

Российская Федерация

Свердловская область

**Глава муниципального образования**

**Баженовское сельское поселение**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

 от 25.05.2018 года

 с. Баженовское № 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

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", Законом Свердловской области от 22.07.2005 N 96-ОЗ "О признании граждан малоимущими в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Свердловской области", руководствуясь Приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 27.11.2015 N 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",

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

 1. Утвердить [Порядок](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%9D%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D1%8F%5CDesktop%5C%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BE%D0%BA.doc#P40) 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 (Приложение);

 2.Опубликовать настоящее постановление в газете «Вести Баженовского сельского поселения» и разместить на официальном сайте администрации в сети Интернет.

3.Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава муниципального образования

Баженовское сельское поселение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Л.Г. Глухих

 Приложение к постановлению

 Главы муниципального образования

 Баженовское сельское поселение

 от 25.05.2018 года № 52

Порядок 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

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящий Порядок определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений, 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 (далее - порядок), разработан в целях эффективного использования бюджетных средств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан в рамках программных мероприятий, реализуемых на территории Свердловской области, и во исполнение Приказа Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 27.11.2015 N 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".

1.2. Настоящий Порядок предназначен для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в муниципальном образовании Баженовское сельское поселение при осуществлении расходов федерального, 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.

1.3.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 вопросам 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 исходных данные (показатели):

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

 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 муниципального образования.

 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.

 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 осуществляется в текущем квартале.

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

 2.3.1. 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 соответствующем муниципальном образовании.

 2.3.2. 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.

 2.3.3. 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. 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 на территории муниципального образования Баженовское сельское поселение (в текущем году), по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области (далее - Свердловскстат);

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) на территории муниципального образования Баженовское сельское поселение к среднеобластному значению, который принимает значение от 0,7 до 0,8 и определяется по следующей формуле:

Кпл.нас. = ЧПНмо / ЧПНсо, где:

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

Кобесп.жильем = ОБмо / ОБсо, где:

ОБмо - общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя на территории МО Баженовское сельское поселение (на конец года);

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

В случае отсутствия официальных данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области (далее - Свердловскстат) по 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") на территории муниципального образования Баженовское сельское поселение, то значение средней цены одного квадратного метра на вторичном рынке, определяется по формуле, указанной в пункте 3.3 настоящего Порядка, приравнивается к средней цене одного квадратного метра первичного рынка жилья.

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

РПС = ((Цпр + Цвр) x 0,95 + Сстр) / n x Идефл, где:

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 пунктов 3.1, 3.3. настоящего Порядка;

Цвр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья, определенная согласно пункту 3.2 Порядка.

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

Сстр - средняя стоимость строительства жилья в муниципальном образовании Баженовское сельское поселение, определенная согласно данным Свердловскстата по 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 МО Баженовское сельское поселение;

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".

3.4.В случае отсутствия официальных данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области (далее - Свердловскстат) по средней фактической стоимости строительства одного квадратного метра общей площади законченных строительством жилых домов квартирного типа (форма N С-1 "Сведения о вводе в эксплуатацию зданий, сооружений и реализации инвестиционных проектов") в муниципальном образовании Баженовское сельское поселение расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по муниципальному образованию Баженовское сельское поселение определяется по формуле:



**4. Порядок утверждения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений на территории муниципального образования Баженовское сельское поселение**

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 МО Баженовское сельское поселение утверждаются постановлением Главы МО Баженовское сельское поселение на планируемый 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.