



## ДУМА ГОРОДА ТОМСКА

Ленина пр., д. 105, Томск, 634050  
тел. (3822) 51 14 02 факс (3822) 51 10 71  
e-mail: [duma@admin.tomsk.ru](mailto:duma@admin.tomsk.ru) <http://duma.admin.tomsk.ru>  
ОКПО 03047019, ОГРН 1037000098046, ИНН/КПП 7017040847/701701001

13.07.2015 № 41-746  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю  
Законодательной Думы Томской области  
О.В.Козловской

О законодательной инициативе  
Думы Города Томска

Ленина пл., д.6, Томск, 634050

### Уважаемая Оксана Витальевна!

В соответствии со статьей 63 Устава (Основного Закона) Томской области, статей 91 Регламента Законодательной Думы Томской области Дума Города Томска в порядке реализации законодательной инициативы вносит на рассмотрение Законодательной Думы Томской области проект Закона Томской области «Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в Томской области». Представлять данный законопроект на комитетах и собрании Законодательной Думы Томской области будет председатель Думы Города Томска Ильиных С.Е.

Приложение: 1) проект Закона Томской области «Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в Томской области» на 2 л. в 1 экз.;

2) пояснительная записка к проекту Закона Томской области «Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в Томской области» на 2 л. в 1 экз.;

3) перечень правовых актов Томской области, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием проекта Закона Томской области «Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в Томской области» на 1 л. в 1 экз.;

4) финансово-экономическое обоснование к проекту Закона Томской области «Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в Томской области» на 1 л. в 1 экз.;

5) список коллективов и лиц, принявших участие в подготовке законопроекта на 1 л. в 1 экз.;

6) решение Думы Города Томска от 07.07.2015 № 1351 «О законодательной инициативе в Законодательную Думу Томской области» на 1 л. в 1 экз.;

7) материалы на электронном носителе - оптический диск.

С уважением,  
Председатель Думы

С.Е.Ильиных

Н.Г. Селезнева, 51-49-08

Законодательная Дума  
Томской области  
Дата 13.07.2015 Время 15:25  
№3833/0911-15

**Субъект права законодательной инициативы  
ДУМА ГОРОДА ТОМСКА**



**ДУМА ГОРОДА ТОМСКА  
РЕШЕНИЕ**

07.07.2015

№ 1351

**О законодательной инициативе в  
Законодательную Думу Томской  
области**

В целях оптимизации порядка заключения договоров о развитии застроенной территории, повышения прозрачности и эффективности в сфере распоряжения земельными участками, в соответствии со статьей 63 Устава (Основного Закона) Томской области, руководствуясь Уставом Города Томска,

Дума РЕШИЛА:

1. Внести в Законодательную Думу Томской области в порядке законодательной инициативы проект Закона Томской области «Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в Томской области» согласно приложению к настоящему решению.
2. Поручить председателю Думы Города Томска (С.Е.Ильных) представлять законодательную инициативу, указанную в пункте 1 настоящего решения, при рассмотрении в Законодательной Думе Томской области.
3. Настоящее решение вступает в силу с момента его принятия.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по Регламенту и правовым вопросам Думы Города Томска (С.Ю.Панов).

Председатель  
Думы Города Томска

С.Е.ИЛЬНЫХ

Приложение к решению  
Думы Города Томска  
от 07.07.2015 № 1351

Принят постановлением  
Законодательной Думы Томской области  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

## ЗАКОН ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

### «Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в Томской области»

#### Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон в соответствии со статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает методику определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в Томской области (далее по тексту настоящего Закона – аукцион).

#### Статья 2. Методика определения начальной цены предмета аукциона

1. Если иное не предусмотрено настоящей статьей, начальная цена предмета аукциона определяется по следующей формуле:

$$Нц = (Цзу - Цижп - Цизу - Цпжп - Цни),$$
 где

Нц – начальная цена предмета аукциона,

Цзу – рыночная стоимость территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, как незастроенного земельного участка;

Цижп – рыночная стоимость изымаемых для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии (в случае изъятия для муниципальных нужд доли (долей) в праве собственности на одно или несколько из указанных жилых помещений применительно к данным жилым помещениям подлежит определению рыночная стоимость права собственности на такую долю (доли)),

Цизу – рыночная стоимость изымаемых для муниципальных нужд земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу, в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии (в случае изъятия для муниципальных нужд доли (долей) в праве собственности на один или несколько из указанных земельных участков применительно к данным земельным участкам подлежит определению рыночная стоимость права собственности на такую долю (доли)),

Цпжп – рыночная стоимость жилых помещений, которые подлежат передаче в государственную или муниципальную собственность для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам социального найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии,

Цни – рыночная стоимость объектов капитального строительства и земельных участков, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, которые находятся в частной собственности и не подлежат изъятию для муниципальных нужд.

2. Рыночная стоимость объектов оценки, необходимая в соответствии с настоящей статьей для определения начальной цены предмета аукциона, определяется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, и применяется для определения начальной цены предмета аукциона, дата проведения которого состоится не позднее шести месяцев с даты составления отчета об оценке объектов оценки, а в случае составления нескольких отчетов об оценке объектов оценки – с даты составления отчета, который составлен ранее остальных.

