



**АДМИНИСТРАЦИЯ
БАЙКАЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18.10.2022 г.

№ 408

с. Байкалово

О комиссии по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, сложившейся в границах Байкаловского муниципального района Свердловской области

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», Постановлением Правительства Свердловской области от 24.10.2013 № 1296-ПП «Об утверждении государственной программы Свердловской области «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2027 года», Законом Свердловской области от 22 июля 2005 г. № 96-ОЗ «О признании граждан малоимущими в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Свердловской области», руководствуясь 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», **Администрация Байкаловского муниципального района Свердловской области, ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Создать комиссию по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, сложившейся в границах Байкаловского муниципального района Свердловской области и утвердить ее состав (приложение № 1).

2. Утвердить Положение о комиссии по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, сложившейся в границах Байкаловского муниципального района Свердловской области (приложение № 2).

3. Определение средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан по Байкаловскому муниципальному району Свердловской области производить в соответствии прилагаемым Порядком (приложение № 3).

4. Настоящее постановление опубликовать в Вестнике Байкаловского муниципального района и разместить настоящее Постановление на официальном сайте в сети Интернет.

5. Контроль исполнения настоящего Постановления оставляю за собой.

Глава Байкаловского муниципального района



А.Г.Дорожкин

Состав комиссии по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, сложившейся в границах Байкаловского муниципального района Свердловской области

Емельянова Ольга Анатольевна	Заместитель главы администрации- Байкаловского муниципального района по социальным вопросам, председатель комиссии
Федотова Людмила Валерьевна	Заместитель главы администрации Байкаловского муниципального района - начальник отдела экономики и имущества, заместитель председателя комиссии
Серкова Елена Михайловна	Ведущий специалист Отдела правовой и архивной деятельности администрации Байкаловского муниципального района, секретарь комиссии
Члены комиссии:	
Глухих Павел Андреевич	Заместитель главы администрации Байкаловского муниципального района по развитию
Серков Александр Михайлович	Начальник отдела архитектуры, строительства и охраны окружающей среды администрации Байкаловского муниципального района
Кошелев Алексей Николаевич	Глава Краснополянского сельского поселения Байкаловского муниципального района Свердловской области (по согласованию)
Лыжин Дмитрий Владимирович	Глава Байкаловского сельского поселения Байкаловского

муниципального района Свердловской
области (по согласованию)

Спирин Сергей Максимович

Глава Баженовского сельского
поселения Байкаловского
муниципального района Свердловской
области (по согласованию)

Положение о комиссии по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, сложившейся в границах Байкаловского муниципального района Свердловской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок деятельности комиссии по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан в границах Байкаловского муниципального района Свердловской области.

1.2. В своей работе комиссия руководствуется Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», Постановлением Правительства Свердловской области от 24.10.2013 № 1296-ПП «Об утверждении государственной программы Свердловской области «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2027 года», Законом Свердловской области от 22 июля 2005 г. № 96-ОЗ «О признании граждан малоимущими в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Свердловской области», 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».

1.3. Комиссия является коллегиальным и постоянно действующим органом.

1.4. Решения комиссии обязательны к применению.

2. Состав Комиссии

2.1. Состав комиссии утверждается постановлением Администрации Байкаловского муниципального района.

2.2. Председателем комиссии является заместитель главы администрации Байкаловского муниципального района по социальным вопросам.

2.3. Изменения в состав комиссии вносятся по мере необходимости.

2.4. Председатель может привлекать к работе комиссии других должностных лиц.

3. Основные направления деятельности комиссии

3.1. Изучение информационно-аналитических материалов по средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном и вторичном рынке жилья, по средней фактической стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилья на территории Байкаловского муниципального района Свердловской области.

3.2. Определение средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан при осуществлении расходов федерального, областного 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.

3.3. Комиссия вправе:

1) приглашать и заслушивать на заседаниях комиссии представителей органов местного самоуправления Байкаловского муниципального района, специалистов и экспертов иных организаций, в случае необходимости;

2) запрашивать и получать в установленном порядке, необходимую для работы информацию.

4. Порядок организации работы комиссии

4.1. Основной формой работы комиссии является заседание.

4.2. Заседание комиссии проводится один раз в квартал не позднее 25 числа последнего месяца текущего квартала.

4.3. Работу комиссии организует секретарь комиссии.

4.4. Заседание комиссии является правомочным, если в нем принимает участие простое большинство от утвержденного состава комиссии.

4.5. Формирование повестки дня, оформление протокола заседания комиссии, оформление проекта постановления администрации Байкаловского муниципального района осуществляется секретарем комиссии.

