



АДМИНИСТРАЦИЯ МИНУСИНСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.07.2024

г. Минусинск

№ 520 - п

Об утверждении методики определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования Минусинский 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», руководствуясь статьями 29.3, 31 Устава Минусинского района Красноярского края, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Методику определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования минусинский район согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы по жизнеобеспечению А.В. Пересунько.

3. Постановление вступает в силу со дня, следующего за днем его официального опубликования в газете «Власть труда» и подлежит размещению на официальном сайте администрации Минусинского района в сети «Интернет», в разделе «ЖКХ» подраздел «Жилищная политика».

Глава района

С.И. Глухов

Методика

определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования Минусинский район

1. Настоящая Методика определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования Минусинский район (далее – Методика) разработана в целях установления единого методологического подхода к определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения:

приобретаемого (строящегося) для обеспечения жильём детей сирот и детей оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа;

при расчете размера социальных выплат, предоставляемых ветеранам, инвалидам, молодым семьям, семьям, имеющим детей-инвалидов;

приобретаемого (строящегося) для обеспечения работников бюджетной сферы (служебного жилья).

2. Определение средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения осуществляется путем обобщения и анализа отчетной информации территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю (далее – Красноярскстат) об уровне цен на первичном и вторичном рынке жилья, официальной информации Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, проведении мониторинга рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения на рынке недвижимости муниципального образования Минусинский район.

2.1. Источниками информации, используемыми при проведении анализа и мониторинга являются:

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

объявления, размещенные в открытых печатных изданиях на территории муниципального образования Минусинский район, а также на общедоступных сайтах в сети Интернет, содержащие предложения о продаже жилых помещений и сведения об их ценах;

данные Красноярскстата о средней стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений на первичном и вторичном рынках жилья.

2.2. На основании обобщения и анализа полученных сведений определяется средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования Минусинский район по следующей формуле:

$$CPC = (Цпр + Цвр + (Сск + Цпрк + Цврк) \times Кс) / N,$$

Где:

CPC – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения на очередной квартал;

Цпр – средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья на территории муниципального образования Минусинский район за отчетный квартал (данные мониторинга рыночной стоимости одного квадратного

метра жилого помещения первичного рынка недвижимости муниципального образования Минусинский район);

Цвр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья на территории муниципального образования Минусинский район за отчетный квартал (данные мониторинга рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения вторичного рынка недвижимости муниципального образования Минусинский район);

Сск – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории Красноярского края на планируемый период (приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства);

Цпрк – средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения среднего качества (типовое) на первичном рынке в Красноярском крае за отчетный квартал (данные Красноярскстата);

Цврк - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения среднего качества (типовое) на первичном рынке в Красноярском крае за отчетный квартал (данные Красноярскстата);

Кс – коэффициент, определяющий соотношение рыночных цен на жилые помещения в сельской местности к рыночным ценам на жилые помещения в Красноярском крае, который принимается равным:

1,0 – при определении средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, приобретаемого (строящегося) для обеспечения жильём детей сирот и детей оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа, при расчете размера социальных выплат, предоставляемых ветеранам, инвалидам, молодым семьям, семьям, имеющим детей-инвалидов, приобретаемого (строящегося) для обеспечения работников бюджетной сферы (служебного жилья);

N – количество показателей, используемых при расчете (не менее четырех).

2.3. Мониторинг рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения первичного и вторичного рынка недвижимости муниципального образования Минусинский район осуществляется путем проведения сбора предложений (объявлений) и анализа следующих основных источников информации:

- объявления, содержащие предложения о продаже жилых помещений и размещенные в печатных изданиях и (или) на общедоступных сайтах в сети интернет;

- предложения о стоимости жилых помещений, предоставленные непосредственно продавцами жилых помещений;

- договора купли-продажи, контракты на приобретение жилых помещений.

Анализ жилых помещений должен соответствовать следующим критериям:

- предложение (объявление) о продаже подано (размещено) не позднее шести месяцев, предшествующих месяцу анализа;

- в анализе участвуют не менее пяти жилых помещений, при условии, что среди анализируемых жилых помещений имеются квартиры в многоквартирных домах (не менее одной);

- анализ данных о продаже жилых помещений осуществляется не менее чем по двум населенным пунктам, входящим в состав муниципального образования Минусинский район.

Данные о вошедших в анализ жилых помещениях оформляются в таблицу по нижеприведенной форме, согласно которой рассчитывается средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилого помещения:

п/п	Наименование объекта	Адрес объекта	Общая площадь (кв.м.)	Год постройки	Рыночная стоимость (тыс.руб)	Стоимость 1 кв.м. (тыс.руб)	Источник информации

Средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения определяется как среднеарифметическая величина от цен стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, полученных от источников мониторинга.

2.4. При отсутствии за отчетный период необходимой информации в расчете используются показатели за предыдущий период (крайний период, за который имеются данные на дату обобщения и анализа полученных сведений).

3. Определение средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования Минусинский район осуществляется ежеквартально, в срок не позднее первого числа второго месяца квартала, на который она определяется.

4. Исчисленная в результате мониторинга средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования Минусинский район, утверждается постановлением администрации Минусинского района.