3. Если начальная цена предмета аукциона при ее определении по формуле, указанной в части 1 настоящей статьи, меньше или равна нулю, такая цена определяется по следующей формуле:

$$Нц = УПКСж * П * 0,001,$$
 где

Нц – начальная цена предмета аукциона,

УПКСж – среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель кадастрового квартала, в границах которого расположена застроенная территория, в отношении которой принято решение о развитии, для группы видов разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной застройки (в случае если застроенная территория, в отношении которой принято решение о развитии, расположена в границах двух и более кадастровых кварталов, вместо среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земель кадастрового квартала применяется средний уровень кадастровой стоимости 1 квадратного метра земель населенных пунктов, утвержденный для муниципального образования, в границах которого расположена застроенная территория, в отношении которой принято решение о развитии, для группы видов разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной застройки),

П – площадь застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии. Единица измерения – кв.м.

### Статья 3. Заключительные и переходные положения

1. Признать утратившим силу Закон Томской области от 7 октября 2008 года № 203-ОЗ «Об определении начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в Томской области» (Собрание законодательства Томской области, 27.10.2008, № 10(39), постановление от 25.09.2008 № 1639).

2. Если решение о развитии застроенной территории принято органом местного самоуправления до вступления в силу настоящего Закона, начальная цена предмета соответствующего аукциона определяется в соответствии с Законом Томской области от 7 октября 2008 года № 203-ОЗ «Об определении начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в Томской области». При этом такой аукцион должен быть проведен не позднее чем через год после принятия решения о развитии застроенной территории.

### Статья 4. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Губернатор Томской области

С.А.Жвачкин

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту Закона Томской области «Об установлении методики определения**  
**начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии**  
**застроенной территории в Томской области»**

Действующим законодательством Российской Федерации предусмотрен институт развития застроенной территории, в рамках которого урегулирована возможность совместного участия органов местного самоуправления и частных инвесторов (застройщиков) в регенерации аварийной жилой застройки, а также территории, в границах которой расположены многоквартирные дома, подлежащие расселению на основании муниципальных адресных программ, и (или) объекты капитального строительства, не соответствующие по своим параметрам требованиям градостроительных регламентов. Отношения по развитию застроенной территории основываются на соответствующем договоре, заключение которого происходит по результатам аукциона.

В настоящее время порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории закреплен в Законе Томской области от 7 октября 2008 года № 203-ОЗ «Об определении начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в Томской области» и заключается в установлении рыночной стоимости земельного участка, который предоставляется частному инвестору (застройщику), в соответствии с законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности.

Такой подход не учитывает специфику отношений по развитию застроенной территории, поскольку при определении рыночной стоимости застроенного земельного участка оценщиком должны учитываться различные ограничения и допущения, которые, по сути, формулируются самим заказчиком работ по оценке, т.е. органом местного самоуправления (например, является или нет существующая застройка обременением земельного участка, уменьшающим его стоимость, будет ли орган местного самоуправления участвовать в развитии застроенной территории и, если будет, то насколько это повысит рыночную стоимость земельного участка и т.д.). В результате, установление начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории осуществляется по непрозрачным правилам, допускающим в определенной степени произвольность и излишнюю широту дискреционных полномочий.

Законопроектом предлагается признать Закон Томской области от 7 октября 2008 года № 203-ОЗ «Об определении начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в Томской области» утратившим силу и установить новую методику определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории. Суть новой методики заключается в том, что начальная цена рассчитывается как разница между рыночной стоимостью земельного участка в границах застроенной территории с тем допущением, что он является свободным и незастроенным, и рыночной стоимостью жилых помещений, земельных участков и иных объектов недвижимости, который частный инвестор (застройщик) по договору о развитии застроенной территории должен будет выкупить за собственный счет. Если в результате начальная цена меньше или равна нулю, предполагается, что отношения по развитию застроенной территории не будут ставить своей целью извлечение прибыли и будут носить исключительно социальную направленность; в таких случаях предлагается, что начальная цена рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земель, уменьшенной в 1000 раз. Основным назначением такой цены будет компенсация расходов на организацию и проведение аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории.

Таким образом, предлагаемая законопроектом методика определения начальной цены предмета аукциона основывается на понятных и прозрачных показателях. Для урегулирования случаев, когда определение начальной цены уже осуществляется органами местного самоуправления по прежним правилам (размещены муниципальные заказы или

заключены муниципальные контракты на проведение оценки), предусмотрены переходные положения, допускающие применение прежних правил в течение года.

Принятие законопроекта находится в компетенции Законодательной Думы Томской области на основании части 4 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 58 Устава (Основного закона) Томской области.

**Информация об опыте принятия (действия) аналогичных законопроектов в других субъектах Российской Федерации**

Не выявлено.

**Описание возможных рисков принятия законопроекта**

Не выявлено.

**Описание возможных социально-экономических и иных последствий действия закона после его принятия**

Принятие законопроекта приведет к оптимизации порядка заключения договоров о развитии застроенной территории, повышению прозрачности и эффективности в сфере распоряжения земельными участками.

**Перечень правовых актов Томской области, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием закона**

При принятии закона потребуется признать утратившим силу Закон Томской области от 7 октября 2008 года № 203-ОЗ «Об определении начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в Томской области».