4.6. Решение комиссии считается принятым, если за него проголосовало большинство присутствующих членов комиссии.

4.7. Протокол заседания комиссии оформляется в пятидневный срок после заседания, подписывается всеми присутствовавшими на комиссии.

4.8. Материалы и протоколы заседаний комиссии хранятся у секретаря комиссии.

Порядок определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан по Байкаловскому муниципальному району Свердловской области

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 предназначен для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в границах Байкаловского муниципального района Свердловской области при осуществлении расходов федерального, областного, 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 осуществляется ежеквартально в срок до 25 числа последнего месяца текущего квартала.

2. Сбор исходных данных для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья

2.1. В целях определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья используются следующие исходные данные (показатели):

а) 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;

б) 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;

в) 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 законченных 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.

2.2. Сбор данных для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории муниципального образования на расчетный квартал осуществляется в текущем квартале.

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

2.3.1. Данные о рыночной цене одного квадратного метра на первичном и вторичном рынках жилья в многоквартирных жилых домах, предоставленные специализированными организациями, осуществляющими оценочную деятельность на территории муниципального образования.

2.3.2. 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. При этом по вторичному рынку жилья обрабатывается информация не менее 5 предложений о продаже объектов недвижимости.

2.3.3. 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 муниципальном образовании.

2.3.4. 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.

2.3.5. Сведения о фактически 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. Анализ полученных данных и расчет средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья

3.1. Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилья определяется отдельно для первичного рынка жилья и для вторичного рынка жилья.

3.2. Проводится анализ собранной информации, определяется ее достоверность по ранее представленным и опубликованным данным. При необходимости от источника информации запрашиваются разъяснения и уточнения. Если сведения являются некорректными или необоснованными, то в расчетах они не принимаются.

3.3. Показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья по муниципальному образованию ежеквартально определяется на основании данных, указанных в подпунктах 2.3.1 и 2.3.2 настоящего Порядка, и рассчитывается по формуле:

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

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

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

n - количество источников информации, используемых в результате мониторинга по муниципальному образованию.

3.4. Показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья по муниципальному образованию ежеквартально определяется на основании данных, указанных в подпунктах 2.3.1 и 2.3.2 настоящего Порядка, и рассчитывается по формуле:

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

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

$\sum Ц_{\text{вр.мониторинг}}$ - 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.

3.5. В случае отсутствия данных на первичном рынке жилья, указанных в подпунктах 2.3.1 и 2.3.2 настоящего Порядка, то расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья осуществляется по следующей формуле:

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

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

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

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

3.6. В случае отсутствия данных на вторичном рынке жилья, указанных в подпунктах 2.3.1 и 2.3.2 настоящего Порядка, расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого на вторичном рынке жилья осуществляется по следующей формуле:

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

$Ц_{\text{вр}}$ - 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 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:

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

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

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

3.7. В случае отсутствия сведений по средней стоимости строительства жилья в соответствующем муниципальном образовании в текущем периоде, указанных в подпунктах 2.3.3 и 2.3.5 настоящего Порядка, возможно использовать следующие данные:

3.7.1. Имеющиеся данные Федеральной службы государственной статистики 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.

3.7.2. Статистические данные по средней стоимости строительства 1 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, определенного согласно ниже представленной таблице:

Отдаленность административного центра муниципального образования от ближайшего наиболее крупного города Свердловской области <*>	Коэффициент для использования в расчете
до 100 км	0,85
от 100 км и более	0,95

<*> - наиболее крупные города: Екатеринбург, Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск, Серов, Новоуральск и Асбест.

3.8. Расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по муниципальному образованию 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 одному из 3.3, 3.5 настоящего Порядка;

$Ц_{вр}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья, определенная согласно одному из пунктов 3.4, 3.6 настоящего Порядка;

$С_{стр}$ - средняя стоимость строительства жилья в муниципальном образовании, определенная согласно пунктам 2.3.3, 2.3.5 и 3.7 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".

4. Порядок утверждения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения

4.1. 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 муниципальному образованию на планируемый квартал рассматриваются на заседании комиссии по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся в границах муниципального образования, и вносятся на утверждение постановлением администрации муниципального образования.

4.2. 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 муниципальному образованию утверждаются постановлением администрации муниципального образования на планируемый квартал.

4.3. Копия постановления администрации муниципального образования на планируемый квартал направляется в ГКУ СО «Фонд жилищного строительства» не позднее 5 числа первого месяца планируемого квартала. К постановлению прикладываются расчеты и документы, подтверждающие получение исходных данных.