



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от «04» декабря 2015 года

№ 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**

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 федеральных целевых программ и государственных программ Ленинградской области:

1. Утвердить 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 в сельской местности Ленинградской области (далее - Методические рекомендации) согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Рекомендовать муниципальным образованиям Ленинградской области: руководствоваться Методическими рекомендациями при расчете норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в муниципальных образованиях Ленинградской области в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы, подпрограмм «Жилье для молодежи» и «Поддержка граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на основе принципов ипотечного кредитования в Ленинградской области» государственной программы Ленинградской области «Обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и при расчете стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в сельской местности Ленинградской области в рамках реализации федеральной целевой программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» и подпрограммы

«Устойчивое развитие сельских территорий Ленинградской области на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» государственной программы Ленинградской области «Развитие сельского хозяйства Ленинградской области на 2013-2020 годы»;

администрациям поселений Ленинградской области в целях реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы, подпрограмм «Жилье для молодежи» и «Поддержка граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на основе принципов ипотечного кредитования в Ленинградской области» государственной программы Ленинградской области «Обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» ежеквартально, не позднее 10-го числа последнего месяца текущего квартала, производить расчеты стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения, городского округа Ленинградской области, утверждать норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения, городского округа Ленинградской области не позднее 2-х дней с даты определения Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по Ленинградской области и не позднее 2-х дней с даты утверждения 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 с приложением финансово-экономического обоснования и документов, подтверждающих исходные данные;

администрациям муниципальных районов Ленинградской области и Сосновоборскому городскому округу ежеквартально, не позднее 5-ти дней с даты получения утвержденных нормативов стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территориях поселений, представлять в Комитет утвержденный норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории муниципального района в расчетном квартале с приложением финансово-экономического обоснования и документов, подтверждающих исходные данные, в том числе документов, представленных администрациями поселений Ленинградской области;

администрациям поселений Ленинградской области, относящимся к сельской местности, в целях реализации федеральной целевой программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» и подпрограммы «Устойчивое развитие сельских территорий Ленинградской области на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» государственной программы Ленинградской области «Развитие сельского хозяйства Ленинградской области на 2013-2020 годы» ежегодно, не позднее 15 числа первого месяца планируемого года производить расчеты стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в сельской местности Ленинградской области, утверждать стоимость одного квадратного метра общей площади жилья не позднее 2-х дней с даты определения Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади


жилья по Ленинградской области на первый квартал планируемого года, и не позднее 2-х дней с даты утверждения направлять в Комитет копию правового акта органа местного самоуправления поселения Ленинградской области об утверждении стоимости одного квадратного метра общей площади жилья с приложением финансово-экономического обоснования и документов, подтверждающих исходные данные.

3. Отделу по работе с федеральными и региональными целевыми жилищными программами Комитета обеспечить 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.

4. Распоряжение Комитета от 17.01.2013 № 5 «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 долгосрочных целевых программ» признать утратившим силу.

5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель  
председателя комитета



Е.Кайянен

УТВЕРЖДЕНЫ  
распоряжением  
комитета по строительству  
Ленинградской области  
от «04» декабря 2015 года № 552

(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 в сельской**  
**местности 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 подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы, подпрограмм «Жилье для молодежи» и «Поддержка граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на основе принципов ипотечного кредитования в Ленинградской области» государственной программы Ленинградской области «Обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области»;
- при расчете стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в сельской местности Ленинградской области в рамках реализации федеральной целевой программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» и подпрограммы «Устойчивое развитие сельских территорий Ленинградской области на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» государственной программы Ленинградской области «Развитие сельского хозяйства Ленинградской области на 2013-2020 годы».

**I. Расчет норматива стоимости одного квадратного метра общей площади**  
**жилья в муниципальных образованиях Ленинградской области**  
**в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей»**  
**федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы, подпрограмм**  
**«Жилье для молодежи» и «Поддержка граждан, нуждающихся в улучшении**  
**жилищных условий, на основе принципов ипотечного кредитования в**  
**Ленинградской области» государственной программы Ленинградской области**  
**«Обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской**  
**области»**

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

1.1. Для определения 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, действующих на территории Ленинградской области (Ст\_дог);

стоимость одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения, городского округа Ленинградской области согласно сведениям риэлторских 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 применительно к территории соответствующего муниципального образования (Ст\_стат);

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

2.1. Поселения и городской округ 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 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 образования являются:

тип поселения (городское, сельское);

численность населения муниципального образования в текущем квартале.

