

МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

П Р И К А З

21 февраля 2019 г.

г. Ставрополь

№ 53

Об утверждении Методики определения средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам (в том числе без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов), населенным пунктам, являющимся административными центрами муниципальных районов, и городским округам Ставропольского края

1. Утвердить прилагаемую Методику определения средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам (в том числе без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов), населенным пунктам, являющимся административными центрами муниципальных районов, и городским округам Ставропольского края.

2. Признать утратившими силу следующие приказы министерства строительства и архитектуры Ставропольского края:

от 22 декабря 2011 г. № 346 «Об утверждении Методики определения средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам (в том числе без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов), населенным пунктам, являющимся административными центрами муниципальных районов, и городским округам Ставропольского края»;

от 22 апреля 2013 г. № 112 «О внесении изменений в приказ министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 22 декабря 2011 г. № 346 «Об утверждении Методики определения средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам (в том числе без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов), населенным пунктам, являющимся административными центрами муниципальных районов, и городским округам Ставропольского края»;

от 23 января 2018 г. № 9 «О внесении изменения в пункт 1 Методики определения средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам (в том числе без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов), населенным пунктам, являющимся административными центрами муниципальных районов, и городским округам Ставропольского края, утвержденной приказом министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 22 декабря 2011 г. № 346».

3. Признать не подлежащими применению следующие приказы:

1) министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края от 19 марта 2014 г. № 84 «О внесении изменения в пункт 1 Методики определения средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам (в том числе без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов), населенным пунктам, являющимся административными центрами муниципальных районов, и городским округам Ставропольского края, утвержденной приказом министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 22 декабря 2011 г. № 346»;

2) министерства строительства, дорожного хозяйства и транспорта Ставропольского края:

от 14 июля 2015 г. № 102-о/д «О внесении изменений в Методику определения средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам (в том числе без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов), населенным пунктам, являющимся административными центрами муниципальных районов, и городским округам Ставропольского края, утвержденную приказом министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 22 декабря 2011 г. № 346»;

от 22 декабря 2015 г. № 373-о/д «О внесении изменения в Методику определения средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам (в том числе без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов), населенным пунктам, являющимся административными центрами муниципальных районов, и городским округам Ставропольского края, утвержденную приказом министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 22 декабря 2011 г. № 346»;

от 20 июля 2017 г. № 291-о/д «О внесении изменения в Методику определения средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам (в том числе без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов), населенным пунктам, являющимся административными центрами муниципальных районов, и городским округам Ставропольского края, утвержденную приказом министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 22 декабря 2011 г. № 346».

4. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя министра строительства и архитектуры Ставропольского края Никитенко С.Н.

5. Настоящий приказ вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Министр



А.С.Когарлыцкий

УТВЕРЖДЕНА

приказом министерства
строительства и архитектуры
Ставропольского края

от 21 февраля 2019 г. № 53

МЕТОДИКА

определения средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам (в том числе без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов), населенным пунктам, являющимся административными центрами муниципальных районов, и городским округам Ставропольского края

1. Настоящая Методика определения средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам (в том числе без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов), населенным пунктам, являющимся административными центрами муниципальных районов, и городским округам Ставропольского края предназначена для определения министерством строительства и архитектуры Ставропольского края (далее соответственно – Методика, министерство) средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам (в том числе без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов), населенным пунктам, являющимся административными центрами муниципальных районов, и городским округам Ставропольского края, используемой при расчете субсидий, единовременных денежных выплат, социальных выплат, доплат к субсидиям и единовременным денежным выплатам за счет средств бюджета Ставропольского края или путем предоставления субсидий на условиях софинансирования за счет средств бюджета Ставропольского края, направленных на приобретение или строительство (долевое строительство) жилья категориям граждан, установленных законодательством Ставропольского края (далее – средняя рыночная стоимость жилья).

2. Определение средней рыночной стоимости жилья министерством осуществляется в следующем порядке:

2.1. Производится обработка отчетных данных Управления Федеральной службы государственной статистики по Северо-Кавказскому федеральному округу (далее – Северо-Кавказстат) о средней стоимости строительства 1 квадратного метра общей площади жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (форма федерального статистического наблюдения № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений», утвержденная приказом Федеральной службы государственной статистики от 30.08.2017 № 562) по городским округам, муниципальным

районам Ставропольского края (далее – средняя стоимость строительства жилья) и информации о средней цене 1 квадратного метра общей площади стандартного жилья на первичном и вторичном рынках жилья (далее – средняя цена стандартного жилья) на первичном и вторичном рынках по муниципальным районам, городским округам Ставропольского края, предоставленной администрациями муниципальных районов, городских округов Ставропольского края.

