

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24.12.2015 г.

№ 665-ПА

г. Асбест

**Об утверждении порядка определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан на территории Асбестовского городского округа**

Руководствуясь Федеральным законом от 6 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 "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", статьями 28.2, 30 Устава Асбестовского городского округа

#### **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить порядок определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан на территории Асбестовского городского округа (Приложение № 1).

2. Считать утратившим силу постановление администрации Асбестовского городского округа от 12.03.2013 № 109-ПА "Об утверждении Порядка определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения на территории Асбестовско-

го городского округа".

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

4. Опубликовать настоящее постановление в специальном выпуске "Муниципальный вестник" и разместить на официальном сайте администрации Асбестовского городского округа в сети Интернет.

5. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации Асбестовского городского округа Л.И. Кирьянову.

**Н.Р. ТИХОНОВА,**  
глава администрации  
Асбестовского городского округа.

**Приложение № 1**  
к постановлению администрации  
Асбестовского городского округа  
от 24.12.2015 № 665-ПА

### **Порядок определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан на территории Асбестовского 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 Асбестовского городского округа (далее - Порядок) устанавливает процедуру определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в Асбестовском 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 Свердловской области.

1.2. Определение стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения и стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения в Асбестовском городском округе 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 на территории Асбестовского городского округа**

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

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

в) средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилья на территории Асбестовского городского округа.

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 расчетный квартал осуществляется отделом по экономике администрации Асбестовского городского округа 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 Асбестовского городского округа.

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 агентств 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 N-С-1 "Сведения о вводе в эксплуатацию зданий, сооружений и реализации инвестиционных проектов") в Асбестовском городском округе.

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.

#### **3. Анализ полученных данных и расчет средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории Асбестовского городского округа**

3.1. 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).

3.2. В случае использования аналитических обзоров (справок) по уровню цен на первичном и вторичном рынке жилья в Асбестовском городском округе, подготовленных Региональной ассоциацией "Уральская Палата Недвижимости" (в том числе опубликованных в открытом доступе на официальном сайте или подготовленных по контракту либо по соглашению), расчет среднерыночных цен на первичном и вторичном рынках жилья, предусмотренный пунктами 3.4 и 3.5 настоящего Порядка, не производится.

3.3. Отделом по экономике администрации Асбестовского 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

- общая сумма стоимости жилых помещений на вторичном рынке жилья, полученная в результате мониторинга и используемая в расчетах;

- 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 и 2.3.2 настоящего Порядка, расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья осуществляется по следующей формуле:

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

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

$C_{\text{стр}}$  - средняя стоимость строительства жилья в Асбестовском городском округе (в текущем году), по данным Свердловской области;

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

3.7. 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 помещения на вторичном рынке жилья осуществляется по следующей формуле:

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

$\Pi_{\text{вр}}$  - 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 Асбестовском городском округе к среднеобластному значению, который принимает значение от 0,8 до 1,15 и определяется по следующей формуле:

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

$ЧПН_{\text{МО}}$  - число жителей на один квадратный километр (плотность населения) в Асбестовском городском округе (на конец года);

$ЧПН_{\text{СО}}$  - 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 Асбестовском городском округе к среднеобластному значению, который принимает значение

от 0,9 до 1,07 и определяется по следующей формуле:

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

$ОБ_{\text{МО}}$  - общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в Асбестовском городском округе (на конец года);

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

3.8. В случае отсутствия официальных данных Свердловской области по средней стоимости строительства жилья в Асбестовском городском округе, указанных в подпункте 2.3.3 настоящего Порядка, значение средней цены одного квадратного метра на вторичном рынке, определенное по формуле, указанной в пункте 3.7 настоящего Порядка, приравнивается к средней цене одного квадратного метра первичного рынка жилья.

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

$$РПС = \frac{(\Pi_{\text{пр}} + \Pi_{\text{вр}}) \times 0,95 + C_{\text{стр}}}{n} \times K_{\text{деф}}, \text{ где:}$$

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

$\Pi_{\text{пр}}$  - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья, определенная согласно одному из пунктов 3.2, 3.4, 3.6, 3.8 настоящего Порядка;

$\Pi_{\text{вр}}$  - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья, определенная согласно одному из пунктов 3.2, 3.5, 3.7 настоящего Порядка;

0,95 - коэффициент, учитывающий долю затрат покупателя, направленную на оплату услуг риэлтеров, нотариусов, государственных пошлин и других затрат, связанных с государственной регистрацией сделок с недвижимостью;

$C_{\text{стр}}$  - средняя стоимость строительства жилья в Асбестовском городском округе, определенная согласно пункту 2.3.3 настоящего Порядка;

$n$  - количество показателей, использованных при расчете ( $\Pi_{\text{пр}}$ ,  $\Pi_{\text{вр}}$ ,  $C_{\text{стр}}$ );

Идефл - 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 Асбестовскому городскому округу на планируемый квартал рассматриваются на заседании комиссии по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся на территории Асбестовского городского округа (Приложение № 2), и вносятся на утверждение постановлением администрации Асбестовского 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 Асбестовскому городскому округу утверждаются постановлением администрации Асбестовского городского округа на планируемый квартал.

4.3. Копия постановления администрации Асбестовского 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.

#### Приложение № 2 к постановлению администрации Асбестовского городского округа от 24.12.2015 № 665-ПА

#### Состав комиссии по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся на территории Асбестовского городского округа

Кирьянова Лариса Ивановна - первый заместитель главы администрации Асбестовского городского округа, председатель комиссии;

Балабкин Андрей Николаевич - начальник отдела по экономике администрации Асбестовского городского округа, заместитель председателя комиссии;

Мошкова Елена Юрьевна - ведущий специалист отдела по экономике администрации Асбестовского городского округа, секретарь комиссии.

**Члены комиссии:**

**Толстухов Игорь Николаевич** - начальник отдела жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, связи и жилищной политики администрации Асбестовского городского округа

**Бубнов Андрей Вячеславович** - начальник юридического отдела администрации Асбестовского городского округа

**Лаптева Екатерина Сергеевна** - специалист 1 категории отдела жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, связи и жилищной политики администрации Асбестовского городского округа