### **Финансово-экономическое обоснование**

Реализация закона в случае его принятия не потребует дополнительных финансовых или иных материальных затрат.



**Список коллективов и лиц, принимавших участие в подготовке проекта закона  
Томской области «Об установлении методики определения начальной цены предмета  
аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в Томской  
области»**

1. Администрация Города Томска (И.Г.Кляйн);
2. постоянная комиссия по Регламенту и правовым вопросам Думы Города Томска (С.Ю.Панов);
3. комитет по бюджету, экономике и собственности Думы Города Томска (К.Л.Новожилов).

**Справочно:**

7 октября 2008 года

№ 203-ОЗ

**ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ЗАКОН**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРЕДМЕТА АУКЦИОНА  
НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ  
ТЕРРИТОРИИ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Принят  
постановлением  
Государственной Думы  
Томской области  
от 25.09.2008 № 1639

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон в соответствии со [статьей 46.3](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает способ определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории (далее - начальная цена предмета аукциона) в Томской области.

Статья 2. Определение начальной цены предмета аукциона

1. Орган местного самоуправления, принявший решение о проведении аукциона, определяет начальную цену предмета аукциона в соответствии с настоящим Законом.

Начальная цена предмета аукциона определяется путем проведения оценки земельного участка (земельных участков), расположенного (расположенных) в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории.

2. Обеспечение проведения оценки осуществляется органом местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**3. Начальной ценой предмета аукциона является рыночная стоимость объекта оценки, определенная в результате проведенной оценки.**

4. Оценка земельного участка (земельных участков), расположенного (расположенных) в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Статья 3. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор  
Томской области  
В.М.КРЕСС

Томск  
7 октября 2008 года  
№ 203-ОЗ

## Справочно:

29 декабря 2004 года

N 190-ФЗ

### ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Принят  
Государственной Думой  
22 декабря 2004 года

Одобрен  
Советом Федерации  
24 декабря 2004 года

...

#### **Статья 46.3. Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории**

(введена Федеральным [законом](#) от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

1. Аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории является открытым по составу участников и форме подачи заявок (далее в настоящей статье - аукцион).

**2. Решение о проведении аукциона принимается главой местной администрации муниципального образования, органом местного самоуправления которого принято решение о развитии застроенной территории.**

(в ред. Федерального [закона](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

3. В качестве организатора аукциона выступает орган местного самоуправления, принявший решение о развитии застроенной территории, или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

**4. Орган местного самоуправления, принявший решение о проведении аукциона, определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора. Методика определения начальной цены предмета аукциона может быть установлена субъектом Российской Федерации.**

5. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

6. Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (далее - официальный сайт в сети "Интернет") не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Правительством Российской Федерации определяются [официальный сайт](#) в сети "Интернет" и уполномоченный на его ведение [орган](#). До определения Правительством Российской Федерации официального сайта в сети "Интернет" извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет" или в случае отсутствия у муниципального образования официального сайта на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование, в сети "Интернет", а также публикуется организатором аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

(часть 6 в ред. Федерального [закона](#) от 06.12.2011 N 401-ФЗ)

7. Извещение о проведении аукциона, подлежащее опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, должно содержать следующие сведения:

- 1) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона органа местного самоуправления или специализированной организации;
- 2) указание официального сайта, на котором размещено извещение о проведении аукциона;
- 3) место, дата, время проведения аукциона;
- 4) адрес места приема, порядок и срок подачи заявок на участие в аукционе;  
(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)
- 5) реквизиты решения органа местного самоуправления о развитии застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- 6) местоположение, площадь застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- 7) начальная цена права на заключение договора.

8. В извещении о проведении аукциона, размещаемом на официальном сайте в порядке, установленном [частью 6](#) настоящей статьи, наряду со сведениями, предусмотренными [частью 7](#) настоящей статьи, должны быть указаны следующие сведения:

- 1) требования к содержанию и форме заявки на участие в аукционе;
- 2) порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе, порядок внесения изменений в такие заявки;
- 3) обременения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные в границах такой территории, и ограничения их использования, обременения прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на такой территории;
- 4) указание градостроительного регламента, установленного для земельных участков в пределах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- 5) региональные и местные нормативы градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденные органом местного самоуправления расчетные показатели обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);  
(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

- 6) "шаг аукциона";
- 7) размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе;
- 8) существенные условия договора, установленные в соответствии с [частями 3 и 4 статьи 46.2](#) настоящего Кодекса;
- 9) проект договора.

9. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона публикуется организатором аукциона в печатных изданиях, в которых в соответствии с [частью 6](#) настоящей статьи было опубликовано извещение о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте в сети "Интернет", на котором было размещено извещение о проведении аукциона, соответственно в течение пяти рабочих дней и в течение двух рабочих дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона. Организатор аукциона в течение трех дней обязан известить участников аукциона о своем отказе в проведении аукциона и вернуть участникам аукциона внесенные ими задатки.

10. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе;
- 2) выписка из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей;

3) документы, подтверждающие внесение задатка в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе;

4) документы об отсутствии у заявителя задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов заявителя по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период.

11. Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, за исключением указанных в [части 10](#) настоящей статьи документов.

12. Прием заявок на участие в аукционе прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока ее приема, возвращается в день ее поступления заявителю.

13. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

14. Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

1) непредставление определенных [частью 10](#) настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или предоставление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе;

3) несоответствие заявки на участие в аукционе требованиям, указанным в извещении о проведении аукциона.

15. Отказ в допуске к участию в аукционе по иным основаниям, за исключением указанных в [части 14](#) настоящей статьи, не допускается.

16. Организатор аукциона ведет протокол приема заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок на участие в аукционе, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа. Протокол приема заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок. Заявитель становится участником аукциона с момента подписания организатором аукциона протокола приема заявок на участие в аукционе.

17. Заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после дня оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в аукционе.

17.1. В случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

(часть 17.1 введена Федеральным [законом](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

17.2. В случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, заявитель, признанный единственным участником аукциона, в течение тридцати дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе вправе заключить договор, а орган местного самоуправления, по решению которого проводился аукцион, обязан заключить данный договор с заявителем, признанным единственным участником аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

(часть 17.2 введена Федеральным [законом](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

17.3. В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе, или только один заявитель допущен к участию в аукционе, или не подана ни одна заявка на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший эту заявку, соответствуют всем требованиям и условиям объявленного аукциона, указанный заявитель в течение тридцати дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе вправе заключить договор, а орган местного самоуправления, по решению которого проводился аукцион, обязан заключить данный договор с указанным лицом по начальной цене предмета аукциона.

(часть 17.3 введена Федеральным [законом](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

18. Организатор аукциона обязан вернуть внесенный задаток заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение пяти рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

19. Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона.

Организатор аукциона обязан возвратить внесенный задаток заявителю в течение пяти рабочих дней со дня регистрации отзыва заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

20. Организатор аукциона ведет протокол аукциона, в котором фиксируются последнее и предпоследнее предложения о цене предмета аукциона с указанием лиц, сделавших такие предложения.

(в ред. Федерального [закона](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

**21. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора.**

22. Результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

23. Организатор аукциона в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

24. Информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в печатных изданиях, в которых в соответствии с [частью 6](#) настоящей статьи было опубликовано извещение о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте в сети "Интернет", на котором было размещено извещение о проведении аукциона, соответственно в течение пяти рабочих дней и в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

25. В случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных уклонением победителя аукциона от заключения такого договора, или заключить указанный договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона (цене права на заключение договора).

26. Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона. При заключении договора изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон не допускается. Не допускается заключение договора по результатам аукциона или в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в [пункте 1 части 27](#) настоящей статьи, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном [сайте](#) в сети "Интернет".

(в ред. Федерального [закона](#) от 06.12.2011 N 401-ФЗ)

**27. Аукцион признается несостоявшимся в случаях, предусмотренных [частями 17.1 и 17.3](#) настоящей статьи, а также в случаях, если:**

(в ред. Федерального [закона](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

**1) в аукционе участвовали менее двух участников;**

**2) после троекратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.**

28. В случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в [пункте 1 части 27](#) настоящей статьи, единственный участник аукциона в течение тридцати дней со дня проведения аукциона вправе заключить договор, а орган местного самоуправления, по решению которого проводился аукцион, обязан заключить такой договор с единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона.

29. До заключения договора победитель открытого аукциона или имеющее право заключить договор в соответствии с [частями 25 и 28](#) настоящей статьи лицо должны предоставить

соглашение об обеспечении исполнения договора, если предоставление такого обеспечения является существенным условием договора.

30. Организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся или если договор не был заключен с единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

Нормативные правовые акты субъектов РФ, принятые в области определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий

№ п/п	Наименование субъекта РФ	Реквизиты НПА	Содержание
1.	Воронежская область	Закон Воронежской области от 06.07.2009 N 78-ОЗ "Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории"	<p>...</p> <p><b>Статья 2. Методика определения начальной цены предмета аукциона</b>                      Орган местного самоуправления, принявший решение о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, определяет начальную цену предмета аукциона в соответствии с настоящим Законом Воронежской области.                      Начальная цена предмета аукциона определяется в результате проведения оценки объекта оценки - земельного участка (земельных участков), расположенного (расположенных) в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории. <b>При этом начальной ценой предмета аукциона будет являться рыночная стоимость объекта оценки, определенная в результате проведенной оценки, с учетом затрат на проведение работ по оценке.</b></p> <p>...</p>
2.	Саратовская область	Закон Саратовской области от 30.03.2007 N 37-ЗСО (ред. от 25.11.2013) "Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории"	<p>...</p> <p>Статья 1. Метод определения начальной цены предмета аукциона  <b>При определении начальной цены предмета аукциона применяется расчетный метод.</b>                      Статья 3. Определение начальной цены предмета аукциона расчетным методом                      1. Определение начальной цены предмета аукциона с применением расчетного метода осуществляется по формуле:  <math display="block">НЦА = \sum_{n=1}^n (P_n \times K_n), \text{ где:}</math>                     НЦА - начальная цена предмета аукциона, руб.;  <math>P_n</math> - расчетный размер земельного налога за n-й земельный участок, расположенный в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, руб.;</p>



$K_m$  - коэффициент территориальности, определяемый в соответствии с частью 3 настоящей статьи.

2. Утратил силу. - Закон Саратовской области от 25.11.2013 N 207-ЗСО.

