

АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от «13» марта 2020 года №79

**О мерах по обеспечению осуществления полномочий комитета по строительству Ленинградской области по расчету размера субсидий и социальных выплат, предоставляемых на строительство (приобретение) жилья за счет средств областного бюджета Ленинградской области в рамках реализации на территории Ленинградской области мероприятий государственных программ Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и «Комплексное развитие сельских территорий», а также мероприятий государственных программ Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и «Комплексное развитие сельских территорий Ленинградской области»**

В целях обеспечения осуществления полномочий комитета по строительству Ленинградской области (далее - Комитет) по расчету размера субсидий и социальных выплат, предоставляемых за счет средств областного бюджета Ленинградской области в рамках реализации на территории Ленинградской области государственных программ Российской Федерации и государственных программ Ленинградской области:

1. Утвердить Методические [рекомендации](#Par43) по определению норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в муниципальных образованиях Ленинградской области и стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на сельских территориях Ленинградской области (далее - Методические рекомендации) согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Рекомендовать администрациям муниципальных образований Ленинградской области (поселений, городского округа):

2.1. Руководствоваться Методическими [рекомендациями](#Par43) при расчете норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в муниципальных образованиях Ленинградской области в рамках реализации мероприятия по обеспечению жильем молодых семей ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», а также основных мероприятий «Улучшение жилищных условий молодых граждан (молодых семей)» и «Улучшение жилищных условий граждан с использованием средств ипотечного кредита (займа)» подпрограммы «Содействие в обеспечении жильем граждан Ленинградской области» государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и при расчете стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на сельских территориях Ленинградской области в рамках реализации мероприятия по предоставлению гражданам социальных выплат на строительство (приобретение) жилья на сельских территориях в рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и государственной программы Ленинградской области «Комплексное развитие сельских территорий Ленинградской области».

2.2. В целях реализации мероприятия по обеспечению жильем молодых семей ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», а также основных мероприятий «Улучшение жилищных условий молодых граждан (молодых семей)» и «Улучшение жилищных условий граждан с использованием средств ипотечного кредита (займа)» подпрограммы «Содействие в обеспечении жильем граждан Ленинградской области» государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области»:

2.2.1. Производить расчеты средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения, городского округа Ленинградской области ежеквартально, не позднее 15-го числа последнего месяца текущего квартала;

2.2.2. утверждать норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения, городского округа Ленинградской области не позднее 10 дней с даты утверждения Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Ленинградской области на планируемый квартал;

2.2.3. представлять в администрации муниципальных районов Ленинградской области в соответствии с административно-территориальным устройством Ленинградской области утвержденный норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения в расчетном квартале не позднее 2 дней с даты утверждения с приложением финансово-экономического обоснования и документов, подтверждающих исходные данные;

2.3. В целях реализации мероприятия по предоставлению гражданам социальных выплат на строительство (приобретение) жилья на сельских территориях в рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и государственной программы Ленинградской области «Комплексное развитие сельских территорий Ленинградской области» администрациям муниципальных образований Ленинградской области, относящимся к сельским территориям:

2.3.1. производить расчеты стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в сельской местности Ленинградской области ежегодно не позднее 15 числа первого месяца планируемого года;

2.3.2. утверждать стоимость одного квадратного метра общей площади жилья не позднее 10 дней с даты утверждения Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Ленинградской области на первый квартал планируемого года;

2.3.3. направлять в Комитет копию правового акта органа местного самоуправления поселения Ленинградской области об утверждении стоимости одного квадратного метра общей площади жилья не позднее 3 дней с даты утверждения с приложением финансово-экономического обоснования и документов, подтверждающих исходные данные.

3. Рекомендовать администрации Сосновоборского городского округа, администрациям муниципальных районов Ленинградской области ежеквартально не позднее 5 дней с даты получения утвержденных нормативов стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территориях поселений представлять в Комитет сводную таблицу нормативов стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по всем муниципальным образованиям (поселениям) муниципального района с приложением финансово-экономического обоснования и документов, подтверждающих исходные данные, представленных администрациями поселений Ленинградской области;

3. Отделу реализации мероприятий по улучшению жилищных условий граждан Комитета обеспечивать сбор, анализ, обработку и хранение данных о нормативах стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, представленных муниципальными образованиями Ленинградской области, и о стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в сельской местности Ленинградской области.

