

ПРОЕКТ МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НОРМАТИВА СТОИМОСТИ 1 М2 ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЬЯ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЬЯ ПО СУБЪЕКТАМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1 Настоящая Методика определения норматива стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по Российской Федерации и средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации (далее — Методика) предназначена для определения Министерством регионального развития Российской Федерации норматива стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по Российской Федерации и средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации, используемой при расчете средств федерального бюджета, направляемых на приобретение жилья для удовлетворения государственных нужд.

2. При определении средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации производится обработка отчетной информации Федеральной службы государственной статистики об уровне цен на рынке жилья (форма № 1-РЖ «Об уровне цен на рынке жилья») и информации о стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья на первичном и вторичном рынках жилья, предоставленной органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Полученная информация анализируется, и выводится процентная разница с аналогичными показателями за предыдущий отчетный период.

В случае если за отчетный период информация, необходимая для расчета РПС по субъекту Российской Федерации, отсутствует или ее недостаточно, при расчете используются данные предыдущего отчетного периода с учетом соответствующего индекса-дефлятора, а также имеющиеся данные о ценах по другим типам жилья.

4. Средняя рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья на планируемый квартал по каждому субъекту Российской Федерации, используемая при расчете социальных выплат за счет средств федерального бюджета, направленных на приобретение жилых помещений категориями граждан, установленных федеральным законодательством (далее — средняя рыночная стоимость для социальных выплат) определяется по формуле:

$$РПС_{с.в.} = \frac{((ЦПР_p + ЦВР_p) + (ЦПР_c + ЦВР_c))}{n} \times K_{p.ц.} \times I_{дефл.}$$

где:

$РПС_{с.в.}$ — расчетный показатель средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья на планируемый квартал по каждому субъекту Российской Федерации, используемой при расчете социальных выплат за счет средств федерального бюджета, направленных на приобретение жилых помещений категориями граждан, установленных федеральным законодательством;

$ЦПР_p$ — средняя цена типового жилья на первичном рынке в соответствующем субъекте Российской Федерации по данным Росстата;

$\underline{ЦВР}_P$ — средняя цена типового жилья на вторичном рынке в соответствующем субъекте Российской Федерации по данным Росстата;

$\underline{ЦПР}_C$ — средняя цена типового жилья на первичном рынке по данным органа исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации;

$\underline{ЦВР}_C$ — средняя цена типового жилья на вторичном рынке по данным органа исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации;

n — количество показателей, использованных при расчете $(\underline{ЦПР}_P, \underline{ЦВР}_P, \underline{ЦВР}_C, \underline{ЦПР}_C)$;

$K_{P.Ц.}$ — коэффициент, определенный как соотношение рыночных цен на жилье в районных городах, поселках и сельской местности к рыночным ценам на жилье в областных центрах, принят в размере «0,8». Указанный коэффициент не применяется при расчете средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья для г. Москвы и г. Санкт-Петербурга;

$I_{\text{дефл}}$ — 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».

В случае отсутствия отчетной информации о более чем двух показателях используемых при определении средней рыночной стоимости для социальных выплат указанная стоимость принимается в размере, утвержденном для соответствующего субъекта Российской Федерации приказом Министра регионального развития Российской Федерации на предыдущий квартал с учетом соответствующего индекса-дефлятора..

5. Норматив стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по Российской Федерации определяется как среднеарифметическая величина прогнозных показателей средней рыночной стоимости для социальных выплат по каждому субъекту Российской Федерации на середину планируемого полугодия по формуле:

$$НРФ = \frac{\sum (РПС_{C.B.1} + \dots + РПС_{C.B.N})}{N} * I_{\text{дефл.}}$$

$НРФ$ — расчетный показатель норматива стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по Российской Федерации;

$РПС_{C.B.1}$ — размер средней рыночной стоимости для социальных выплат на планируемый квартал по первому субъекту Российской Федерации;

$РПС_{C.B.N}$ — размер средней рыночной стоимости для социальных выплат на планируемый квартал по N-ому субъекту Российской Федерации;

N — количество субъектов Российской Федерации;

$I_{\text{дефл.}}$ — индекс-дефлятор на период времени от планируемого квартала до середины определяемого полугодия, определенный исходя из прогнозируемого Министерством экономического развития Российской Федерации индекса-дефлятора

по отрасли «Строительство».