**3. Значение коэффициента территориальности устанавливается в зависимости от градостроительной ценности земельного участка** (земельных участков), расположенного (расположенных) в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории и дифференцируется по следующим зонам:

а) **суперзона** - в размере 3 (границы зоны: в г. Саратове: по ул. Кутякова от ул. Астраханская до ул. Радищева, по ул. Челюскинцев от ул. Радищева до ул. Чернышевского, по ул. Чернышевского до ул. Большая Горная, по ул. Большая Горная до Набережной Космонавтов, по Набережной Космонавтов до Бабушкиного взвоза, по Бабушкиному взвозу до ул. Чернышевского, по ул. Чернышевского до ул. Радищева, по ул. Рабочая от ул. Радищева до ул. Астраханская, по ул. Астраханская до ул. Кутякова; в г. Балаково: по ул. Трнавская от ул. 30 лет Победы до ул. Саратовское шоссе; по Набережной Леонова от ул. 30 лет Победы до ул. Саратовское шоссе; по ул. Ленина от ул. Титова до ул. Бр. Захаровых);

б) **зона 1** - в размере 2 (границы зоны: в г. Саратове: по ул. Большая Горная от ул. Степана Разина до ул. Астраханская, по ул. Астраханская до ул. Соколова, по ул. Соколова до Набережной Космонавтов; от ул. Радищева по ул. Чернышевского до ул. Дегтярная, по ул. Дегтярная до ул. Астраханская, по ул. Астраханская до ул. Рабочая, по ул. Рабочая до ул. Степана Разина, по ул. Степана Разина до ул. Большая Горная; по ул. Большая Горная от ул. Степана Разина до пр. 50 лет Октября, по пр. 50 лет Октября до пл. Ленина; в г. Балаково: по ул. Академика Жука от ул. Чапаева до ул. Титова; по ул. Факед Социализма, от ул. 60 лет СССР до ул. Гагарина; по ул. Волжская от ул. Минская до ул. Коммунарная);

в) **зона 2** - в размере 1,5 (границы зоны: в г. Саратове территории, расположенные в границах улиц, не включенных в **суперзону** и **зону 1**, и территории городов Балаково, Энгельса, Балашова, Ртищево, не включенных в иные зоны);

г) **зона 3** - в размере 1 (границы зоны: г. Пугачев: квартал, ограниченный улицами Чапаевская от реки Б. Иргиз до ул. Красноармейская, ул. Красноармейская от ул. Чапаевская до ул. Интернациональная, ул. Интернациональная от ул. Красноармейская до реки Б. Иргиз, и территории иных городов - административных центров муниципальных районов области, не включенные в **суперзону**, **зону 1**, **зону 2**);

д) **зона 4** - в размере 0,7 (к данной зоне относятся территории г. Пугачева, не включенные в **зону 3** и территории административных центров муниципальных районов области, не являющихся городами);

			<p>ж) <b>зона 5</b> - в размере 0,5 (к данной зоне относятся территории городских и сельских поселений, не включенных в иные зоны).</p> <p>...</p> <p>...</p>
3.	Республика Алтай	<p>Постановление Правительства Республики Алтай от 26.07.2011 N 172 "Об утверждении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий в границах муниципальных образований в Республике Алтай"</p>	<p>2. При определении начальной цены предмета аукциона <b>применяются экспертный и расчетный методы.</b></p> <p>3. <b>Решение об использовании одного из методов</b> определения начальной цены предмета аукциона <b>принимается органами местного самоуправления</b> в Республике Алтай, принявшими решение о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий в границах муниципальных образований в Республике Алтай.</p> <p>4. <b>Определение начальной цены предмета аукциона с применением экспертного метода осуществляется путем проведения оценки земельного участка,</b> расположенного в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о ее развитии (далее - земельный участок). <b>При этом начальной ценой предмета аукциона будет являться рыночная стоимость объекта оценки, определенная на основании оценки.</b></p> <p>6. <b>Начальная цена предмета аукциона расчетным методом устанавливается путем расчета разницы между доходами, которые будут получены застройщиком от исполнения договора о развитии застроенной территории, и расходами, которые он понесет в ходе исполнения указанного договора.</b></p> <p>7. Расчет начальной цены предмета аукциона (далее - НЦА) с применением расчетного метода осуществляется по формуле:</p> <p style="text-align: center;"><b>НЦА = Д - Р, где:</b></p> <p>Д - доходы, которые будут получены застройщиком от исполнения договора о развитии застроенной территории;</p> <p>Р - расходы застройщика, которые он понесет от исполнения договора о развитии застроенной территории.</p> <p>...</p> <p>...</p>
4.	Республика Ингушетия	<p>Постановление Правительства РИ от 09.09.2013 N 186 "Об утверждении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории"</p>	<p>2. Определение начальной цены предмета аукциона может осуществляться <b>с применением расчетного метода, основанного на стоимостных показателях, или на основании отчета оценщика.</b></p> <p>3. <b>Решение об использовании одного из двух вариантов</b> определения начальной цены предмета аукциона <b>принимается органами местного самоуправления муниципального образования,</b> принявшими решение о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории.</p>

