



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от «10» июня 2014 г.

№ 285/пр

Москва

**Об утверждении методических рекомендаций
по оценке потенциального объема спроса на жилые помещения
при реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках
государственной программы Российской Федерации
«Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными
услугами граждан Российской Федерации»**

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, а также во исполнение абзаца 3 подпункта «в» пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 года № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемые Методические рекомендации по оценке потенциального объема спроса на жилые помещения при реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – Методические рекомендации).

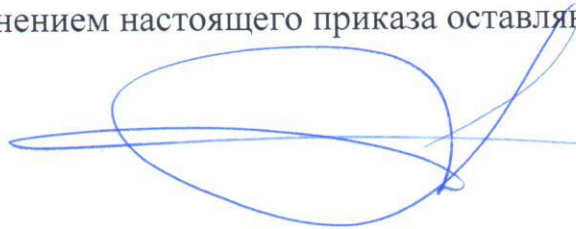
2. Статс-секретарю – заместителю Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (А.А. Плутнику) направить Методические рекомендации в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, Федеральному фонду содействия развитию жилищного

строительства и открытому акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в течение 5 дней со дня издания настоящего приказа.

3. Департаменту жилищной политики (Г.А. Кизарьянц) обеспечить разъяснение применения Методических рекомендаций при поступлении запросов от органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Министр

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

М.А. Мень

Утверждены
приказом Минстроя России
от _____ № _____

**Методические рекомендации
по оценке потенциального объема спроса на жилые помещения
при реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках
государственной программы Российской Федерации «Обеспечение
доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан
Российской Федерации»**

1. Общие положения

1.1. Настоящие Методические рекомендации по оценке потенциального объема спроса на жилые помещения в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» (далее – методические рекомендации), разработаны в целях проведения оценки соответствия объема жилых помещений (в том числе жилья экономического класса), которые будут построены на земельном участке, объему спроса на жилые помещения при отборе земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства в соответствии с пунктом 4 критериев и требований отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – программа), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

1.2. Потенциальный объем спроса граждан на жилье экономического класса на земельных участках, предоставляемых для реализации программы Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд), определяется на основании ходатайств, представленных в Фонд уполномоченными органами государственной власти субъектов Российской Федерации по предложениям органов местного самоуправления в соответствии с требованиями статьи 11 Федерального закона от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию

жилищного строительства». При подготовке указанных ходатайств рекомендуется учитывать совокупный потенциальный объем спроса граждан на жилье экономического класса на земельных участках Фонда и на земельных участках, указанных в пункте 1.1 настоящих методических рекомендаций. Такая оценка совокупного потенциального объема спроса граждан на жилье экономического класса может проводиться субъектами Российской Федерации с использованием настоящих методических рекомендаций.

1.3. Настоящие методические рекомендации содержат методики оценки:

- 1) уровня дохода граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы;
- 2) потенциального объема спроса на жилье экономического класса;
- 3) потенциального объема спроса на жилые помещения по рыночной цене.

1.4. В целях настоящих методических рекомендаций используются следующие понятия:

1) **цена жилья экономического класса** - стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения, соответствующего условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, утвержденных приказом Минстроя России, которая не превышает минимальной из величин - 30 тыс. руб. или 80 процентов от средней рыночной цены 1 кв. метра общей площади жилых помещений всех типов, сложившейся на первичном рынке жилья на территории субъекта Российской Федерации в среднем за последний отчетный год по данным Федеральной службы государственной статистики (далее - Росстат);

2) **максимальный уровень дохода** - максимальный среднедушевой доход граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, и совместно проживающих с ними членов их семей, определяемый в соответствии с пунктом 2.1 настоящих методических рекомендаций;

3) **минимальный уровень дохода** - минимальный среднедушевой доход граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, который позволяет таким гражданам приобрести жилье экономического класса, в том числе с помощью ипотечного кредита (займа), определяемый в соответствии с пунктом 2.2 настоящих методических рекомендаций;