Администрации муниципальных районов, городских округов Ставропольского края несут ответственность за полноту и достоверность предоставленной в министерство информации о средней цене стандартного жилья на первичном и вторичном рынках по муниципальным районам, городским округам Ставропольского края.

При отсутствии за отчетный квартал информации о средней цене стандартного жилья на первичном и вторичном рынках по муниципальным районам, городским округам Ставропольского края министерством в расчете средней рыночной стоимости жилья используется информация администраций муниципальных районов, городских округов Ставропольского края о средней цене стандартного жилья на первичном и вторичном рынках по муниципальным районам, городским округам Ставропольского края предыдущего отчетного квартала с учетом соответствующего индекса-дефлятора, рассчитанного исходя из прогнозируемого Министерством экономического развития Российской Федерации индекса-дефлятора по виду экономической деятельности «Строительство» (далее – индекс-дефлятор).

2.2. Расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по муниципальному району, городскому округу Ставропольского края (за исключением городских округов: Ставрополь, Ессентуки, Железноводск, Кисловодск, Лермонтов, Невинномысск, Пятигорск) определяется по формуле:

$$\text{РПС} = (\text{Ц}_{\text{пр}} + \text{Ц}_{\text{вр}} + \text{С}_{\text{стр}}) / N \times \text{И}_{\text{дефл}}, \text{ где}$$

РПС – расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по муниципальному району, городскому округу Ставропольского края;

$\text{Ц}_{\text{пр}}$ – средняя цена стандартного жилья на первичном рынке по муниципальному району, городскому округу Ставропольского края за отчетный квартал по информации администрации соответствующего муниципального района, городского округа Ставропольского края;

$\text{Ц}_{\text{вр}}$ – средняя цена стандартного жилья на вторичном рынке по муниципальному району, городскому округу Ставропольского края за отчетный квартал по информации администрации соответствующего муниципального района, городского округа Ставропольского края;

$\text{С}_{\text{стр}}$ – средняя стоимость строительства жилья в соответствующем муниципальном районе, городском округе Ставропольского края за отчетный

квартал по данным Северо-Кавказстата;

N – количество показателей, использованных при расчете ($C_{пр}$, $C_{вр}$, $C_{стр}$);

$I_{дефл}$ – расчетный индекс-дефлятор на период времени от отчетного до планируемого квартала.

При отсутствии отчетных данных Северо-Кавказстата о средней стоимости строительства жилья в соответствующем муниципальном районе, городском округе Ставропольского края за отчетный квартал указанная стоимость принимается в размере имеющихся последних отчетных данных Северо-Кавказстата о средней стоимости строительства жилья в соответствующем муниципальном районе, городском округе Ставропольского края за предшествующие отчетному кварталу восемь кварталов с учетом соответствующего индекса-дефлятора на период времени от квартала, по которому имеются последние указанные данные, до отчетного квартала.

При отсутствии информации администрации муниципального района, городского округа Ставропольского края о средней цене стандартного жилья на первичном рынке по муниципальному району, городскому округу Ставропольского края за отчетный квартал или если средняя стоимость строительства жилья в соответствующем муниципальном районе, городском округе Ставропольского края по отчетным данным Северо-Кавказстата ниже средней цены стандартного жилья на первичном рынке в соответствующем муниципальном районе, городском округе Ставропольского края за отчетный квартал по информации администрации муниципального района, городского округа Ставропольского края, средняя стоимость строительства жилья в соответствующем муниципальном районе, городском округе Ставропольского края принимается по отчетным данным Северо-Кавказстата.

Средняя стоимость строительства жилья в муниципальном районе, городском округе Ставропольского края по отчетным данным Северо-Кавказстата не должна превышать среднюю цену стандартного жилья на первичном рынке в соответствующем муниципальном районе, городском округе Ставропольского края по информации администрации соответствующего муниципального района, городского округа Ставропольского края. При ее превышении в расчете вместо средней стоимости строительства жилья в соответствующем муниципальном районе, городском округе Ставропольского края по отчетным данным Северо-Кавказстата министерством принимается средняя цена стандартного жилья на первичном рынке в муниципальном районе, городском округе Ставропольского края за отчетный квартал по информации администрации соответствующего муниципального района, городского округа Ставропольского края.

2.3. Для городских округов Ставропольского края: Ставрополь, Ессентуки, Железноводск, Кисловодск, Лермонтов, Невинномысск, Пятигорск, расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал принимается равным средней арифметической цене стандартного жилья на первичном и вторичном рынках жилья по городскому округу Став-

ропольского края: Ставрополь, Ессентуки, Железноводск, Кисловодск, Лермонтов, Невинномысск, Пятигорск, по информации администрации соответствующего городского округа Ставропольского края за отчетный квартал с учетом индекса-дефлятора.