			<p><b>II. Определение начальной цены предмета аукциона на основании отчета оценщика</b></p> <p>7. Настоящий метод определения начальной цены предмета аукциона используется в случае возможности привлечения к работе по оценке высококвалифицированных оценщиков, обладающих опытом по оценке подобных объектов оценки.</p> <p><b>III. Определение начальной цены предмета аукциона с применением расчетного метода</b></p> <p>4. Настоящий метод определения начальной цены предмета аукциона используется в случае отсутствия возможности привлечения к работе по оценке высококвалифицированных оценщиков, обладающих опытом по оценке подобных объектов оценки.</p> <p>5. <b>Начальная цена предмета аукциона устанавливается путем расчета разницы между доходами, которые будут получены лицом (далее - исполнитель) от исполнения договора о развитии застроенной территории, и расходами, которые он понесет в ходе исполнения указанного договора.</b></p> <p>6. Расчет начальной цены предмета аукциона (НЦА) осуществляется по следующей формуле:</p> $\text{НЦА} = (Д - Р) \times К \text{ онц},$ <p>где Д - доход, который будет получен исполнителем в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. руб.,</p> <p>Р - расход исполнителя, который сложится в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. руб.,</p> <p>К онц - коэффициент определения начальной цены предмета аукциона, устанавливаемый органами местного самоуправления муниципальных образований от 3% до 10% в зависимости от эффективности исполнения договора о развитии застроенной территории.</p>
5.	Чувашская Республика	Постановление Кабинета Министров ЧР от 24.01.2013 N 14 (ред. от 22.04.2015) "Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории"	<p>...</p> <p>...</p> <p>1.2. При определении начальной цены предмета аукциона <b>применяются экспертный и расчетный методы.</b></p> <p>1.3. <b>Решение об использовании одного из методов</b> определения начальной цены предмета аукциона <b>принимается органами местного самоуправления муниципальных образований Чувашской Республики</b> (далее - орган местного самоуправления), принявшими решение о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории (далее - аукцион).</p>

			<p><b>II. Определение начальной цены предмета аукциона экспертным методом</b></p> <p>2.1. Определение начальной цены предмета аукциона с применением экспертного метода осуществляется путем проведения оценки земельного участка, расположенного в границах застроенной территории, о развитии которой принято решение (далее - земельный участок). При этом начальной ценой предмета аукциона будет являться рыночная стоимость объекта оценки, определенная на основании оценки земельного участка.</p> <p><b>III. Определение начальной цены предмета аукциона расчетным методом</b></p> <p>3.1. Определение начальной цены предмета аукциона с применением расчетного метода осуществляется путем расчета разницы между доходами, которые будут получены лицом, заключившим по результатам аукциона договор о развитии застроенной территории (далее - застройщик), в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, и расходами, которые понесет застройщик в результате исполнения данного договора.</p> <p>3.2. Расчет начальной цены предмета аукциона с применением расчетного метода осуществляется по следующей формуле:</p> $НЦА = Д - Р,$ <p>где:</p> <p>Д - доходы, которые будут получены застройщиком в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. рублей;</p> <p>Р - расходы застройщика, которые он понесет в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. рублей.</p> <p>...</p>
6.	Хабаровский край	Постановление Правительства Хабаровского края от 10.05.2011 N 135-пр "Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории"	<p>2.1. Расчет начальной цены предмета аукциона (НЦА) осуществляется по следующей формуле:</p> $НЦА = КС \times Кип,$ <p>где:</p> <p>КС - коэффициент, составляющий 5 процентов от кадастровой стоимости земельного участка, предназначенного для размещения домов многоэтажной жилой застройки, либо определяемый путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по данному кадастровому кварталу на 5 процентов и на площадь застроенной территории;</p> <p>Кип - коэффициент инвестиционной привлекательности земельного участка.</p>

			<p>2.2. <b>Коэффициенты</b> инвестиционной привлекательности земельных участков по г. Хабаровску установлены приложением N 1 к настоящей Методике.</p> <p>2.3. <b>Коэффициенты</b> инвестиционной привлекательности земельных участков по г. Комсомольску-на-Амуре установлены приложением N 2 к настоящей Методике.</p> <p>2.4. Коэффициент инвестиционной привлекательности земельных участков для городских и сельских поселений Хабаровского края составляет 1,0.</p> <p>...</p> <p>...</p>
7.	Кировская область	<p>Постановление Правительства Кировской области от 06.06.2011 N 107/243 "Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории"</p>	<p><b>Начальная цена предмета аукциона устанавливается в размере одного процента от стоимости застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, состоящей из суммы площадей земельных участков, расположенных в границах данной территории, без учета объектов капитального строительства, расположенных в границах данной территории.</b></p> <p>Стоимость застроенной территории является объектом оценки и определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".</p> <p>...</p> <p>...</p>
8.	Нижегородская область	<p>Постановление Правительства Нижегородской области от 30.05.2013 N 343 "Об утверждении методики определения начальной цены права на заключение договоров о развитии застроенных территорий муниципальных образований Нижегородской области"</p>	<p><b>3. Начальная цена права на заключение договора о развитии застроенной территории муниципального образования Нижегородской области определяется расчетным путем.</b></p> <p>При расчете размера начальной цены права на заключение договора о развитии застроенной территории муниципального образования Нижегородской области применяются коэффициенты, установленные органом местного самоуправления, принявшим решение о развитии застроенной территории.</p> <p><b>Начальная цена права на заключение договора о развитии застроенной территории муниципального образования Нижегородской области не может быть ниже 0,2% от рыночной стоимости вновь возводимых объектов.</b></p> <p>4. Рыночную стоимость объектов определять как наиболее вероятную, исходя из сравнения со стоимостью аналогичных объектов (цена предложения), расположенных в относительной близости от территории, в отношении которой принято решение о развитии.</p> <p>...</p> <p>...</p>
9.	Ростовская область	<p>Постановление Правительства РО от 19.04.2012 N 298 "Об утверждении Методики определения начальной цены</p>	<p>При определении начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий в границах муниципальных образований Ростовской области (далее - начальная цена предмета аукциона) <b>применяются следующие методы:</b></p>

