

Об утверждении Методики определения норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации и средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации

Приказ · № 39 · от 12.04.2006 · Министерство регионального развития · Действует без изменений

ПРИКАЗ

Министерства регионального развития Российской Федерации

от 12 апреля 2006 г. N 39

Об утверждении Методики определения норматива стоимости

1 кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации

и средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации

Зарегистрирован Минюстом России 19 мая 2006 г.

Регистрационный N 7868

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 21 марта 2006 г.

N 153 "О некоторых вопросах реализации подпрограммы "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002-2010 годы" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 13, ст. 1405), в целях осуществления возложенного на Министерство полномочия приказываю:

1. Утвердить и ввести в действие со дня официального опубликования прилагаемую Методику определения норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации и средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации.

2. Признать утратившим силу постановление Госстроя России от 31 августа 2001 г. N 104 "Об утверждении Методики определения средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья для расчета размера безвозмездных субсидий и ссуд на приобретение жилых помещений гражданами с привлечением средств федерального бюджета".

Министр В.А.Яковлев

Приложение

М Е Т О Д И К А

определения норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилья

по Российской Федерации и средней рыночной стоимости

1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации

1. Настоящая Методика определения норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации и средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации (далее именуется - методика) предназначена для определения Министерством регионального развития Российской Федерации норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации и средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации, используемой при расчете субсидий за счет средств федерального бюджета, направленных на приобретение жилых помещений категориями граждан, установленных федеральным законодательством.

2. Порядок определения норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации и средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации включает в себя четыре этапа:

2.1. На первом этапе производится обработка отчетной информации Федеральной службы государственной статистики (в дальнейшем - Росстат) об уровне цен на рынке жилья (форма N 1-РЖ "Об уровне цен на рынке жилья") и стоимости строительства (форма N С-1 "Сведения о вводе в эксплуатацию зданий, сооружений и реализации инвестиционных проектов"). Полученная информация анализируется, и выводится процентная разница с учетом данных мониторинга рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья и предложений по прогнозной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на очередной квартал, предоставленных органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации при их наличии.

При анализе информации производится сравнение следующих параметров:

- цен на рынке жилья и стоимости строительства по субъектам Российской Федерации в отчетном квартале по сравнению с предыдущими кварталами;
- квартального изменения цен на рынке жилья и стоимости строительства в среднем по Российской Федерации по сравнению с изменением аналогичных показателей в субъектах Российской Федерации.

Кроме того, при анализе вышеуказанных исходных данных производится уточнение (в процентах) данных о средних ценах на рынке первичного жилья и себестоимости строительной продукции. В случае, если процентная разница составляет более 20-30 процентов, проводится сравнение соответствующих данных предыдущих отчетных периодов.

2.2. На втором этапе определяется (ежеквартально) размер средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по каждому субъекту Российской Федерации по формуле: $РПС = ((Цп. р. + Цв. р. + СМ) \times 0,92 \times 0,85 + Сстр.) : n \times Кдефл.$,

где:

РПС - расчетный показатель средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на планируемый квартал по каждому субъекту Российской Федерации;

Цп. р. - средняя цена типового жилья на первичном рынке в соответствующем субъекте Российской Федерации;

Цв. р. - средняя цена типового жилья на вторичном рынке в соответствующем субъекте Российской Федерации;

СМ - сведения мониторинга рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на дату отчетного периода, предшествующую расчетному периоду, определяемые Министерством регионального развития Российской Федерации по каждому субъекту Российской Федерации;

Сстр. - стоимость строительства в соответствующем субъекте Российской Федерации;

n - количество показателей, использованных при расчете (Цп. р., Цв. р., СМ, Сстр.);

Кдефл. - прогнозируемый коэффициент-дефлятор на период времени от отчетного до определяемого квартала.

"0,92" - коэффициент, учитывающий долю затрат покупателя, направленную на оплату услуг риэлторов, нотариусов, государственных пошлин и других затрат, связанных с государственной регистрацией сделок с недвижимостью;

"0,85" - коэффициент, определенный как соотношение рыночных цен на жилье в районных городах, поселках и сельской местности к рыночным ценам на жилье в областных центрах.

В случае, если за отчетный период информация Росстата, необходимая для расчета РПС по субъекту Российской Федерации, отсутствует или ее недостаточно, при расчете используются индекс-дефлятор за соответствующий период времени, а также информация по предыдущему кварталу с учетом имеющихся данных о ценах по другим типам жилья.

2.3. На третьем этапе определяется размер средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по каждому субъекту Российской Федерации (РСi) на основании следующих данных:

- расчетного показателя стоимости 1 кв. метра общей площади жилья в соответствующем субъекте Российской Федерации;

- предложений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по прогнозной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на очередной квартал;
- особенностей формирования статистической отчетности в формах N 1-РЖ и С-1 Росстата;
- результатов анализа информации Росстата по соответствующему субъекту Российской Федерации.

В случае отсутствия предложений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по прогнозной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на очередной квартал определение размера средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по каждому субъекту Российской Федерации осуществляется с учетом предложений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации за предыдущие периоды.

2.4. На четвертом этапе определяется норматив стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации на основании следующих данных:

- по количеству семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (данные статистической отчетности по форме N 4 жилфонд);
- по размеру средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по каждому субъекту Российской Федерации на планируемый квартал.

Расчет производится раз в полугодие по формуле:

$$\text{НРФ} = (\text{сумма } i = 1 \dots n \text{ РС}i \times \text{КС}i) / (\text{сумма } i = 1 \dots n \text{ КС}i),$$

где:

НРФ - норматив стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации на планируемое полугодие;

РСi - размер средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на планируемый период по i-му субъекту Российской Федерации;

КСi - показатель количества семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (данные статистической отчетности по форме N 4 жилфонд) на планируемый период по i-му субъекту Российской Федерации, включенному в расчет.