

Методика оценки нежилой недвижимости периферийных районов (на примере районов Дальнего Востока)*

С.Ю. Бригодина

руководитель ООО «Региональный союз оценщиков «Кредо», оценщик I категории (г. Хабаровск)

Светлана Юрьевна Бригодина, rso_kredo@list.ru

Рынок может быть развит настолько слабо, что в доступных источниках информации может не оказаться сведений ни об одной сделке или предложении по аренде сопоставимых объектов. Как работать оценщику на таком рынке?

Одной из основных проблем оценки объектов недвижимости, расположенных в отдаленных районах, является крайне малый объем данных о сделках (или хотя бы о ценах предложений) объектов, которые по основным ценообразующим факторам (например местоположение) были бы адекватны оцениваемому объекту. Возможным вариантом решения этой проблемы на депрессивном рынке может стать использование методики оценки нежилой недвижимости периферийных районов, разработанной специалистами ООО «Региональный союз оценщиков «Кредо» в 2008 году¹ и положительно зарекомендовавшей себя на региональном оценочном рынке Дальнего Востока. Уже в течение пяти лет эта методика успешно используется как местными, так и иногородними оценщиками, работающими в регионе, а также некоторыми банками для экспресс-оценки залогов в депрессивных районах.

Суть методики – использование информации о так называемых сопоставимых объектах, которые могут находиться в других районах края (области) и различаться по различным, существенно влияющим на стоимость факторам: функциональное назначение, площадь и т. п.

В условиях дефицита адекватной информации данные о ценах предложений таких объектов чаще всего становятся единственным источником информации для оценки стоимости рассматриваемого объекта недвижимости.

Реализация сравнительного подхода на депрессивных рынках с помощью подбора сопоставимых объектов представлена в Техническом задании на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений, подготовленного Федеральным агентством по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество) [1].

В этом документе, если оценщику не удастся подобрать ни одного аналога в населенном пункте объекта оценки, рекомендуется провести поиск данных о сопоставимых сделках или предложениях по продаже (аренде) в иных населенных пунктах той же области (края, субъекта Российской Федерации) с сопоставимым экономическим потенциалом, а именно (перечисляется в порядке значимости):

* Первично материал статьи был опубликован в номере 220 (июль) бюллетеня Rway за 2013 год (с. 169–172).

¹ Отправной точкой для разработки методики оценки нежилой недвижимости периферийных районов послужили материалы [2, 4, 5].

- с сопоставимой численностью населения;
- с сопоставимым уровнем доходов населения;
- с сопоставимым местоположением к основным транспортным магистралям;
- с сопоставимой специализацией населенного пункта.

Однако незначительное количество предложений в маленьких населенных пунктах часто вынуждает оценщика использовать сопоставимые объекты, находящиеся на значительно более развитых рынках, чем рынок объекта оценки, что вызывает дополнительные проблемы с определением мультипликаторов, отражающих разницу в стоимости в зависимости от основных ценообразующих факторов.

Методика оценки на депрессивном рынке реализована в рамках аналитического обзора «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока», выпускаемого на периодической основе два раза в год. В этом аналитическом обзоре осуществлен расчет указанных мультипликаторов, основанный на обработке значительного массива данных (более 900 объявлений) о ценах продаж (предложений) по состоянию на 1 января 2013 года. Существенное расширение массива исходных данных позволяет повысить точность определения поправок за счет взаимной «перекачки» информации и в некоторой степени компенсировать потерю точности, обусловленную отсутствием данных о продажах объектов недвижимости, которые можно было бы считать аналогами объекта оценки.

«Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока» является многофункциональным материалом: во-первых, он представляет собой анализ рынка недвижимости, во-вторых, это инструмент для расчета ряда корректировок в рамках как сравнительного, так и доходного подходов.

В качестве исходной выборки для расчета поправочных коэффициентов использовались данные о ценах продаж (предложений) объектов коммерческой и промышленной недвижимости за 2012 год в различных районах Хабаровского края, Еврейской автономной области (далее – ЕАО), Приморского края и Амурской области, что продиктовано схожестью следующих показателей:

- 1) географическое расположение в восточной части России;
- 2) климатические условия;
- 3) уровень сейсмичности;
- 4) величина инвестиционного риска (по данным рейтингового агентства «Эксперт РА»).

При разработке классификации с учетом рекомендаций Росимущества [1] в качестве признаков сопоставимости населенных пунктов периферийных районов были выбраны следующие показатели:

- численность населения;
- близость к основным транспортным магистралям;
- удаленность от регионального центра;
- специализация населенного пункта (уровень развития промышленности и (или) сельского хозяйства, преобладание личного подсобного хозяйства и т. д.);
- статус населенного пункта (районный центр, региональный центр, обычный населенный пункт).

Каждому населенному пункту из выборки, учитывая имеющееся обоснование, присваивается определенный балл, при этом предполагается, что максимальным баллом по всем ценообразующим факторам характеризуются города Хабаровск и Владивосток как крупнейшие населенные пункты выбранных регионов Дальнего Востока с численностью более 500 тысяч человек.

Далее все населенные пункты, исключая Хабаровск и Владивосток, делятся на 4 группы: А, В, С, D (см. табл. 1).

При этом определяются интервалы баллов для отнесения к той или иной группе. Суммируя баллы факторов, получаем некий общий балл населенного пункта, который лежит в том или ином интервале.

Основная идея подобной методики заключается в том, чтобы получить инструмент «местного» значения, применимый к любому региону, для расчета стоимости недвижимости при крайне ограниченном объеме информации с помощью использования данных, полученных в сопоставимых населенных пунктах, относящихся к одной группе. Кроме того, возможно использование данных из соседних групп с применением мультипликаторов, при этом относительный значимый объем выборки позволяет предположить, что величина мультипликаторов может достаточно точно отразить соотношение цен на региональном периферийном рынке.

При этом надо понимать, что перечень и количество признаков сопоставимости населенных пунктов могут варьироваться в различных регионах и выбирать их следует с определенной долей осторожности, предварительно убедившись, что они действительно оказывают влияние на ценообразование недвижимости.

Положительный 5-летний опыт применения методики оценки нежилой недвижимости в периферийных районах на территории Дальнего Востока позволяет рекомендовать ее и финансово-кредитным учреждениям для экспресс-анализа объектов залога.

Основной целью залоговой работы является необходимость обеспечения возвратности денежных средств, предоставленных заемщикам по кредитным продуктам. При этом одним из важнейших принципов является проведение тщательного анализа предмета залога (на основе имеющихся методик анализа и оценки залогового обеспечения, а также баз данных о конъюнктуре рынка по основным видам имущества, принимаемого в залог).

Использование мультипликаторов, отражающих разницу в стоимости (в зависимости от основных ценообразующих факторов) для объектов недвижимости, находящихся в отдаленных населенных пунктах, позволит специалистам банков как получить адекватное представление об объекте залога в условиях депрессивного рынка, так и минимизировать риски в случае его возможной реализации.

Таблица 1

Распределение населенных пунктов периферийных районов Дальнего Востока по группам

| Группа | Количество баллов | Хабаровский край | Еврейская автономная область | Приморский край | Амурская область |
|---------------|--------------------------|---|-------------------------------------|--|---|
| А | 20–22 | Комсомольск-на-Амуре | Биробиджан | Находка, Уссурийск, Артем | Благовещенск |
| В | 15–19 | Амурск, Бикин, Вяземский, Хор, Переяславка, Некрасовка, Тополево, Мирный, Восточное и т. д. | Николаевка | Партизанск, Большой Камень, Спасск-Дальний, Фокино, Славянка, Пограничный, Лесозаводск, Арсеньев, Дальнереченск, Трудовое, Лучегорск, Кавалерово, Черниговка, Камень-Рыболов, Хороль, Раздольное, Смоляниново, Вольно-Надеждинское | Свободный, Белогорск, Райчихинск, Тында, Шимановск, Завитинск, Серышево |

Окончание таблицы 1

| Группа | Количество баллов | Хабаровский край | Еврейская автономная область | Приморский край | Амурская область |
|----------|-------------------|---|--|---|---|
| С | 10–14 | Советская Гавань, Николаевск-на-Амуре, Ванино, Солнечный, Эльбан, Чегдомын, Князе-Волконское, Сергеевка, Черная речка, Корфовский | Облучье, Приамурский, Смидович, Ленинское, Теплоозерск, Амурзет | Ярославский, Кировский, Сибирцево, Преображение, Новошахтинский, Чугуевка, Михайловка, Шкотово, Дунай, Спасское, Анучино, Ольга | Зея, Архара, Прогресс, Тамбовка, Новобурейский, Возжаевка, Февральск |
| D | 9 и менее | Охотск, Октябрьский, Заветы Ильича, Мухен, Новый Ургал и большинство населенных пунктов Хабаровского края менее 2 000 человек | Бабстово, Бира, Кульдур, Волочаевка, Известковский, Лондоко и большинство населенных пунктов ЕАО менее 2 000 человек | Пластун, Горные Ключи, Рощино, Краскино и большинство населенных пунктов Приморского края менее 2 000 человек | Сковородино, Магдагачи, Ерофей Павлович и большинство населенных пунктов Амурской области менее 2 000 человек |

В рамках исследования «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока» (по состоянию на 1 января 2013 года) были проанализированы:

- 599 предложений по продаже объектов нежилой недвижимости, в том числе 435 предложений по продаже коммерческой недвижимости (см. табл. 2) и 164 – по продаже промышленной;
- 323 предложения по аренде объектов нежилой недвижимости, в том числе 274 предложения по аренде коммерческой недвижимости (см. табл. 3) и 49 – по аренде промышленной.

