

Российская Федерация

Свердловская область

**Глава муниципального образования**

**Баженовское сельское поселение**

**Байкаловского муниципального района**

**Свердловской области**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 26.04.2022г.

с. Баженовское № 51

**Об утверждении Порядка определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан на территории муниципального образования Баженовское сельское поселение Байкаловского муниципального района Свердловской области**

Руководствуясь Федеральным законом от 6 октября 2003 № 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, Уставом Баженовского сельского поселения,

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1.Утвердить [Порядок](#P37) определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан на территории муниципального Баженовское сельское поселение Байкаловского муниципального района Свердловской области (Приложение № 1).

2. Считать утратившим силу Постановление Главы муниципального образования Баженовское сельское поселение от 25.05.2018 № 52 «Об утверждении Порядка определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся в границах муниципального образования Баженовское сельское поселение, в котором в соответствии с федеральным законом должно предоставляться жилое помещение по договору социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда».

3.Настоящее постановление разместить в газете «Вести Баженовского сельского поселения» и на официальном сайте администрации муниципального образования Баженовское сельское поселение Байкаловского муниципального района Свердловской области [www.bajenovskoe.ru](http://www.bajenovskoe.ru).

4.Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на ведущего специалиста администрации муниципального образования Баженовское сельское поселение Намятову Н.А.

Глава муниципального образования

Баженовское сельское поселение

Байкаловского муниципального района

Свердловской области С.М. Спирин

Приложение № 1

к Постановлению Главы

муниципального образования

Баженовское сельское поселение

Байкаловского муниципального района

Свердловской области

от 26.04.2022 № 51

**Порядок**

**определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан на территории муниципального образования Баженовское сельское поселение Байкаловского муниципального района Свердловской области**

**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 муниципального образования Баженовское сельское поселение Байкаловского муниципального района Свердловской области (далее - Порядок) устанавливает процедуру определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальном образовании Баженовское сельское поселение 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 на территории муниципального образования Баженовское сельское поселение осуществляется Комиссией по жилищным вопроса администрации муниципального образования Баженовское сельское поселение 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 МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БАЖЕНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

2.1. В целях определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории муниципального образования Баженовское сельское поселение используются следующие исходные данные (показатели):

а) среднерыночная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья на территории муниципального образования Баженовское сельское поселение.

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 муниципального образования Баженовское сельское поселение.

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 Баженовское сельское поселение.

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 Баженовское сельское поселение на расчетный квартал 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 Баженовское сельское поселение.

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.

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 муниципальном образовании Баженовское сельское поселение.

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 фактических произведенных застройщиками капитальных затратах 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. РАСЧЕТ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ**

**СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**БАЖЕНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

3.1. Расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья осуществляется по следующей формуле:

Цпр = Сстр x 1,06, где:

Цпр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья;

Сстр - средняя стоимость строительства жилья в муниципальном образовании Баженовское сельское поселение (в текущем квартале);

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

3.2. Расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья осуществляется по следующей формуле:

Цвр + СМинстрой x Кпл.нас. x Кобесп.жильем, где:

Цвр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья;

СМинстрой - 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;

Кпл.нас. - коэффициент, учитывающий отношение численности жителей на один квадратный километр (плотность населения) в муниципальном образовании Баженовское сельское поселение к среднеобластному значению, который принимает значение от 0,7 до 0,8 и определяется по следующей формуле:



ЧПНМО - число жителей на один квадратный километр (плотность населения) в муниципальном образовании Баженовское сельское поселение (на конец года);

ЧПНСО - число жителей на один квадратный километр (плотность населения) в Свердловской области (на конец года);

Кобесп.жильем - коэффициент, учитывающий отношение обеспеченности одного жителя общей площадью жилых помещений в муниципальном образовании Баженовское сельское поселение к среднеобластному значению, который принимает значение от 0,7 до 0,9 и определяется по следующей формуле:



ОБМО - общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в муниципальном образовании Баженовское сельское поселение (на конец года);

ОБСО - общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в Свердловской области (на конец года).

3.3. В случае отсутствия сведений по средней стоимости строительства жилья в муниципальном образовании Баженовское сельское поселение, указанных в [подпунктах 2.3.3](#P67) и 2.[3](#P69).5. настоящего Порядка, возможно использовать следующие данные:

3.3.1. Имеющиеся данные Свердловскстата о средней стоимости строительства либо сведения о фактических произведенных застройщиками капитальных затратах 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.

3.3.2. 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.

3.4. Расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по муниципальному образованию Баженовское сельское поселение определяется по формуле:



РПС - расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по муниципальному образованию Баженовское сельское поселение;

Цпр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья, определенная согласно одному из пункта 3.1. настоящего Порядка;

Цвр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья, определенная согласно [пункту 3.2](#P77). настоящего Порядка;

Сстр - средняя стоимость строительства жилья в муниципальном образовании Баженовское сельское поселение, определенная согласно пунктами 2.3.3, 2.3.5 и 3.3 настоящего Порядка;

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 муниципальному образованию на планируемый квартал рассматриваются на заседании комиссии и утверждается постановлением главы муниципального образования Баженовское сельское поселение на плановый квартал.

4.2. Копия постановления главы муниципального образования Баженовское сельское поселение 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.