



**КОМИТЕТ  
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ  
ХОЗЯЙСТВУ ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

---

**ПРИКАЗ**

от 09.11.2021 № 112-1-ОД  
г. ПСКОВ

Об утверждении методики определения  
средней рыночной стоимости 1 кв. метра  
общей площади жилого помещения  
в муниципальных образованиях Псковской области

В соответствии с подпунктом 3.1.13 Положения о Комитете по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области, утвержденного постановлением Администрации области от 14 октября 2013 г. № 465 «Об утверждении Положения о Комитете по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области»,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить методику определения средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области в целях определения объема субвенций, предоставляемых местным бюджетам на обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, согласно приложению к настоящему приказу.

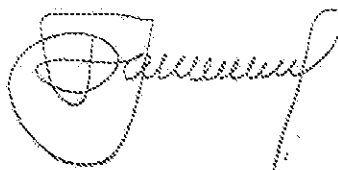
2. Признать утратившим силу Приказ Государственного комитета Псковской области по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 28.07.2017 № 76-ОД «Об утверждении порядка определения средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области»; Приказ Комитета

по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области от 19.09.2019 № 149-ОД «О внесении изменения в Порядок определения средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области».

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Председатель комитета



С.С.Грахов

Приложение  
к приказу Комитета по строительству  
и жилищно-коммунальному хозяйству  
Псковской области

от 03.11.2021 № 12-1-08

Методика  
определения средней рыночной стоимости 1 кв. метра  
общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях  
Псковской области

1. Настоящая Методика определения средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области разработана в целях реализации Закона области от 03.07.2011 № 1082-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

2. Средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения по каждому *i*-му муниципальному образованию Псковской области рассчитывается по формуле:

$$PC_i = \frac{(\Pi_{п.р.i} + \Pi_{в.р.i} + \Pi_{стр} + \Pi_{М.п.р.i} + \Pi_{М.в.р.i})}{n} * K_{ст}, \text{ рублей,}$$

где:

$PC_i$  - средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения *i*-м муниципальном образовании;

$\Pi_{п.р.i}$  - средняя стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в *i*-м муниципальном образовании Псковской области по данным, представленным агентствами недвижимости региона по соответствующему запросу Комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области, либо агентствами самостоятельно в срок не позднее чем за 30 календарных дней до расчетной даты, указанной в абзаце первом пункта 3 настоящей Методики.

При предоставлении указанных сведений агентством указывается актуальная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения для соответствующего муниципального образования по состоянию на дату предоставления сведений в Комитет по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области.

Данный показатель определяется Комитетом по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области как среднеарифметическая величина поступивших данных для  $i$ -го муниципального образования.

При непредоставлении данных агентствами недвижимости региона либо превышении показателя  $\Pi_{\text{нр},i}$  над показателем  $\Pi\text{М}_{\text{нр},i}$  показатель  $\Pi_{\text{нр},i}$  исключается из расчета  $\text{РС}_i$ .

$\Pi_{\text{нр},i}$  - средняя стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья в  $i$ -м муниципальном образовании Псковской области по данным, представленным агентствами недвижимости региона по соответствующему запросу Комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области либо агентствами самостоятельно в срок не позднее чем за 30 календарных дней до расчетной даты, указанной в абзаце первом пункта 3 настоящей Методики.

При предоставлении указанных сведений агентством указывается актуальная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения для соответствующего муниципального образования по состоянию на дату предоставления сведений в Комитет по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области.

Данный показатель определяется Комитетом по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области как среднеарифметическая величина поступивших данных для  $i$ -го муниципального образования.

При отсутствии данных от агентств недвижимости либо превышении показателя  $\Pi_{\text{вр},i}$  над показателем  $\Pi\text{М}_{\text{вр},i}$  показатель  $\Pi_{\text{вр},i}$  исключается из расчета  $\text{РС}_i$ .

Комитет по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области при расчете  $\Pi_{\text{вр},i}$  и  $\Pi_{\text{нр},i}$  направляет запросы не менее чем в 7 агентств недвижимости, действующих на территории области;

$\Pi\text{М}_{\text{нр},i}$  - средняя стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в  $i$ -м муниципальном образовании Псковской области в квартале, предшествующем расчетной дате.