В результате обработки данных были рассчитаны средние цены на рынке купли-продажи и аренды как коммерческой, так и промышленной недвижимости. Средние цены на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости представлены в таблице 4.

Таблица 2

Количество предложений по купле-продаже коммерческой недвижимости

| Группа | Площадь объекта, кв. м | | | | | | | Итого по группе |
|--------------|------------------------|-----------|------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| | до 50 | 50–100 | 100–500 | 500–1 000 | 1 000–3 000 | 3 000–5 000 | более 5 000 | |
| A | 36 | 56 | 106 | 25 | 19 | 4 | 3 | 249 |
| B | 14 | 12 | 43 | 7 | 7 | – | – | 83 |
| C | 8 | 11 | 32 | 16 | 4 | – | 1 | 72 |
| D | 8 | 5 | 9 | 4 | 5 | – | – | 31 |
| Всего | 66 | 84 | 190 | 52 | 35 | 4 | 4 | 435 |

Таблица 3

Количество предложений по аренде коммерческой недвижимости

| Группа | Площадь объекта, кв. м | | | | | Итого по группе |
|--------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------------|
| | до 50 | 50–100 | 100–500 | 500–1 000 | 1 000–3 000 | |
| A | 51 | 42 | 71 | 8 | 4 | 176 |
| B | 14 | 8 | 16 | 2 | 1 | 41 |
| C | 18 | 8 | 3 | 1 | – | 30 |
| D | 14 | 7 | 3 | 3 | – | 27 |
| Всего | 97 | 65 | 93 | 14 | 5 | 274 |

Таблица 4

Средние цены на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости, р./кв. м

| Группа | Площадь объекта, кв. м | | | | | | | Средневзвешенная цена по группе |
|---|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------------------------|
| | до 50 | 50-100 | 100–500 | 500–1 000 | 1 000–3 000 | 3 000–5 000 | более 5 000 | |
| A | 46 603 | 50 409 | 46 800 | 42 064 | 29 854 | 9 332 | 9 452 | 44 763 |
| B | 25 556 | 21 733 | 20 482 | 19 466 | 11 511 | – | – | 20 677 |
| C | 19 688 | 19 398 | 13 162 | 15 619 | 7 056 | – | 6 445 | 14 953 |
| D | 3 781 | 3 374 | 5 121 | 2 329 | 1 847 | – | – | 3 605 |
| Средневзвешенная цена по диапазону | 33 685 | 39 452 | 33 204 | 27 829 | 19 579 | 9 332 | 8 700 | 32 300 |

На основании полученных средних показателей о купле-продаже и аренде коммерческой недвижимости методом рыночной экстракции определены ставки капитализации (см. табл. 5).

Таблица 5

Ставки капитализации для коммерческой недвижимости

| Группа | Чистый операционный доход годовой, р./кв. м | Средняя цена продажи, р./кв. м | Ставка капитализации, % |
|--------|---|--------------------------------|-------------------------|
| A | 4 726 | 43 420 | 10,88 |
| B | 2 236 | 19 643 | 11,38 |
| C | 1 714 | 13 907 | 12,33 |
| D | 564 | 3 281 | 17,19 |

Пример

Необходимо рассчитать рыночную стоимость нежилого помещения коммерческого назначения (1-й этаж, общая площадь – 95 квадратных метров), расположенного в селе Краскино Приморского края, с использованием данных исследования «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока».

В качестве исходных данных об объектах-аналогах использована реальная информация [6].

Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Таблица 6

Описание аналогов для расчета стоимости объекта оценки

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог | | | | |
|------------------------|---|-------------------|-------------------|---------------|--------------|-----------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Местоположение | Краскино* | Лётно-Хвалынское* | Лётно-Хвалынское* | Новопокровка* | Дальнегорск* | Могилевка |
| Назначение | нежилые помещения | | | | | |
| Расположение в здании | 1-й этаж | | | подвал | 1-й этаж | |
| Площадь, кв. м | 95 | 31,4 | 31,2 | 49 | 233,3 | 223 |
| Дата предложения** | декабрь | ноябрь | ноябрь | декабрь | декабрь | сентябрь |
| Цена продажи, р./кв. м | | 3 718 | 3 758 | 5 106 | 5 797 | 3 872 |
| Источник информации | http://torgi.gov.ru | | | | | |

Примечания

* Объекты расположены в Приморском крае, аналог 5 – в Хабаровском.