	<p>предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий в границах муниципальных образований Ростовской области"</p>	<p><b>а) экспертный метод;</b>  <b>б) расчетный метод.</b></p> <p>Решение о применении одного из методов принимается органом местного самоуправления муниципального образования Ростовской области (далее - орган местного самоуправления).</p> <p><b>2. Определение начальной цены предмета аукциона экспертным методом</b></p> <p>Определение начальной цены предмета аукциона с применением экспертного метода осуществляется путем проведения оценки земельного участка (земельных участков), расположенного (расположенных) в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о ее развитии. <b>При этом начальной ценой предмета аукциона будет являться рыночная стоимость, определенная в результате проведенной оценки.</b></p> <p>...</p> <p><b>3. Определение начальной цены предмета аукциона расчетным методом</b></p> <p><b>Начальная цена предмета аукциона устанавливается путем расчета разницы между доходами, которые будут получены инвестором от исполнения договора о развитии застроенной территории, и расходами, которые он понесет в ходе исполнения указанного договора.</b></p> <p>3.1. Расчет начальной цены предмета аукциона с применением расчетного метода осуществляется по формуле</p> $НЦА = (Д - Р) \times Кгрц \times Кэф,$ <p>где Д - доходы, которые будут получены инвестором в результате исполнения договора о развитии застроенной территории (тыс. рублей);</p> <p>Р - расходы инвестора, которые сложатся в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории (тыс. рублей);</p> <p>Кгрц - коэффициент градостроительной ценности земельного участка (кварталов, микрорайонов, иных элементов планировочной структуры) (далее - коэффициент градостроительной ценности), расположенного в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о ее развитии. Коэффициент градостроительной ценности устанавливается органом местного самоуправления и может дифференцироваться по зонам;</p> <p>Кэф - коэффициент определения начальной цены предмета аукциона устанавливается органом местного самоуправления в пределах 0,03-0,05 и учитывает сложность реализации и высокие риски инвестиционных проектов при реконструкции исторических центров сложившихся планировочных районов.</p> <p>...</p>
--	--	--

10.	Ямало-Ненецкий автономный округ	Постановление Правительства ЯНАО от 20.04.2011 N 209-П "Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории"	<p>...</p> <p>П. Определение начальной цены предмета аукциона</p> <p><b>4. Начальная цена предмета аукциона устанавливается на основании стоимости, определенной в отчете оценщика.</b></p> <p>5. Объектом оценки является право на заключение договора о развитии застроенной территории.</p> <p>6. Целью оценки является определение рыночной стоимости права на заключение договора о развитии застроенной территории.</p> <p>7. Обеспечение проведения оценки, а также отбор оценщика для определения рыночной стоимости права на заключение договора о развитии застроенной территории осуществляется органом местного самоуправления или уполномоченной им организацией в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.</p> <p>...</p>
11.	Тюменская область	Постановление Правительства Тюменской области от 24.07.2007 N 171-п (ред. от 28.01.2014) "Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории"	<p>...</p> <p><b>5. Начальная цена предмета аукциона устанавливается путем расчета разницы между доходами, которые будут получены лицом (далее - исполнитель) от исполнения договора о развитии застроенной территории, и расходами, которые он понесет в ходе исполнения указанного договора.</b></p> <p>6. Расчет начальной цены предмета аукциона (НЦА) осуществляется по следующей формуле:</p> $НЦА = (Д - Р) \times K_{\text{онц}}, \text{ где}$ <p>Д - доход, который будет получен исполнителем в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. рублей;</p> <p>Р - расход, который сложится в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. рублей;</p> <p><math>K_{\text{онц}}</math> - коэффициент определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, который составляет 3%.</p> <p>...</p>
12.	Тамбовская область	Постановление администрации Тамбовской области от 28.08.2008 N 1076 "Об установлении методики определения начальной цены права на заключение договора о развитии застроенной территории"	<p>...</p> <p>1.1. Настоящая методика устанавливает порядок определения начальной цены права на заключение договора о развитии застроенной территории (далее - начальная цена предмета аукциона).</p> <p>1.2. При определении начальной цены предмета аукциона <b>применяются следующие методы:</b></p> <p><b>экспертный метод;</b></p> <p><b>расчетный метод.</b></p>