Значение данного показателя определяется Комитетом по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области посредством мониторинга предложений на первичном рынке жилья, размещенных на открытых интернет-сервисах объявлений о продаже недвижимости;

$\Pi\text{М}_{\text{вр},i}$  - средняя стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья в  $i$ -м муниципальном образовании Псковской области по данным мониторинга в квартале, предшествующем расчетной дате.

Значение данного показателя определяется Комитетом по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области посредством мониторинга предложений на вторичном рынке жилья, размещенных на открытых интернет-сервисах объявлений о продаже недвижимости;

$C_{стр.}$  - средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений, в квартале, предшествующем расчетной дате, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Псковской области.

Данный показатель учитывается при расчете стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях, по которым отсутствуют данные о стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья;

$n$  - количество показателей, использованных при расчете ( $C_{п.р.i}$ ,  $C_{в.р.i}$ ,  $C_{стр.}$ ,  $ЦМ_{п.р.i}$ ,  $ЦМ_{в.р.i}$ );

$K_{ст}$  - коэффициент роста стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

Значение данного показателя определяется на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Псковской области и соответствует среднему значению индексов цен по всем типам квартир на первичном и вторичном рынках жилья в Псковской области за квартал, предшествующий текущему кварталу. В случае если индекс цен на рынке жилья за квартал, предшествующий текущему кварталу, составляет менее ста процентов, применяется коэффициент роста стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения, равный 1.

Мониторинг предложений на первичном и вторичном рынках жилья с целью определения показателей  $ЦМ_{п.р.i}$  и  $ЦМ_{в.р.i}$  осуществляется Комитетом по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области ежеквартально на основании объявлений о продаже недвижимости, размещенных на открытых интернет-сервисах объявлений о продаже недвижимости: Домофонд, Авито, Циан, ДомКлик, Яндекс Недвижимость.

Мониторинг представляет собой выборку объявлений о продаже благоустроенных жилых помещений, площадью от 25 до 33 кв. м., по каждому муниципальному образованию.

Из общего массива объявлений в выборку включаются не менее 20 объявлений о продаже недвижимости по каждому муниципальному образованию, для которого рассчитывается  $ЦМ_{п.р.i}$  и  $ЦМ_{в.р.i}$ .

Если количество размещенных объявлений о продаже недвижимости в  $i$ -м муниципальном образовании менее 20, то в выборку попадают объявления о продаже недвижимости за расчетный месяц.

Средняя цена на недвижимость определяется как среднеарифметическая величина цен на недвижимость выбранных объявлений. Указанная величина определяется отдельно для каждого интернет-сервиса объявлений о продаже недвижимости.

$\text{ЦМ}_{\text{п.р.і}}$ ,  $\text{ЦМ}_{\text{в.р.і}}$  определяются как среднеарифметические величины средних цен на недвижимость определенных по каждому интернет-сервису объявлений о продаже недвижимости.

Мониторинг предложений на первичном и вторичном рынках жилья осуществляется не менее месяца до даты определения стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

3. Средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области, рассчитанная в соответствии с настоящей Методикой, утверждается дважды в год до 31 мая и до 30 ноября, а также в иные сроки, перечисленные в настоящем пункте.

При поступлении в Комитет по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области информации от органов государственной власти или органов местного самоуправления о несоответствии утвержденной рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения фактической стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения на рынке жилья, Комитетом по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области в течение 30 дней со дня поступления указанной информации производится ее перерасчет в порядке установленном настоящей Методикой.

В случае подтверждения разницы между утвержденной рыночной стоимостью 1 кв. метра общей площади жилого помещения и фактической стоимостью 1 кв. метра общей площади жилого помещения на рынке жилья более чем на 5%, Комитетом по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области в срок, указанной в абзаце втором настоящего пункта, утверждается новая средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения в соответствующем муниципальном образовании.

При выявлении Комитетом по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области в ходе ежеквартального мониторинга предложений на первичном и вторичном рынках жилья увеличения стоимости 1 кв. метра жилья на территории муниципального образования более чем на 15% с момента утверждения предыдущих значений, Комитетом по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области в течение 30 дней со дня выявления указанного увеличения производится перерасчет и утверждение стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в соответствующем муниципальном образовании в порядке, установленном настоящей Методикой.

4.1. Средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения (РС) для населенных пунктов Великолукского района, граничащих с городом Великие Луки, принимается равной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в городе Великие Луки.

4.2. Средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения (РС) для населенных пунктов Псковского района, граничащих с городом Псков, принимается равной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в городе Пскове.