

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО
СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ
КОМПЛЕКСУ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 31 августа 2001 г. N 104**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СРЕДНЕЙ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ
ЖИЛЬЯ ДЛЯ РАСЧЕТА РАЗМЕРА БЕЗВОЗМЕЗДНЫХ СУБСИДИЙ И
ССУД НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГРАЖДАНАМИ
С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СРЕДСТВ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА**

В целях создания механизма определения норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилья для расчета размера безвозмездных субсидий и ссуд на приобретение жилых помещений гражданами Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу постановляет:

Утвердить уточненную Методику определения средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья для расчета размера безвозмездных субсидий и ссуд на приобретение жилых помещений гражданами с привлечением средств федерального бюджета.

*Председатель
А. ШАМУЗАФАРОВ*

**МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
1 КВ. МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ РАСЧЕТА РАЗМЕРА
БЕЗВОЗМЕЗДНЫХ СУБСИДИЙ И ССУД НА ПРИОБРЕТЕНИЕ
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГРАЖДАНАМИ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ
СРЕДСТВ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА**

1. Область применения

Методика предназначена для определения норматива средней стоимости 1 кв. метра общей площади жилья, по которому рассчитываются размеры безвозмездных субсидий и ссуд на приобретение жилых помещений всеми категориями граждан, которым указанные субсидии и ссуды предоставляются с участием средств федерального бюджета.

Определяемый, согласно данной методике, норматив применяется при реализации федеральных программ, утверждаемых законами Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации. При этом условия соответствующих программ одинаковы для всех граждан-участников, независимо от территорий проживания граждан или их ведомственной служебной принадлежности на момент участия в программах.

2. Порядок определения норматива средней стоимости 1 кв. метра общей площади жилья

2.1. Определение норматива средней стоимости 1 кв. метра общей площади жилья проводится в три этапа.

На первом этапе осуществляется сбор данных о стоимости 1 кв. метра общей площади типовых многоквартирных жилых домах в районах массовой застройки на первичном и вторичном рынках жилья, а также стоимости нового строительства по данным Госкомстата России (формы 1-рж и С-1). Полученные данные анализируются и при необходимости уточняются с региональными органами Госкомстата России, представившими исходную информацию.

При анализе исходных данных производится уточнение стоимости жилья на первичном рынке (цена продавца) с учетом себестоимости строительной продукции.

В расчет норматива принимается рыночная стоимость (цена покупателя), не превышающая себестоимость строительной продукции более чем на 25 - 40 процентов, связанных с затратами на инфраструктуру и инженерное развитие территории застройки (по аналогии с законами о сверхприбыли, применяющимися в большинстве экономически развитых странах).

Соответственно корректируются данные о стоимости типового жилья на вторичном рынке, которая, как правило, ниже стоимости (по аналогичным проектам) на первичном рынке.

На втором этапе на основе аналитически обработанных данных определяются средние значения стоимостей 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации.

$$C_{зн.с} = (P_p + V_p + C_1): 3,$$

где:

Сзн.с - среднее значение стоимости,

Пр - стоимость типового жилья на первичном рынке жилья (или "цена покупателя"),

Вр - стоимость типового жилья на вторичном рынке жилья,

С1 - стоимость нового строительства.

2.2. На третьем этапе осуществляется расчет нормативов средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на планируемый период времени для расчета размера безвозмездных субсидий и ссуд по каждому субъекту Российской Федерации по формуле:

$$С \text{ расч.} = Сзн.с \times Кдефл.,$$

где:

С расч. - расчетная средняя стоимость 1 кв. метра общей площади жилья на планируемый период,

Сзн.с - среднее значение стоимости 1 кв. метра общей площади жилья за отчетный период,

Кдефл. - коэффициент-дефлятор на период времени от отчетного квартала до планируемого квартала, определяемый на основании ежеквартальных индексов-дефляторов Минэкономразвития России.

В случае отсутствия исходных данных о стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъекту Российской Федерации за определенный период, для расчетов принимаются данные по предыдущему отчетному периоду, откорректированные с использованием индексов-дефляторов Минэкономразвития России за соответствующий период времени.

При полном отсутствии отчетных данных в расчет принимаются усредненные данные в целом по экономическому району.

Полученные расчетные значения средней стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации взвешиваются в зависимости от численности населения в субъекте Российской Федерации.

С учетом удельного веса численности населения определяется средняя расчетная стоимость 1 кв. метра общей площади жилья по экономическому району и в целом по Российской Федерации.