4) **норма обеспеченности жилыми помещениями** - максимальный уровень обеспеченности общей площадью жилых помещений, установленный нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации в расчете на гражданина, имеющего право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы и каждого совместно проживающего с гражданином члена его семьи и определяемый в соответствии с подпунктом 3.1.2 пункта 3.1 настоящих методических рекомендаций;

5) **потенциальный объем спроса граждан на жилые помещения по рыночной цене** - общая площадь жилых помещений, которые могут быть

приобретены гражданами по рыночной цене в объектах жилищного строительства, построенных на представленном к отбору земельном участке;

б) потенциальный объем спроса граждан на жилье экономического класса - общая площадь жилья экономического класса, которое может быть приобретено гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, на территории, образующей локальный рынок жилья, по цене такого жилья с помощью собственных средств и ипотечных кредитов (займов);

7) территория, образующая локальный рынок жилья - населенный пункт, а также территории (части территорий) городских округов, городских поселений или сельских поселений (далее – муниципальные образования), соответствующие одному из следующих определений:

- населенный пункт с населением более 1 млн. человек и территории (части территорий) муниципальных образований в пределах 30 километров от границы населенного пункта;
- населенный пункт с населением от 100 тыс. человек до 1 млн. человек и территории (части территории) муниципальных образований в пределах 15 километров от границы населенного пункта;
- населенный пункт с населением от 5 тыс. человек до 100 тыс. человек и территории (части территорий) муниципальных образований в пределах 5 километров от границы населенного пункта.

Территории (части территорий) муниципальных образований могут входить более чем в один локальный рынок жилья при условии соответствия более чем одному из указанных выше условий.

2. Оценка уровня дохода граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы

2.1. При оценке потенциального объема спроса граждан на жилье экономического класса рекомендуется применять показатель максимального уровня дохода, который устанавливается нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации, определяющим перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, с учетом Методических рекомендаций по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан в рамках программы, утвержденных приказом Минстроя России от 10 июня 2014 г. № 286/пр.

В случае, если нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации максимальный уровень дохода не установлен, такой доход для целей оценки потенциального объема спроса граждан на жилье экономического класса рекомендуется признавать равным 120% процентам от

среднедушевого денежного дохода в субъекте Российской Федерации за последний отчетный год по данным Росстата.

2.2. При оценке потенциального объема спроса граждан на жилье экономического класса рекомендуется определять значение показателя минимального уровня дохода граждан как среднедушевой доход домохозяйства из 3 человек, достаточный для приобретения жилья экономического класса общей площадью 54 кв. метра по цене жилья экономического класса с использованием стандартного ипотечного кредита (займа). Такой показатель рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Минимальный уровень дохода граждан} = \left(\left((Пл \times Цс \times 0,8) \times \left(\frac{Пс}{1 - (1 + Пс)^{-(Пн-1)}} \right) \right) / 0,35 \right) / 3$$

где:

Пл – общая площадь жилого помещения, отвечающего условиям отнесения к жилью экономического класса, равная 54 кв. метра;

Цс – цена жилья экономического класса в расчете на 1 кв. метр общей площади; 0,8 – доля использования средств ипотечного кредита (займа) при приобретении жилья экономического класса, равная 80 процентам от стоимости такого жилья;

Пс – средневзвешенная годовая процентная ставка по ипотечным кредитам (займам);

Пн – средневзвешенный срок (в календарных месяцах) ипотечных кредитов (займов);

0,35 – максимально допустимая доля платежа по ипотечному кредиту (займу) в доходе домохозяйства;

3 – количество членов домохозяйства.

Условия стандартного ипотечного кредита (займа), включая средневзвешенную годовую ставку процента и средневзвешенный срок (в календарных месяцах) ипотечных кредитов (займов), в субъекте Российской Федерации определяются по данным Банка России об условиях ипотечных кредитов, размещенным на сайте Банка России в разделе «Отдельные показатели по кредитам в рублях, предоставленным кредитными организациями физическим лицам (региональный разрез)» по состоянию на 1 января текущего года.

