



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23 января 2018 года

№ 25

г. Чита

Об утверждении Методики определения стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальным районам (городским округам) Забайкальского края

В соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», со статьей 44 Устава Забайкальского края, в целях рационального использования средств бюджета Забайкальского края, предусмотренных на софинансирование обязательств на выполнение мероприятий по предоставлению жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа по договорам найма специализированных жилых помещений, Правительство Забайкальского края **постановляет:**

утвердить прилагаемую Методику определения стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальным районам (городским округам) Забайкальского края.

Губернатор Забайкальского края



Н.Н.Жданова



УТВЕРЖДЕНА

Постановлением Правительства
Забайкальского края

от 23 января 2018 года № 25

МЕТОДИКА

определения стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальным районам (городским округам) Забайкальского края

1. Настоящая Методика предназначена для определения стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальным районам (городским округам) Забайкальского края (далее – край), используемой при определении и обосновании начальной (максимальной) цены государственных контрактов на участие в долевом строительстве квартир для создания специализированного жилищного фонда, предоставляемых детям-сиротам по мероприятию «Предоставление благоустроенных жилых помещений специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» подпрограммы «Совершенствование социальной поддержки семьи и детей» государственной программы Забайкальского края «Социальная поддержка граждан на 2014-2020 годы», утвержденной постановлением Правительства Забайкальского края от 10 июня 2014 года № 328, в случае невозможности применения методов, указанных в части 1 статьи 22 Федерального закона от 05 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

2. Определение стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения (далее – расчет) осуществляется ежегодно в первом квартале текущего года в два этапа.

3. На первом этапе расчета производится обработка и анализ информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Забайкальскому краю (далее - Забайкалкрайстат) об уровне средних цен на рынке жилья и средней стоимости строительства - сравнение уровня цен на рынке жилья и средней стоимости строительства по муниципальным районам (городским округам) края в отчетном периоде по сравнению со значениями предыдущего года.

В рамках анализа вышеуказанных исходных данных уточняется разница между средними ценами на первичном рынке жилья и средней стоимостью строительства. В случае если разница составляет более 20 процентов, проводится сравнение соответствующих данных предыдущих отчетных периодов.

4. На втором этапе расчета определяется размер стоимости одного

квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальному району (городскому округу) края на плановый период (РС) по формуле:

$$РС = (\text{Ц}_{\text{пр}} \times \text{И}_1 \times 0,92 + \text{С}_{\text{стр}} \times \text{И}_2) / \text{N}, \text{ где:}$$

$\text{Ц}_{\text{пр}}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья по соответствующему муниципальному району (городскому округу) края, по данным Забайкалкрайстата;

И_1 - индекс цен производителей по виду экономической деятельности «Строительство», публикуемый на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации (далее – индекс цен), на плановый период;

0,92 - коэффициент, учитывающий долю затрат, направленную на оплату услуг риэлторов, нотариусов, государственных пошлин и других затрат, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

$\text{С}_{\text{стр}}$ - средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения по результатам предшествующего года в соответствующем муниципальном районе (городском округе) края, по данным Забайкалкрайстата;

И_2 - индекс цен с предыдущего периода по плановый период;

N - количество показателей, используемых при расчете РС ($\text{С}_{\text{стр}}$, $\text{Ц}_{\text{пр}}$).

В случае отсутствия данных Забайкалкрайстата о стоимости одного квадратного метра на первичном рынке жилья по муниципальным районам (городским округам) показатель $\text{Ц}_{\text{пр}}$ определяется по формуле:

$$\text{Ц}_{\text{пр}} = \text{Ц}_{\text{пркр}} \times \text{К}_1, \text{ где:}$$

$\text{Ц}_{\text{пркр}}$ - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения в крае, сложившаяся в периоде, предшествующем расчетному, по данным Забайкалкрайстата;

К_1 – коэффициент, учитывающий отклонение средней стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в муниципальном районе или городском округе края от средней стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в крае:

- 1) городской округ «Город Чита» - 1,03;
- 2) городской округ «Поселок Агинское» - 0,42;
- 3) городской округ «Город Петровск-Забайкальский» - 0,88;
- 4) муниципальный район «Акшинский район» - 0,42;
- 5) муниципальный район «Александрово-Заводский район» - 0,71;
- 6) муниципальный район «Балейский район» - 0,91;
- 7) муниципальный район «Борзинский район» - 0,64;
- 8) муниципальный район «Газимуро-Заводский район» - 0,83;
- 9) муниципальный район «Забайкальский район» - 0,83;
- 10) муниципальный район «Каларский район» - 1,09;
- 11) муниципальный район «Калганский район» - 0,37;
- 12) муниципальный район «Карымский район» - 0,79;
- 13) муниципальный район «Город Краснокаменск и Краснокаменский район» - 0,63;

