



**КонсультантПлюс**  
надежная правовая поддержка

Приказ Министерства строительства и  
развития инфраструктуры Свердловской  
области от 27.11.2015 N 470-П  
(ред. от 23.05.2016)

"Об утверждении методических рекомендаций  
для органов местного самоуправления  
муниципальных образований, расположенных  
на территории Свердловской области, по  
определению средней рыночной стоимости  
одного квадратного метра общей площади  
жилых помещений для обеспечения жильем  
отдельных категорий граждан"

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

[www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

Дата сохранения: □ 19.12.2018

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И РАЗВИТИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРИКАЗ**  
от 27 ноября 2015 г. N 470-П

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ДЛЯ ОРГАНОВ  
МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ,  
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ  
ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН**

Список изменяющих документов  
(в ред. Приказа Министерства строительства и развития инфраструктуры  
Свердловской области от 23.05.2016 N 331-П)

Во исполнение подпункта 7.1 пункта 7 протокола от 07.10.2015 N 3 заседания Совета при Губернаторе Свердловской области по противодействию коррупции, в целях эффективного использования бюджетных средств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан в рамках программных мероприятий, реализуемых на территории Свердловской области, приказываю:

1. Утвердить Методические **рекомендации** для органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан (прилагается).

2. Контроль за исполнением настоящего Приказа оставляю за собой.

3. Настоящий Приказ опубликовать на "Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области" ([www.pravo.gov66.ru](http://www.pravo.gov66.ru)).

Министр строительства и  
развития инфраструктуры  
Свердловской области  
С.Ю.БИДОНЬКО

Утвержден  
Приказом  
Министерства строительства  
и развития инфраструктуры  
Свердловской области  
от 27 ноября 2015 г. N 470-П

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ДЛЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ  
СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ  
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ  
ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН**

Список изменяющих документов  
(в ред. Приказа Министерства строительства и развития инфраструктуры  
Свердловской области от 23.05.2016 N 331-П)

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Методические рекомендации для органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для обеспечения жильем отдельных категорий граждан (далее соответственно - Методические рекомендации, орган местного самоуправления) предназначены для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Свердловской области (городах, городских округах и муниципальных районах) при осуществлении расходов федерального и областного бюджетов на жилищное строительство, приобретение жилья и долевое участие в строительстве жилья в случаях, установленных действующим законодательством, а также для расчета размера социальных выплат на приобретение (строительство) жилых помещений гражданам, участвующим в жилищных программах, реализуемых на территории Свердловской области.

1.2. Определение стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения и стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Свердловской области осуществляется соответствующим органом местного самоуправления ежеквартально в срок до 25 числа последнего месяца текущего квартала.

## 2. СБОР ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЬЯ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1. В целях определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территориях муниципальных образований используются следующие исходные данные (показатели):

а) среднерыночная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья муниципального образования.

Под первичным рынком жилья понимается рынок жилых помещений, на котором осуществляется передача в собственность нового (вновь построенного или реконструированного) жилья на возмездной основе, правами на реализацию которого обладают: государство в лице федеральных, территориальных и местных органов исполнительной власти; фирмы-застройщики, осуществляющие строительство (реконструкцию) объектов недвижимости; юридические и физические лица, официально уполномоченные осуществлять реализацию жилья;

б) среднерыночная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья муниципального образования.

Объектом наблюдения на вторичном рынке жилья являются жилые помещения, находящиеся в частной или в государственной собственности и обладающие определенной степенью износа в результате эксплуатации. Кроме того, на вторичном рынке жилья регистрируются цены на вновь построенные (т.е. не бывшие в эксплуатации) или реконструированные жилые помещения, являющиеся объектом перепродажи как физическими, так и юридическими лицами; на вторичном рынке жилья собственниками квартир могут выступать как физические, так и юридические лица;

в) средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилья на территории муниципального образования.

Средней фактической стоимостью строительства является сумма фактически произведенных застройщиками капитальных затрат, приходящихся на один квадратный метр общей площади законченных строительством за отчетный период жилых домов (без пристроек, надстроек и встроженных помещений и без

жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками), независимо от даты начала строительства, включая дома, строительство которых осуществлялось с нарушением нормативных сроков.

2.2. Сбор данных для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории соответствующего муниципального образования на расчетный квартал осуществляется в текущем квартале.

2.3. Основными источниками информации, используемыми при осуществлении сбора данных, являются:

2.3.1. Данные о рыночной цене одного квадратного метра на первичном и вторичном рынках жилья в многоквартирных жилых домах, предоставленные специализированными организациями, осуществляющими оценочную деятельность на территории соответствующего муниципального образования.

