

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

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Порядок определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан на территории городского округа Красноуфимск (далее - Порядок) предназначен для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в городском округе Красноуфимск 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 и городского округа Красноуфимск.

1.2. Настоящий Порядок разработан в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Свердловской области и муниципальными правовыми актами городского округа Красноуфимск.

1.3. Расходы на жилищное строительство (в том числе на участие в долевом строительстве жилья) осуществляются в объеме, не превышающем подтвержденный заключением о достоверности определения сметной стоимости объекта капитального строительства, выданном организацией, уполномоченной на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

2. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

2.1. Определяемый согласно данному Порядку размер средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилья применяется:

а) для расчетов, предусмотренных статьей 5 Закона Свердловской области от 22.07.2005 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;

б) для расчета размеров социальных выплат для молодых семей в рамках реализации 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;

в) для расчета размеров социальных выплат на обеспечение жильем в рамках реализации государственной программы Свердловской области «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области», утвержденной Постановлением Правительства Свердловской области от 24.10.2013 №1296-ПП;

г) для реализации мероприятий иных федеральных, областных, муниципальных программ в случаях их принятия.

3. СБОР ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОУФИМСК

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

а) среднерыночная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья на территории городского округа Красноуфимск.

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 на территории городского округа Красноуфимск.

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;

3.2. Сбор данных для определения средней рыночной стоимости одного

квадратного метра общей площади жилья на территории городского округа Красноуфимск на расчетный квартал осуществляется Управлением экономического развития администрации городского округа Красноуфимск (далее – Управление экономического развития) 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 на территории городского округа Красноуфимск;

3.3.2 информация агентств недвижимости и застройщиков, содержащаяся на их официальных сайтах либо представленная по письменному запросу, данные открытых печатных изданий и интернет-сервисов (Домофонд, Авито, Циан, ДомКлик, Яндекс Недвижимость и аналогичных сайтов с количеством объявлений не менее 5 тысяч по Свердловской области одномоментно), в которых размещаются сведения о ценах на первичном и вторичном рынках жилья, предложения объектов недвижимости, выставленных на продажу на территории городского округа Красноуфимск;

3.3.3 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;

3.3.4 сведения о средней цене одного квадратного метра в соответствующем муниципальном образовании размещенные на портале наш.дом.рф в разделе "Сервисы/Каталог новостроек".

4. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ ДАННЫХ И РАСЧЕТ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОУФИМСК

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

4.2. Управлением экономического развития 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.

Расчет ведется в полных рублях, копейки при расчете отбрасываются.

4.3. Показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья на территории городского округа Красноуфимск ежеквартально определяется на основании данных, указанных в подпунктах 3.3.1, 3.3.2 и 3.3.4 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;

n - количество объектов по каждому источнику информации, используемому в результате мониторинга.

4.4. Показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья на территории городского округа Красноуфимск ежеквартально определяется на основании данных, указанных в подпунктах 3.3.1 и 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 и 3.3.4 настоящего Порядка, расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья осуществляется по следующей формуле:

$$C_{\text{пр}} = M_{\text{ст}} \times 1,15, \text{ где:}$$

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

$M_{\text{ст}}$ - 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;

1,15 - коэффициент, учитывающий разницу между фактически сложившейся средней ценой одного квадратного метра на первичном рынке к средней цене на первичном и вторичном рынке жилья.

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

$$\text{РПС} = (\text{Ц}_{\text{пр}} + \text{Ц}_{\text{вр}}) / 2, \text{ где:}$$

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

$\text{Ц}_{\text{пр}}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья, определенная согласно одному из пунктов 3.3.1, 4.3 и 4.5 настоящего Порядка;

$\text{Ц}_{\text{вр}}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья, определенная согласно одному из пунктов 3.3.1 и 4.4 настоящего Порядка.

5. ПОРЯДОК УТВЕРЖДЕНИЯ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОУФИМСК

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 на территории городского округа Красноуфимск на планируемый квартал рассматриваются на Жилищной комиссии администрации городского округа Красноуфимск и вносятся на утверждение постановлением Администрации городского округа Красноуфимск.

Проект постановления подготавливается Управлением экономического развития.

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 на территории городского округа Красноуфимск на планируемый квартал утверждаются постановлением Администрации городского округа Красноуфимск в срок до 25 числа последнего месяца текущего квартала.

5.3. Копия постановления Администрации городского округа Красноуфимск на планируемый квартал направляется Отделом правовой работы администрации городского округа Красноуфимск в ГКУ СО «Фонд жилищного строительства» не позднее 5 числа первого месяца планируемого квартала. К постановлению прикладываются расчеты и документы, подтверждающие получение исходных данных.