			<p>1.3. Решение о применении одного из двух методов определения начальной цены предмета аукциона принимается органом местного самоуправления муниципального образования, принявшим решение о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории.</p> <p><b>2. Определение начальной цены предмета аукциона экспертным методом</b></p> <p>2.1. Экспертный метод основан на определении начальной цены предмета аукциона при проведении оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".</p> <p>2.2. <b>Начальной ценой предмета аукциона является рыночная стоимость объекта оценки, определенная в результате проведенной оценки, с учетом затрат на проведение работ по оценке.</b></p> <p><b>3. Определение начальной цены предмета аукциона расчетным методом</b></p> <p>3.1. Расчетный метод определения начальной цены предмета аукциона используется в случае отсутствия возможности привлечения к работе по оценке квалифицированных оценщиков, обладающих опытом по оценке подобных объектов оценки.</p> <p>3.2. Определение начальной цены предмета аукциона (НЦА) с применением расчетного метода определяется по формуле:</p> $\text{НЦА} = (Д - Р) \times \text{Кэф},$ <p>где:</p> <p>Д - доход, который будет получен исполнителем в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. рублей;</p> <p>Р - расход исполнителя, который сложится в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. рублей;</p> <p>Кэф - коэффициент определения начальной цены предмета аукциона, устанавливаемый органом местного самоуправления муниципального образования и составляющий до 10% в зависимости от эффективности исполнения договора о развитии застроенной территории.</p> <p>...</p> <p>...</p>
13.	Карачаево-Черкесская Республика	Постановление Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 26.08.2009 N 306 "Об установлении методики	<p>1. Настоящая методика устанавливает порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории (далее - начальная цена предмета аукциона).</p>



		<p>определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории"</p>	<p><b>2. Определение начальной цены предмета аукциона может осуществляться с применением расчетного метода, основанного на стоимостных показателях или на основании отчета оценщика.</b></p> <p>3. Решение об использовании одного из двух вариантов определения начальной цены предмета аукциона принимается главой местной администрации, принявшим решение о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории.</p> <p><b>II. Определение начальной цены предмета аукциона с применением расчетного метода</b></p> <p>4. Начальная цена предмета аукциона устанавливается путем расчета разницы между доходами, которые будут получены лицом, заключившим договор о развитии застроенной территории (далее - исполнитель), от исполнения договора о развитии застроенной территории и расходами, которые он понесет в ходе исполнения указанного договора, по следующей формуле:</p> $\text{НЦА} = (\text{Д} - \text{Р}) \times \text{Конц},$ <p>где:</p> <p>НЦА - начальная цена предмета аукциона, тыс. рублей;</p> <p>Д - доход, который будет получен исполнителем в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. рублей;</p> <p>Р - расходы исполнителя, которые сложатся в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. рублей;</p> <p>Конц - коэффициент определения начальной цены предмета аукциона, устанавливаемый органами местного самоуправления муниципалитетов образований в размере от 3% до 10% в зависимости от эффективности исполнения договора о развитии застроенной территории.</p>
14.	г.Псков	<p>Решение Псковской городской Думы от 25.09.2009 N 908 "Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории муниципального образования "Город Псков"</p>	<p>..</p> <p>...</p> <p>1.1. Настоящая Методика определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории муниципального образования "Город Псков" (далее - Методика) устанавливает порядок расчета начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории с использованием расчетного метода.</p> <p><b>2. Расчетный метод</b></p> <p>2.1. Определение начальной цены предмета аукциона с применением расчетного метода осуществляется по формуле:</p> $\text{НЦА} = (\text{Сжп} \times \text{Цстр} + \text{Снп} \times \text{Цстр} \times \text{Кпс}) \times \text{Км} \times \text{Кт}) / (\text{Кср} + \text{Ксс} + \text{Кси}),$

		<p>где:</p> <p>НЦА - цена предмета аукциона, руб.;</p> <p>S<sub>жп</sub> - площадь предполагаемого максимального в соответствии с градостроительным регламентом строительства объектов жилищного строительства при развитии застроенной территории, кв. м;</p> <p>S<sub>нп</sub> - площадь предполагаемого максимального в соответствии с градостроительным регламентом строительства объектов производственной и непроизводственной сферы при развитии застроенной территории, кв. м;</p> <p>Ц<sub>стр</sub> - стоимость одного квадратного метра жилого помещения в муниципальном образовании согласно сложившейся цене на рынке жилья, предоставленной Территориальным органом Федеральной службы Государственной статистики по Псковской области, руб.;</p> <p>К<sub>пс</sub> - понижающий коэффициент стоимости одного квадратного метра помещений, используемых для производственного вида деятельности, равен 0,5; непроизводственного вида деятельности - 1,0;</p> <p>К<sub>м</sub> - коэффициент вида строительного материала, использование которого будет осуществляться при новом строительстве в рамках развития застроенной территории, определяемый в соответствии с <a href="#">пунктом 2.2</a> настоящего раздела;</p> <p>К<sub>т</sub> - коэффициент территориальности, применяемый для элементов планировочной структуры, определяемый в соответствии с <a href="#">пунктом 2.3</a> настоящего раздела;</p> <p>К<sub>ср</sub> - индикатор по расселению жителей аварийного и ветхого жилищного фонда;</p> <p>К<sub>ссс</sub> - индикатор развития социальной сферы;</p> <p>К<sub>сии</sub> - индикатор развития инженерной инфраструктуры.</p> <p>...</p>
--	--	--