



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 20.05.2026 № 101-ОД
г. ПСКОВ

О внесении изменений в приказ Комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области от 30.10.2024 № 141-ОД «Об утверждении методики определения средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области»

В соответствии Законом Псковской области от 09.01.2013 № 1241-ОЗ «Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Псковской области, утвержденного постановлением Правительства Псковской области от 24.06.2025 № 233, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести в Методику определения средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области, утвержденную приказом Комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области от 30.10.2024 № 141-ОД, следующие изменения:

1) пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. Определение средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области осуществляется не реже одного раза в полугодие в течение 30 дней до плановой даты утверждения стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Псковской области (далее - Министерство) в следующем порядке:

- осуществляется сбор предложений на первичном рынке жилья благоустроенных жилых помещений с отделкой площадью не менее 22 кв. метров и не ниже нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной на территории муниципального образования, путем направления запросов застройщикам Псковской области (при наличии);

- осуществляется сбор предложений на вторичном рынке жилья благоустроенных жилых помещений площадью не менее 22 кв. метров и не ниже нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной на территории муниципального образования, соответствующие основным требованиям к жилью для детей-сирот, которые определяются нормативными правовыми актами муниципальных образований и должны соответствовать требованиям благоустроенности применительно к конкретному населенному пункту, техническим и санитарным нормам, а также обеспечивать безопасные условия проживания, путем проведения мониторинга предложений, размещенных на открытых интернет-сервисах объявлений о продаже недвижимости: Домофонд, Авито, Циан, ДомКлик, Яндекс Недвижимость и иные. При проведении мониторинга вторичного рынка жилья из общего объема объявлений в выборку включаются имеющиеся объявления (при наличии), но не более 30 объявлений, о продаже недвижимости по каждому муниципальному образованию, в том числе объявления, направленные органом местного самоуправления (при наличии).

- осуществляется сбор информации о стоимости благоустроенных жилых помещений площадью не менее 22 кв. метров и не ниже нормы

предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной на территории муниципального образования, на основании муниципальных контрактов на приобретение (строительство) жилых помещений для детей-сирот и лиц из их числа, заключенных в период с момента утверждения текущей средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области до момента начала сбора информации для формирования проекта новой средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области.»;

2) дополнить пунктами 2.1 – 2.3 следующего содержания:

«2.1. При наличии предложений на рынке жилья средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения по каждому *i*-му муниципальному образованию Псковской области рассчитывается по формуле:

$$PC_i = (\text{ЦМ}_{\text{п.р.i}} + \text{ЦМ}_{\text{в.р.i}} + \text{ЦМ}_{\text{кон.i}}) / N, \text{ где: (1)}$$

PC_i – средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения *i*-м муниципальном образовании;

N - количество показателей, использованных при расчете PC_i ;

$\text{ЦМ}_{\text{п.р.i}}$ – средняя стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в *i*-м муниципальном образовании Псковской области с учетом данных мониторинга рассчитывается по формуле:

$$\text{ЦМ}_{\text{п.р.i}} = \frac{(\text{СМ}_{\text{п.р.1}} / S_{\text{общ.1}}) + (\text{СМ}_{\text{п.р.п}} / S_{\text{общ.п}}) + \dots}{N_k}, \text{ где: (2)}$$

$\text{СМ}_{\text{п.р.1}}$ – показатель стоимости помещения N 1;

$\text{СМ}_{\text{п.р.п}}$ – показатель стоимости n -го помещения;

$S_{\text{общ.1}}$ – общая площадь жилого помещения N 1, использованная

при расчете $СМ_{п.р.1}$;

$S_{общ.п}$ – общая площадь п-го помещения, использованная при расчете $СМ_{п.р.1}$.

N_k – количество помещений, используемых при расчете.

