республики Алтай
3. Необходимостью принятия проекта постановления является исполнение распоряжения Правительства Республики Алтай от 24 марта 2017 года № 140-р и поручения от 17 апреля 2017 года № ПР-36.
4. Правовым основанием принятия проекта постановления являются:
5. 1) часть 3 статьи 46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой методика определения начальной цены предмета аукциона устанавливается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

2) пункт 1 статьи 11 Закона Республики Алтай от 5 марта 2008 года № 18-РЗ «О нормативных правовых актах Республики Алтай», согласно которому Правительство Республики Алтай по вопросам, входящим в его компетенцию, издает в соответствии с установленной процедурой правовые акты в форме постановлений.

# Вместе с тем, Министерством разработан проект закона Республики Алтай «О внесении изменений в Закон Республики Алтай «О регулировании градостроительной деятельности на территории Республики Алтай» (далее - проект закона).

Проектом закона предлагается отнести к полномочиям Правительства Республики Алтай установление методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в Республике Алтай.

Принятие проекта постановления Правительства Республики Алтай не потребует отмены, изменения, дополнения, признания утратившими силу, приостановления иных нормативных правовых актов Республики Алтай.

В случае принятия проекта постановления из республиканского бюджета Республики Алтай дополнительные расходы не потребуются.

По проекту постановления была проведена антикоррупционная экспертиза, в установленном законодательством порядке.

Министр регионального

развития Республики Алтай Н.П. Кондратьев