|  |
| --- |
| GerbNewMini2 |
| АДМИНИСТРАЦИЯ СЕВЕРОУРАЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА **ПОСТАНОВЛЕНИЕ** |

04.07.2016 № 847

г. Североуральск

**Об утверждении Порядка определения средней рыночной**

**стоимости одного квадратного метра общей площади жилых**

**помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, сложившейся на территории Североуральского городского округа**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, статьей 5 Закона Свердловской области от 22 июля 2005 года № 96-ОЗ «О признании граждан малоимущим в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Свердловской области», подпрограммой «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 года № 1050, приказом Министерства строительства и 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», Администрация Североуральского городского округа

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить:

1) Порядок определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан,сложившейся на территории Североуральского городского округа (далее – Порядок) (прилагается);

2. Установить, что Порядок указанный в пункте 1 настоящего постановления применяется для:

1) оценки имущественного положения граждан в целях признания их малоимущими и предоставления им жилых помещений по договорам социального найма муниципального жилищного фонда;

2) реализации мероприятий подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050;

3) реализации мероприятий иных федеральных, областных, муниципальных целевых программ в случаях их принятия.

3. Признать утратившим силу постановление Администрации Североуральского городского округа от 31.12.2015г. № 2297 «Об утверждении Порядка определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся на территории Североуральского городского округа».

4. Разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации Североуральского городского округа.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Администрации

Североуральского городского округа В.А. Ильиных

Утвержден

постановлением Администрации

Североуральского городского округа

от 04.07.2016 № 847

«Об утверждении Порядка определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, сложившейся на территории Североуральского городского округа»

Об утверждении Порядка определения средней рыночной

стоимости одного квадратного метра общей площади жилых

помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан,

сложившейся на территории Североуральского 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, сложившейся на территории Североуральского городского округа (далее - Порядок) определяет единый порядок и условия определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, сложившейся на территории Североуральского городского округа, и обязателен для исполнения всеми органами и должностными лицами органов местного самоуправления.

1.2. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, статьей 5 Закона Свердловской области от 22 июля 2005 года № 96-ОЗ «О признании граждан малоимущим в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Свердловской области», подпрограммой «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050, Уставом Североуральского городского округа, приказом Министерства строительства и 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» (далее Методические рекомендации).

2. Область применения

2.1. Порядок, по которому рассчитывается стоимость жилого помещения, предназначен для использования при расчете денежных средств, направляемых на приобретение жилых помещений категориям граждан, установленным федеральным, областным и муниципальным законодательством.

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

для расчетов, предусмотренных статьей 5 Закона Свердловской области от 22.07.2005 № 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;

для расчета размеров социальных выплат для молодых семей в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050;

реализации мероприятий иных федеральных, областных, муниципальных целевых программ в случаях их принятия.

2.3. Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилья определяется отдельно для города Североуральск и отдельно для сельских населенных пунктов, входящих в состав территории Североуральского городского округа, в которых, в соответствии с Жилищным кодексом, должно предоставляться жилье гражданам.

3. Сбор исходных данных для определения средней

рыночной стоимости одного квадратного метра общей

площади жилых помещений для обеспечения жильем

отдельных категорий граждан территории

Североуральского городского округа

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

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

Объектом наблюдения на вторичном рынке жилья являются жилые помещения, находящиеся в частной или в муниципальной 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 Североуральского 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.

3.2. Сбор данных для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории Североуральского городского округа на расчетный квартал осуществляется Отделом культуры, спорта, молодежной политики и социальных программ Администрации Североуральского городского округа в текущем квартале.

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

3.3.1. Данные от организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность на территории Североуральского городского округа;

3.3.2. Данные от строительных организаций, выступающих застройщиком (заказчиком), осуществляющих деятельность по застройке жилых домов и осуществляющие продажу жилья после ввода в эксплуатацию объекта;

3.3.4. Данные от Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Североуральского городского округа о сделках купли-продажи жилья;

3.3.5. 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](consultantplus://offline/ref=6180C46A34093AB8B3E8BCEDA7094B9CB8122F137EFCB56CD80A026594752C182B3A8A18B0EA4730GCwAI) «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий, сооружений и реализации инвестиционных проектов») в Североуральском городском округе;

3.3.6. 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;

3.3.7. Сведения о фактических произведенных застройщиками капитальных затрат законченных объектов жилищного строительства, ввод которых был осуществлен в текущем году (без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками).