2.4. В случае если расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья по муниципальному району, городскому округу Ставропольского края на планируемый квартал ниже средней стоимости строительства жилья по Ставропольскому краю за отчетный квартал по данным Северо-Кавказстата с учетом индекса-дефлятора, то вместо него принимается средняя стоимость строительства жилья по Ставропольскому краю за отчетный квартал по данным Северо-Кавказстата с учетом индекса-дефлятора, которая округляется до ближайшего кратного 10 (десяти) рублям.

В случае если расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья по муниципальному району, городскому округу Ставропольского края на планируемый квартал выше средней стоимости строительства жилья по Ставропольскому краю за отчетный квартал по данным Северо-Кавказстата с учетом индекса-дефлятора, то при проведении последующих расчетов рост расчетного показателя средней рыночной стоимости жилья по муниципальному району, городскому округу Ставропольского края по отношению к его показателю предыдущего квартала, не должен превышать индекса-дефлятора, установленного на планируемый квартал.

2.5. В случае преобразования муниципальных образований Ставропольского края, входящих в состав муниципального района Ставропольского края, путем их объединения во вновь образованное муниципальное образование Ставропольского края и наделения вновь образованного муниципального образования Ставропольского края статусом городского округа Ставропольского края или путем их объединения с городским округом Ставропольского края в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Ставропольского края (далее соответственно – вновь образованный городской округ, преобразованный городской округ) и предоставления в связи с этим администрацией вновь образованного городского округа или преобразованного городского округа в министерство информации о средней цене стандартного жилья на первичном и вторичном рынках по вновь образованному городскому округу или преобразованному городскому округу за отчетный квартал министерством производится расчет показателя средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по вновь образованному городскому округу или преобразованному городскому округу на основании предоставленной администрацией вновь образованного городского округа или преобразованного городского округа информации, в котором однократно не учитывается абзац второй подпункта 2.4 Методики.

При отсутствии информации о средней цене стандартного жилья на первичном и вторичном рынках по вновь образованному городскому округу или преобразованному городскому округу за отчетный квартал министерством в расчете средней рыночной стоимости жилья по вновь образованному

городскому округу или преобразованному городскому округу на планируемый квартал используется информация о средней цене стандартного жилья на первичном и вторичном рынках по муниципальному району, городскому округу, правопреемником(ами) которого(ых) является вновь образованный городской округ или преобразованный городской округ, за предыдущий отчетный квартал с учетом соответствующего индекса-дефлятора.

2.6. Расчетные показатели средней рыночной стоимости жилья по муниципальному району, городскому округу Ставропольского края на планируемый квартал утверждаются приказом министерства ежеквартально.

3. Расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья по муниципальному району Ставропольского края без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов Ставропольского края, населенным пунктам, являющимся административными центрами муниципальных районов Ставропольского края, на планируемый квартал определяется по формуле:

$$\text{РПС}_\pi = \text{РПС} \times K_k, \text{ где}$$

РПС_π – расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья по муниципальному району Ставропольского края без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов Ставропольского края, населенным пунктам, являющимся административными центрами муниципальных районов Ставропольского края, на планируемый квартал;

РПС – расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по соответствующему муниципальному району Ставропольского края;

K_k – поправочный коэффициент к средней рыночной стоимости жилья по муниципальным районам Ставропольского края, учитывающий категорию населенного пункта Ставропольского края (муниципальный район Ставропольского края без учета населенного пункта, являющегося административным центром муниципального района Ставропольского края, населенный пункт, являющийся административным центром муниципального района Ставропольского края) (далее – поправочный коэффициент).

В расчете поправочных коэффициентов используются данные о средней цене стандартного жилья на вторичном рынке по муниципальным образованиям муниципальных районов Ставропольского края по информации администраций муниципальных образований соответствующих муниципальных районов Ставропольского края и средняя рыночная стоимость жилья по данным муниципальным районам Ставропольского края, установленная органом исполнительной власти Ставропольского края, уполномоченным Правительством Ставропольского края.

Поправочные коэффициенты рассчитываются по муниципальным рай-

онам Ставропольского края без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов Ставропольского края, и населенным пунктам, являющимся административными центрами муниципальных районов Ставропольского края.