** Предложения всех объектов были реализованы в 2012 году.

Расчет баллов для населенных пунктов осуществляется с учетом имеющегося в исследовании обоснования по каждому ценообразующему фактору.

Таблица 7

Расчет баллов по ценообразующим факторам

| Населенные пункты* | Количество баллов по ценообразующим факторам | | | | | Итоговый балл | Группа |
|--------------------|--|-------------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------|---------------|--------|
| | Статус | Удаленность от регионального центра | Численность | Близость к транспортным центрам | Специализация | | |
| Краскино | 0 | 2 | 2 | 3 | 1 | 8 | D |
| Лётно-Хвалынское | 0 | 2 | 0 | 2 | 1 | 5 | D |
| Новопокровка | 1 | 2 | 2 | 3 | 1 | 9 | D |
| Дальнегорск | 1 | 0 | 8 | 2 | 3 | 14 | C |
| Могилевка | 0 | 4 | 0 | 1 | 1 | 6 | D |

Примечание

* Все населенные пункты, кроме Могилевки, расположены в Приморском крае, Могилевка – в Хабаровском.

Таблица 8

Расчет стоимости объекта оценки

| Показатель | Объект оценки | Аналог | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Цена продажи, р./кв. м | – | 3 718 | 3 758 | 5 106 | 5 797 | 3 872 |
| Группа | | D | | | C | D |
| Балл | 8 | 5 | | 9 | 14 | 6 |
| Корректировка на местоположение | – | 1,60 | 1,60 | 0,89 | 0,57 | 1,33 |
| Скорректированная цена, р./кв. м | – | 5 948,8 | 6 012,8 | 4 538,7 | 3 312,6 | 5 162,7 |
| Корректировка на расположение в здании | – | 1 | | | 1,35 | 1 |
| Скорректированная цена, р./кв. м | – | 5 948,8 | 6 012,8 | 4 538,7 | 4 476,4 | 5 162,7 |
| Корректировка на масштаб | – | 1,00 | | | 1,22 | 1,20 |
| Итоговая скорректированная цена, р./кв. м | 5 632,7 | 5 948,8 | 6 012,8 | 4 538,7 | 5 445,0 | 6 218,1 |

Корректировка на местоположение осуществлена на основании рассчитанного балла по ценообразующим факторам для населенных пунктов, корректировка на расположение в здании определена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости [3], корректировка на масштаб рассчитана на основании имеющейся в исследовании выборки.

Таблица 9

Определение надежности полученных результатов (распределение Стьюдента)

| | | |
|---|-------|-------|
| Стоимость 1-го кв. м для аналогов объекта оценки, р./кв. м | 1 | 5 949 |
| | 2 | 6 013 |
| | 3 | 4 539 |
| | 4 | 5 445 |
| | 5 | 6 218 |
| Количество аналогов, шт. | 5 | |
| Стоимость, р./ кв. м | 5 633 | |
| Стандартное (среднеквадратичное) отклонение | 674 | |
| Стандартная ошибка | 302 | |
| Критические точки распределения | 2,776 | |
| Предельная ошибка интервального оценивания, % | 14,87 | |

Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода

Таблица 10

Описание аналогов для расчета арендной платы

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог | | | | |
|---------------------------------|---|-----------|---------|----------------|---------------|-------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Местоположение | Краскино* | Свиягино* | Рудный* | Новокачалинск* | Заветы Ильича | Новый Ургал |
| Назначение | нежилые помещения | | | | | |
| Расположение в здании | 1-й этаж | | | | 3-й этаж | 1-й этаж |
| Площадь, кв. м | 95 | 46 | 47,1 | 42,6 | 116 | 287,2 |
| Дата предложения** | декабрь | октябрь | ноябрь | сентябрь | ноябрь | март |
| Арендная плата, р./кв. м в мес. | | 75 | 73 | 84 | 71 | 81 |
| Источник информации | http://torgi.gov.ru | | | | | |

Примечания

* Объекты расположены в Приморском крае, аналоги 4 и 5 – в Хабаровском.

