

АДМИНИСТРАЦИЯ АСБЕСТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.06.2024

288-ПА

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 и состава комиссии по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся 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» (в ред. от 30.05.2024 № 261-П), статьями 27, 30 Устава Асбестовского городского округа, администрация 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. Утвердить состав комиссии по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся на территории Асбестовского городского округа (Приложение № 2).
3. Признать утратившим силу постановление администрации Асбестовского городского округа от 24.12.2015 № 665-ПА «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» (в ред. от 20.06.2024 № 280-ПА).
4. Настоящее постановление опубликовать в специальном выпуске газеты «Асбестовский рабочий» «Муниципальный вестник» без приложений, разместить полный текст настоящего постановления с приложениями в сетевом издании в сети «Интернет» по адресу (www.arasb.ru) и на официальном сайте Асбестовского городского округа (www.asbestadm.ru).
5. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на первого заместителя главы Асбестовского городского округа Л.И. Кирьянову.

Глава
Асбестовского городского округа

Н.Р. Тихонова

**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 в Асбестовском городском округе осуществляется 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 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.

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. 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 соответствующем муниципальном образовании размещенные на портале nash.dome.ru в разделе «Сервисы/Каталог новостроек».

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.

3.2. 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.

3.3. 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, 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 Асбестовскому городскому округу;

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

3.4. 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:

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

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

$\sum Ц_{\text{вр.мониторинг}}$ - общая сумма стоимости жилых помещений на вторичном рынке жилья, полученная в результате мониторинга и используемая в расчетах;

$\sum S_{\text{КВ.М}}$ - общая сумма площадей жилых помещений на вторичном рынке жилья, полученная в результате мониторинга и используемая в расчетах.

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

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

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

$M_{\text{ст}}$ - 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.

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

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

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

$C_{\text{пр}}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья, определенная согласно одному из пунктов 2.3.3, 3.2 и 3.5 настоящего Порядка;

$C_{\text{вр}}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья, определенная согласно одному из пунктов 2.3.3 и 3.3 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 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, 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.

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

Кирьянова Лариса Ивановна	- первый заместитель главы Асбестовского городского округа, председатель комиссии
Кабанов Олег Васильевич	- заместитель главы Асбестовского городского округа, заместитель председателя комиссии
Филимонова Анастасия Сергеевна	- ведущий специалист отдела по экономике администрации Асбестовского городского округа, секретарь комиссии
члены комиссии:	
Великанова Юлия Владимировна	- начальник отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Асбестовского городского округа
Исаенко Инна Александровна	- ведущий специалист отдела жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, связи и жилищной политики администрации Асбестовского городского округа
Зиновьева Ольга Анатольевна	- исполняющий обязанности начальника отдела жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, связи и жилищной политики администрации Асбестовского городского округа
Суханова Ирина Борисовна	- начальник юридического отдела администрации Асбестовского городского округа
Чеснокова Анна Николаевна	- начальник отдела по экономике администрации Асбестовского городского округа