



АДМИНИСТРАЦИЯ ШАЛИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «24» июня 2024 года №297

пгт. Шаля

Об утверждении

Порядка определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан на территории Шалинского городского округа

Руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 27.11.2015 № 470-П (с последующими изменениями) «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 Шалинского городского округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилых помещений, для обеспечения жильем отдельных категорий граждан на территории Шалинского городского округа (прилагается).

2. Признать утратившим силу постановление администрации Шалинского городского округа от 26 июня 2020 №427 «Об утверждении Порядка определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся на территории Шалинского городского округа».

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Шалинский вестник» и разместить на официальном сайте администрации Шалинского городского округа.

4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы городского округа К.Л. Бессонова.

Глава

Шалинского городского округа

А.П.Богатырев

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

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 Шалинского городского округа (далее – Порядок) предназначен для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в Шалинском городском округе при осуществлении расходов федерального и областного 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 Шалинского городского округа.

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

1.3. Расходы на жилищное строительство (в том числе на участие в долевом строительстве жилья) рекомендуется осуществлять 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. СБОР ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЬЯ НА ТЕРРИТОРИИ
ШАЛИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

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

а) среднерыночная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья Шалинского 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;

б) среднерыночная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья Шалинского городского округа.

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;

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 Шалинского городского округа 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 Шалинского городского округа.

2.3.2. 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.

2.3.3. Данные Федеральной службы государственной статистики о средних

ценах за один квадратный метр общей площади квартир на первичном и вторичном рынках жилья по центру субъекта Российской Федерации (Свердловская область), размещенные на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики в разделе «Официальная статистика/Цены, инфляция/Цены на рынке жилья» (rosstat.gov.ru).

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 средней цене одного квадратного метра в Шалинском городском округе, размещенные на портале наш.дом.рф в разделе «Сервисы/Каталог новостроек».

3. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ ДАННЫХ И РАСЧЕТ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЬЯ НА ТЕРРИТОРИИ ШАЛИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

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

3.2. Администрацией Шалинского городского округа 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 Шалинскому городскому округу ежеквартально определяется на основании данных, указанных в подпунктах 2.3.1, 2.3.2 и 2.3.5 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 по Шалинскому городскому округу;

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

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

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

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

$\sum Ц_{вр.мониторинг}$ - 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.

3.6. В случае отсутствия данных на первичном рынке жилья, указанных в подпунктах 2.3.1, 2.3.2 и 2.3.5 настоящего Порядка, то расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья осуществляется по следующей формуле:

$$Ц_{пр} = М_{ст} \times 1,15, \text{ где:}$$

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

$М_{ст}$ - 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.

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

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

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

$Ц_{пр}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья, определенная согласно одному из пунктов 2.3.3, 3.4 и

3.6 настоящего Порядка;

$C_{вр}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья, определенная согласно одному из пунктов 2.3.3 и 3.5 настоящего Порядка.

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 Шалинскому городскому округу на планируемый квартал рассматриваются на заседании комиссии по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся в границах Шалинского городского округа, и вносятся на утверждение постановлением администрации Шалинского городского округа.

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 Шалинскому городскому округу утверждаются постановлением администрации Шалинского городского округа на планируемый квартал.

4.3. Копия постановления администрации Шалинского городского округа 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.