Правовые акты об утверждении нормативов стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территориях поселений и городского округа, а также об утверждении стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, принятые администрациями муниципальных образований Ленинградской области в первом квартале 2020 года в соответствии с методическими рекомендациями по определению норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в муниципальных образованиях Ленинградской области и стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в сельской местности Ленинградской области, утвержденными распоряжением комитета по строительству Ленинградской области от 04.12.2015 №552, считать действительными применительно к соответствующим аналогичным программам (мероприятиям), указанным в настоящем распоряжении.

4. Распоряжение Комитета от 04.12.2015 №552 «О мерах по обеспечению осуществления полномочий комитета по строительству Ленинградской области по расчету размера субсидий и социальных выплат, предоставляемых за счет средств областного бюджета Ленинградской области в рамках реализации на территории Ленинградской области федеральных целевых программ и государственных программ Ленинградской области» признать утратившим силу.

5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель председателя комитета В.Паршин

УТВЕРЖДЕНЫ

распоряжением

комитета по строительству

Ленинградской области

от 13.03.2020 №79

(приложение)

**Методические рекомендации по определению**

**норматива стоимости одного квадратного метра**

**общей площади жилья в муниципальных образованиях Ленинградской области и стоимости одного квадратного метра общей площади жилья**

**на сельских территориях Ленинградской области**

Настоящие Методические рекомендации разработаны для использования муниципальными образованиями Ленинградской области:

- при расчете норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в муниципальных образованиях Ленинградской области в рамках реализации мероприятия по обеспечению жильем молодых семей ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», а также основных мероприятий «Улучшение жилищных условий молодых граждан (молодых семей)» и «Улучшение жилищных условий граждан с использованием средств ипотечного кредита (займа)» подпрограммы «Содействие в обеспечении жильем граждан Ленинградской области» государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области»;

- при расчете стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на сельских территориях Ленинградской области в рамках реализации мероприятий по предоставлению гражданам социальных выплат на строительство (приобретение) жилья на сельских территориях в рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и государственной программы Ленинградской области «Комплексное развитие сельских территорий Ленинградской области».

I. Расчет норматива стоимости одного квадратного метра общей

площади жилья в муниципальных образованиях Ленинградской

области в рамках реализации мероприятия по обеспечению жильем молодых семей ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», а также основных мероприятий «Улучшение жилищных условий молодых граждан (молодых семей)» и «Улучшение жилищных условий граждан с использованием средств ипотечного кредита (займа)» подпрограммы «Содействие в обеспечении жильем граждан Ленинградской области» государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области»

1. Сбор исходных данных для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения, городского округа Ленинградской области

1.1. Для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории муниципального образования Ленинградской области - поселения Ленинградской области и Сосновоборского городского округа Ленинградской области используются следующие исходные данные (показатели):

стоимость одного квадратного метра площади жилья на территории поселения, городского округа Ленинградской области согласно договорам на приобретение (строительство) жилых помещений на территории соответствующего муниципального образования, представленным участниками жилищных программ (мероприятий), действующих на территории Ленинградской области (Ст\_дог);

стоимость одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения, городского округа Ленинградской области согласно сведениям риелторских организаций и кредитных организаций (банков), предоставленным официально или опубликованным в средствах массовой информации, применительно к территории соответствующего муниципального образования (Ст\_кред);

стоимость одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения, городского округа Ленинградской области согласно сведениям застройщиков, осуществляющих строительство на территории соответствующего муниципального образования (Ст\_строй);

стоимость одного квадратного метра площади жилья на территории Ленинградской области согласно сведениям от подразделений территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Ст\_стат).

1.2. Сбор данных для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения, городского округа Ленинградской области на расчетный квартал осуществляется в текущем квартале не реже одного раза в месяц.

2. Анализ полученных данных и расчет средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения, городского округа Ленинградской области

2.1. Администрации поселений и городского округа Ленинградской области осуществляют анализ поступивших сведений и проверку их достоверности. При необходимости от источника информации запрашиваются разъяснения и уточнения.

2.1.1. Сведения, являющиеся некорректными или необоснованными, при расчете средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории муниципального образования не применяются.

2.1.2. При получении достоверных сведений от нескольких источников по одному и тому же показателю применяется его среднее арифметическое значение.

2.1.3. В случае отсутствия сведений по какому-либо показателю в качестве исходного данного может быть использован соответствующий показатель аналогичного муниципального образования в пределах одного муниципального района.

Критериями выбора аналогичного муниципального образования являются:

тип поселения (городское, сельское);

численность населения муниципального образования в текущем квартале.

В случае отсутствия аналогичного муниципального образования в пределах одного муниципального района выбор аналогичного муниципального образования может быть осуществлен в пределах другого муниципального района.

2.2. Расчет стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения, городского округа Ленинградской области (Ст квм) производится по формуле:



СТ квм = Ср\_квм x К\_дефл,

где:

0,92 - коэффициент, учитывающий долю затрат покупателя по оплате услуг риелторов, нотариусов, кредитных организаций (банков) и других затрат;

N - количество показателей, используемых при расчете;

К\_дефл - индекс-дефлятор, определяемый уполномоченным федеральным органом исполнительной власти на основании дефляторов по видам экономической деятельности, индекса потребительских цен, на расчетный квартал.

2.3. Полученная по результатам расчетов, произведенных в соответствии разделом I настоящих Методических рекомендаций, средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения, городского округа Ленинградской области утверждается правовым актом соответствующего органа местного самоуправления в качестве норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья после утверждения Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Ленинградской области на планируемый квартал.

При этом утверждаемый правовым актом органа местного самоуправления норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения, городского округа Ленинградской области не должен быть выше средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Ленинградской области, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Копия правового акта органа местного самоуправления поселения Ленинградской области направляется в администрацию муниципального района Ленинградской области, на территории которого оно расположено, с приложением финансово-экономического обоснования и документов, подтверждающих исходные данные.

Копия правового акта органа местного самоуправления городского округа Ленинградской области направляется в комитет по строительству Ленинградской области с приложением финансово-экономического обоснования и документов, подтверждающих исходные данные.

II. Расчет стоимости одного квадратного метра общей площади

жилья на сельских территориях Ленинградской области в рамках

реализации мероприятия по предоставлению гражданам социальных выплат на строительство (приобретение) жилья на сельских территориях в рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и государственной программы Ленинградской области «Комплексное развитие сельских территорий Ленинградской области»

1. Сбор исходных данных для определения стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения Ленинградской области, относящегося к сельской местности, в соответствии с мероприятием

1.1. Для определения стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории муниципального образования Ленинградской области (сельского поселения) используются следующие исходные данные (показатели):

- фактическая стоимость жилого помещения, построенного (приобретенного) гражданами в течение года, предшествующего планируемому году реализации мероприятия;

- общая площадь жилого помещения, построенного (приобретенного) гражданами в течение года, предшествующего планируемому году реализации мероприятия;

- количество граждан, которые построили (приобрели) жилые помещения в конкретном муниципальном образовании Ленинградской области в рамках мероприятия в течение года, предшествующего планируемому году реализации мероприятия;

- прогнозный уровень инфляции, установленный в субъекте Российской Федерации на очередной (планируемый) финансовый год.

1.2. Сбор данных для определения стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения на планируемый год реализации мероприятия осуществляется в последний месяц текущего года реализации программы один раз в год.

2. Анализ полученных данных и расчет стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения Ленинградской области

2.1. Поселения Ленинградской области осуществляют анализ имеющихся сведений и проверку их достоверности.

2.2. В случае отсутствия сведений по какому-либо показателю в качестве исходного данного может быть использован соответствующий показатель аналогичного поселения в пределах одного муниципального района. В случае если поселения впервые участвуют в программе и отсутствуют сведения в поселениях в пределах одного муниципального района, в качестве исходного данного может быть использован соответствующий показатель аналогичного поселения в пределах другого муниципального района.

Критерием выбора аналогичного поселения является численность населения муниципального образования в текущем году реализации мероприятия.

3. Расчет фактической стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения Ленинградской области (ФСт квм) производится по формуле:

ФСТ квм = ФСТЖ/Пл x И,

где:

ФСТ квм - фактическая стоимость одного квадратного метра общей площади жилья в сельской местности Ленинградской области (в конкретном муниципальном образовании Ленинградской области),

ФСТЖ - фактическая стоимость жилого помещения, построенного (приобретенного) гражданами в течение года, предшествующего планируемому году реализации мероприятия,

Пл - общая площадь жилого помещения, построенного (приобретенного) гражданами в течение года, предшествующего планируемому году реализации мероприятия,

И - прогнозный уровень инфляции, установленный в субъекте Российской Федерации на очередной (планируемый) финансовый год.

