



Свердловская область

ГЛАВА ВОЛЧАНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

19.03.2018 год

№ 107

г. Волчанск

Об утверждении Порядка определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, сложившейся на территории Волчанского городского округа

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 года № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», статьей 5 Закона Свердловской области от 22.07.2005 года № 96-ОЗ «О признании граждан малоимущим в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Свердловской области», постановлением Правительства Свердловской области от 29.12.2017 года № 1047-ПП «Об утверждении государственной программы Свердловской области «Реализация молодежной политики и патриотического воспитания граждан в Свердловской области до 2024 года», постановлением Правительства Свердловской области от 24.10.2013 года № 1296-ПП «Об утверждении государственной программы Свердловской области «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2024 года», постановлением Правительства Свердловской области от 02.04.2014 года № 259-ПП «О реализации мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности, в том числе молодых семей и молодых специалистов, в рамках федеральной целевой программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014 - 2017 годы и на период до 2020 года», приказом Министерства строительства и инфраструктуры Свердловской области от 27.11.2015 года № 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», руководствуясь Уставом Волчанского городского округа,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить порядок определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, сложившейся на территории Волчанского городского округа (прилагается).

2. Установить, что порядок определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, сложившейся на территории Волчанского городского округа, указанный в пункте 1 настоящего постановления, применяется для

2.1. Оценки имущественного положения граждан в целях признания их малоимущими и предоставления им жилых помещений по договорам социального найма муниципального жилищного фонда.

2.2. Реализации основного мероприятия «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 30.12.2017 № 1710.

2.3. Реализации мероприятий подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» государственной программы Свердловской области «Реализация молодежной политики и патриотического воспитания граждан в Свердловской области до 2024 года».

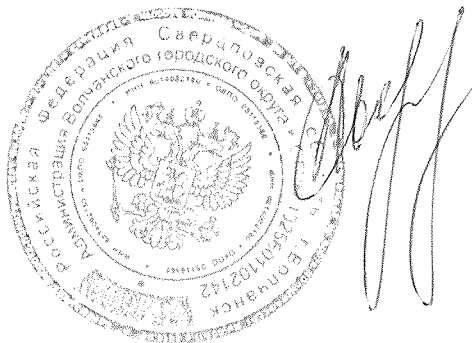
2.4. Реализации подпрограммы «Стимулирование развития жилищного строительства» государственной программы «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2024 года».

2.5. Реализации мероприятий иных федеральных, областных, муниципальных программ в случаях их принятия.

3. Настоящее постановление опубликовать в официальном бюллетене «Муниципальный Вестник» и разместить на официальном сайте Волчанского городского округа <http://volchansk-adm.ru/>.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава городского округа



А.В. Вервейн

УТВЕРЖДЕН:
постановлением главы
Волчанского городского округа
от 19.03.18 года № 107

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОГО
КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН,
СЛОЖИВШЕЙСЯ НА ТЕРРИТОРИИ
ВОЛЧАНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

1. Общие положения

1.1. Настоящий порядок по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, сложившейся на территории Волчанского городского округа (далее - Порядок) предназначен для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в Волчанском городском округе при осуществлении расходов федерального, областного и местного бюджетов на жилищное строительство, приобретение жилья и долевое участие в строительстве жилья в случаях, установленных действующим законодательством, а также для расчета размера социальных выплат на приобретение (строительство) жилых помещений гражданам, участвующим в жилищных программах, реализуемых на территории Свердловской области.

1.2. Определение стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения и стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения в Волчанском городском округе осуществляется администрацией Волчанского городского округа ежеквартально в срок до 25 числа последнего месяца текущего квартала.

2. Область применения

2.1. Порядок, по которому рассчитывается стоимость жилого помещения, 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 жилья применяется

2.2.1. для расчетов, предусмотренных статьей 5 Закона Свердловской области от 22.07.2005 № 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;

✓2.2.2. для расчета размеров социальных выплат для молодых семей в рамках реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств

по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 - 2010 годы;

2.2.3. для расчета региональных социальных выплат молодым семьям на улучшение жилищных условий в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» 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;

2.2.4. для приобретения или строительства жилья на первичном рынке, приобретения жилья на вторичном рынке в рамках реализации мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности, в том числе молодых семей и молодых специалистов, в рамках государственной программы Свердловской области «О реализации мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности, в том числе молодых семей и молодых специалистов, в рамках федеральной целевой программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014 - 2017 годы и на период до 2020 года», утвержденной постановлением Правительства Свердловской области от 02.04.2014 № 259-ПП;

2.2.5. предоставления социальных выплат на обеспечение жильем в рамках реализации подпрограммы «Стимулирование развития жилищного строительства» 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;

2.2.6. реализации мероприятий иных федеральных, областных, муниципальных программ в случаях их принятия.

2.3. Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилья определяется отдельно для Волчанского городского округа и отдельно для сельских населенных пунктов, входящих в состав территории Волчанского городского округа, в которых, в соответствии с Жилищным кодексом, должно предоставляться жилье гражданам.

3. Сбор исходных данных для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан на территории Волчанского городского округа

3.1. В целях определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений на территории Волчанского городского округа используются следующие исходные данные (показатели)

3.1.1. среднерыночная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья Волчанского городского округа.

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 Волчанского городского округа.

Объектом наблюдения на вторичном рынке жилья являются жилые помещения, находящиеся в частной или в муниципальной 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 Волчанского городского округа.

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.

