



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И РАЗВИТИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
**ПРИКАЗ**

27 ноября 2015 г.

№ 470-17

г. Екатеринбург

**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**

Во исполнение подпункта 7.1 пункта 7 протокола от 07.10.2015 № 3 заседания Совета при Губернаторе Свердловской области по противодействию коррупции, в целях эффективного использования бюджетных средств по обеспечению жильём отдельных категорий граждан в рамках программных мероприятий, реализуемых на территории Свердловской области

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить Методические рекомендации 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 (прилагается).

2. Контроль за исполнением настоящего Приказа оставляю за собой.

3. Настоящий Приказ опубликовать на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» ([www.pravo.gov66.ru](http://www.pravo.gov66.ru)).

Министр строительства и развития  
инфраструктуры Свердловской области

С.Ю. Бидонько

УТВЕРЖДЁН  
приказом Министерства строительства  
и развития инфраструктуры  
Свердловской области  
от 27.11.2015 № 470-17

**Методические рекомендации  
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. Общие положения**

1.1 Настоящие методические рекомендации 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 (далее соответственно – Методические рекомендации, орган местного самоуправления) предназначены для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Свердловской области (городах, городских округах и муниципальных районах) при осуществлении расходов федерального и областного 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.

1.2 Определение стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения и стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Свердловской области осуществляется соответствующим органом местного самоуправления 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 в Свердловской области**

2.1 В целях определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территориях муниципальных образований используются следующие исходные 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 законченного 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 соответствующего муниципального образования на расчетный квартал осуществляется в текущем квартале.

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

2.3.1 данные о рыночной цене одного квадратного метра на первичном и вторичном рынках жилья в многоквартирных жилых домах, предоставленные специализированными организациями, осуществляющими оценочную деятельность на территории соответствующего муниципального образования;

2.3.2 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;

2.3.3 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 № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий, сооружений и реализации инвестиционных проектов») в соответствующем муниципальном образовании;

2.3.4 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.

### 3. Анализ полученных данных и расчет средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории муниципального образования в Свердловской области

3.1 Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилья определяется отдельно для первичного рынка жилья и для вторичного рынка жилья. При этом для расчета не учитывается цена одного квадратного метра жилой площади элитных квартир (это квартиры в кирпичных домах повышенной комфортности, построены по индивидуальным проектам).

3.2 В случае использования органом местного самоуправления муниципального образования аналитических обзоров (справок) по уровню цен на первичном и вторичном рынке жилья в соответствующем муниципальном образовании, подготовленных Региональной ассоциацией «Уральская Палата Недвижимости» (в том числе опубликованных в открытом доступе на официальном сайте или подготовленных по контракту либо по соглашению), расчет среднерыночных цен на первичном и вторичном рынках жилья, предусмотренный пунктами 3.4 и 3.5 настоящих Методических рекомендаций, не производится.

3.3 Органом местного самоуправления муниципального образования проводится анализ собранной информации, определяется ее достоверность по ранее представленным и опубликованным данным. При необходимости от источника информации запрашиваются разъяснения и уточнения. Если сведения являются некорректными или необоснованными, то в расчетах они не принимаются.

3.4 Показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья по муниципальному образованию Свердловской области ежеквартально определяется на основании данных, указанных в подпунктах 2.3.1 и 2.3.2 настоящих Методических рекомендаций, и рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{пр}} = \frac{\sum C_{\text{пр.мониторинг}}}{n}, \text{ где:}$$

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

$\sum C_{\text{пр.мониторинг}}$  – общая сумма цен одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья по каждому источнику информации,

используемом в результате мониторинга по соответствующему муниципальному образованию Свердловской области;

$n$  – количество источников информации, используемых в результате мониторинга по соответствующему муниципальному образованию Свердловской области.

3.5 Показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья по муниципальному образованию Свердловской области ежеквартально определяется на основании данных, указанных в подпунктах 2.3.1 и 2.3.2 настоящих Методических рекомендаций, и рассчитывается по формуле:

$$C_{вр} = \frac{\sum C_{вр.мониторинг}}{\sum S_{кв.м.}}, \text{ где:}$$

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

$\sum C_{вр.мониторинг}$  – общая сумма стоимости жилых помещений на вторичном рынке жилья, полученная в результате мониторинга и используемая в расчетах;

$\sum S_{кв.м.}$  – общая сумма площадей жилых помещений на вторичном рынке жилья, полученная в результате мониторинга и используемая в расчетах.

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

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

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

$C_{стр}$  – средняя стоимость строительства жилья в соответствующем муниципальном образовании (в текущем году), по данным Свердловскстата;

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

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

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

$C_{вр}$  – 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 0,8 до 1,15 и определяется по следующей формуле:

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

$\text{ЧПН}_{\text{МО}}$  – 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 0,9 до 1,07 и определяется по следующей формуле:

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

$\text{ОБ}_{\text{МО}}$  – общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в муниципальном образовании (на конец года);

$\text{ОБ}_{\text{СО}}$  – общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в Свердловской области (на конец года).