Фактическая стоимость жилого помещения, построенного (приобретенного) гражданами в течение года, предшествующего планируемому году реализации мероприятия (ФСТЖ), рассчитывается как среднее арифметическое стоимости всех жилых помещений, приобретенных (построенных) гражданами в конкретном муниципальном образовании Ленинградской области в рамках мероприятия (в том числе в рамках аналогичного мероприятия государственной программы Ленинградской области "Развитие сельского хозяйства Ленинградской области») в течение года, предшествующего планируемому году реализации мероприятия, по следующей формуле:



где:

 - сумма стоимости всех жилых помещений, приобретенных (построенных) гражданами в конкретном муниципальном образовании Ленинградской области в рамках мероприятия (в том числе в рамках аналогичного мероприятия государственной программы Ленинградской области "Развитие сельского хозяйства Ленинградской области») в течение года, предшествующего планируемому году реализации мероприятия,

G - количество граждан, которые построили (приобрели) жилые помещения в конкретном муниципальном образовании Ленинградской области в рамках мероприятия (в том числе в рамках аналогичного мероприятия государственной программы Ленинградской области "Развитие сельского хозяйства Ленинградской области») в течение года, предшествующего планируемому году реализации мероприятия.

Общая площадь жилого помещения, построенного (приобретенного) гражданами в течение года, предшествующего планируемому году реализации мероприятия (Пл), рассчитывается как среднее арифметическое площади всех жилых помещений, приобретенных (построенных) гражданами в конкретном муниципальном образовании Ленинградской области в рамках мероприятия (в том числе в рамках аналогичного мероприятия государственной программы Ленинградской области "Развитие сельского хозяйства Ленинградской области») в течение года, предшествующего планируемому году реализации мероприятия, по следующей формуле:



 - сумма площади всех жилых помещений, приобретенных (построенных) гражданами в конкретном муниципальном образовании Ленинградской области в рамках мероприятия (в том числе в рамках аналогичного мероприятия государственной программы Ленинградской области "Развитие сельского хозяйства Ленинградской области») в течение года, предшествующего планируемому году реализации мероприятия,

G - количество граждан, которые построили (приобрели) жилые помещения в конкретном муниципальном образовании Ленинградской области в рамках мероприятия (в том числе в рамках аналогичного мероприятия государственной программы Ленинградской области "Развитие сельского хозяйства Ленинградской области») в течение года, предшествующего планируемому году реализации мероприятия.

Если гражданами построены индивидуальные жилые дома, которые до конца года, предшествующего планируемому году реализации мероприятия (в том числе в рамках аналогичного мероприятия государственной программы Ленинградской области "Развитие сельского хозяйства Ленинградской области»), не были введены в эксплуатацию, стоимость и площадь таких жилых помещений не принимаются к расчету.

3.1. Полученная по результатам расчетов, произведенных в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, стоимость одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения Ленинградской области утверждается правовым актом соответствующего органа местного самоуправления после утверждения Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Ленинградской области. При этом утверждаемая правовым актом органа местного самоуправления стоимость одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения Ленинградской области не должна быть выше средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Ленинградской области, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Копия правового акта органа местного самоуправления поселения Ленинградской области направляется в комитет по строительству Ленинградской области с приложением финансово-экономического обоснования и документов, подтверждающих исходные данные.

В случае если сельское поселение впервые планирует участвовать в мероприятии и граждане, проживающие на его территории, не приобретали и не строили жилые помещения в рамках мероприятия (в том числе в рамках аналогичного мероприятия государственной программы Ленинградской области "Развитие сельского хозяйства Ленинградской области»), но при этом приобретали и строили жилые помещения в рамках других программ (мероприятий), указанных в [разделе I](#Par57) приложения, то норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, полученный в результате расчетов в соответствии с [разделом I](#Par57) приложения, но не превышающий средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Ленинградской области, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утверждается также в качестве стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на сельской территории Ленинградской области.

В случае если сельское поселение впервые планирует участвовать в мероприятиях и граждане, проживающие на его территории, не приобретали и не строили жилые помещения в рамках мероприятия и в рамках других программ (мероприятий), такое сельское поселение утверждает стоимость одного квадратного метра общей площади жилья, равную средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Ленинградской области, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.