2.3. Значения минимального и максимального уровня дохода граждан рекомендуется пересматривать не реже одного раза в год, но не ранее завершения I квартала текущего года. Если максимальный уровень дохода установлен нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации, то такой уровень дохода пересматривать не рекомендуется.

3. Оценка потенциального объема спроса граждан на жилье экономического класса

3.1. Потенциальный объем спроса граждан на жилье экономического класса, учитываемый при отборе земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства в рамках реализации программы, рекомендуется оценивать для каждой территории, образующей локальный рынок жилья, в следующей последовательности:

3.1.1. определение доли домохозяйств, средний доход которых не ниже минимального и не выше максимального уровня дохода, необходимых для приобретения жилья экономического класса в рамках реализации программы в субъекте Российской Федерации;

3.1.2. определение доли домохозяйств, указанных в подпункте 3.1.1 настоящего пункта, обеспеченность общей площадью жилых помещений которых ниже нормы обеспеченности жилыми помещениями, установленной нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации, определяющим перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, с учетом Методических рекомендаций по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан в рамках программы, утвержденных приказом Минстроя России от 10 июня 2014 г. № 286/пр;

В случае, если нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации норма обеспеченности жилыми помещениями не установлена, такую норму для целей оценки потенциального объема спроса граждан на жилье экономического класса рекомендуется признавать равной 70% процентам от среднедушевой обеспеченности общей площадью жилых помещений в субъекте Российской Федерации за последний отчетный год по данным Росстата;

3.1.3. определение общей площади жилья экономического класса, на которое может быть предъявлен спрос домохозяйств, имеющих право на приобретение такого жилья в рамках программы и готовых его приобрести при помощи собственных и заемных средств.

3.2. Доля домохозяйств, средний доход которых не ниже минимального и не выше максимального уровня дохода, необходимых для приобретения жилья экономического класса в рамках программы в субъекте Российской Федерации, определяется по данным Росстата о распределении населения субъекта Российской Федерации по величине среднедушевых денежных доходов (размещены в Единой межведомственной информационно-статистической системе по адресу www.fedstat.ru), представленном в форме интервалов доходов и долей населения, соответствующих таким интервалам, в следующем порядке:

3.2.1. определение суммы долей населения, соответствующих интервалам доходов, верхняя граница которых не выше максимального уровня дохода, а нижняя граница не ниже минимального уровня дохода;

3.2.2. определение долей населения, соответствующих интервалам доходов, включающим максимальный и минимальный уровень дохода, и имеющих доход не выше максимального и не ниже минимального уровня дохода, в случае, если минимальный и (или) максимальный уровень дохода попадает внутрь интервала (интервалов) доходов. Такие доли населения рассчитываются пропорционально разнице между минимальным уровнем дохода и верхней границей интервала или разнице между верхней границей интервала и максимальным уровнем дохода или разнице между максимальным и минимальным уровнями дохода, если такие значения попадают в один интервал доходов;

3.2.3. определение суммы долей населения, указанных в подпунктах 3.2.1 и 3.2.2 настоящего пункта.

3.3. Доля домохозяйств, имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений ниже нормы обеспеченности жилыми помещениями и доходы не ниже минимального уровня и не выше максимального уровня дохода в субъекте Российской Федерации, определяется по данным выборочного обследования бюджетов домохозяйств Росстата в субъекте Российской Федерации за последний отчетный год в следующем порядке (далее – выборочное обследование Росстата):

3.3.1. определение децильных групп домохозяйств¹, средний доход которых в расчете на члена семьи не ниже минимального и не выше максимального уровня дохода, а также количества таких домохозяйств;

3.3.2. расчет средней обеспеченности общей площадью жилых помещений в расчете на члена семьи домохозяйств, включенных в указанные в подпункте 3.3.1 настоящего пункта децильные группы;

3.3.3. определение доли домохозяйств, имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений ниже нормы обеспеченности жилыми помещениями, в общем количестве домохозяйств, включенных в указанные в подпункте 3.3.1 настоящего пункта децильные группы, по каждой такой децильной группе.

3.4. К децильным группам домохозяйств, средний доход которых в расчете на члена семьи не ниже минимального и не выше максимального уровня дохода, относятся такие группы с номерами от n до k , где $n < k$, которые определяются следующим способом:

3.4.1. n определяется путем умножения (деления, если доля выражена в процентах) доли домохозяйств, доходы которых ниже минимального уровня дохода, на 10 и округления в большую сторону до целого числа;

3.4.2. k определяется путем умножения (деления, если доля выражена в процентах) доли домохозяйств, доходы которых ниже максимального уровня дохода, на 10 и округления в большую сторону до целого числа.

¹ Под децильной группой понимается группа населения, численность которой составляет 10 процентов от общей численности населения, и среднедушевые доходы которых соответствуют такой группе в распределении населения по уровню среднедушевого дохода. Такое распределение включает 10 децильных групп, первая группа – 10 процентов населения с наименьшими среднедушевыми доходами, десятая группа – 10 процентов населения с наибольшими среднедушевыми доходами.

3.5. Средняя обеспеченность общей площадью жилых помещений в расчете на члена семьи домохозяйств, включенных в определенные в соответствии с пунктом 3.4 настоящих методических рекомендаций децильные группы, определяется для каждого такого домохозяйства как частное от деления общей площади жилого помещения на количество членов семьи, постоянно проживающих в таком жилом помещении в соответствии с данными выборочного обследования Росстата.

3.6. Доля домохозяйств, имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений ниже нормы обеспеченности жилыми помещениями и имеющих доходы не ниже минимального уровня и не выше максимального уровня дохода, в общем количестве домохозяйств субъекта Российской Федерации определяется как сумма произведений доли домохозяйств, имеющих доходы не ниже минимального уровня и не выше максимального уровня дохода, и доли домохозяйств, имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений ниже нормы обеспеченности жилыми помещениями, определяемых по каждой децильной группе с номерами от n до k включительно, которые определяются в соответствии с пунктом 3.4 настоящих методических рекомендаций.

3.7. Доли домохозяйств, имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений ниже нормы обеспеченности жилыми помещениями, в общем количестве домохозяйств субъекта Российской Федерации, по децильным группам с номерами от $n+1$ до $k-1$ включительно, определяются для каждой такой группы как отношение количества домохозяйств группы, имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений ниже нормы обеспеченности жилыми помещениями, к общему количеству домохозяйств группы.

3.8. Доли домохозяйств, имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений ниже нормы обеспеченности общей площадью жилых помещений, в общем количестве домохозяйств, включенных в децильные группы с номерами n и k , определяются для каждой такой группы как отношение количества домохозяйств группы, имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений ниже нормы обеспеченности жилыми помещениями, к количеству домохозяйств группы, доходы которых выше минимального уровня дохода и ниже максимального уровня дохода соответственно.

3.9. Потенциальный объем спроса граждан на жилье экономического класса на территории, образующей локальный рынок жилья, определяется как произведение следующих показателей:

3.9.1. количество домохозяйств в населенных пунктах, численность населения которых составляет не менее 5 тысяч человек и которые полностью или частично расположены на соответствующей территории, образующей локальный рынок жилья, на основании данных Росстата о численности постоянного населения на 1 января последнего отчетного года и данных последней Всероссийской переписи населения о среднем размере домохозяйства в субъекте Российской Федерации;

3.9.2. доля домохозяйств, имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений ниже нормы обеспеченности жилыми помещениями, и имеющих доходы не ниже минимального уровня и не выше максимального уровня дохода в общем

количестве домохозяйств (определяется в соответствии с пунктами 3.2 - 3.8 настоящих методических рекомендаций);

3.9.3. доля домохозяйств, не отрицающих возможность приобретения жилых помещений с привлечением заемных средств, от числа домохозяйств, имеющих потребность в приобретении жилых помещений, в федеральном округе, на территории которого находится субъект Российской Федерации, по данным социологических исследований открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»²;

3.9.4. средний размер общей площади жилого помещения, отвечающего условия отнесения к жилью экономического класса (рекомендуемое значение - 54 кв. метра, данное значение может быть уточнено в соответствии с потребностями граждан).