3.8 В случае отсутствия официальных данных Свердловскстата по средней стоимости строительства жилья в соответствующем муниципальном образовании, указанных в подпункте 2.3.3 настоящих Методических рекомендаций, то значение средней цены одного квадратного метра на вторичном рынке, определенное по формуле, указанной в пункте 3.7. настоящих Методических рекомендаций, приравнивается к средней цене одного квадратного метра первичного рынка жилья.

3.9 Расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по муниципальному образованию определяется по формуле:

$$\text{РПС} = \frac{((C_{\text{пр}} + C_{\text{вр}}) \times 0,95 + C_{\text{стр}})}{n} \times I_{\text{дефл}}, \quad \text{где}$$

РПС – расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по муниципальному образованию;

$C_{\text{пр}}$  – средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья, определенная согласно одному из пунктов 3.2, 3.4, 3.6, 3.8 настоящих Методических рекомендаций;

$C_{\text{вр}}$  – средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья, определенная согласно одному из пунктов 3.2, 3.5, 3.7 настоящих Методических рекомендаций;

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

$C_{\text{стр}}$  – средняя стоимость строительства жилья в соответствующем муниципальном образовании, определенная согласно пункту 2.3.3 настоящих Методических рекомендаций;

$n$  - количество показателей, использованных при расчете ( $C_{\text{пр}}$ ,  $C_{\text{вр}}$ ,  $C_{\text{стр}}$ );

$I_{\text{дефл}}$  – 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 по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся в границах соответствующего муниципального образования, и вносятся на утверждение постановлением администрации соответствующего муниципального образования.

4.2 Средние значения рыночной цены одного квадратного метра общей площади жилья на первичном и вторичном рынке жилья и среднее значение рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию утверждаются постановлением администрации муниципального образования на планируемый квартал.

4.3 Копия постановления администрации муниципального образования 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.

## 5. Пример определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра

Пример № 1. Органом местного самоуправления муниципального образования организован сбор информации и имеется полный перечень данных, указанных в пункте 2.3 настоящих Методических рекомендаций.

1) определяется показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья по муниципальному образованию:

Источник информации	Среднее значение по источнику информации, рублей за 1 кв. метр
Источник информации 1	43 250
Источник информации 2	45 400
Источник информации 3	46 800
Источник информации 4	44 300
Источник информации 5	43 100
Итого:	222 850

$$C_{\text{пр}} = \frac{\sum C_{\text{пр.мониторинг}}}{n} = \frac{222\,850}{5} = 44\,570 \text{ рублей за 1 кв. метр.}$$

2) определяется показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья по муниципальному образованию:

Объекты недвижимости, выставленные на продажу	Общая площадь, кв.м.	Стоимость жилых помещений, рублей за 1 кв. метр
Объект 1	47	1 739 000
Объект 2	44	1 672 000
Объект 3	62	2 356 000
Объект 4	68	2 652 000
....	...	...
Объект 15	54	2 106 000
Итого:	815	31 585 000

$$C_{\text{вр}} = \frac{\sum C_{\text{вр.мониторинг}}}{\sum S \text{ кв. м.}} = \frac{31\,585\,000}{815} = 38\,755 \text{ рублей за 1 кв. метр.}$$

3) определяется расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по муниципальному образованию:



$$\text{РПС} = \frac{((\text{Ц}_{\text{пр}} + \text{Ц}_{\text{вр}}) \times 0,95 + \text{С}_{\text{стр}})}{n} \times \text{И}_{\text{дефл}}$$

$$40\,160 = \frac{((44\,570 + 38\,755) \times 0,95 + 39\,800)}{3} \times 1,0128$$

где:

40 160 (РПС) – расчетный показатель средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на планируемый квартал;

44 570 ( $\text{Ц}_{\text{пр}}$ ) – средняя цена жилья на первичном рынке по итогам мониторинга;

38 755 ( $\text{Ц}_{\text{вр}}$ ) – средняя цена жилья на вторичном рынке по итогам мониторинга;

«0,92» – коэффициент, учитывающий долю затрат покупателя, направленную на оплату услуг риелторов, нотариусов, государственных пошлин и других затрат, связанных с государственной регистрацией сделок с недвижимостью;

39 800 ( $\text{С}_{\text{стр}}$ ) – общая фактическая стоимость строительства за анализируемый период по данным Свердловскстата;

3 (n) – количество показателей, использованных при расчете ( $\text{Ц}_{\text{пр}}$ ,  $\text{Ц}_{\text{вр}}$ ,  $\text{С}_{\text{стр}}$ );

1,0128 ( $\text{И}_{\text{дефл}}$ ) – 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».