$ЦМ_{в.р.i}$ – средняя стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья в i-м муниципальном образовании Псковской области с учетом данных мониторинга рассчитывается по формуле:

$$ЦМ_{в.р.i} = \frac{(СМ_{в.р.1} / S_{общ.1}) + (СМ_{в.р.п} / S_{общ.п}) + \dots}{N_k}, \text{ где: (3)}$$

$СМ_{в.р.1}$ – показатель стоимости помещения N 1;

$СМ_{в.р.п}$ – показатель стоимости п-го помещения;

$S_{общ.1}$ – общая площадь жилого помещения N 1, использованная при расчете $ЦМ_{в.р.i}$;

$S_{общ.п}$ – общая площадь п-го помещения, использованная при расчете $ЦМ_{в.р.i}$.

N_k – количество помещений, используемых при расчете.

$ЦМ_{кон.i}$ – средняя стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения в i-м муниципальном образовании Псковской области на основании муниципальных контрактов на приобретение (строительство) жилых помещений для детей-сирот и лиц из их числа, заключенных в период с момента утверждения текущей средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области до момента начала сбора информации для формирования проекта новой средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области, рассчитывается по формуле:

$$\text{ЦМ}_{\text{кон.}i} = \frac{(\text{СМ}_{\text{кон.}1} / S_{\text{общ.}1}) + (\text{СМ}_{\text{кон.}n} / S_{\text{общ.}n}) + \dots}{N_k}, \text{ где: (4)}$$

$\text{СМ}_{\text{кон.}1}$ - стоимость муниципального контракта на приобретение (строительство) жилого помещения N 1;

$\text{СМ}_{\text{кон.}n}$ - стоимость муниципального контракта на приобретение (строительство) n-го жилого помещения;

$S_{\text{общ.}1}$ - общая площадь жилого помещения N 1, использованная при расчете $\text{ЦМ}_{\text{кон.}i}$;

$S_{\text{общ.}n}$ - общая площадь n-го помещения, использованная при расчете $\text{ЦМ}_{\text{кон.}i}$.

N_k - количество помещений, используемых при расчете.

2.2. В случае если одновременно отсутствуют размещенные объявления о продаже недвижимости на открытых интернет-сервисах, отсутствуют предложения от застройщиков, а также отсутствуют ранее заключенные муниципальные контракты на приобретение (строительство) жилых помещений для детей-сирот и лиц из их числа, заключенные за 6 месяцев, предшествующих утвержденной средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в i-м муниципальном образовании, то средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области рассчитывается по формуле:

$$\text{РС}_i = \text{Ц}_{\text{утв.}} \pm (\text{Ц}_{\text{утв.}} \times \text{П}_{\text{изм.}}), \text{ где: (5)}$$

РС_i - средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения i-м муниципальном образовании;

$\text{Ц}_{\text{утв.}}$ - средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения в i-м муниципальном образовании, ранее утвержденная предшествующим приказом о средней рыночной

стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области;

$\Pi_{\text{изм.}}$ – изменение стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации, выраженное в процентах, рассчитанное по формуле:

$$\Pi_{\text{изм.}} = \left(\frac{\Pi_{\text{мспр.тек.кв.}}}{\Pi_{\text{мст.пр.кв.}}} \times 100 \right) - 100, \text{ где: (6)}$$

$\Pi_{\text{мспр.тек.кв.}}$ – стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации по состоянию на квартал, в котором проводится расчет;

$\Pi_{\text{мст.пр.кв.}}$ – стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации по состоянию на квартал, предшествующий предыдущему до расчета.

Суммирование или вычитание показателей по формуле N 5 осуществляется в зависимости от увеличения или уменьшения стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации.

2.3. В случае если при расчете средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения по *i*-му муниципальному образованию изменение такой стоимости, выраженное в процентах, превышает изменение стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации по состоянию на квартал, в котором проводится расчет, выраженное в процентах, то средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения *i*-м муниципальном образовании рассчитывается в соответствии с пунктом 2.2. настоящей Методики.

В случаях, не предусмотренных пунктами 2.2. и 2.3., расчет средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения по *i*-му муниципальному образованию производится по формуле N 1.

Округление рассчитанной средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения *i*-м муниципальном образовании осуществляется до целого значения в соответствии с действующими правилами округления.».

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня, следующего за днем его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на начальника отдела строительства Д.Р.Цюра.

Министр



К.Э.Григорьева