3.10. Полученное значение потенциального объема спроса граждан на жилье экономического класса на территории, образующей локальный рынок жилья, рекомендуется использовать при отборе земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства следующим образом:

3.10.1. определяется общая площадь жилья экономического класса, которое может быть построено в соответствии с заявками на отбор (в рамках каждой заявки такой объем определяется в соответствии с установленным градостроительным регламентом, а при наличии проекта планировки территории или проектной документации – в соответствии с такой документацией) на всех представленных на отбор земельных участках, расположенных на территории, образующей локальный рынок жилья, и соответствующих другим критериям отбора (далее – общий объем жилья экономического класса). Общий объем жилья экономического класса сравнивается с потенциальным объемом спроса граждан на жилье экономического класса на территории, образующей локальный рынок жилья.

Если на территории, образующей локальный рынок жилья, в рамках программы реализуются проекты жилищного строительства на земельных участках Фонда, и определена общая площадь жилья экономического класса, которое может быть построено на таких земельных участках, указанный общий объем жилья экономического класса увеличивается на такую общую площадь жилья экономического класса.

Если земельный участок расположен на территории, относящейся к двум и более локальным рынкам жилья, общая площадь жилья экономического класса, которое может быть построено в соответствии с заявкой на отбор такого земельного участка, учитывается при определении общего объема жилья экономического класса и его сравнении с потенциальным объемом спроса граждан на жилье экономического класса на каждой такой территории, образующей локальный рынок жилья, за исключением случая, указанного в подпункте 3.10.4 настоящего пункта;

3.10.2. в случае, если потенциальный объем спроса граждан на жилье экономического класса на территории, образующей локальный рынок жилья,

² Исследования проводятся не реже 1 раза в год, результаты размещаются на сайте www.ahml.ru.

превышает общий объем жилья экономического класса, то все представленные на отбор земельные участки, расположенные на такой территории и соответствующие другим критериям отбора, считаются соответствующими критерию отбора по соответствию жилья экономического класса, которые будут построены на таких земельных участках, объему спроса на такое жилье;

3.10.3. в случае, если потенциальный объем спроса граждан на жилье экономического класса на территории, образующей локальный рынок жилья, меньше общего объема жилья экономического класса, то из представленных на отбор земельных участков, расположенных на такой территории, отбираются те, которые имеют преимущества, предусмотренные при отборе³.

3.10.4. Если земельный участок расположен на территории, относящейся к двум и более локальным рынкам жилья, и потенциальный объем спроса граждан на жилье экономического класса хотя бы на одном таком локальном рынке жилья превышает общий объем жилья экономического класса, такой земельный участок не учитывается при оценке потенциального объема спроса граждан на жилье экономического класса и общего объема жилья экономического класса на других территориях, образующих локальные рынки жилья, в случае, если потенциальный объем спроса граждан на жилье экономического класса на таких территориях меньше общего объема жилья экономического класса на таких территориях.

4. Оценка потенциального объема спроса граждан на жилые помещения по рыночной цене

4.1. Потенциальный объем спроса граждан на жилые помещения по рыночной цене при отборе земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства в рамках реализации программы рекомендуется оценивать на основании официальных источников информации и маркетинговых исследований с обязательным проведением анализа данных по следующим показателям:

- 1) объем (общая площадь и количество) жилых помещений в объектах жилищного строительства, которые могут быть построены на земельном участке в соответствии с установленным градостроительным регламентом, а при наличии проекта планировки территории или проектной документации объектов капитального строительства - в соответствии с таким проектом или такой документацией;

³ Такие преимущества устанавливаются в порядке отбора в соответствии с критериями и требованиями отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

- 2) общая площадь жилых помещений в таких объектах жилищного строительства, которые могут быть проданы по рыночной цене в соответствии с основными условиями реализации программы;
- 3) класс жилья, которое может быть построено на представленном к отбору земельном участке в целях продажи по рыночной цене;
- 4) потенциальные покупатели жилых помещений, которые будут продаваться по рыночной цене;
- 5) наличие аналогичных проектов жилищного строительства в районе места планируемой застройки на представленном к отбору земельном участке с указанием их характеристик;
- 6) оценка рыночной цены жилых помещений в районе места такой планируемой застройки;
- 7) транспортная доступность представленного к отбору земельного участка;
- 8) наличие крупных промышленных предприятий в районе места планируемой застройки;
- 9) экологическая обстановка в районе места планируемой застройки.

4.2. В случае отбора земельных участков, находящихся в собственности или аренде у застройщиков, потенциальный объем спроса граждан на жилые помещения по рыночной цене рекомендуется оценивать застройщикам, представляющим такой земельный участок к отбору, самостоятельно или с привлечением эксперта (маркетинговой организации, оценщика).

4.3. В случае отбора земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, потенциальный объем спроса граждан на жилые помещения по рыночной цене рекомендуется оценивать органам государственной власти или органам местного самоуправления, представляющим такой земельный участок к отбору, с привлечением эксперта (маркетинговой организации, оценщика).

4.4. Выводы о наличии потенциального спроса граждан на жилые помещения, которые могут быть построены на представленном к отбору земельном участке и проданы по рыночной цене, оформляются заключением застройщика или эксперта, привлеченного застройщиком либо органами государственной власти, органами местного самоуправления, с обязательным отражением в нем общей площади и количества жилых помещений, которые могут быть построены на таком земельном участке и на которые есть спрос граждан по рыночной цене. Такое заключение представляется на отбор земельных участков.

Приложение 1
к Методическим
рекомендациям
по оценке потенциального
объема спроса
на жилые помещения в рамках
реализации
программы «Жилье для
русской семьи»

**Демонстрационный пример оценки
потенциального объема спроса граждан на жилье экономического
класса для территории, образующей локальный рынок жилья, в
условном субъекте Российской Федерации**

1. В целях настоящего демонстрационного примера максимальный уровень дохода принят равным 17 000 руб.
2. В соответствии с разделом 2 настоящих методических рекомендаций определен минимальный уровень дохода, который составляет 11 000 руб.
3. В таблице 1 представлено условное распределение населения субъекте Российской Федерации по величине среднедушевых денежных доходов в 2012 году, на основании которого определяется доля домохозяйств, средний доход которых не ниже минимального и не выше максимального уровня дохода, необходимых для приобретения жилья экономического класса в рамках реализации программы в условном субъекте Российской Федерации.
4. Представленное в таблице 1 распределение населения по величине среднедушевых денежных доходов включает восемь интервалов доходов и соответствующие таким интервалам восемь групп населения.
5. В соответствии с представленным в таблице 1 распределением населения по величине среднедушевых денежных доходов минимальный уровень дохода относится к пятому интервалу доходов от 10 000,1 до 15 000,0 руб., а максимальный уровень дохода – к шестому интервалу доходов от 15 000,1 до 25 000,0 руб.

№	Интервал доходов, руб.		Доля населения с доходами, находящимися в интервале, %
	Нижняя граница	Верхняя граница	
1	0	3 500,0	5,5
2	3 500,1	5 000,0	7,3
3	5 000,1	7 000,0	11,5
4	7 000,1	10 000,0	16,6
5	10 000,1	15 000,0	20,9
6	15 000,1	25 000,0	21,5
7	25 000,1	35 000,0	8,7
8	35 000,1	-	8,0

Таблица 1. Распределение населения в условного субъекта Российской Федерации по величине среднедушевых денежных доходов в 2012 году (по данным Росстата)

6. В соответствии с пунктом 3.2 настоящих методических рекомендаций доля домохозяйств, средний доход которых не ниже минимального и не выше максимального уровня дохода, необходимых для приобретения жилья экономического класса в рамках реализации программы в условном субъекте Российской Федерации, составляет сумму групп населения, доходы которых соответствуют пятому и шестому интервалам доходов. Такая сумма с учетом корректировки, выполненной в соответствии с пунктом 3.3 настоящих методических рекомендаций, составляет 21%:

$$21\% = (15000-11000)/(15000-10000) \times 20,9\% + (17000-15000)/(25000-15000) \times 21,5\%.$$

7. В соответствии с пунктом 3.4 настоящих методических рекомендаций определены номера крайних децильных групп домохозяйств (n и k), средний доход которых в расчете на члена семьи не ниже минимального и не выше максимального уровня дохода, равные соответственно 5 и 7.

Для определения номера децильной группы n на основании данных таблицы 1 рассчитывается доля домохозяйств, доходы которых ниже минимального уровня дохода:

$$45,1\% = 5,5\% + 7,3\% + 11,5\% + 16,6\% + (11000-10000)/(15000-10000) \times 20,9\%.$$

Полученная доля делится на 10 (количество децильных групп), а полученное число округляется в большую сторону до целого числа.

Для определения номера децильной группы k на основании данных таблицы 1 рассчитывается доля домохозяйств, доходы которых ниже максимального уровня дохода:

$$66,1\% = 5,5\% + 7,3\% + 11,5\% + 16,6\% + 20,9\% + (17000-15000)/(25000-15000) \times 21,5\%.$$

Полученная доля делится на 10 (количество децильных групп), а полученное число округляется в большую сторону до целого числа.

Таким образом, к децильным группам домохозяйств, средний доход которых в расчете на члена семьи не ниже минимального и не выше максимального уровня дохода, относятся децильные группы с номерами 5, 6 и 7.

8. Распределение домохозяйств, средний доход которых в расчете на члена семьи не ниже минимального и не выше максимального уровня дохода, по трем децильным группам представлено в таблице 2.

Доля домохозяйств с необходимыми доходами, соответствующими пятой децильной группе, составляет 4,9%, что равно размеру пяти децилей (50%) за вычетом доли домохозяйств этой группы с доходами ниже минимального уровня (45,1%).

Доля домохозяйств с необходимыми доходами, соответствующими седьмой децильной группе, составляет 6,1%, что равно доле домохозяйств этой группы с доходами выше максимального уровня за вычетом размера шести децилей (60%) .

Таблица 2. Распределение домохозяйств условного субъекта Российской Федерации, средний доход которых в расчете на члена семьи не ниже минимального и не выше максимального уровня дохода, по трем децильным группам

Номер децильной группы	Доля домохозяйств с необходимыми доходами, % от общего количества домохозяйств в условном субъекте Российской Федерации
5	4,9
6	10,0
7	6,1
ИТОГО	21,0

9. В соответствии с пунктом 3.5 настоящих методических рекомендаций средняя обеспеченность общей площадью жилых помещений в расчете на члена домохозяйств, включенных в 5, 6 и 7 децильные группы, определяется для каждого такого домохозяйства как частное от деления общей площади жилого помещения на количество членов домохозяйства, постоянно проживающих в таком жилом помещении, в соответствии с данными выборочного обследования Росстата.

10. В целях настоящего демонстрационного примера норма обеспеченности жилыми помещениями принимается равной 18 кв. метрам.

Доля домохозяйств условного субъекта Российской Федерации, имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений ниже 18 кв. метров, и имеющих доходы, соответствующие 5, 6 и 7 децильным группам, представлена в таблице 3.

Таблица 3. Доля домохозяйств условного субъекта Российской Федерации, обеспеченность которых общей площадью жилых помещений ниже 18 кв. метров, по трем децильным группам

Номер децильной группы	Доля домохозяйств с обеспеченностью общей площадью жилых помещений ниже 18 кв. м, % от общего количества домохозяйств децильной группы
5	5,2
6	5
7	4,8

11. Определенная в соответствии с пунктами 3.6-3.8 настоящих методических рекомендаций доля домохозяйств, имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений ниже нормы обеспеченности жилыми помещениями и имеющих доходы не ниже минимального уровня и не выше максимального уровня дохода, в общем количестве домохозяйств, представлена в таблице 4.