3.4. В случае отсутствия исходных данных о рыночной стоимости жилья по населенным пунктам на момент сбора информации о стоимости одного квадратного метра жилого помещения для расчетов принимаются данные за предыдущий период.

4. Анализ полученных данных и расчет средней рыночной стоимости

одного квадратного метра общей площади жилых помещений

для обеспечения жильем отдельных категорий граждан на территории

Североуральского городского округа

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

4.2. Отделом экономики и потребительского рынка Администрации Североуральского городского округа проводится анализ собранной информации, при необходимости от источника информации запрашиваются разъяснения и уточнения. Если сведения являются некорректными или необоснованными, то в расчетах они не принимаются.

4.3. Показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья по Североуральскому городскому округу ежеквартально определяется на основании данных, указанных в [подпункте 3.3](#P62) настоящего Порядка, и рассчитывается по формуле:

base_23623_161779_16

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

base_23623_161779_17 - общая сумма цен одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья по каждому источнику информации, используемому в результате мониторинга по Североуральскому городскому округу;

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

4.4. Показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья по Североуральскому городскому округу ежеквартально определяется на основании данных, указанных в [подпункте 3.3](#P62) настоящего Порядка, и рассчитывается по формуле:

base_23623_161779_18

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

base_23623_161779_19 - общая сумма стоимости жилых помещений на вторичном рынке жилья, полученная в результате мониторинга и используемая в расчетах;

base_23623_161779_20 - 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 [подпункте 3.3](#P62) настоящего Порядка, 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 Североуральском городском округе (в текущем квартале);

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

4.6. В случае отсутствия данных на вторичном рынке жилья, указанных в [подпункте 3.3.](#P62) настоящего Порядка, расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого 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 Североуральском городском округе к среднеобластному значению, который принимает значение от 0,7 до 0,8 и определяется по следующей формуле:

base_23623_161779_21

ЧПНМО - число жителей на один квадратный километр (плотность населения) в Североуральском городском округе (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 Североуральском городском округе к среднеобластному значению, который принимает значение от 0,7 до 0,9 и определяется по следующей формуле:

base_23623_161779_22

ОБМО - общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в Североуральском городском округе (на конец года);

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

4.7. В случае отсутствия сведений по средней стоимости строительства жилья в Североуральском городском округе в текущем периоде, указанных в [подпунктах 3.3.](#P71)5. и [3.3.7](#P73). настоящего Порядка, возможно использовать следующие данные:

4.7.1. Имеющиеся данные Свердловскстата о средней стоимости строительства либо сведения о фактических произведенных застройщиками капитальных затрат 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.

4.7.2. 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 – 0,85 (согласно подпункту 3.8.2. Методических рекомендаций).

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

РПС= (Цпр + Цвр+ Сстр) / 3 x Идефл., где

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

Цпр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья, определенная согласно одному из [пунктов 4.](#P73)3, [4.](#P89)5 настоящего Порядка;

Цвр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья, определенная согласно одному из [пунктов 4.](#P73)4, [4.](#P82)6, настоящего Порядка;

Сстр - средняя стоимость строительства жилья в Североуральском городском округе, определенная согласно [пункту 4.](#P64)7 настоящего Порядка;

n - количество показателей, использованных при расчете (Цпр, Цвр, Сстр);

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".

5. Порядок утверждения средней рыночной стоимости одного

квадратного метра общей площади жилых помещений

для обеспечения жильем отдельных категорий граждан

на территории Североуральского городского округа

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 по Североуральскому городскому округу на планируемый квартал рассматриваются на заседании комиссии по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся в границах Североуральского городского округа, и утверждаются постановлением Администрации Североуральского городского округа на планируемый квартал.