

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 12 октября 2009 г. N 837/43
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ
ПРЕДМЕТА АУКЦИОНА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР О РАЗВИТИИ
ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

В целях совершенствования порядка организации и проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий и в соответствии со статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Московской области N 230/2005-ОЗ "О Правительстве Московской области" Правительство Московской области постановляет:

1. Утвердить Методику определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории (прилагается).
2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Московской области, принявшим решение о развитии застроенных территорий, при определении начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории руководствоваться Методикой определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, утвержденной настоящим постановлением.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Московской области В.Ф. Жидкина.

Губернатор Московской области

Б.В. Громов

Утверждена
постановлением Правительства
Московской области
от 12 октября 2009 г. N 837/43

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРЕДМЕТА АУКЦИОНА НА ПРАВО

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [каркасные дома](#).

ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие положения

1.1. Методика определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории (далее - Методика) разработана в соответствии со статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.2. Настоящая Методика устанавливает порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории (далее - начальная цена предмета аукциона).

1.3. В целях настоящей Методики используются следующие термины и определения:

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 органом местного самоуправления муниципального образования Московской области (далее - орган местного самоуправления) договора о развитии застроенной территории;

договор о развитии застроенной территории - соглашение между органом местного самоуправления и победителем открытого аукциона, заключенное по результатам проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории;

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;

независимая оценка - оценка отдельных показателей для расчета начальной цены предмета аукциона, проводимая оценщиком в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ";

оценщик (независимый оценщик) - физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ", привлекаемое в соответствии с положениями Федерального закона от 21.07.2005 N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд" (в редакции от 08.11.2007) на конкурсной основе для определения отдельных показателей для расчета начальной цены предмета аукциона;

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

рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции конкретного муниципального образования Московской области, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [каркасные дома](#).

средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилья - среднеарифметическая величина стоимости одного квадратного метра жилья в пределах устанавливаемых данной Методикой территориальных зон Московской области.

1.4. Определение начальной цены предмета аукциона осуществляется с применением расчетного метода, основанного на стоимостных показателях.

2. Определение начальной цены предмета аукциона с применением расчетного метода

2.1. Начальная цена предмета аукциона определяется путем расчета разницы между доходами, которые будут получены лицом, заключившим по результатам аукциона договор о развитии застроенной территории (далее - застройщик), от исполнения договора о развитии застроенной территории и расходами, которые он понесет в ходе исполнения данного договора.

2.2. Расчет начальной цены предмета аукциона (НЦА) осуществляется по следующей формуле:

$НЦА = (Д - Р) \times К_{онц}$, где:

Д - доход, который будет получен застройщиком в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. руб.;

Р - расход застройщика, который сложится в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. руб.;

К_{онц} - коэффициент определения начальной цены предмета аукциона, устанавливаемый в соответствии с разделом 3 настоящей Методики.

2.3. Расчет дохода, который будет получен застройщиком в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, осуществляется по следующей формуле:

$Д = Д_{жп} + Д_{нп}$, где:

Д_{жп} - доход, который будет получен застройщиком от продажи жилых помещений, тыс. руб.;

Д_{нп} - доход, который будет получен застройщиком от продажи нежилых помещений, тыс. руб.

2.3.1. Расчет дохода, который будет получен застройщиком от продажи жилых помещений, осуществляется по формуле:

$D_{\text{жп}} = S_{\text{жп}} \times C_{\text{р. жп}}$, где:

$S_{\text{жп}}$ - площадь жилых помещений, которые будут построены в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, кв. м;

$C_{\text{р. жп}}$ - рыночная стоимость одного квадратного метра жилого помещения, тыс. руб.

2.3.2. Площадь жилых помещений, которые будут построены в результате исполнения договора о развитии застроенной территории ($S_{\text{жп}}$), определяется как максимальная площадь в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного *проектирования* (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения застраиваемой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

2.3.3. Рыночная стоимость одного квадратного метра жилого помещения ($C_{\text{р. жп}}$) определяется на основании отчета независимого оценщика.

2.3.4. Расчет дохода, который будет получен застройщиком от продажи нежилых помещений, рассчитывается по формуле:

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

$S_{\text{нп}}$ - площадь нежилых помещений объектов социального и коммунально-бытового назначения, которые будут построены в результате исполнения договора о развитии застроенной территории и не подлежат в соответствии с условиями указанного договора передаче в муниципальную собственность, кв. м;

$C_{\text{р. нп}}$ - рыночная стоимость одного квадратного метра нежилых помещений объектов социального и коммунально-бытового назначения, тыс. руб.

2.3.5. Площадь нежилых помещений объектов производственной и непроизводственной сферы, которые будут построены в результате исполнения договора о развитии застроенной территории ($S_{\text{нп}}$), определяется как максимальная площадь в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного **проектирования** (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения застраиваемой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

2.3.6. Рыночная стоимость одного квадратного метра нежилых помещений объектов социального и коммунально-бытового назначения ($C_{\text{р. нп}}$) определяется на основании отчета независимого оценщика.

