

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПЕЛЫМ**

|  |
| --- |
| от 29.12.2020 № 412п. Пелым  |

**Об утверждении Порядка определения средней рыночной стоимости**

**одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан**

**на территории городского округа Пелым**

Руководствуясь 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 «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 городского округа Пелым, администрация городского округа Пелым

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

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

2. Настоящее постановление опубликовать в информационной газете «Пелымский вестник», разместить на официальном сайте городского округа Пелым в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава городского округа Пелым Ш.Т. Алиев

|  |  |
| --- | --- |
|  | Утвержден: постановлением администрациигородского округа Пелымот 29.12.2020 № 412 |

**ПОРЯДОК**

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО**

**МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН НА ТЕРРИТОРИИ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПЕЛЫМ**

**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 Пелым (далее - Порядок) устанавливает процедуру определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в городском округе Пелым при осуществлении расходов 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.

 1.2. Определение стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения и стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения в городском округе Пелым 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 ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПЕЛЫМ**

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

 а) среднерыночная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья городского округа Пелым. 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 городского округа Пелым. 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 городского округа Пелым. 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 управлению имуществом, строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, землеустройству, энергетике администрации городского округа Пелым в текущем квартале.

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

 2.3.1. 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, интернет-сервисов для размещения объявлений от частных лиц и компаний.

 2.3.2. 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 городском округе Пелым.

 2.3.3. 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. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ ДАННЫХ И РАСЧЕТ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЬЯ**

**НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПЕЛЫМ**

 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 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 управлению имуществом, строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, землеустройству, энергетике администрации городского округа Пелым 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. 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 Свердловской области (в текущем квартале). Статистические данные по средней стоимости строительства 1 квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений 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;

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

 3.5. 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 городском округе Пелым 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 городском округе Пелым (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 городском округе Пелым 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 городском округе Пелым (на конец года);

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

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

 

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

 Цпр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья, определенная согласно пункту 3.4 настоящего Порядка;

 Цвр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья, определенная согласно пункту 3.5 настоящего Порядка;

 Сстр - средняя стоимость строительства жилья в Свердловской области, определенная согласно пункту 3.4 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. 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 городскому округу Пелым утверждаются постановлением администрации городского округа Пелым на планируемый квартал.

 4.2. Копия постановления администрации городского округа Пелым 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.