



Правительство Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.06.2022

№ 433

Об утверждении Методики определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам, муниципальным и городским округам Нижегородской области

В целях реализации постановления Правительства Нижегородской области от 24 мая 2021 г. № 404 «Об утверждении порядка предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лицам, которые относились к категории детей-сирот и достигли возраста 23 лет, благоустроенных жилых помещений специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений», во исполнение подпункта 5.2 пункта 5 распоряжения Губернатора Нижегородской области от 19 апреля 2021 г. № 497-р «О решении постоянно действующего координационного совещания по обеспечению правопорядка в Нижегородской области» Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемую Методику определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам, муниципальным и городским округам Нижегородской области.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию.

И.о.Губернатора



Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 494FDA3EDC760C939DFED9862ED278F572A490F6
Кому выдан: Поляков Егор Николаевич
Действителен: с 10.01.2022 до 10.04.2023

Е.Н.Поляков

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Нижегородской области
от 09.06.2022 № 433

МЕТОДИКА
определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра
общей площади жилья по муниципальным районам, муниципальным и
городским округам Нижегородской области

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика определяет совокупность действий органов местного самоуправления муниципальных районов, муниципальных и городских округов Нижегородской области (далее – органы местного самоуправления) и государственного бюджетного учреждения Нижегородской области «Институт развития агломерации Нижегородской области» (далее – Учреждение), выполнение которых обеспечивает определение показателей средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (далее – средняя рыночная стоимость жилья) по муниципальным районам, муниципальным и городским округам Нижегородской области (далее – муниципальные образования), учитываемых при определении цены муниципального (государственного) контракта на приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья (в том числе путем заключения договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов) либо на вторичном рынке жилья, а также на строительство жилых помещений на территории соответствующего муниципального образования для предоставления их детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лицам, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями (далее – сироты) в соответствии с постановлением Правительства Нижегородской области

от 24 мая 2021 г. № 404 «Об утверждении порядка предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лицам, которые относились к категории детей-сирот и достигли возраста 23 лет, благоустроенных жилых помещений специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений».

1.2. В целях настоящей Методики:

1) под первичным рынком жилья понимается рынок жилья, на котором осуществляются сделки по передаче в собственность нового (вновь построенного или реконструированного) жилья, права на которое не были зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и правами на реализацию которого обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления; фирмы-застройщики, осуществляющие строительство (реконструкцию) объектов недвижимости, юридические и физические лица, уполномоченные осуществлять реализацию жилья в установленном законодательством порядке. Также к сделкам на первичном рынке жилья относятся сделки в отношении жилых помещений в многоквартирных домах до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, заключаемые в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2) под вторичным рынком жилья понимается рынок жилья, на котором осуществляются сделки по передаче в собственность жилья, находящегося в частной собственности (принадлежащего на праве собственности физическим или юридическим лицам), муниципальной или государственной собственности и обладающего определенной степенью износа в результате эксплуатации. Также к сделкам на вторичном рынке жилья относятся сделки в отношении вновь построенного жилья (то есть не бывшего в эксплуатации) или реконструированного жилья, являющегося объектом

перепродажи как физическими, так и юридическими лицами;

3) под жильем понимается обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования (кухня, санузел), предназначенных для удовлетворения сиротами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, одновременно соответствующее следующим требованиям:

– жилое помещение должно находиться преимущественно в многоквартирном доме:

расположенном в жилой зоне в соответствии с градостроительным зонированием (в благоустроенном районе):

год постройки которого не ранее 1970 года;

не признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и максимально отвечающем требованиям, установленным в разделе II Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47; в СП 54.13330 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 3 декабря 2016 г. №883/пр; в санитарных правилах и нормах СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 г. № 3, а также в

иных правилах и нормах, содержащих требования к жилым помещениям в соответствии с действующим законодательством;

придомовая территория, лестничные пролеты и входные группы которого находятся в удовлетворительном состоянии;

– жилое помещение должно отвечать требованиям, предъявляемым к благоустроенным жилым помещениям, в том числе должно быть обеспечено необходимыми инженерными системами;

– площадь жилого помещения (без учета лоджий и балконов) должна составлять не менее 30 кв.м;

– жилое помещение не должно располагаться в цокольном полуподвальном или подвальном этаже многоквартирного дома.