2.4. Расчет расходов застройщика, который сложится в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории, рассчитывается по следующей формуле:

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотреших на сайте [каркасные дома](#).

$P = P_{\text{жп}} + P_{\text{нп}} + P_{\text{пп}} + C_{\text{вц}} + C_{\text{инж}}$, где:

$P_{\text{жп}}$ - расходы застройщика, связанные со *строительством* жилых помещений (за исключением расходов по строительству жилых помещений, передаваемых в государственную или муниципальную собственность), тыс. руб.;

$P_{\text{нп}}$ - расходы застройщика, связанные со **строительством** нежилых помещений, тыс. руб.;

$P_{\text{пп}}$ - расходы, которые понесет застройщик в результате строительства и (или) приобретения жилых помещений, передаваемых в государственную или муниципальную собственность, тыс. руб.;

$C_{\text{вц}}$ - затраты застройщика по уплате выкупной цены за изымаемые жилые помещения в многоквартирных *домах*, признанных аварийными и подлежащими сносу, и земельные участки, на которых расположены такие **дома**, тыс. руб.;

$C_{\text{инж}}$ - сметная стоимость строительных работ по обеспечению территории объектами инженерной инфраструктуры, включая затраты на снос объектов, затраты на подготовку градостроительной документации и иные затраты, необходимые в ходе осуществления градостроительных работ, тыс. руб.

2.4.1. Расходы застройщика, связанные со строительством жилых помещений (за исключением расходов по строительству жилых помещений, передаваемых в государственную или муниципальную собственность), рассчитываются по формуле:

$P_{\text{жп}} = S_{\text{жп}} \times C_{\text{стр. жп}}$, где:

$S_{\text{жп}}$ - площадь жилых помещений, которые будут построены в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, кв. м;

$C_{\text{стр. жп}}$ - сметная стоимость одного квадратного метра жилой площади, тыс. руб.

Сметная стоимость одного квадратного метра жилой площади ($C_{\text{стр. жп}}$) рассчитывается органом местного самоуправления в текущих и прогнозных ценах при осуществлении проектирования на ранней стадии с учетом данных органов статистики.

2.4.2. Расходы застройщика, связанные со строительством нежилых помещений, рассчитываются по формуле:

$P_{\text{нп}} = S_{\text{нп}} \times C_{\text{стр. нп}}$, где:

S нп - площадь нежилых помещений объектов социального и коммунально-бытового назначения, которые будут построены в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, кв. м;

C стр. нп - сметная стоимость одного квадратного метра площади нежилых помещений объектов социального и коммунально-бытового назначения, тыс. руб.

Сметная стоимость одного квадратного метра площади нежилых помещений объектов социального и коммунально-бытового назначения (C стр. нп) рассчитывается органом местного самоуправления в текущих и прогнозных ценах при осуществлении проектирования на ранней стадии с учетом данных органов статистики.

2.4.3. Расходы, которые понесет застройщик в результате строительства и (или) приобретения жилых помещений, передаваемых в государственную или муниципальную собственность, рассчитываются по следующей формуле:

$$P_{пп} = S_{пп} \times C_{стр. пп} + S_{пр} \times C_{пр. пп}, \text{ где:}$$

S пп - площадь построенных жилых помещений, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, кв. м.

Площадь построенных жилых помещений, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность в результате исполнения договора о развитии застроенной территории (S пп), определяется в соответствии с муниципальной адресной программой по переселению граждан из ветхого и/или аварийного жилищного фонда или адресной программой о развитии застроенных территорий муниципального образования Московской области с учетом количества жилых помещений, находящихся на территории, подлежащей развитию, и занимаемых по договорам социального найма, потребностей в дополнительно возведенных площадях в целях предоставления по договорам социального найма с учетом количества лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, чьи жилищные условия будут улучшены, и других показателей, связанных с потребностями государства и муниципального образования по территории, в отношении которой принимается решение о развитии;

C стр. пп - сметная стоимость одного квадратного метра площади построенных жилых помещений, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность в результате реализации исполнения договора о развитии застроенной территории;

S пр - площадь приобретаемых жилых помещений, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, кв. м.

Площадь приобретаемых жилых помещений, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность в результате исполнения договора о развитии застроенной территории (S пр), определяется в соответствии с муниципальной адресной программой о переселении граждан из ветхого и/или аварийного жилищного фонда с учетом количества жилых помещений, находящихся на территории, подлежащей развитию, и занимаемых по договорам социального найма, потребностей в дополнительно возведенных площадях в целях предоставления

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).

по договорам социального найма с учетом количества лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, чьи жилищные условия будут улучшены, и других показателей по территории, в отношении которой принимается решение о развитии;

С пр. пп - рыночная стоимость одного квадратного метра площади приобретаемых жилых помещений, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность в результате реализации исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. руб.