3.2. Сбор данных для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории Волчанского городского округа на расчетный квартал осуществляется отделом жилищно-коммунального хозяйства, строительства и архитектуры администрации Волчанского городского округа в текущем квартале.

3.3. Основными источниками информации, используемыми при осуществлении сбора данных, являются

3.3.1. данные о рыночной цене одного квадратного метра на первичном и вторичном рынках жилья в многоквартирных жилых домах, предоставленные специализированными организациями, осуществляющими оценочную деятельность для Волчанского городского округа;

3.3.2. 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;

3.3.3. данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области (далее - Свердловскстат) о средней стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных

помещений (форма № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий, сооружений и реализации инвестиционных проектов») в Волчанском городском округе;

3.3.4. 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;

3.3.5. 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);

3.3.6. в случае отсутствия исходных данных о рыночной стоимости жилья по населенным пунктам на момент сбора информации о стоимости одного квадратного метра жилого помещения для расчетов принимаются данные за предыдущий период.

4. Анализ полученных данных и расчет средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан на территории Волчанского городского округа

4.1. Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилья определяется отдельно для первичного рынка жилья и для вторичного рынка жилья. При этом для расчета не учитывается цена одного квадратного метра жилой площади элитных квартир (это квартиры в кирпичных домах повышенной комфортности, построены по индивидуальным проектам).

4.2. Экономическим отделом администрации Волчанского городского округа проводится анализ собранной информации, при необходимости от источника информации запрашиваются разъяснения и уточнения. Если сведения являются некорректными или необоснованными, то в расчетах они не принимаются.

4.3. Показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья по Волчанскому городскому округу ежеквартально определяется на основании данных, указанных в подпунктах 3.3.1, 3.3.2 настоящего Порядка, и рассчитывается по формуле

$$C_{\text{пр}} = \frac{\sum C_{\text{пр.мониторинг}}}{n}, \text{ где:}$$

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

$\sum C_{\text{пр.мониторинг}}$ - общая сумма цен одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья по каждому источнику информации, используемому в результате мониторинга по Волчанскому

городскому округу;

n - количество источников информации, используемых в результате мониторинга по Волчанскому городскому округу.

4.4. Показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья по Волчанскому городскому округу ежеквартально определяется на основании данных, указанных в подпунктах 3.3.1, 3.3.2 настоящего Порядка, и рассчитывается по формуле

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

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

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

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

4.5. В случае отсутствия данных на первичном рынке жилья, указанных в подпунктах 3.3.1, 3.3.2 настоящего Порядка, расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья осуществляется по следующей формуле

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

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

$C_{\text{стр}}$ - средняя стоимость строительства жилья в Волчанском городском округе (в текущем квартале);

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

4.6. В случае отсутствия данных на вторичном рынке жилья, указанных в подпунктах 3.3.1, 3.3.2 настоящего Порядка, расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого на вторичном рынке жилья осуществляется по следующей формуле

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

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

$C_{\text{Минстрой}}$ - 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 Волчанском городском округе 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 Волчанском городском округе (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 Волчанском городском округе 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 Волчанском городском округе (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. В случае отсутствия сведений по средней стоимости строительства жилья в Волчанском городском округе в текущем периоде, указанных в подпунктах 3.3.3 и 3.3.5 настоящего Порядка, возможно использовать следующие данные

4.7.1. имеющиеся данные Свердловскстата о средней стоимости строительства либо сведения о фактических произведенных застройщиками капитальных затрат законченных объектов жилищного строительства за период, предшествующий текущему периоду, но не ранее 2012 года, с учетом использования индексов-дефляторов по отрасли «Строительство» на период времени до текущего периода, доведенные Министерством экономического развития Российской Федерации;

4.7.2. статистические данные по средней стоимости строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных по Свердловской области, размещенные на официальном сайте Росстата в сети Интернет по адресу: <http://www.gks.ru/> (Раздел: Официальная статистика -> Предпринимательство -> Строительство -> Оперативная информация); с учетом использования коэффициента - 0,85 (согласно подпункту 3.8.2 Методических рекомендаций).

4.8. Расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по Волчанскому городскому округу определяется по формуле:

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

РПС - расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по Волчанскому городскому округу;

$Ц_{пр}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья, определенная согласно одному из пунктов 4.3, 4.5 настоящего Порядка;

$Ц_{вр}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья, определенная согласно одному из пунктов 4.4, 4.6, настоящего Порядка;

$С_{стр}$ - средняя стоимость строительства жилья в Волчанском городском округе, определенная согласно подпунктам 3.3.3, 3.3.5 и 4.7 настоящего Порядка;

$И_{дефл}$ - расчетный индекс-дефлятор на период времени от отчетного до определяемого квартала, рассчитанный исходя из прогнозируемого Министерством экономического развития Российской Федерации индекса-дефлятора по отрасли «Строительство».

5. Порядок утверждения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильём отдельных категорий граждан на территории Волчанского городского округа

5.1. Рассчитанные средние значения рыночной цены одного квадратного метра общей площади жилья на первичном и вторичном рынках жилья и среднее значение рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Волчанскому городскому округу на планируемый квартал рассматриваются на заседании комиссии по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, и вносятся на утверждение постановлением главы Волчанского городского округа.

5.2. Средние значения рыночной цены одного квадратного метра общей площади жилья на первичном и вторичном рынке жилья и среднее значение рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Волчанскому городскому округу утверждаются постановлением главы Волчанского городского округа на планируемый квартал.