

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26.04.2017 г. № 190-П
Челябинск

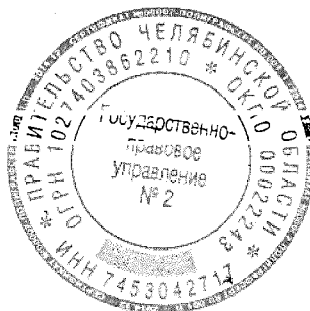
Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в Челябинской области

В целях реализации положений Градостроительного кодекса Российской Федерации

Правительство Челябинской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую Методику определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в Челябинской области.
2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

Председатель
Правительства Челябинской области



Б.А. Дубровский

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Челябинской области
от 26.04. 2017 г. № 190-П

Методика
определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора
о развитии застроенной территории в Челябинской области

I. Общие положения

1. Настоящая Методика определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в Челябинской области (далее именуется – Методика) разработана в соответствии со статьей 46³ Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Настоящая Методика устанавливает порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в Челябинской области (далее именуется – начальная цена предмета аукциона).

II. Методы определения начальной цены предмета аукциона

3. При определении начальной цены предмета аукциона по решению органа местного самоуправления муниципального образования Челябинской области может применяться один из следующих методов:

- 1) экспертный метод;
- 2) расчетный метод.

III. Определение начальной цены предмета аукциона с применением
экспертного метода

4. Определение начальной цены предмета аукциона с применением экспертного метода осуществляется путем проведения оценки земельного участка (земельных участков), расположенного (расположенных) в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности».

IV. Определение начальной цены предмета аукциона с применением
расчетного метода

5. Начальная цена предмета аукциона с применением расчетного метода определяется по формуле:

$$НЦА = П_{КС} \times S_{ЗТ} \times K_P \times K_{ип}, \text{ где:}$$

НЦА - начальная цена предмета аукциона (рублей);

$П_{КС}$ - средний удельный показатель кадастровой стоимости земель населенных пунктов по кадастровым кварталам в разрезе видов разрешенного

использования, определяемый в соответствии с нормативным правовым актом об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов (рублей/кв. метр). В случае если застроенная территория располагается в двух и более кадастровых кварталах, в расчет принимается наибольшее значение показателя;

$S_{ЗТ}$ - площадь застроенной территории (кв. метров);

K_p - коэффициент расселяемого жилищного фонда;

$K_{ин}$ - коэффициент инвестиционной привлекательности застроенной территории установлен с учетом степени подготовленности застроенной территории к развитию и составляет:

1 - при наличии документации по планировке и межеванию территории, подлежащей развитию, и транспортной и инженерной инфраструктуры;

0,5 - в случае необходимости осуществления затрат на разработку проекта планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории, подлежащей развитию, и (или) транспортной и инженерной инфраструктуры.

6. Коэффициент расселяемого жилищного фонда определяется по формуле:

$$K_p = S_{\max} / S_{СН}, \text{ где:}$$

S_{\max} - максимальная площадь предполагаемого строительства объектов жилищного строительства при развитии застроенной территории в соответствии с градостроительным регламентом (кв. метров);

$S_{СН}$ - площадь сносимого жилищного фонда (кв. метров).

7. Максимальная площадь предполагаемого строительства объектов жилищного строительства при развитии застроенной территории определяется по формуле:

$$S_{\max} = S_{ЗТ} \times K_{ПЗ}, \text{ где:}$$

$K_{ПЗ}$ - коэффициент плотности застройки, принимаемый в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Челябинской области, утверждаемыми приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 05.11.2014 г. № 496.

$K_{ПЗ} = 1,6$ - для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами этажностью свыше 16 этажей;

$K_{ПЗ} = 1,2$ - для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами этажностью от 5 до 16 этажей;

$K_{ПЗ} = 0,8$ - для застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности.