



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ул. Энгельса, 8, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628408
Тел. 522-175, факс 522-182
E-mail: gorod@admsurgut.ru

Администрация г. Сургута
№ 01-11-7360/17-0
от 17.08.2017



Директору департамента
строительства ХМАО – Югры –
главному архитектору
Р.А. Цыганенко

На № 34-Исх-8723 от 03.08.2017

Уважаемый Руслан Алексеевич!

Рассмотрев проект постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Об утверждении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления» сообщая следующее.

1. В представленной Методике предполагается исчисление начальной цены предмета аукциона исходя из среднего удельного показателя кадастровой стоимости земель, площади территории, коэффициента территориальности и коэффициента инвестиционной привлекательности. Начальная цена права вычисляется путём умножения вышеперечисленных показателей. Подобный расчёт приведёт к тому, что начальная цена предмета аукциона будет завышена и фактически будет достигать размера кадастровой стоимости земельного участка.

Данное мнение основано на расчете начальной цены на примере одного из ранее проведенных аукционов на право заключения договора о развитии застроенной территории (часть микрорайона 21-22 города Сургута) (без применения коэффициента инвестиционной привлекательности):
8 008,84 руб. x 91 505 кв.м x 1,0 = 732 848 904,20 руб., где:

- 8 008,84 руб. – средний удельный показатель кадастровой стоимости земель по кадастровому кварталу 86:10:0101244 для группы видов разрешенного использования «Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки» (Пкс);

- 91 505 кв.м – площадь территории (Sзт);

- 1,0 – коэффициент территориальности (Кт).

В данном случае победитель аукциона обязан фактически выплатить сумму в размере кадастровой стоимости земельного участка, при этом, в дальнейшем он обязан выполнить ряд мероприятий, например, расчистка территории, вырубка

зеленых насаждений, снос каких-либо объектов, требующих значительных финансовых вложений.

Последствием применения подобного расчёта станет невозможность реализации на аукционе прав на заключение договоров о комплексном развитии территории в связи с отсутствием финансовой привлекательности для участия застройщиков в аукционах при завышенной начальной цене.

2. Частью 3 статьи 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

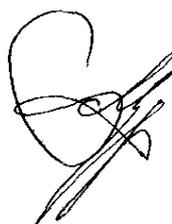
Таким образом, предполагается, что мероприятия по освобождению территории от вышеуказанных видов объектов предшествуют осуществлению строительства в границах территории.

В соответствии с частью 13 статьи 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации условиями договора о комплексном развитии территории является разграничение обязательств сторон при осуществлении мероприятий, необходимых для реализации договора о комплексном развитии территории.

Представленная Методика не учитывает вышеперечисленные нормы. При расчёте начальной цены предмета аукциона требуется комплексный анализ и сопоставление суммарных предполагаемых затрат, которые стороны понесут при реализации мероприятий, а также размер возможной прибыли от реализации договора.

Заместитель главы
Администрации города

Соловьева Евгения Николаевна
(3462) 52-82-74
Пермигина Светлана Викторовна
(3462) 52-83-13
Морычева Надежда Николаевна
(3462) 52-20-86



Р.Е. Меркулов