



АДМИНИСТРАЦИЯ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 10.09.2018 № 1351
г. Сысерть

Об утверждении Порядка определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений на территории Сысертского городского округа

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Свердловской области от 22 июля 2005 года № 96-ОЗ «О признании граждан малоимущими в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Свердловской области», подпрограммой «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050, приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 27.11.2015 № 470-П «Об утверждении методических рекомендаций для органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан», Уставом Сысертского городского округа

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений на территории Сысертского городского округа (прилагается).
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на председателя комитета по экономике и закупкам Краснову С.В.
3. Опубликовать настоящее постановление в официальном издании Думы и Администрации Сысертского городского округа «Вестник Сысертского городского округа» и разместить на официальном сайте Сысертского городского округа.

Глава Сысертского
городского округа

документ подписан Д.А. Нисковских
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4E42D6B6736BF3A041F4476BEC2ADE5B32CD2B6D
Владелец **Нисковских Дмитрий Андреевич**
Действителен с 22.09.2017 по 22.12.2018

УТВЕРЖДЕН
постановлением Администрации
Сысертского городского округа
от «_____» _____ № _____
«Об утверждении Порядка
определения средней рыночной
стоимости одного квадратного метра
общей площади жилых помещений
на территории
Сысертского городского округа»

**Порядок
определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра
общей площади жилых помещений на территории Сысертского
городского округа**

1. Общие положения

1.1. Настоящий порядок определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений на территории Сысертского городского округа (далее – порядок) устанавливает процедуру определения среднего значения рыночной цены одного квадратного метра общей площади жилья на первичном и вторичном рынке жилья и среднего значения рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, сложившейся на территории Сысертского городского округа.

1.2. Настоящий порядок разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Свердловской области от 22 июля 2005 года № 96-ОЗ «О признании граждан малоимущими в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Свердловской области», подпрограммой «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050, Уставом Сысертского городского округа, приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 27.11.2015 № 470-П «Об утверждении методических рекомендаций для органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан».

2. Область применения

2.1. Порядок, по которому рассчитывается средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений, предназначен для использования при расчете денежных средств, направляемых на приобретение жилых помещений категориям граждан, установленным федеральным, областным и муниципальным законодательством.

2.2. Определяемый согласно данному порядку размер средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений применяется:

- для расчета размеров социальных выплат для молодых семей в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050;
- для приобретения жилых помещений для молодых семей и молодых специалистов, проживающих на селе, в рамках государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013-2020 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 14.07.2012 № 717;
- для расчетов, предусмотренных Законом Свердловской области от 22 июля 2005 года № 96-ОЗ «О признании граждан малоимущими в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального фонда на территории Свердловской области» в целях отнесения граждан и членов их семей к категории малоимущих;
- для реализации государственной программы Свердловской области «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2024 года», утвержденной постановлением правительства Свердловской области от 24.10.2013 № 1296-ПП;
- для реализации постановления Правительства Свердловской области от 01.03.2010 № 330-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Свердловской области от 28.04.2006 № 357-ПП «О Порядке обеспечения жильем нуждающихся в улучшении жилищных условий ветеранов Великой Отечественной войны и нуждающихся в улучшении жилищных условий и вставших на учет до 01 января 2005 года ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов»;
- для реализации государственной программы Свердловской области «Реализация молодежной политики и патриотического воспитания граждан в Свердловской области до 2024 года», утвержденной

постановлением Правительства Свердловской области от 29.12.2017 № 1047-ПП;

- реализации мероприятий иных федеральных, областных, муниципальных целевых программ.

2.3. Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений определяется отдельно для города Сысерть, для Сысертского городского округа, для населенных пунктов, входящих в состав Сысертского городского округа, в которых планируется реализация мероприятий в соответствии с пунктом 2.2 настоящего порядка.

3. Источники информации, используемые для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений

3.1. В целях определения средних значений рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, сложившейся на территории Сысертского городского округа используются следующие исходные данные:

3.1.1. Среднерыночная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья муниципального образования.