2.4.4. Сметная стоимость строительных работ по обеспечению территории, подлежащей развитию, объектами инженерной инфраструктуры (С инж) рассчитывается на основании укрупненных показателей базисной стоимости строительства и может быть скорректирована органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области на основании данных органов статистики.

2.4.5. Рыночная стоимость одного квадратного метра площади приобретаемых жилых помещений, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность в результате реализации исполнения договора о развитии застроенной территории (С пр. пп), определяется на основании отчета независимого оценщика.

3. Коэффициент определения начальной цены предмета аукциона

3.1. Коэффициент определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории (К онц) устанавливается органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области с учетом следующих факторов, определяющих его значение: рыночной стоимости одного квадратного метра жилья, социально-экономического значения реализации проекта развития территории, наличия утвержденной градостроительной документации и инвестиционной привлекательности земельных участков, свободных от прав третьих лиц, предоставляемых на застроенной территории застройщику на праве собственности или в аренду.

3.2. Коэффициент определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории (К онц) рассчитывается по формуле:

$K_{онц} = 0,5 \times K_{т} \times K_{ип}$, где:

$K_{т}$ - коэффициент территориальности;

$K_{ип}$ - коэффициент инвестиционной привлекательности.

3.3. $K_{т}$ - коэффициент территориальности представляет собой коэффициент учета влияния средней рыночной цены одного квадратного метра жилья и устанавливается в следующих размерах:

$K_{т} = 1,2$ для первой зоны (максимальные стоимости 1 кв. м);

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотравших на сайте [каркасные дома](#).

$K_t = 1,0$ для второй зоны (средние стоимости 1 кв. м);

$K_t = 0,8$ для третьей зоны (минимальные стоимости 1 кв. м).

Территориальные зоны Московской области в целях определения значения K_t устанавливаются следующим образом:

Зона	Наименование муниципального образования
Первая зона ($K_t = 1,2$)	Городской округ Балашиха, городской округ Долгопрудный, городской округ Дзержинский, городской округ Домодедово, городской округ Железнодорожный, городской округ Жуковский, городской округ Ивanteeвка, городской округ Королев, городской округ Котельники, городской округ Краснознаменск, городской округ Лыткарино, городской округ Лобня, городской округ Подольск, городской округ Реутов, городской округ Троицк, городской округ Фрязино, городской округ Химки, городской округ Щербинка, городской округ Юбилейный, Красногорский муниципальный район, Ленинский муниципальный район, Люберецкий муниципальный район, Мытищинский муниципальный район, Одинцовский муниципальный район, Подольский муниципальный район, Пушкинский муниципальный район, Щелковский муниципальный район
Вторая зона ($K_t = 1$)	Городской округ Бронницы, городской округ Звенигород, городской округ Красноармейск, городской округ Климовск, городской округ Лосино-Петровский, городской округ Электросталь, Дмитровский муниципальный район, Истринский муниципальный район, Ногинский муниципальный район, Наро-Фоминский муниципальный район, Раменский муниципальный район, Солнечногорский муниципальный район, Чеховский муниципальный район
Третья зона ($K_t = 0,8$)	Городской округ Дубна, городской округ Коломна, городской округ Орехово-Зуево, городской округ Протвино, городской округ Пущино, городской округ Восход, городской округ Рошаль, городской округ Черноголовка, городской округ Молодежный, городской округ Серпухов, городской округ Электрогорск, Волоколамский муниципальный район, Воскресенский муниципальный район, Егорьевский муниципальный район, Зарайский муниципальный район, Каширский муниципальный район, Клинский муниципальный район, Коломенский муниципальный район, Лотошинский муниципальный район, Луховицкий муниципальный район, Можайский муниципальный район, Орехово-Зуевский муниципальный район, Озерский муниципальный район, Павлово-Посадский муниципальный район, Рузский муниципальный район, Сергиево-Посадский муниципальный район, Серпуховский муниципальный район, Серебряно-Прудский муниципальный район, Ступинский муниципальный район, Талдомский муниципальный район, Шатурский муниципальный район, Шаховской

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрeвших на сайте [каркасные дома](#).

3.4. К_{ип} - коэффициент инвестиционной привлекательности может быть установлен с учетом степени подготовленности застроенной территории к развитию, в том числе степени подготовленности документации по планировке территории, необходимости осуществления затрат на разработку проекта планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории, подлежащей развитию, в размерах:

К_{ип} = 0,8 для развития застроенных территорий с низкой инвестиционной привлекательностью;

К_{ип} = 1,0 для развития застроенных территорий со средней инвестиционной привлекательностью;

К_{ип} = 1,2 для развития застроенных территорий с высокой инвестиционной привлекательностью.

Коэффициенты инвестиционной привлекательности (К_{ип}) для территорий каждого муниципального образования определяются на основе установленных в соответствии со статьей 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации территориальных зон и приводятся в Правилах землепользования и застройки, утверждаемых органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области в соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.