Поправочный коэффициент по населенному пункту, являющемуся административным центром муниципального района Ставропольского края, рассчитывается исходя из соотношения средних цен стандартного жилья на вторичном рынке по населенному пункту, являющемуся административным центром муниципального района Ставропольского края, за отчетный квартал по информации администрации муниципального образования, являющегося административным центром соответствующего муниципального района Ставропольского края, с учетом индекса-дефлятора на период от отчетного квартала до квартала, предыдущего планируемому, и средней рыночной стоимости жилья по данному муниципальному району Ставропольского края, установленной органом исполнительной власти Ставропольского края, уполномоченным Правительством Ставропольского края на квартал, предыдущий планируемому, с округлением в большую сторону до одного знака после запятой, если вторая цифра после запятой от 1 до 9 включительно.

Поправочный коэффициент по муниципальному району Ставропольского края без учета населенного пункта, являющегося административным центром муниципального района Ставропольского края, рассчитывается исходя из соотношения средних цен стандартного жилья на вторичном рынке по населенным пунктам муниципального района Ставропольского края без учета населенного пункта, являющегося административным центром муниципального района Ставропольского края, за отчетный квартал по информации администраций муниципальных образований соответствующего муниципального района Ставропольского края, с учетом индекса-дефлятора на период от отчетного квартала до квартала, предыдущего планируемому, и средней рыночной стоимости жилья по данному муниципальному району Ставропольского края, установленной органом исполнительной власти Ставропольского края, уполномоченным Правительством Ставропольского края на квартал, предыдущий, планируемому, с округлением в большую сторону до одного знака после запятой, если вторая цифра после запятой от 1 до 9 включительно.

В зависимости от расчетных значений поправочных коэффициентов по муниципальным районам Ставропольского края без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов Ставропольского края, муниципальные районы Ставропольского края подразделяются на следующие группы:

- 1 группа – $K_{к1}$ – составляет более 0,8;
- 2 группа – $K_{к2}$ – составляет от 0,6 до 0,8 включительно;
- 3 группа – $K_{к3}$ – составляет менее 0,6.

Средний размер поправочных коэффициентов по муниципальным районам Ставропольского края без учета населенных пунктов, являющихся ад-

министративными центрами муниципальных районов Ставропольского края, по каждой группе определяется как среднеарифметическое значение расчетных поправочных коэффициентов по муниципальным районам Ставропольского края без учета населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов Ставропольского края, отнесенных к данной группе, с округлением в большую сторону до одного знака после запятой, если вторая цифра после запятой от 1 до 9 включительно.

4. Расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья по муниципальному району Ставропольского края без учета населенного пункта, являющегося административным центром муниципального района Ставропольского края, населенному пункту, являющемуся административным центром муниципального района Ставропольского края на планируемый квартал, не должен быть ниже средней стоимости строительства жилья по Ставропольскому краю за отчетный квартал по данным Северо-Кавказстата с учетом индекса-дефлятора.

В случае если расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья по муниципальному району Ставропольского края без учета населенного пункта, являющегося административным центром муниципального района Ставропольского края, населенному пункту, являющемуся административным центром муниципального района Ставропольского края, на планируемый квартал ниже средней стоимости строительства жилья по Ставропольскому краю за отчетный квартал по данным Северо-Кавказстата с учетом индекса-дефлятора, то вместо него принимается средняя стоимость строительства жилья по Ставропольскому краю за отчетный квартал по данным Северо-Кавказстата с учетом индекса-дефлятора, которая округляется до ближайшего кратного 10 (десяти) рублям.

В случае если расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья по муниципальному району Ставропольского края без учета населенного пункта, являющегося административным центром муниципального района Ставропольского края, населенному пункту, являющемуся административным центром муниципального района Ставропольского края, на планируемый квартал выше средней стоимости строительства жилья по Ставропольскому краю за отчетный квартал по данным Северо-Кавказстата с учетом индекса-дефлятора, то при проведении последующих расчетов рост расчетного показателя средней рыночной стоимости жилья по муниципальному району Ставропольского края без учета населенного пункта, являющегося административным центром муниципального района Ставропольского края, населенному пункту, являющемуся административным центром муниципального района Ставропольского края, на планируемый квартал по отношению к его показателю предыдущего квартала, не должен превышать индекса-дефлятора, установленного на планируемый квартал.

Расчетные показатели средней рыночной стоимости жилья по муниципальному району Ставропольского края без учета населенного пункта, яв-

ляющегося административным центром муниципального района Ставропольского края, населенному пункту, являющемуся административным центром муниципального района Ставропольского края, на планируемый квартал округляются до ближайшего кратного 10 (десяти) рублям.

Расчетные показатели средней рыночной стоимости жилья по муниципальному району Ставропольского края без учета населенного пункта, являющегося административным центром муниципального района Ставропольского края, населенному пункту, являющемуся административным центром муниципального района Ставропольского края, на планируемый квартал утверждаются приказом министерства ежеквартально.

Первый заместитель министра
строительства и архитектуры
Ставропольского края



С.Н.Никитенко