Под первичным рынком жилья понимается рынок жилых помещений, на котором осуществляется передача в собственность нового (вновь построенного или реконструированного) жилья на возмездной основе, правами на реализацию которого обладают: государство в лице федеральных, территориальных и местных органов исполнительной власти; фирмы-застройщики, осуществляющие строительство (реконструкцию) объектов недвижимости; юридические и физические лица, официально уполномоченные осуществлять реализацию жилья;

3.1.2. Среднерыночная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья муниципального образования.

Объектом наблюдения на вторичном рынке жилья являются жилые помещения, находящиеся в частной или в государственной собственности и обладающие определенной степенью износа в результате эксплуатации. Кроме того, на вторичном рынке жилья регистрируются цены на вновь построенные (т.е. не бывшие в эксплуатации) или реконструированные жилые помещения, являющиеся объектом перепродажи как физическими, так и юридическими лицами; на вторичном рынке жилья собственниками квартир могут выступать как физические, так и юридические лица;

3.1.3. Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилья на территории муниципального образования.

Средней фактической стоимостью строительства является сумма фактически произведенных застройщиками капитальных затрат, приходящихся на один квадратный метр общей площади законченного строительством за

отчетный период жилых домов (без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками), независимо от даты начала строительства, включая дома, строительство которых осуществлялось с нарушением нормативных сроков.

3.1.4. Коэффициент отдаленности административного центра муниципального образования от ближайшего наиболее крупного города Свердловской области, установленный согласно приказу Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 27.11.2015 № 470-П «Об утверждении методических рекомендаций для органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан».

3.1.5. Расчетный индекс-дефлятор, рассчитанный исходя из прогнозируемого Министерством экономического развития Российской Федерации индекса-дефлятора по отрасли «Строительство».

3.2. Основными источниками информации, используемыми при осуществлении сбора данных, являются:

3.2.1. Данные открытых печатных изданий, в которых размещаются сведения о ценах на первичном и вторичном рынках жилья в многоквартирных жилых домах, предложения объектов недвижимости, выставленных на продажу, а также информация, содержащаяся на официальных сайтах агентств недвижимости и застройщиков.

3.2.2. Данные о рыночной цене одного квадратного метра на первичном и вторичном рынке жилья в многоквартирных жилых домах, предоставленные специализированными организациями, осуществляющими оценочную деятельность на территории Сысертского городского округа.

3.2.3. Данные от организаций, осуществляющих риэлторскую деятельность на территории Сысертского городского округа.

3.2.4. Данные от строительных организаций, индивидуальных предпринимателей, выступающих застройщиками (заказчиками), осуществляющих деятельность по застройке жилых домов, осуществляющих продажу жилья после ввода в эксплуатацию объекта и на этапе строительства (участие в долевом строительстве).

3.2.5. Статистические данные по средней стоимости строительства 1 квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных населением по субъектам Российской Федерации (по данным официального сайта Росстата в сети интернет).

3.2.6. Сведения о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на соответствующий период на территории Свердловской области, утвержденные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

3.2.7. Сведения о фактических произведенных застройщиками капитальных затрат законченных объектов жилищного строительства, ввод которых был осуществлен в текущем году (без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками).

3.3. В случае отсутствия сведений о рыночной стоимости жилья по какому-либо населенному пункту на момент сбора информации, средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилого помещения в этом же населенном пункте принимается равной средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения по Сысертскому городскому округу.

3.4. Сбор исходных данных для определения средних значений рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, сложившейся на территории Сысертского городского округа осуществляется комитетом по экономике и закупкам Администрации Сысертского городского округа в квартале, предшествующем расчетному.

4. Расчет средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений

4.1. Расчет средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений производится ежеквартально на предстоящий период по данным отчетного квартала.

