

 Российская Федерация

Свердловская область

**Глава муниципального образования**

**Байкаловского сельского поселения**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

 от 24.05.2018 года № 162-п

с. Байкалово

Об утверждении Порядка определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся на территории муниципального образования Байкаловского сельского поселения в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда

 В соответствии с [Жилищным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919946), [Законом Свердловской области от 20.07.2015 № 77-ОЗ «О регулировании отдельных отношений в сфере предоставления на территории Свердловской области гражданам жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования»](http://docs.cntd.ru/document/428583332), руководствуясь 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 Байкаловского сельского поселения,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

 1. Утвердить Порядок определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся на территории муниципального образования Байкаловского сельского поселения в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда (приложение).

2. Опубликовать настоящее Постановление в Информационном вестнике и разместить на официальном сайте Администрации муниципального образования Байкаловского сельского поселения.

3. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на ведущего специалиста Администрации муниципального образования Байкаловского сельского поселения Кокшарову М.В.

Глава муниципального образования

Байкаловского сельского поселения Д.В. Лыжин

 Приложение
 к Постановлению главы

 муниципального образования

 Байкаловского сельского
 поселения

 от 24.05.2018 г. № 162-п

Порядок

определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся на территории муниципального образования Байкаловского сельского поселения в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда

**1. Общие положения**

 1.1. Настоящий Порядок предназначен для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, сложившейся в границах муниципального образования Байкаловского сельского поселения в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

1.2. Определение средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся в границах муниципального образования Байкаловского сельского поселения для оценки имущественного положения граждан в целях признания их малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляет Комиссия по жилищным вопросам Администрации муниципального образования Байкаловского сельского поселения (далее - комиссия) ежеквартально в срок до 25 числа последнего месяца текущего квартала.

1.3. Персональный состав комиссии утверждается постановлением главы муниципального образования Байкаловского сельского поселения.

**2. Сбор исходных данных для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья**

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

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

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 Байкаловского сельского поселения.

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 Байкаловского сельского поселения.

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 Байкаловского сельского поселения 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 муниципальном образовании Байкаловского сельского поселения.

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**

 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 Байкаловского сельского поселения (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 Байкаловского сельского поселения 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) в муниципальном образовании Байкаловского сельского поселения (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 в муниципальном образовании Байкаловского сельского поселения (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 Байкаловский муниципальный район в текущем периоде, указанных в подпунктах 2.3.1 и 2.3.3 настоящего Порядка, возможно использовать следующие данные:

3.3.1. 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.

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 [<\*>](#Par12) | 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 Байкаловского сельского поселения определяется по формуле:



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

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

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

Сстр - средняя стоимость строительства жилья в муниципальном образовании Байкаловского сельского поселения, определенная согласно пункту 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 утверждаются постановлением главы муниципального образования Байкаловского сельского поселения на планируемый квартал.