Таблица 4. Доля домохозяйств, имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений ниже нормы обеспеченности жилыми помещениями и имеющих доходы не ниже минимального уровня и не выше максимального уровня дохода

Номер децильной группы	Доля домохозяйств с необходимыми доходами от общего количества домохозяйств в условном субъекте Российской Федерации, %	Доля домохозяйств с обеспеченностью общей площадью жилых помещений ниже 18 кв. м от общего количества домохозяйств децильной группы, %	Доля домохозяйств с необходимыми доходами и обеспеченностью общей площадью жилых помещений ниже 18 кв. м от общего количества домохозяйств в условном субъекте Российской Федерации, %
5	4,9	52,0	$4,9 \cdot 52 / 100 = 2,6$
6	10,0	50,0	$10 \cdot 50 / 100 = 5,0$

7	6,1	48,0	$6,1*48/100=2,9$
ИТОГО	21,0	50,0	10,5

12. В таблице 5 представлены данные о доле домохозяйств, не отрицающих возможность приобретения жилых помещений с привлечением заемных средств, от числа домохозяйств, имеющих потребность в приобретении жилых помещений, в разрезе федеральных округов, по данным социологических исследований открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». В соответствии с таблицей 5 в Сибирском федеральном округе, на территории которого находится условный субъект Российской Федерации, доля таких домохозяйств составляет 44,8%.

13. По данным Росстата общая численность населения на 1 января 2013 года в условном населенном пункте (городе) составляет 500 тыс. человек. Численность населения в населенных пунктах, численность населения которых составляет не менее 5 тысяч человек и которые полностью или частично расположены в пределах не более 15 км от границы такого условного населенного пункта (города) по кратчайшему расстоянию составляет 300 тыс. человек. Размер среднего домохозяйства в условном субъекте Российской Федерации по данным Всероссийской переписи населения за 2010 г. – 2,5 человека. Соответственно, количество домохозяйств в населенных пунктах, полностью или частично расположенных на территории, образующей локальный рынок жилья, составляет 320 тыс. домохозяйств, то есть:

$$320\ 000 = (500\ 000 + 300\ 000) / 2,5$$

14. В соответствии с пунктом 3.9 настоящих методических рекомендаций потенциальный объем спроса граждан на жилье экономического класса определяется как произведение следующих показателей:

- количество домохозяйств в населенных пунктах, расположенных на территории, образующей локальный рынок жилья, равное 320 000 домохозяйств (см. пункт 13 настоящего приложения);
- доля домохозяйств, имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений ниже нормы обеспеченности жилыми помещениями, и имеющих доходы не ниже минимального уровня и не выше максимального уровня дохода, в общем количестве домохозяйств в условном субъекте Российской Федерации, равная 10,5%, или в долях – 0,105 (см. пункт 11 настоящего приложения);
- доля домохозяйств, не отрицающих возможность приобретения жилых помещений с привлечением заемных средств, от числа домохозяйств, имеющих потребность в приобретении жилых помещений, равная 44,8%

(для примера взят Сибирский федеральный округ), или в долях – 0,448 (см. пункт 12 настоящего приложения);

- средний размер общей площади жилого помещения, относящегося к жилью экономического класса, равный в целях настоящего демонстрационного примера 54 кв. метров.

15. Потенциальный объем спроса граждан на жилье экономического класса на территории, образующей локальный рынок жилья, определенный как произведение показателей, перечень и значения которых указаны в пункте 14 настоящего приложения, составляет 812 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса, то есть:

$$812\ 851 = 320\ 000 \times 0,105 \times 0,448 \times 54.$$

Таблица 5. Доля домохозяйств, не отрицающих возможность приобретения жилых помещений с привлечением заемных средств, от числа домохозяйств, имеющих потребность в приобретении жилых помещений, по федеральным округам, по данным социологических исследований ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Федеральный округ	Доля домохозяйств, не отрицающих возможность приобретения жилых помещений с привлечением заемных средств, от числа домохозяйств, имеющих потребность в приобретении жилых помещений, %
Северо-Западный	49,0
Центральный	39,3
Москва	51,8
Южный	45,5
Приволжский	36,0
Уральский	46,2
Сибирский	44,8
Дальневосточный	31,6
Северо-Кавказский	20,0
ВСЕГО	41,4