



**ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

ул. Мира, дом 18, г. Ханты-Мансийск,
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,
628007

Телефон (3467) 30-03-76
Телефон-факс (3467) 32-98-45
e-mail ds@admhmao.ru

34-Исх-2670
от 14.03.2017

Директору Департамента
экономического развития –
заместителю Губернатора
Ханты-Мансийского автономного
округа – Югры
П.П. Сидорову

Уважаемый Павел Петрович!

С 1 января 2017 года вступили в силу нормы статьи 46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обязывающие высшие исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации установить методику определения начальной цены аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления. Предметом аукциона является право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

В целях исполнения норм федерального законодательства, прошу Вас, в рамках государственного задания, дать поручение Бюджетному учреждению Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Региональный центр инвестиций» разработать методику определения начальной цены аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

Директор Департамента –
главный архитектор

Р.А. Цыганенко

Исполнитель:
Заместитель начальника отдела градостроительной
и разрешительной документации Депстрой Югры
Краус Марина Владимировна тел.(3467) 32-21-45
KrausMV@admhmao.ru



**ДЕПАРТАМЕНТ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
(ДЕПЭКОНОМИКИ ЮГРЫ)**

ул. Мира, д. 5, г. Ханты-Мансийск,
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
(Тюменская область), 628006,
Телефон: (3467) 39-20-58
Факс: (3467) 39-21-02
E-mail: Econ@admhmao.ru

Директору
Департамента строительства –
главному архитектору
Ханты-Мансийского автономного
округа – Югры
Р.А.Цыганенко

22/Депэкономки Югры



4521101133107

№ 22-Исх-3933

от: 22/03/2017

На № 34-вх-2670 от 14.03.2017

Уважаемый Руслан Алексеевич!

На Ваше обращение о методике определения начальной цены аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления сообщаем следующее.

Государственной программой автономного округа «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016 - 2020 годах» (постановление Правительства автономного округа от 09.10.2013 № 408-п) (далее – государственная программа) предусмотрены мероприятия по стимулированию реализации проектов развития территорий, в том числе на основании заключенных договоров: развития застроенных территорий; освоения территории в целях строительства жилья экономического класса; комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса. Ответственным исполнителем государственной программы определен Департамент строительства автономного округа.

Учитывая изложенное рекомендую Вам внести в Правительство автономного округа предложения по утверждению:

Методики определения начальной цены аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории (статья 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

Методики определения начальной цены аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (статья 46.7 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

Методики определения начальной цены аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (статья 46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Директор Департамента экономического
развития – заместитель Губернатора
автономного округа



П.П.Сидоров



**ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

ул. Мира, дом 18, г. Ханты-Мансийск,
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,
628007

Телефон (3467) 30-03-76
Телефон-факс (3467) 32-98-45
e-mail ds@admhmao.ru

34/Депстроительства АС



452016 737102

№ 34-Исх-2876

от: 20/03/2017

Директору Бюджетного учреждения
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
«Региональный центр инвестиций»
Ю.С. Корольскому

Уважаемый Юрий Сергеевич!

С 1 января 2017 года вступили в силу нормы статьи 46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обязывающие высшие исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации установить методику определения начальной цены аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления. Предметом аукциона является право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

В целях исполнения норм федерального законодательства, прошу Вас, разработать методику определения начальной цены аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

Директор Департамента –
главный архитектор

Р.А. Цыганенко

Исполнитель:

Заместитель начальника отдела градостроительной
и разрешительной документации Депстрой Югры
Краус Марина Владимировна тел.(3467) 32-21-45
KrausMV@admhmao.ru



ЮИРСК

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ – ЮГРА
(Тюменская область)



БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
«ЮГОРСКИЙ ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА»

Ул. Студенческая, 17а, г. Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
Тюменская область, Россия, 628011, тел/факс 8(3467)930595, тел. 8(3467)928263,
E-mail: UIRSK_86@mail.ru, ОКПО 81324782, ОГРН 1078601003546, ИНН/КПП 8601032837/860101001

02.05.17 № 524
На № 34-Исх-2687 от 15.03.2017г.

Директору
Департамента строительства
Ханты-Мансийского автономного
округа – Югры – главному архитектору
Р. А. Цыганенко

«О направлении методики»

Уважаемый Руслан Алексеевич!

В рамках исполнения поручения направляем в Ваш адрес «проект» методики определения начальной цены аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

Согласно п.5 ст. 46.10 «Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления» включает в себя:

«подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории».

Комплексное развитие территории включает различные виды работ, затрат стоимость которых в целом не всегда можно определить с достаточной точностью, например:

- стоимость разработки проекта планировки и межевания можно определить с использованием федеральных сметных нормативов до начала выполнения работ в зависимости от площади земельных участков;
- объем затрат на переселение граждан, в случае сноса ветхого жилья и т.д., возможно определить путем проведения оценки;

- объем финансовых ресурсов с целью обеспечения земельных участков инженерной и транспортной инфраструктурой, возможно, определить по укрупненным сметным нормативам только после разработки проекта планировки территории и т.д.

Предложенный Проект методики предлагает использовать два метода определения начальной цены аукциона: экспертный и расчетный.

Считаем целесообразным для исключения «разных подходов» со стороны Муниципальных Образований принять в основе проекта нормативно-правового акта по утверждению методики определения начальной цены аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления только один из предложенных вариантов.

Также проект методики в электронном виде отправлен на электронный адрес: ShevchenkoAV@admhmao.ru.

Приложение: Проект методики на 4л., 1 экз.

Директор



Н. Ю. Саунина

**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 следующих методов для определения начальной цены аукциона:

- экспертный метод;
- расчетный метод.

Решение о применении одного из методов принимается органами местного самоуправления.

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 – ~~среднеарифметическая~~ 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 – Югры ~~и публикуемые в официальных источниках~~;

2. Определение начальной цены аукциона экспертным методом.

2.1. 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 её комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления в соответствии со статьёй 46.10. Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

2.2. Оценка земельного участка (земельных участков), расположенного (расположенных) в границах территории, в отношении которой принято решение о её комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Определение начальной цены аукциона расчетным методом.

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

$$\text{НЦА} = (\sum_{n=1}^n (\text{Пкс} \times \text{Sзт})) \times \text{Кт} \times \text{Кип}, \text{ где:}$$

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»

Сзг - 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 3.2. настоящей Методики;

Кип – коэффициент инвестиционной привлекательности.

Коэффициент инвестиционной привлекательности должен быть определен 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 должен быть установлен 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.

3.2. 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>