Администрация Ермаковского района

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

«16» февраля 2018 г. № 72-п

Об утверждении Порядка определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения применяемой для жилищного обеспечения отдельных категорий граждан муниципального образования Ермаковский район.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законов Красноярского края от 02.11.2000 N 12-961 "О защите прав ребенка", от 24.12.2009 N 9-4225 "О наделении органов местного самоуправления отдельных муниципальных районов и городских округов края государственными полномочиями по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа, не имеющих жилого помещения", от 25.03.2010 года № 10-4487 «О порядке обеспечения жильем отдельных категорий ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий», от 20.06.2006 №19-4833 « О порядке определения размера дохода и стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими на территории края», в рамках Федеральной целевой программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года», Государственной программы Красноярского края «Развитие сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия», мероприятий программы «Обеспечение жильем молодых семей и молодых специалистов проживающих в сельской местности» руководствуясь Уставом Ермаковского района, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения применяемой для жилищного обеспечения отдельных категорий граждан муниципального образования Ермаковский район согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Отделу планирования и экономического развития администрации Ермаковского района ежеквартально осуществлять расчеты стоимости 1 м2 на территории Ермаковского района.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации района по оперативному управлению Ю.В. Сарлина.

4. Постановление вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

Глава района М.А. Виговский

Приложение

к постановлению администрации

Ермаковского района

от 16 февраля 2018 г. № 72-п

Порядок определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся на территории Ермаковского района Красноярского края

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Порядок определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся на территории Ермаковского района (далее - Порядок), определяет единый методологический подход определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся на территории Ермаковского района, и обязателен для исполнения всеми органами и должностными лицами органов местного самоуправления.

1.2. Настоящий Порядок предназначен для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в муниципальном образовании Ермаковский район при осуществлении расходов федерального и краевого бюджетов на жилищное строительство, приобретение жилья и долевое участие в строительстве жилья в случаях, установленных действующим законодательством, а также расчета размеров социальных выплат на приобретение (строительство) жилых помещений гражданам, участвующим в жилищных программах, реализуемых в Красноярском крае.

**2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

2.1. Определение размера средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья производится в два этапа.

2.2. На первом этапе осуществляется сбор данных о рыночной стоимости стандартного, благоустроенного применительно к условиям соответствующего населенного пункта, жилья.

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

а) 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. При этом по вторичному рынку жилья обрабатывается информация не менее 5 агентств недвижимости;

б) данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю, республике Хакасия и республике Тыва (далее - Красноярскстат) 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;

в) сведения о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на соответствующий период на территории Красноярского края, утвержденные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

2.4. На втором этапе на основании полученной информации отдельно производится расчет:

2.4.1. Показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в Ермаковском районе определяется ежеквартально на основании данных, указанных в пункте 2.3. подпункт а) настоящего порядка и рассчитывается по формуле:



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

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

n - количество источников информации, используемых в результате мониторинга по Ермаковскому району.

2.4.2. Первичным рынком жилья является рынок, на котором осуществляется передача в частную 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. В случае отсутствия типового жилья на первичном рынке, средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке принимается равной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения при строительстве.

2.4.3. Показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья по Ермаковскому району ежеквартально определяется на основании данных, указанных в пункте 2.3. подпункт а) настоящего Порядка Методических рекомендаций, и рассчитывается по формуле:



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

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

 - общая сумма площадей жилых помещений на вторичном рынке жилья, полученная в результате мониторинга и используемая в расчетах.

2.4.4. Объектом наблюдения на вторичном рынке жилья являются квартиры, находящиеся в частной или в государственной собственности и обладающие степенью износа в результате эксплуатации. Кроме того, на вторичном рынке жилья регистрируются цены на вновь построенные (т.е. не бывшие в эксплуатации) или реконструированные квартиры, являющиеся объектом перепродажи как физическими, так и юридическими лицами;

2.5. На основании расчетов размеров средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья, средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья и данных по средней стоимости строительства одного квадратного метра по Красноярскому краю, производится расчет средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, сложившейся на территории Ермаковского района на планируемый квартал:

РПС$=\frac{(Цпр +Цвр х0,95 +Сстр +СМ)}{n}$ х И дефл.

(РПС) - расчетный показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, сложившийся на соответствующей территории Ермаковского района на планируемый период;

(Цпр) - средняя цена жилья на первичном рынке по итогам мониторинга;

(Цвр) - средняя цена жилья на вторичном рынке по итогам мониторинга;

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

(Сстр) - общая фактическая стоимость строительства за анализируемый период по данным Красноярскстата;

 СМ - сведения о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на соответствующий период, утвержденные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, на территории Красноярского края;

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

(Идеф) - 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".

Все показатели рассчитываются по итогам сделок, по состоянию на 01 число месяца, следующего за отчетным кварталом или на ближайшую дату в тех случаях, когда по состоянию на 01 число сделок не производилось.

2.6. Средняя рыночная стоимость 1 квадратного метра строящегося жилья утверждается постановлением администрации Ермаковского района на планируемый квартал.