1.3. Исходными данными для определения средней рыночной стоимости жилья по муниципальным образованиям являются следующие показатели:

1) показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья на территории соответствующего муниципального образования;

2) показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке жилья на территории соответствующего муниципального образования;

3) показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Нижегородской области на соответствующий период, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – показатель, установленный Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации).

2. Подготовка информации о показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории муниципального образования

2.1. Ответственными за подготовку исходных данных, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 1.3 настоящей Методики, являются органы местного

самоуправления.

2.2. В целях подготовки информации, указанной в пункте 2.1 настоящей Методики, органы местного самоуправления соответствующего муниципального образования:

2.2.1. Осуществляют ежеквартальный мониторинг рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (далее – рыночная стоимость жилья) с учетом типов многоквартирных домов по конструктивным системам по первичному и вторичному рынкам жилья на территории соответствующего муниципального образования (далее – мониторинг рыночной стоимости жилья) посредством сбора данных о рыночной стоимости жилья:

– представленных специализированными организациями, осуществляющими оценочную деятельность на территории Нижегородской области;

– полученных из открытых печатных изданий, в которых размещаются сведения о рыночной стоимости жилья на территории соответствующего муниципального образования, на основании предложений по объектам недвижимости, выставленным на продажу, а также на основании информации, содержащейся на официальных сайтах агентств недвижимости и застройщиков, сайтах ЦИАН, Авито, Domofond.ru и аналогичных сайтах;

– представленных застройщиками объектов капитального жилищного строительства (данные учитываются только при проведении мониторинга рыночной стоимости жилья на первичном рынке жилья).

При проведении мониторинга рыночной стоимости жилья рекомендуется использовать данные о рыночной стоимости жилья на территории непосредственно тех населенных пунктов, где планируется строительство и (или) приобретение жилых помещений для сирот с учетом пункта 1.2 настоящей Методики.

Решение о необходимости формировать рыночную стоимость жилья на основании данных по отдельным населенным пунктам (внутригородским районам), входящим в состав соответствующего муниципального образования,

на территории которых планируется приобретение (строительство) квартир для сирот, принимается органом местного самоуправления такого муниципального образования.

Органы местного самоуправления самостоятельно решают вопрос репрезентативности выборки с учетом формирования рынка жилья на соответствующей территории.

2.2.2. Подготавливают на основании проведенного мониторинга рыночной стоимости жилья следующую информацию:

– о рыночной стоимости жилья на территории соответствующего муниципального образования посредством заполнения таблицы по форме согласно приложению 1 к настоящей Методике (далее – таблица 1);

– о средней рыночной стоимости жилья на территории соответствующего муниципального образования посредством заполнения сводной таблицы по форме согласно приложению 2 к настоящей Методике (далее – таблица 2).

Таблица 1 заполняется отдельно для первичного рынка жилья и для вторичного рынка жилья на территории соответствующего муниципального образования с учетом типов домов по конструктивным системам. К таблице 1 прилагаются копии документов, на основании которых органом местного самоуправления произведен расчет рыночной стоимости жилья на территории соответствующего муниципального образования (копии отчета об оценке рыночной стоимости жилья, копии печатных изданий, принт-скрины с сайтов, коммерческие предложения от застройщиков и так далее).

Таблица 2 заполняется на основании данных таблицы 1.

Показатели рыночной (средней рыночной) стоимости жилья на территории соответствующего муниципального образования округляются до ближайшего кратного 10 (десяти) рублям.

При отсутствии в текущем квартале информации о рыночной стоимости жилья на первичном и (или) вторичном рынках жилья на территории соответствующего муниципального образования (не ведется строительство,

отсутствуют коммерческие предложения со стороны застройщиков, нет предложений о продаже соответствующей требованиям методики недвижимости в течение текущего квартала и т.п.) в соответствующих графах таблиц 1, 2 ставятся прочерки.

2.2.3. В срок до 25 числа последнего месяца текущего квартала направляют информацию, указанную в подпункте 2.2.2 настоящего пункта, в адрес Учреждения официальным письмом через систему электронного документооборота (далее – СЭДО) либо почтовым отправлением (в случае отсутствия у органа местного самоуправления технической возможности направления информации через СЭДО).