- 14) муниципальный район «Красночикойский район» - 0,41;
- 15) муниципальный район «Кыринский район» - 0,45;
- 16) муниципальный район «Могочинский район» - 0,97;
- 17) муниципальный район «Нерчинский район» - 0,89;
- 18) муниципальный район «Нерчинско-Заводский район» - 0,40;
- 19) муниципальный район «Оловянинский район» - 0,80;
- 20) муниципальный район «Ононский район» - 0,42;
- 21) муниципальный район «Петровск-Забайкальский район» - 0,77;
- 22) муниципальный район «Приаргунский район» - 0,56;
- 23) муниципальный район «Сретенский район» - 0,62;
- 24) муниципальный район «Тунгиро-Олёкминский район» - 0,38;
- 25) муниципальный район «Тунгокоченский район» - 0,51;
- 26) муниципальный район «Улётовский район» - 0,74;
- 27) муниципальный район «Хилокский район» - 0,62;
- 28) муниципальный район «Чернышевский район» - 0,81;
- 29) муниципальный район «Читинский район» - 0,97;
- 30) муниципальный район «Шелопугинский район» - 0,42;
- 31) муниципальный район «Шилкинский район» - 0,77;
- 32) муниципальный район «Агинский район» - 0,54;
- 33) муниципальный район «Дульдургинский район» - 0,44;
- 34) муниципальный район «Могойтуйский район» - 0,65.

В случае отсутствия данных Забайкалкрайстата о стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальном районе (городском округе) края показатель $C_{\text{стр}}$ рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{стр}} = C_{\text{стр кр}} \times K_2 \times K_3, \text{ где:}$$

$C_{\text{стр кр}}$ – средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения в крае, по данным Забайкалкрайстата, по результатам предшествующего года;

K_2 – коэффициент, учитывающий отклонение средней стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения в г. Чита от средней стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения в крае. В соответствии с выполненным анализом данных Забайкалкрайстата по стоимости фактически построенных в крае домов за 2011-2016 годы $K_2=1,03$;

K_3 – зональный коэффициент перехода от 1-й зоны сосредоточенного строительства к другим зонам строительства Забайкальского края:

для 2-й расчетной зоны (Приаргунский, Краснокаменский, Калганский, Забайкальский, Нерчинско-Заводский районы) - 1,018;

для 3-й расчетной зоны (Каларский, Тунгокоченский, Тунгиро-Олёкминский районы) - 1,029.

5. При строительстве индивидуальных жилых домов стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений определяется по формуле:

$$C_{\text{стр инд}} = C_{\text{стр}} \times 0,65, \text{ где:}$$

0,65 - коэффициент, учитывающий долю затрат на строительство

индивидуального дома. Коэффициент рассчитан на основе аналитически обработанных данных Забайкалкрайстата о стоимости фактически построенных индивидуальных жилых домов.

6. Рост стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по соответствующему муниципальному району (городскому округу) края на плановый период не должен превышать индекса цен на плановый период.

В случае если рост стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по соответствующему муниципальному району (городскому округу) края превышает индекс цен на плановый период, размер стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на плановый период по соответствующему муниципальному району (городскому округу) края определяется как произведение стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по соответствующему муниципальному району (городскому округу) края за предыдущий период на индекс цен на плановый период.

7. В случае если информация Забайкалкрайстата, необходимая для расчета, отсутствует или ее недостаточно, при расчете используется последнее имеющееся значение отсутствующего показателя и индекс-дефлятор по виду экономической деятельности «Строительство» за соответствующий период времени.

В случае отсутствия информации по всем источникам при расчете используется информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю (далее – Росреестр) о средней стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Забайкальскому краю.

В случае отсутствия или недостаточности информации Забайкалкрайстата, Росреестра о рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения на территории муниципального района (городского округа) на первичном и вторичном рынках жилья, используются данные, определенные ими на основании отчета об оценке, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности или другими возможными способами, и представленные администрациями муниципальных районов (городских округов) в Министерство территориального развития Забайкальского края до 20 февраля 2018 года, далее ежегодно до 1 декабря текущего года.

8. Стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения определяется с учетом достижения целевого показателя, предусмотренного Соглашением о предоставлении субсидии из федерального бюджета бюджету Забайкальского края на предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа по договорам найма специализированных жилых помещений. Правительством Забайкальского края утверждается стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, объект строительства и целевой показатель, предусмотренный указанным Соглашением.