2.3.2. Данные открытых печатных изданий, в которых размещаются сведения о ценах на первичном и вторичном рынках жилья в многоквартирных жилых домах, предложения объектов недвижимости, выставленных на продажу, а также информация, содержащаяся на официальных сайтах агентств недвижимости и застройщиков.

(в ред. [Приказа](#) Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 23.05.2016 N 331-П)

2.3.3. Данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области (далее - Свердловскстат) о средней стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений ([форма N С-1](#) "Сведения о вводе в эксплуатацию зданий, сооружений и реализации инвестиционных проектов") в соответствующем муниципальном образовании.

2.3.4. Сведения о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на соответствующий период на территории Свердловской области, утвержденные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

2.3.5. Сведения о фактических произведенных застройщиками капитальных затрат законченных объектов жилищного строительства, ввод которых был осуществлен в текущем году (без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками).

(п. 2.3.5 введен [Приказом](#) Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 23.05.2016 N 331-П)

### 3. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ ДАННЫХ И РАСЧЕТ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЬЯ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1. Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилья определяется отдельно для первичного рынка жилья и для вторичного рынка жилья. При этом для расчета не учитывается цена одного квадратного метра жилой площади элитных квартир (это квартиры в кирпичных домах повышенной комфортности, построены по индивидуальным проектам).

3.2. В случае использования органом местного самоуправления муниципального образования аналитических обзоров (справок) по уровню цен на первичном и вторичном рынке жилья в соответствующем муниципальном образовании, подготовленных Региональной ассоциацией "Уральская Палата Недвижимости" (в том числе опубликованных в открытом доступе на официальном сайте или подготовленных по контракту либо по соглашению), расчет среднерыночных цен на первичном и вторичном рынках жилья, предусмотренный [пунктами 3.4 и 3.5](#) настоящих Методических рекомендаций, не производится.

3.3. Органом местного самоуправления муниципального образования проводится анализ собранной информации, определяется ее достоверность по ранее представленным и опубликованным данным. При необходимости от источника информации запрашиваются разъяснения и уточнения. Если сведения являются некорректными или необоснованными, то в расчетах они не принимаются.

3.4. Показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на

первичном рынке жилья по муниципальному образованию Свердловской области ежеквартально определяется на основании данных, указанных в [подпунктах 2.3.1](#) и [2.3.2](#) настоящих Методических рекомендаций, и рассчитывается по формуле:

$$Ц_{пр} = \frac{\sum Ц_{пр.мониторинг}}{n}, \text{ где:}$$

$Ц_{пр}$  - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья;

$\sum Ц_{пр.мониторинг}$  - общая сумма цен одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья по каждому источнику информации, используемому в результате мониторинга по соответствующему муниципальному образованию Свердловской области;

$n$  - количество источников информации, используемых в результате мониторинга по соответствующему муниципальному образованию Свердловской области.

3.5. Показатель среднерыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья по муниципальному образованию Свердловской области ежеквартально определяется на основании данных, указанных в [подпунктах 2.3.1](#) и [2.3.2](#) настоящих Методических рекомендаций, и рассчитывается по формуле:

$$Ц_{вр} = \frac{\sum Ц_{вр.мониторинг}}{\sum S_{КВ.М}}, \text{ где:}$$

$Ц_{вр}$  - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья;

$\sum Ц_{вр.мониторинг}$  - общая сумма стоимости жилых помещений на вторичном рынке жилья, полученная в результате мониторинга и используемая в расчетах;

$\sum S_{КВ.М}$  - общая сумма площадей жилых помещений на вторичном рынке жилья, полученная в результате мониторинга и используемая в расчетах.

3.6. В случае отсутствия данных на первичном рынке жилья, указанных в [подпунктах 2.3.1](#) и [2.3.2](#) настоящих Методических рекомендаций, то расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья осуществляется по следующей формуле:

$$Ц_{пр} = C_{стр} \times 1,06, \text{ где:}$$

$Ц_{пр}$  - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья;

$C_{стр}$  - средняя стоимость строительства жилья в соответствующем муниципальном образовании (в текущем квартале);

(в ред. [Приказа](#) Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 23.05.2016 N 331-П)

1,06 - коэффициент, учитывающий долю прибыли от фактических затрат застройщика.

