

### **Порядок определения стоимости приобретаемой жилой площади в собственность граждан**

1. Настоящий порядок предназначен для использования при определении стоимости передаваемых в собственность граждан жилых помещений с учетом их потребительских качеств. Порядок носит рекомендательный характер и может уточняться с учетом градостроительных и других местных условий конкретного населенного пункта.

2. В качестве единицы учета при определении стоимости, приватизируемых жилых помещений принимается 1 кв.м. общей площади. При этом общая площадь квартиры определяется как сумма площадей помещения, веранд, встроенных шкафов, а также площадей, лоджий, балконов и терасс.

3. Стоимость 1 кв.м. общей площади жилья среднего уровня качества (базовая стоимость) определяется по данным инвентаризации жилищного фонда, зарегистрированным на момент проведения расчета.

4. Восстановительная стоимость 1 кв. м. общей площади жилья среднего уровня качества определяется по следующей формуле:

$$S_{вос} = S_{баз} \times Kп$$

100

где  $S_{вос}$  восстановительная стоимость 1 кв. м. общей площади среднего уровня качества;

$S_{баз}$  - базовая стоимость 1 кв.м. общей площади среднего уровня качества;

$Kп$  - коэффициент переоценки стоимости жилья в ценах 1996г.

100 - коэффициент конверсии в национальной валюте.

Необходимость применения коэффициента конверсии в национальную валюту возникает с тем, что стоимость (базовая) жилых помещений определено органами технической инвентаризации в ценах 1984г. и подлежит конверсации.

5. Определение общей фактической стоимости квартиры производится на основании базы данных о жилищном фонде населенного пункта с учетом потребительских свойств дома и квартиры, что дает возможность обеспечить объективность ее оценки.

6. Общая фактическая стоимость квартиры, передаваемая в собственность, определяется исходя из ее общей площади, восстановительной стоимости 1 кв. м. общей площади, системы коэффициентов, учитывающих фактический уровень ее потребительских качеств за минусом среднего уровня износа.

7. Система коэффициентов, учитывающие потребительские качества жилья, устанавливаются с учетом градостроительных и других местных условий населенного пункта и равен:

для жилых домов, расположенных в центре города от 7 до 10;

для жилых домов расположенных в черте города от 3 до 5;

Таблица показателей качества жилья, учитывающих потребительские свойства района, дома и квартиры прилагается.

Коэффициенты, учитывающие потребительские свойства района, дома и квартиры, устанавливаются комиссиями, создаваемыми при органах исполнительной власти (Хукуматах) на местах и органами управления государственным имуществом.

8. Общая фактическая стоимость квартиры, передаваемой в собственность граждан с учетом системы коэффициентов, учитывающих фактический уровень ее потребительских качеств за минусом среднего уровня его износа определяется по формуле:

$$S_{\text{общ}} = S_{\text{кв}} \times S_{\text{вос}} - \text{Иф} \times \text{кј}$$

где:  $S_{\text{общ}}$  - общая фактическая стоимость квартиры, с учетом системы коэффициентов, передаваемой в собственность в рублев;

$S_{\text{кв}}$  - общая площадь передаваемой в собственность квартиры в кв. м.

$S_{\text{вос}}$  - восстановительная стоимость 1 кв. м. общей площади среднего уровня качества с учетом коэффициента переоценки 1996г. в переводе на национальную валюту;

Иф. - средний физический износ в рублев;

Кј- коэффициент, учитывающий потребительские качества жилья

9. Норматив бесплатно передаваемого жилого помещения от общей площади квартиры, выраженного в стоимостном эквиваленте рассчитывается по формуле

$$Сн = S_{\text{общ}} \times (S \times \Pi + S_{\text{доп}})$$

где:  $Сн$  - норматив стоимости бесплатно передаваемого жилья;

$S$  - установленный размер бесплатно передаваемой площади квартир на 1 чел.

$n$  - количество членов семьи

$S_{\text{доп}}$  - установленный размер дополнительно бесплатно передаваемой площади на семью;

10. На примере показаны оценка стоимости жилья, передаваемого в собственность граждан со следующими базовыми данными в центре черты города: Квартира состоит из 3-х комнат, кухня, санузел, коридор, балкон;

Общая площадь квартиры 66,4 кв.м.

Общая стоимость квартиры по данным инвентаризации жилищного фонда в ценах 1984 г. на момент проведения расчета 8346 руб;

Базовая стоимость 1 кв.м. общей площади жилья 125,7 руб  
количество членов семьи 2 человека

Оценка жилья в центре города.

1. Восстановительная стоимость 1 кв.м. общей площади жилья среднего уровня качества

$$S_{\text{вос}} = 125,7 \times 1200 : 100 + 1508 \text{ рублев}$$

2. Общая фактическая стоимость квартиры с учетом системы коэффициентов за минусом суммы износа

$$S_{\text{общ}} = 66,4 \times 1508 : 22029 \times 10 = 781020 \text{ рублев}$$

3. Норматив бесплатно передаваемого жилья в стоимостном эквиваленте

$$Сн = 781020 \times (18 \times 2 + 9) = 351459 \text{ рублев}$$

-----  
100

Оценка жилья в черте города:

$$1. S_{\text{вос}} = 125,7 \times 1200 : 100 = 1508 \text{ рублев}$$

$$2. S_{\text{общ}} = 66,4 \times 1508 - 22029 \times 5 = 390510 \text{ рублев}$$

$$3. Сн = 330510 \times (18 \times 2 + 9) = 175730 \text{ рублев}$$