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

$$Cp\_квм = \frac{Ст\_дог \times 0,92 + Ст\_кред \times 0,92 + Ст\_стат + Ст\_строй}{N},$$

$$СТ\ квм = Cp\_квм \times K\_дефл,$$

где:

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

N - количество показателей, используемых при расчете;

K\_дефл - индекс цен производителей (раздел капитальные вложения (инвестиции), определяемый уполномоченным федеральным органом исполнительной власти на расчетный квартал.

2.3. Полученная по результатам расчетов, произведенных в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, 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 определения Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по Ленинградской области. 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 1 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.

3. Сбор исходных данных и расчет норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории муниципального района Ленинградской области

3.1. В целях расчета норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории муниципального района Ленинградской области муниципальные районы Ленинградской области один раз в квартал проводят сбор сведений о нормативах стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по всем муниципальным образованиям (поселениям), расположенным на их территории, и формируют сводную таблицу по форме согласно приложению 1 к настоящим Методическим рекомендациям.

3.2. На основании полученных данных муниципальный район Ленинградской области определяет норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории муниципального района ( $Cp\_ст\_квм(район)$ ) по формуле:

$$H(\text{район}) = \frac{\sum H(\text{поселений})}{N},$$

где:

$\sum H$  - сумма нормативов стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по всем муниципальным образованиям (поселениям) на территории муниципального района;

$N$  - количество муниципальных образований (поселений), входящих в состав муниципального района.

3.3. В случае отсутствия данных о нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилья какого-либо из муниципальных образований (поселений) в пределах одного муниципального района могут быть использованы:

1) данные аналогичного муниципального образования (поселения) в пределах муниципального района (критериями выбора аналогичного муниципального образования (поселения) являются тип поселения (городское, сельское) и численность населения муниципального образования (поселения) в текущем квартале);

2) полученный в предшествующем расчетному квартале норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию (поселению) с учетом индекса-дефлятора, установленного уполномоченным федеральным органом исполнительной власти на расчетный квартал.

3.4. В случае, указанном в подпункте 2 пункта 3.3 настоящих Методических рекомендаций, расчет норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию (поселению) производится по формуле:

$H = H_{\text{поселения за пред. квартал}} \times K$ ,

где:

$H_{\text{поселения за пред. квартал}}$  – норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию (поселению), установленный на текущий квартал (квартал, предшествующий расчетному кварталу);

$K$  – индекс цен производителей (раздел капитальные вложения (инвестиции), определяемый уполномоченным федеральным органом исполнительной власти на расчетный квартал.

3.5. Полученный по результатам расчетов, произведенных в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории муниципального района Ленинградской области утверждается правовым актом соответствующего органа местного самоуправления и направляется в комитет по строительству Ленинградской области с приложением финансово-экономического обоснования и документов, подтверждающих исходные данные, в том числе документов, представленных администрациями поселений.

**II. Расчет стоимости одного квадратного метра общей площади жилья  
в сельской местности Ленинградской области  
в рамках реализации федеральной целевой программы «Устойчивое  
развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года»  
и подпрограммы «Устойчивое развитие сельских территорий  
Ленинградской области на 2014-2017 годы и на период до 2020 года»  
государственной программы Ленинградской области «Развитие сельского  
хозяйства Ленинградской области на 2013-2020 годы»**

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 программой.

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 программы;

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

- количество граждан, которые построили (приобрели) жилые помещения в конкретном муниципальном образовании Ленинградской области в рамках



программы в течение года, предшествующего планируемому году реализации программы;

- 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 программы 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 программы.

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

$$\text{ФСт квм} = \text{ФСтЖ} / \text{Пл} * \text{И},$$

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 программы,

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

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 программы (ФСТЖ) рассчитывается как среднее арифметическое стоимости всех жилых помещений, приобретенных (построенных) гражданами в конкретном муниципальном образовании Ленинградской области в рамках программы в течение года, предшествующего планируемому году реализации программы, по следующей формуле:

$$\text{ФСТЖ} = \sum \text{ФСТЖ}_{\text{мо}} / G,$$

Где:

$\sum \text{ФСТЖ}_{\text{мо}}$  – сумма стоимости всех жилых помещений, приобретенных (построенных) гражданами в конкретном муниципальном образовании Ленинградской области в рамках программы в течение года, предшествующего планируемому году реализации программы,

$G$  – количество граждан, которые построили (приобрели) жилые помещения в конкретном муниципальном образовании Ленинградской области в рамках программы в течение года, предшествующего планируемому году реализации программы.

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 определения 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.