2.3. Руководитель органа местного самоуправления, представившего информацию, несет ответственность за достоверность и актуальность представляемой в Учреждение информации, а также за соблюдение сроков ее представления.

3. Определение средней рыночной стоимости жилья по муниципальным образованиям

3.1. Учреждение:

3.1.1. Осуществляет ежеквартальный мониторинг средней рыночной стоимости жилья по каждому муниципальному образованию посредством проверки достоверности и анализа информации, поступившей в Учреждение в соответствии с подпунктом 2.2.3 пункта 2.2 настоящей Методики.

При необходимости Учреждение запрашивает у сотрудника органа местного самоуправления, ответственного за представление информации в Учреждение, разъяснения и уточнения по представленной информации. Если представленная информация некорректна либо необоснована, то такая информация не учитывается при определении средней рыночной стоимости жилья по соответствующему муниципальному образованию.

3.1.2. На основании исходных данных, указанных в пункте 1.3 настоящей Методики, в том числе с учетом мониторинга, проведенного в соответствии с подпунктом 3.1.1 настоящего пункта, рассчитывает показатели средней

рыночной стоимости жилья в целом по каждому муниципальному образованию.

Показатели средней рыночной стоимости жилья по каждому муниципальному образованию рассчитываются как среднеарифметическое показателей соответствующего муниципального образования, включенных в таблицу 2.

При отсутствии информации о средней рыночной стоимости жилья на первичном и (или) вторичном рынках жилья на территории муниципального образования (не ведется строительство, отсутствуют коммерческие предложения со стороны застройщиков, нет предложений о продаже соответствующей требованиям методики недвижимости в течение текущего квартала и т.п.), показатель средней рыночной стоимости жилья по соответствующему муниципальному образованию принимается в размере, равном размеру показателя, установленного Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период, соответствующий расчетному периоду.

При отсутствии показателя, установленного Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период, соответствующий расчетному периоду, показатель средней рыночной стоимости жилья по соответствующему муниципальному образованию принимается в размере, равном размеру показателя, установленного Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период, предшествующий расчетному периоду.

При изменении (актуализации) в течение расчетного квартала показателя, установленного Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, на основании которого Учреждением определена средняя рыночная стоимость жилья в соответствующем муниципальном образовании, показатель средней рыночной стоимости жилья по соответствующему муниципальному образованию пересматривается по письменному запросу соответствующего муниципального образования.

Показатели средней рыночной стоимости жилья по муниципальному образованию округляются до ближайшего кратного 10 (десяти) рублям.

3.1.3. В срок до 15 числа первого месяца квартала, следующего за текущим кварталом:

- определяет Перечень показателей средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по каждому муниципальному образованию (далее – Перечень);

- направляет Перечень в министерство социальной политики Нижегородской области официальным письмом через СЭДО;

- размещает Перечень на официальном сайте Учреждения.

3.2. Руководитель Учреждения несет ответственность за размер рассчитанных в соответствии с пунктом 3.1 Методики показателей средней рыночной стоимости жилья, включенных в Перечень, и своевременность представления Перечня в Министерство, а также размещение его на официальном сайте Учреждения.

Итого, средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных панельных домах на территории муниципального образования, м ²								
	Монолитный							
Итого, средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных монолитных домах на территории муниципального образования, м ²								

Примечание:

Форма заполняется (при наличии данных) по:

многоквартирным домам:

- *первичного рынка*
- *вторичного рынка*

* - результат заносится в сводную таблицу (приложение 2 к Методике)

** - Копии обосновывающих документов формируются в соответствии с нумерацией (гр.3) и направляются отдельным файлом.

к Методике определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам, городским и муниципальным округам Нижегородской области

ИНФОРМАЦИЯ

о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории _____ муниципального района (муниципального округа, городского округа) Нижегородской области за _____ квартал _____ года

Форма сводной таблицы

Наименование муниципального района (городского округа, муниципального округа)	Типы домов по конструктивным системам	Средняя рыночная стоимость, 1 м ²	
		многоквартирные дома	
		первичный рынок, руб/м ²	вторичный рынок, руб/м ²
	Кирпичный		
	Панельный		
	Монолитный		

Руководитель _____

Ответственный исполнитель _____