



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30 апреля 2025 года

№ 230-п

г. Омск

О внесении изменений в постановление Правительства Омской области
от 1 октября 2021 года № 430-п

Внести в постановление Правительства Омской области от 1 октября 2021 года № 430-п "О порядке осуществления комплексного развития территории Омской области" следующие изменения:

1. Пункт 2 приложения № 1 "Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иные требования к комплексному развитию территории", пункт 1 приложения № 2 "Порядок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, с уполномоченным органом исполнительной власти Омской области", пункт 2 приложения № 6 "Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки" после слов "Министерство строительства" в соответствующих падежах дополнить словами "и архитектуры".

2. Приложение № 3 "Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории" изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

Исполняющий обязанности
Председателя Правительства
Омской области

Д.В. Ушаков

ПОРЯДОК
определения начальной цены торгов на право заключения
договора о комплексном развитии территории

1. Настоящий Порядок определяет начальную цену торгов, проводимых в форме аукциона, на право заключения договоров о комплексном развитии территории жилой застройки, о комплексном развитии территории не жилой застройки, за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории не жилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 или со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о комплексном развитии незастроенной территории, осуществляемом в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации случаях принятия решений о комплексном развитии территории Правительством Омской области или главой местной администрации.

2. Начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки определяется по формуле:

$$НЦА = П_{\text{кc}} \times S_{\text{зТ}} \times K_{\text{р}} \times K_{\text{инт}} \text{ где:}$$

$P_{\text{кc}}$ – средний уровень кадастровой стоимости земельных участков по муниципальным районам (муниципальным округам) Омской области в разрезе сегментов, определенный в соответствии с нормативным правовым актом органа исполнительной власти Омской области, обеспечивающим проведение единой государственной политики в сферах имущественных и земельных отношений на территории Омской области (руб./кв. м);

$S_{\text{зТ}}$ – площадь территории жилой застройки (кв. м);

$K_{\text{р}}$ – коэффициент расселяемого жилищного фонда;

$K_{\text{инт}}$ – коэффициент инвестиционной привлекательности застроенной территории, который составляет 0,001 % и учитывает сложность реализации и высокие риски инвестиционного проекта при комплексном развитии территории.

Коэффициент расселяемого жилого фонда определяется по формуле:

$$K_{\text{р}} = S_{\text{max}} / S_{\text{CH}}, \text{ где:}$$

S_{max} – площадь предполагаемого максимального в соответствии с градостроительным регламентом строительства объектов жилищного строительства при комплексном развитии территории (кв. м), которая определяется по формуле:

$$S_{max} = S_{ЗТ} \times P_H \times f, \text{ где:}$$

P_H – расчетная плотность населения, определяемая в соответствии с приказом Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства Омской области от 8 июля 2019 года № 1-п "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области" (чел./кв. м);

f – средняя жилищная обеспеченность, определяемая в соответствии с приказом Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства Омской области от 8 июля 2019 года № 1-п "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области" (кв. м/чел.);

S_{CH} – площадь сносимого жилого фонда (кв. м).

3. Начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки определяется по формуле:

$$НЦА = П_{кc} \times S_{ЗТ} \times K_{инп}, \text{ где:}$$

$П_{кc}$ – средний уровень кадастровой стоимости земельных участков по муниципальным районам (муниципальным округам) Омской области в разрезе сегментов, определенный в соответствии с нормативным правовым актом органа исполнительной власти Омской области, обеспечивающим проведение единой государственной политики в сферах имущественных и земельных отношений на территории Омской области (руб./кв. м);

$S_{ЗТ}$ – площадь территории нежилкой застройки (кв. м);

$K_{инп}$ – коэффициент инвестиционной привлекательности территории нежилкой застройки, который составляет 0,001 % и учитывает сложность реализации и высокие риски инвестиционного проекта при комплексном развитии территории нежилкой застройки.

4. В случае принятия решения о комплексном развитии незастроенной территории начальная цена торгов на право заключения соответствующего договора определяется на основании рыночной стоимости арендной платы за земельные участки, определяемой в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

"