6. Средняя рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации, используемая при расчете средств направленных на приобретение у застройщиков жилых помещений в многоквартирных домах за счет средств федерального бюджета (далее — средняя рыночная стоимость для приобретения жилья) определяется по формуле:

$$РПС_{н.ж.} = \frac{(ЦПР_P + ЦПР_C)}{n} \times K_{опт.} \times K_{н.п.} \times I_{дефл.}$$

где:

$РПС_{н.ж.}$ — расчетный показатель средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья на планируемый квартал по каждому субъекту Российской Федерации, используемый при расчете средств направленных на приобретение у застройщиков жилых помещений в многоквартирных домах за счет средств федерального бюджета;

$ЦПР_P$ — средняя цена типового жилья на первичном рынке в соответствующем субъекте Российской Федерации по данным Росстата;

$ЦПР_C$ — средняя цена типового жилья на первичном рынке по данным органа исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации;

n — количество показателей, использованных при расчете $(ЦПР_P, ЦПР_C)$;

$K_{опт.}$ — коэффициент оптовых скидок застройщиков, учитывающий снижение цены застройщиками за счет оптового характера закупок, принят в размере «0,8»;

$K_{н.п.}$ — коэффициент, учитывающий категорию населенного пункта составляющий:

— для административных центров субъектов Российской Федерации — 1,0;

— для городов с населением более 250 тыс. жителей, не являющихся административными центрами субъектов Российской Федерации, — 0,8;

— для городов с населением от 1 00 до 250 тыс. жителей, не являющихся административными центрами субъектов Российской Федерации, — 0,7;

— для прочих населенных пунктов — 0,6;

$I_{дефл.}$ — 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».

В случае отсутствия отчетной информации используемой при определении средняя рыночная стоимость для приобретения жилья указанная стоимость принимается в размере, утвержденном для соответствующего субъекта Российской Федерации приказом Министра регионального развития Российской Федерации на предыдущий квартал с учетом соответствующего индекса-дефлятора.

7. Средняя стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации, используемая при расчете средств направленных на приобретение у застройщиков жилых помещений в многоквартирных домах за счет средств федерального бюджета (далее — средняя стоимость для приобретения жилья) определяется по формуле:

$$CC_{n.ж.} = \frac{\sum (РПС_{n.ж.1} + \dots + РПС_{n.ж.4})}{4}$$

где:

$CC_{n.ж.}$ — средняя стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации, используемая при расчете средств направленных на приобретение у застройщиков жилых помещений в многоквартирных домах за счет средств федерального бюджета;

$РПС_{n.ж.}$ — расчетный показатель средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья на планируемый квартал по каждому субъекту Российской Федерации, используемый при расчете средств направленных на приобретение у застройщиков жилых помещений в многоквартирных домах за счет средств федерального бюджета по всем категориям населенного пункта;

4 — количество категорий населенного пункта.

Рассчитанная средняя стоимость для приобретения жилья сравнивается с предельной стоимостью 1 квадратного метра общей площади жилья, применяемой при расчете средств направленных на приобретение у застройщиков жилых помещений в многоквартирных домах за счет средств федерального бюджета (далее — предельная стоимость) установленной Правительственной комиссией по повышению устойчивости развития российской экономики.

В случае если средняя стоимость для приобретения жилья превышает предельную стоимость расчет средней стоимости для приобретения жилья и отчетная информация, используемая при расчете, представляются в Правительственную комиссию по повышению устойчивости развития российской экономики для принятия решения.

8. В случае если рассчитанная средняя рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья превысит аналогичный показатель предыдущего квартала более чем на 10 %, то вместо рассчитанного показателя используется показатель, определенный по формуле:

$$P_p = P_o \times 1,1,$$

где:

P_p — показатель используемый вместо рассчитанной средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья;

P_o — показатель стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья за предыдущий квартал.

В случае если рассчитанная средняя рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья будет ниже аналогичного показателя предыдущего квартала более чем на 10 %, то вместо рассчитанного показателя используется показатель, определенный по формуле:

$$P_p = P_o \times 0,9,$$

где:

P_p — показатель используемый вместо рассчитанной средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья;

P_o — показатель стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья за предыдущий квартал.

9. Расчетные показатели средней рыночной стоимости для социальных выплат, расчетный показатель норматива стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по Российской Федерации, расчетные показатели средней рыночной стоимости для приобретения жилья (не превышающие предельной стоимости) на планируемый квартал по каждому субъекту Российской Федерации округляются до ближайшего кратного 10 рублям, и утверждаются приказом Министра регионального развития Российской Федерации.