3.7. В случае отсутствия данных на вторичном рынке жилья, указанных в [подпунктах 2.3.1](#) и [2.3.2](#) настоящих Методических рекомендаций, расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого на вторичном рынке жилья осуществляется по следующей формуле:

$$Ц_{вр} = C_{Минстрой} \times K_{пл.нас.} \times K_{обесп.жильем}, \text{ где:}$$

$C_{вр}$  - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья;

$C_{Минстрой}$  - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья на соответствующий период на территории Свердловской области, утвержденная Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

$K_{пл.нас.}$  - коэффициент, учитывающий отношение численности жителей на один квадратный километр (плотность населения) в муниципальном образовании к среднеобластному значению, который принимает значение от 0,7 до 0,8 и определяется по следующей формуле:

(в ред. Приказа Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 23.05.2016 N 331-П)

$$K_{пл.нас.} = \frac{ЧПН_{МО}}{ЧПН_{СО}}, \text{ где:}$$

$ЧПН_{МО}$  - число жителей на один квадратный километр (плотность населения) в муниципальном образовании (на конец года);

$ЧПН_{СО}$  - число жителей на один квадратный километр (плотность населения) в Свердловской области (на конец года);

$K_{обесп.жильем}$  - коэффициент, учитывающий отношение обеспеченности одного жителя общей площадью жилых помещений в муниципальном образовании к среднеобластному значению, который принимает значение от 0,7 до 0,9 и определяется по следующей формуле:

(в ред. Приказа Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 23.05.2016 N 331-П)

$$K_{обесп.жильем} = \frac{ОБ_{МО}}{ОБ_{СО}}, \text{ где:}$$

$ОБ_{МО}$  - общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в муниципальном образовании (на конец года);

$ОБ_{СО}$  - общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в Свердловской области (на конец года).

3.8. В случае отсутствия сведений по средней стоимости строительства жилья в соответствующем муниципальном образовании в текущем периоде, указанных в подпунктах 2.3.3 и 2.3.5 настоящих Методических рекомендаций, возможно использовать следующие данные:

3.8.1. Имеющиеся данные Свердловскстата о средней стоимости строительства либо сведения о фактических произведенных застройщиками капитальных затрат законченных объектов жилищного строительства за период, предшествующий текущему периоду, но не ранее 2012 года, с учетом использования индексов-дефляторов по отрасли "Строительство" на период времени до текущего периода, доведенные Министерством экономического развития Российской Федерации.

3.8.2. Статистические данные по средней стоимости строительства 1 квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных по Свердловской области, размещенные на официальном сайте Росстата в сети Интернет по адресу: <http://www.gks.ru/> (Раздел: Официальная статистика -> Предпринимательство -> Строительство -> Оперативная информация); с учетом использования коэффициента, определенного согласно ниже представленной таблице:

Отдаленность административного центра муниципального образования от ближайшего наиболее крупного города Свердловской области <*>	Коэффициент для использования в расчете
--	---

до 100 км	0,85
от 100 км и более	0,95

-----  
<\*> - наиболее крупные города: Екатеринбург, Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск, Серов, Новоуральск и Асбест.  
(п. 3.8 в ред. Приказа Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 23.05.2016 N 331-П)

3.9. Расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по муниципальному образованию определяется по формуле;

$$РПС = \frac{(Ц_{гр} + Ц_{вр} + C_{стр})}{3} \times I_{дефл}, \text{ где:}$$

РПС - расчетный показатель средней рыночной стоимости жилья на планируемый квартал по муниципальному образованию;

$C_{гр}$  - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья, определенная согласно одному из пунктов 3.2, 3.4, 3.6 настоящих Методических рекомендаций;

$C_{вр}$  - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья, определенная согласно одному из пунктов 3.2, 3.5, 3.7 настоящих Методических рекомендаций;

$C_{стр}$  - средняя стоимость строительства жилья в соответствующем муниципальном образовании, определенная согласно пунктам 2.3.3, 2.3.5 и 3.8 настоящих Методических рекомендаций;

$I_{дефл}$  - 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".

(п. 3.9 в ред. Приказа Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 23.05.2016 N 331-П)

#### 4. ПОРЯДОК УТВЕРЖДЕНИЯ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. Рассчитанные средние значения рыночной цены одного квадратного метра общей площади жилья на первичном и вторичном рынках жилья и среднее значение рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию на планируемый квартал рассматриваются на заседании комиссии по определению средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, сложившейся в границах соответствующего муниципального образования, и вносятся на утверждение постановлением администрации соответствующего муниципального образования.

4.2. Средние значения рыночной цены одного квадратного метра общей площади жилья на первичном и вторичном рынке жилья и среднее значение рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию утверждаются постановлением администрации муниципального образования на планируемый квартал.

4.3. Копия постановления администрации муниципального образования на планируемый квартал направляется в ГКУ СО "Фонд жилищного строительства" не позднее 5 числа первого месяца планируемого квартала. К постановлению прикладываются расчеты и документы, подтверждающие получение исходных данных.

#### 5. ПРИМЕР ОПРЕДЕЛЕНИЯ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА

Утратил силу. - [Приказ](#) Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 23.05.2016 N 331-П.

---