4.2. Показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья по Сысертскому городскому округу ежеквартально определяется на основании данных, указанных в 3 порядка, и рассчитывается по формуле:

$$C_{вр} = \frac{\sum C_{вр.мониторинг}}{\sum S_{кв.м}}, \text{ где:}$$

$C_{вр}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья;

$\sum C_{вр.мониторинг}$ - общая сумма стоимости жилых помещений на вторичном рынке жилья, полученная в результате мониторинга и используемая в расчетах;

$\sum S_{кв.м}$ - общая сумма площадей жилых помещений на вторичном рынке жилья, полученная в результате мониторинга и используемая в расчетах.

4.3. Расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по Сысертскому городскому округу определяется по формуле;

$$РПС = \frac{(Ц_{пр} + Ц_{вр} + С_{стр})}{3} \times И_{дефл}, \text{ где:}$$

РПС - расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по муниципальному образованию;

$Ц_{пр}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья, определенная согласно пункту 3 порядка;

$Ц_{вр}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья, определенная согласно пункту 3 порядка;

$С_{стр}$ - средняя стоимость строительства жилья в пункте 3 порядка;

$И_{дефл}$ - расчетный индекс-дефлятор.

4.4. В случае отсутствия данных на первичном рынке жилья расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья осуществляется по следующей формуле:

$$Ц_{пр} = С_{стр} \times 1,06, \text{ где:}$$

$Ц_{пр}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья;

$С_{стр}$ - средняя стоимость строительства жилья в соответствующем муниципальном образовании (в текущем квартале);

1,06 - коэффициент, учитывающий долю прибыли от фактических затрат застройщика.

4.5. Средняя стоимость строительства жилья в Сысертском городском округе (в текущем квартале) может рассчитываться по данным Комитета по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству Администрации Сысертского городского округа, или, в случае отсутствия таких данных, учитывается средняя стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных населением по Свердловской области по данным Росстата.

4.6. В случае отсутствия данных на вторичном рынке жилья, указанных в подпунктах 3.2.1 и 3.2.2 настоящего Порядка, расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого на вторичном рынке жилья осуществляется по следующей формуле:

$$Ц_{вр} = С_{Минстрой} \times K_{пл.нас.} \times K_{обесп.жильем}, \text{ где:}$$

$Ц_{вр}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья;

$С_{Минстрой}$ - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья на соответствующий период на территории Свердловской

области, утвержденная Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

$K_{\text{пл.нас.}}$ - коэффициент, учитывающий отношение численности жителей на один квадратный километр (плотность населения) в муниципальном образовании к среднеобластному значению, который принимает значение от 0,7 до 0,8 и определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{пл.нас.}} = \frac{\text{ЧПН}_{\text{МО}}}{\text{ЧПН}_{\text{СО}}}, \text{ где:}$$

$\text{ЧПН}_{\text{МО}}$ - число жителей на один квадратный километр (плотность населения) в муниципальном образовании (на конец года);

$\text{ЧПН}_{\text{СО}}$ - число жителей на один квадратный километр (плотность населения) в Свердловской области (на конец года);

$K_{\text{обесп.жильем}}$ - коэффициент, учитывающий отношение обеспеченности одного жителя общей площадью жилых помещений в муниципальном образовании к среднеобластному значению, который принимает значение от 0,7 до 0,9 и определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{обесп.жильем}} = \frac{\text{ОБ}_{\text{МО}}}{\text{ОБ}_{\text{СО}}}, \text{ где:}$$

$\text{ОБ}_{\text{МО}}$ - общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в муниципальном образовании (на конец года);

$\text{ОБ}_{\text{СО}}$ - общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в Свердловской области (на конец года).

4.7. По результатам рассмотрения исходных данных комиссия по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения на территории Сысертского городского округа принимает решение об определении средних значений рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, сложившейся на территории Сысертского городского округа на планируемый квартал.

5. Порядок утверждения

5.1. Средние значения рыночной цены одного квадратного метра общей площади жилья на первичном и вторичном рынке жилья и средние значения рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Сысертскому городскому округу утверждаются постановлением Администрации Сысертского городского округа на планируемый квартал.