



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА БОГДАНОВИЧ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.02.2018 263

Об утверждении размера средней рыночной стоимости одного квадратного метра площади жилого помещения на территории городского округа Богданович на первичном рынке жилья на первый квартал 2018 года

В целях реализации на территории городского округа Богданович государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710, руководствуясь Жилищным кодексом 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» (с изменениями), Приказом Минстроя России от 20.12.2017 № 1691/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2018 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2018 года», статьей 28 Устава городского округа Богданович,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья на первый квартал 2018 года в целях реализации подпрограммы «Стимулирование развития жилищного строительства» государственной программы Свердловской области «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2024 года», утвержденной Постановлением Правительства Свердловской области от 24.10.2013 № 1296-ПП «Об утверждении государственной программы Свердловской области «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2024 года» (в редакции от 14.12.2017) в размере 39870,00 рублей (тридцать девять тысяч восемьсот семьдесят) рублей, согласно расчету (приложение № 1):

1.1. Для строительства (приобретения) жилых помещений, зачисляемых в государственный специализированный жилищный фонд Свердловской области, для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей с предоставлением их детям-сиротам по договорам найма специализированных жилых помещений во исполнение Федерального закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»;

1.2. Для строительства (приобретения) жилых помещений для ветеранов Великой Отечественной войны либо предоставлению им единовременных денежных выплат на строительство (приобретение) жилых помещений во исполнение Федерального закона от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах»;

1.3. Для строительства (приобретения) жилых помещений для ветеранов (кроме ветеранов Великой Отечественной войны), вставших на учет в качестве нуждающихся в жилье до 01 января 2005 года, либо предоставлению им единовременных денежных выплат на строительство (приобретение) жилых помещений во исполнение Федерального закона от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах» и строительства (приобретения) жилых помещений для инвалидов, семей, имеющих детей-инвалидов, вставших на учет в качестве нуждающихся в жилье до 01 января 2005 года, либо предоставления им единовременных денежных выплат на строительство (приобретение) жилых помещений во исполнение Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;

1.4. Для строительства (приобретения) жилых помещений для граждан, уволенных с военной службы (службы), и приравненных к ним лиц, принятых на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, либо предоставлению им единовременных денежных выплат на строительство (приобретение) жилых помещений во исполнение Федерального закона от 08.12.2010 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О статусе военнослужащих» и об обеспечении жилыми помещениями некоторых категорий граждан»;

1.5. Для предоставления субвенций органам местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, на осуществление переданных государственных полномочий Свердловской области по постановке на учет и учету граждан Российской Федерации, имеющих право на получение жилищных субсидий на приобретение или строительство жилых помещений в соответствии с Федеральным законом о жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей.

2. Вышеприведенная стоимость является средней и может быть пересмотрена в зависимости от конъюнктуры цен, сложившихся по каждой конкретной территории.

3. Настоящее постановление распространяется на правоотношения, возникшие с 01 января 2018 года.

4. Опубликовать настоящее постановление в газете «Народное слово» и на официальном сайте городского округа Богданович.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации городского округа Богданович по строительству и архитектуре Мельникова А.В.

Глава городского округа Богданович

П.А. Мартьянов

Расчет показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан на территории городского округа Богданович на первичном рынке на первый квартал 2018 года

1. Расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по муниципальному образованию городской округ Богданович определяется по формуле:

$$РПС = \frac{(Ц_{пр} + Ц_{вр} + C_{стр})}{3} * Идефл., \text{ где}$$

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

Ц_{пр} - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья.

Ц_{вр} - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья.

C_{стр} - средняя стоимость строительства жилья в соответствующем муниципальном образовании.

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».

2. Расчет индекса – дефлятора по кварталам 2018

Источник:

«Прогноз индексов дефляторов и индексов цен производителей по видам экономической деятельности до 2019 года» (разработан Минэкономразвития России, текст документа приведен в соответствии с публикацией на сайте <http://www.economy.gov.ru> по состоянию на 11.2016г).

Таблица «Прогноз индексов дефляторов и индексов цен производителей по видам экономической деятельности до 2019 г. (по полному кругу предприятий), в % г/г» вариант – базовый:

И дефл. 2018 Год=1,049

3. Сбор исходных данных

наименование данных	Источник	стоимость 1 кв.м.	Примечание
данные о рыночной цене одного квадратного метра на первичном и вторичном рынках жилья в	специализированные организации, осуществляющие оценочную	-	данные по МО отсутствуют

многоквартирных жилых домах,	деятельность на территории соответствующего муниципального образования;		
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.	открытые печатные издания, официальные сайты агентств недвижимости и застройщиков	29,000	Постановление главы городского округа Богданович от 11.01.18 № 10
данные о средней стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений в соответствующем муниципальном образовании;	Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области (форма № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий, сооружений и реализации инвестиционных проектов»)	-	данные по МО отсутствуют
сведения о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на соответствующий период на территории Свердловской области,	Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.	43,838	Приказом Министра России от 20.12.2017 № 1691/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2018 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2018 года» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.01.2018 № 49635)

4. Расчет средней стоимости строительства 1 кв.м. жилья

В представленном расчете по определению средней стоимости одного квадратного метра жилья использовались 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 коэффициент, 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

Расстояние от Екатеринбурга до города Богданович составляет 95 км; принимаем в расчетах коэффициент $K=0,85$.

5. Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов¹⁾

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Всего	35755	36762	38423	39781	41769	41624
в том числе:						
в городах и поселках городского типа	35865	37033	38689	39822	41832	41624
в сельской местности	25749	27099	31060	38055	40037	

1) Жилые дома квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств

$C_{\text{стр (город)}} = 41624 \times 1,0120 = 42123,49$ руб/ кв.м, где

1.0120 - квартальное значение, определяемое: $\sqrt[4]{1,049} = 1,0120$, где

1,049 - И дефл. на 1 квартал 2018

1 Источник: официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области

б. Расчет цены первичного рынка

Расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья:

$$Ц_{пр} = C_{стр} \times 1,06, \text{ где}$$

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

$C_{стр}$ - средняя стоимость строительства жилья в соответствующем муниципальном образовании (в текущем квартале) – данные по городскому округу отсутствуют. Средняя стоимость строительства жилья определяется по данным Росстата.

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

$$Ц_{пр} (\text{город}) = 42123,49 \times 1,06 = 44650,8994 \text{ руб./ кв.м.}$$

Расчет цены вторичного рынка

В случае отсутствия данных на вторичном рынке жилья, указанных в подпунктах 2.3.1 и 2.3.2 Методических рекомендаций, расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого на вторичном рынке жилья осуществляется по следующей формуле:

$$Ц_{вр} = C_{\text{Минстрой}} \times K_{\text{пл.нас.}} \times K_{\text{обесп. жильём}}, \text{ где}$$

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

$C_{\text{Минстрой}}$ - 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;

$K_{\text{пл.нас.}}$ - коэффициент, учитывающий отношение численности жителей на один квадратный километр (плотность населения) в муниципальном образовании к среднеобластному значению, который принимает значение от 0,7 до 0,8 и определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{пл.нас.}} = \frac{\text{ЧПН}_{\text{МО}}}{\text{ЧПН}_{\text{СО}}}, \text{ где:}$$

$\text{ПН}_{\text{МО}}$ - число жителей на один квадратный километр (плотность населения) в муниципальном образовании (на конец года);

$\text{ЧПН}_{\text{СО}}$ - число жителей на один квадратный километр (плотность населения) в Свердловской области (на конец года);

$K_{\text{обесп. жильём}}$ - 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:

$$K_{\text{обесп. жильём}} = \frac{\text{ОБ}_{\text{МО}}}{\text{ОБ}_{\text{СО}}}, \text{ где:}$$

ОБ_{МО} - общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в муниципальном образовании (на конец года);

ОБ_{СО} - общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в Свердловской области (на конец года)»

$K_{\text{пл.нас.МО}} = (45\,971 \text{ человек} : 1\,497,99 \text{ кв.км}) : (4\,329\,341 \text{ чел.} : 194\,307 \text{ кв.км}) = 30,69 : 22,28 = 1,38$ принимается 0,8

$K_{\text{обесп.жильём МО}} = (23,4) : (107\,603,2 \text{ тыс.кв.м.} : 4\,329\,341 \text{ чел.}) = 23,4 : 24,85 = 0,942$, принимается 0,9

$$Ц_{\text{вр}} = C_{\text{Минстрой}} \times K_{\text{пл.нас.}} \times K_{\text{обесп. жильём}}$$

$$Ц_{\text{вр.МО 1}} = 37848 \times 0,8 \times 0,9 = 27250,56 \text{ руб.}$$

Средняя рыночная стоимость на первый квартал 2018 года

$$РПС = \frac{(Ц_{\text{пр}} + Ц_{\text{вр}} + C_{\text{стр}})}{3} * \text{Идефл.}$$

Ц _{пр} МО, руб./кв.м.	Ц _{вр} МО, руб./кв.м. (минстрой)	C _{стр} МО, руб/кв.м.	РПСМО, руб./кв.м
44650,8994	27250,56	42123,49	39870,72

Принимаем среднюю рыночную стоимость 1 кв. м общей площади жилого помещения, сложившуюся на территории городского округа Богданович на первый квартал 2018 года – 39870 рублей.