ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА БОГДАНОВИЧ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

22.05.2017 971

Об установлении размера средней рыночной стоимости одного квадратного метра площади жилого помещения на территории городского округа Богданович на II квартал 2017 года

В целях реализации подпрограммы «Стимулирование развития жилищного строительства» государственной программы «Реализация основных мероприятий государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2020 года», утвержденной постановлением Правительства Свердловской области от 21.10.2013 № 1296-ПП «Об утверждении государственной программы Свердловской области «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2020 года», 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), статьей 28 Устава городского округа Богданович,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Установить среднюю рыночную стоимость 1 кв. м общей площади жилого помещения, сложившуюся на территории городского округа Богданович на второй квартал 2017 года, в размере 38 899,00 рублей (согласно приложению):

1.1. Для определения имущественного положения граждан в целях признания их малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

1.2. Для расчета субсидий на приобретение жилья молодыми семьями, нуждающимися в улучшении жилищных условий, в рамках реализации плана мероприятий по обеспечению их доступным жильем.

1.3. В целях приобретения жилья для малоимущих граждан.

1.4. Для обеспечения жильем граждан льготных категорий в соответствии с постановлением Правительства Свердловской области от 28.04.2006 № 357-ПП «О

Порядке обеспечения жильем нуждающихся в улучшении жилищных условий ветеранов Великой Отечественной войны и нуждающихся в улучшении жилищных условий и вставших на учет до 01 января 2005 года ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов».

2. Подпункт 2 пункта 1 постановления главы городского округа Богданович от 13.01.2017 № 31 «Об установлении размера средней рыночной стоимости одного квадратного метра площади жилого помещения на территории городского округа Богданович на I полугодие 2017 года» считать утратившим силу.

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

И.о. главы городского округа Богданович А.В. Мельников

Приложение
к постановлению главы
городского округа Богданович
от 22.05.2017 № 971

Расчет показателя средней рыночной стоимости одногоквадратного метраобщей площади жилых помещенийдля обеспечения жильем отдельных категорий гражданна территории городского округа Богдановична 2-ой квартал 2017 года

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

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

РПС - расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья па планируемый квартал но муниципальному образованию.

$Цс_{Р}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья.

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

$С_{стр}$ - средняя стоимость строительства жилья в соответствующем муниципалыюм 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 2017

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 ноябрь 2016 года).

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

***И дефл. 2016 Год*=105**

Коэффициент **И *дефл. на 2017= 1,051***

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 многоквартирных жилых домах,	специализированные организации, осуществляющие оценочную деятельность на территории соответствующего муниципального образования;	-	данные по МО отсутствуют
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	29,9404	Газета «Народное слово» (сайт narslovo.ru от 01.01.2017,) 11.04.2017
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.	39498,6	Приказ Минстроя России от 07.04.2016 № 218/пр22.12.2015№1003/ПР «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2017 года» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.01.2017 № 45253)

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 К=0,85.

5. Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратногометра общей площади отдельно стоящих жилых домов[1)]

	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

С стр (город)= 41624х1,0125=42144,3 руб/ кв.м, где

1.0125 - квартальное значение, определяемое : $\sqrt[4]{1,051}$**=1,0125**, где

1,051 - И *дефл. на 2017*

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

Средняя рыночная стоимость на 2-ой квартал 2017

$$\text{РПС} = \frac{(\text{Ц}_{\text{пр}} + \text{Ц}_{\text{вр}} + \text{С}_{\text{стр}})}{3} * \text{Идефл.}$$

Ц прМО, руб./кв.м.	*Ц врМО, руб./кв.м.* (минстрой)	*Сстр МО*, руб/кв.м.	*РПСМО, руб./кв.м*
44672,96	***28438,97***	***42144,3***	***38 899,0***

Принимаем среднюю рыночную стоимость 1 кв. м общей площади жилого помещения, сложившуюся на территории городского округа Богданович на второй квартал 2017 года – 38 899,0 рублей.

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:

Цвр=С **Минстрой х К пл.нас. х К обесп. жильём, где**

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

$С_{минстрой}$ - 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;

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

$$К_{пл.нас.} = \frac{ЧПН_{МО}}{ЧПН_{СО}}, \text{ где:}$$

ПНмо– число жителей на один квадратный километр (плотность населения) в муниципальном образовании (на конец года);

ЧПНсо- число жителей на один квадратный километр (плотность населения) в Свердловской области (на конец года);

$К_{обесп.\ жильём}$ - коэффициент, учитывающий отношение обеспеченности одного жителя общей площадью жилых помещений в муниципальном образовании к средне областному значению, который принимает значение от 0,7 до 0,9 и определяется по следующей формуле:

$$К_{обесп.жильем} = \frac{ОБ_{МО}}{ОБ_{СО}}, \text{ где:}$$

$ОБ_{М}$о- общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного

жителя в муниципальном образовании (на конец года);

ОБ$_{С}$о- общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в Свердловской области (на конец года).»

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

К $_{обесп.жильём\ МО}$= (23,4): (107 603,2 тыс.кв.м. :4 329 341 чел.)= 23,4 : 24,85 =0,981, ***принимается 0,9***

Цвр = С $_{Минстрой}$ х К$_{пл.нас.}$ **х К $_{обесп.\ жильём}$**

Ц $_{вр.МО\ 1}$=***39498,6 х 0,8 х 0,9= 28438,97 руб.***

6. Расчет цены первичного рынка

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

Цпр= С$_{стр}$ х 1,06, где

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

С$_{стр}$ - 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 $_{пр}$ (город)= 42 144,3х 1,06=44 672,958 руб./ кв.м.