Разъяснения положений извещения о проведении аукциона

по продаже объекта незавершенного строительства (лот № 1)

(Извещение от 07.02.2025 № 21000012310000000198)

**Текст запроса:**

Заинтересованное лицо обратилось с запросом о разъяснении положений извещения о проведении аукциона со следующими вопросами: на каком основании при оценке в рыночную стоимость объекта незавершенного строительства включена стоимость права аренды участка, если вся сумма, полученная по результатам публичных торгов, за исключением 20 000 руб., потраченных на оценку, перечисляется бывшему собственнику объекта
ООО «METУP», у которого отсутствует право аренды на участок в силу прямого указания закона; входило ли в техническое задание на оценку условие
на определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства
с учетом стоимости права аренды участка под ним; какой срок аренды участка оценивался при составлении оценочного отчета; почему оценивалась вся площадь участка, а не необходимая площадь для завершения строительства объекта,
с учетом того, что у ООО «METУP» право аренды на участок отсутствует?

**Ответ:**

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:4510603:286, расположенного по адресу: г. Пермь, Дзержинский район, ул. Фоминская (далее – ОНС) определена независимым оценщиком
на основании Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требований Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки, Приказа Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7).

По вопросу о том, входило ли в техническое задание на оценку условие
на определение рыночной стоимости ОНС с учетом стоимости права аренды участка под ним, поясняем, что в соответствии с извещением о проведении аукциона (далее – извещение) любое заинтересованное лицо вправе направить
в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору аукциона запрос о разъяснении положений извещения. Данный вопрос
не относится к разъяснениям положений извещения.

При подготовке отчета об оценке рыночной стоимости ОНС оценщиком
к договору аренды земельного участка применен срок 30 месяцев с учетом пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (дале – ЗК РФ), Приказа Минстроя России от 15.05.2020 № 264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося
в государственной или муниципальной собственности».

В соответствии с пунктами 1.2, 4.2.3. проекта договора купли-продажи объекта незавершенного строительства (Приложение 2 к извещению
о проведении аукциона) в течение 10 рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя в ЕГРН на объект незавершенного строительства, Покупатель обязан обратиться в департамент земельных отношений администрации города Перми с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 59:01:4510603:91 площадью 37 838 кв. м в аренду на основании п.п. 10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ.