

**Методика определения начальной цены аукциона
на право заключения договора о комплексном развитии территории
по инициативе органа местного самоуправления.**

1. Общие положения.

1.1. Методика определения начальной цены аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее – Методика) разработана в соответствии со статьёй 46.11. Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

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

1.3. Настоящей Методикой установлено применение следующего метода для определения начальной цены аукциона:

- расчетный метод.

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

аукцион на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления – способ определения застройщика, при котором, лицо, предложившее наивысшую цену в ходе аукционных торгов, приобретает право на заключение с органом местного самоуправления муниципального образования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – орган местного самоуправления) договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее – Аукцион);

договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления – соглашение между органом местного самоуправления и победителем открытого аукциона, заключенное по результатам проведения аукциона на право заключения договора о

комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее – Договор);

начальная цена аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления – цена, с которой начинаются торги на аукционе на право заключения договора;

рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции конкретного муниципального образования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилья - величина стоимости одного квадратного метра жилья в пределах Ханты-Мансийского автономного округа – Югре и муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, ежеквартально утверждаемые Региональной службой по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа.

2. Определение начальной цены аукциона расчетным методом.

2.1. Определение начальной цены предмета аукциона осуществляется расчетным методом по формуле:

$$\text{НЦА} = (\sum_{n=1}^n (\text{Пкс} \times S_{\text{ЗТ}})) \times K_{\text{Т}} \times K_{\text{ИП}}, \text{ где:}$$

НЦА - начальная цена аукциона (в рублях);

Пкс - средний удельный показатель кадастровой стоимости земель населенных пунктов по кадастровым кварталам в разрезе видов разрешенного использования земельных участков, определяемый в соответствии с нормативным правовым актом Правительства ХМАО-Югры 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;

см. постановление Правительства ХМАО - Югры № 249-п от 07.08.2015 г. «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории ХМАО-Югры», Приложение 2 «Удельные показатели

кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»

Сзт - площадь территории, в отношении которой принято решение о её комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления (кв. метров);

Кт- коэффициент территориальности, определяемый в соответствии с пунктом 2.2. настоящей Методики;

Кип – коэффициент инвестиционной привлекательности.

Коэффициент инвестиционной привлекательности определяется исполнительным органом государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, осуществляющим функции по нормативному правовому регулированию в сфере стратегического планирования, инвестиционной деятельности, анализа и прогнозирования социально-экономического развития автономного округа - Депэкономки Югры.

Указанный коэффициент устанавливается с учетом степени подготовленности территории к развитию, наличию/отсутствию обременений на застраиваемой территории, а также сложность реализации и высокие риски инвестиционного проекта при комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, а также учитывать расположение земельных участков в зависимости от наличия/отсутствия транспортной доступности территорий автономного округа.

2.2. Коэффициент территориальности – коэффициент, учитывающий влияние средней рыночной цены одного квадратного метра жилья.

Значение коэффициента территориальности устанавливается для земельного участка (земельных участков), расположенного (расположенных) в границах территории, в отношении которой принято решение о её комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления и дифференцируется по следующим зонам:

а) зона 1 (максимальные стоимости 1 кв.м.) – в размере 1,2 ;

б) зона 2 (средние стоимости 1 кв.м.) – в размере 1,0 ;

в) зона 3 (минимальные стоимости 1 кв.м.) – в размере 0,8 .

Территориальные зоны Ханты-Мансийского автономного округа в целях определения значения Кт устанавливаются следующим образом*:

первая зона Кт = 1,2	Октябрьский район, г. Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский район, Березовский район, Белоярский район
вторая зона Кт = 1,0	г. Когалым, Нижневартовский район, г. Нижневартовск, г. Сургут, г. Нефтеюганск, г. Пыть-Ях, г. Югорск, г. Нягань, г. Урай, Советский район, Кондинский район
третья зона Кт=0,8	г. Радужный, г. Покачи, Нефтеюганский район, г. Лангепас, г. Мегион, Сургутский район

** - разделение на зоны определено исходя из данных о стоимости одного квадратного метра жилья в пределах ХМАО-Югры, ежеквартально утверждаемые Региональной службой по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры <http://www.rst.admhmao.ru/dokumenty/prikazy-sluzhby/tsenoobrazovanie-v-stroitelstve/normativy-sredney-rynochnoy-stoimosti-1-kvadratnogo-metra-obshchey-ploshchadi-zhilogo-pomeshcheniya-2017/757900/prikaz-ot-24-vfhnf-2017-goda-27-np>*