Пример расчета индекса-дефлятора на квартал:

Прогноз индексов дефляторов и индексов цен производителей по видам экономической деятельности (далее – Индексы-дефляторы), публикуется на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации в сети Интернет по адресу: <http://economy.gov.ru> (Раздел: Деятельность → Направления → Макроэкономика → Прогнозы социально-экономического развития Российской Федерации и отдельных секторов экономики).

Индекс-дефлятор по отрасли «строительство (целевой вариант) согласно опубликованному прогнозу от 26.10.2015 на 2016 год составил – 105,2 %.

Определим квартальное значение:  $\sqrt[4]{1,052} = 1,0128$ .

Пример № 2. У органа местного самоуправления муниципального образования отсутствуют данные, указанные в подпунктах 2.3.1 и 2.3.2 настоящих Методических рекомендаций.

1) определяется показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья по муниципальному образованию:

$$\text{Ц}_{\text{пр}} = \text{С}_{\text{стр}} \times 1,06$$

$$40\,386 = 38\,100 \times 1,06$$

где:

40 386  $\text{Ц}_{\text{пр}}$  – средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья;

38 100  $C_{\text{стр}}$  – средняя стоимость строительства жилья в соответствующем муниципальном образовании (в текущем году), по данным Свердловскстата;

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

2) определяется показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья по муниципальному образованию:

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

$$36\,000 = 42\,215 \times 0,8 \times 1,066$$

где:

36 000  $C_{\text{вр}}$  – средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья;

42 215  $C_{\text{Минстрой}}$  – 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 (Приказ Минстроя России от 02.10.2015 N 710/пр);

0,8  $K_{\text{пл.нас.}}$  – коэффициент, учитывающий отношение численности жителей на один квадратный километр (плотность населения) в муниципальном образовании к среднеобластному значению, который принимает значение от 0,8 до 1,15 и определяется по следующей формуле

$$K_{\text{пл.нас.}} = \frac{\text{ЧПН}_{\text{МО}}}{\text{ЧПН}_{\text{СО}}} = \frac{10,3}{22,3} = 0,46 < 0,8 \Rightarrow \text{принимаем } 0,8.$$

Источник данных:

- официальный сайт Ростата <http://www.gks.ru/> (Раздел: Официальная статистика→Население→Демография→Официальная публикация →Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям);

- официальный сайт Свердловскстата <http://sverdl.gks.ru> (База данных показателей муниципальных образований Свердловской области).

1,066  $K_{\text{обесп. жильём}}$  – коэффициент, учитывающий отношение обеспеченности одного жителя общей площадью жилых помещений в муниципальном образовании к среднеобластному значению, который принимает значение от 0,9 до 1,07 и определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{обесп.жильём}} = \frac{\text{ОБ}_{\text{МО}}}{\text{ОБ}_{\text{СО}}} = \frac{26,0}{24,4} = 1,066 \quad 0,9 < 1,066 < 1,07$$

Источник данных:

- официальный сайт Свердловскстата <http://sverdl.gks.ru> (База данных показателей муниципальных образований Свердловской области);

- информация соответствующего органа местного самоуправления.

3) определяется расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по муниципальному образованию:

$$\text{РПС} = \frac{((\text{Ц}_{\text{пр}} + \text{Ц}_{\text{вр}}) \times 0,95 + \text{C}_{\text{стр}})}{n} \times \text{И}_{\text{дефл}}$$

$$37\,361 = \frac{((40\,386 + 36\,000) \times 0,95 + 38\,100)}{3} \times 1,0128$$

Пример № 3. У органа местного самоуправления муниципального образования отсутствуют данные, указанные в подпунктах 2.3.1, 2.3.2 и 2.3.3 настоящих Методических рекомендаций.

1) определяется показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном и вторичном рынках жилья по муниципальному образованию:

$$\text{Ц}_{\text{пр}} = \text{Ц}_{\text{вр}}$$

$$\text{Ц}_{\text{вр}} = \text{C}_{\text{Минстрой}} \times \text{K}_{\text{пл.нас.}} \times \text{K}_{\text{обесп. жильём}},$$

$$36\,000 = 42\,215 \times 0,8 \times 1,066 \text{ (см. пример 2)}$$

2) определяется расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по муниципальному образованию:

$$\text{РПС} = \frac{((\text{Ц}_{\text{пр}} + \text{Ц}_{\text{вр}}) \times 0,95 + \text{C}_{\text{стр}})}{n} \times \text{И}_{\text{дефл}}$$

$$34\,638 = \frac{((36\,000 + 36\,000) \times 0,95)}{2} \times 1,0128$$

Справки по телефону 312-00-14 (доб. 20), Давыденко Сергей Александрович – заместитель начальника отдела экономического анализа и реализации социальных программ Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.