** Предложения всех объектов были реализованы в 2012 году.

Таблица 11

Расчет арендной платы

| Показатель | Объект оценки | Аналог | | | | |
|---|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Плата за аренду, р./кв. м в мес. | – | 75 | 73 | 84 | 71 | 81 |
| Группа | D | | | | | |
| Балл | 8 | 7 | 8 | | | |
| Корректировка на местоположение | – | 1,00 | 1,14 | 1,00 | | |
| Скорректированная арендная плата, р./кв. м в мес. | – | 75,0 | 83,4 | 84,0 | 71,0 | 81,0 |
| Корректировка на расположение в здании | – | 1 | | | 1,18 | 1 |
| Скорректированная арендная плата, р./кв. м в мес. | – | 75,0 | 83,4 | 84,0 | 83,5 | 81,0 |
| Корректировка на масштаб | – | 1,00 | | | 1,03 | 1,19 |
| Итоговая скорректированная арендная плата, р./кв. м в мес. | 84,9 | 75,0 | 83,4 | 84,0 | 86,2 | 96,2 |

Определение надежности полученных результатов (распределение Стьюдента)

| | | |
|---|-------|----|
| Арендная плата за один квадратный метр площади объекта в месяц для аналогов объекта оценки, р./кв. м | 1 | 75 |
| | 2 | 83 |
| | 3 | 84 |
| | 4 | 86 |
| | 5 | 96 |
| Количество аналогов, шт. | 5 | |
| Арендная плата, р./кв. м в мес. | 85 | |
| Стандартное (среднеквадратичное) отклонение | 8 | |
| Стандартная ошибка | 3 | |
| Критические точки распределения | 2,776 | |
| Предельная ошибка интервального оценивания, % | 11,06 | |

Исходя из полученных данных (табл. 10–12) определяется стоимость объекта коммерческой недвижимости с применением доходного подхода:

$$C_{дп} = ЧОД / K_{кап}$$

где $C_{дп}$ – стоимость объекта коммерческой недвижимости;

$ЧОД$ – доходная часть арендной платы, р./кв. м. в мес. (см. табл. 11);

$K_{кап}$ – ставка капитализации для коммерческой недвижимости для группы D (см. табл. 5).

Таким образом, стоимость объекта коммерческой недвижимости составила:

$$C_{дп} = 84,9 \text{ р./кв. м} \times 12 \text{ мес.} / 17,19\% = 5\,926,7 \text{ р./кв. м}$$

Итог согласования результатов, полученных с применением сравнительного и доходного подходов, представлен в таблице 13.

Согласование результатов

| Подход к расчету стоимости объекта оценки | Сумма, р./кв. м | Вес подхода | Рыночная стоимость, р./кв. м |
|--|------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Сравнительный | 5 632,7 | 0,5 | 5 779,7 |
| Доходный | 5 926,7 | 0,5 | |

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Техническое задание на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений. URL: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=535>
2. Техническое задание ОАО «РЖД» на проведение оценки рыночной стоимости объек-

тов коммерческой недвижимости, расположенных в черте поселений на территории Российской Федерации. URL: <http://property.rzd.ru>

3. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты / под ред. Л. А. Лейфера. Нижний Новгород : ЗАО «ПЦФКО», 2012.

4. Лейфер Л. А., Кашникова З. А., Уханов П. Е., Шегурова Д. А. Оценка рыночной стоимости недвижимости, находящихся в отдаленных районах // Вопросы оценки. 2006. № 4.

5. Вольнова В. А. О краткой классификации недвижимости. URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

6. URL: <http://torgi.gov.ru>

* * *

Продолжение. Начало на с. 72

Жилье экономического класса, построенное (строящееся) застройщиками в рамках программы, подлежит соответственно передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, заключенным в течение такого строительства, либо по договорам купли-продажи, заключенным в течение 6 месяцев после ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, в которых расположено такое жилье, или жилых домов, относящихся к жилью экономического класса (далее – объекты жилищного строительства), по цене, не превышающей установленной максимальной цены такого жилья, гражданам Российской Федерации, которые в соответствии с нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – участников программы имеют право на приобретение такого жилья, из числа граждан:

а) имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений в расчете на гражданина и каждого совместно проживающего с гражданином члена его семьи, не превышающей максимального размера, установленного нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации – участника программы, но не более 18 квадратных метров в расчете на одного человека (не более 32 квадратных метров на одиноко проживающего гражданина), в случае если доходы гражданина и указанных членов его семьи и стоимость имущества, находящегося в собственности гражданина и (или) таких членов его семьи и подлежащего налогообложению, не превышают максимального уровня, установленного нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации – участника программы;

б) проживающих в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания, или в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (далее – аварийный жилищный фонд);

в) имеющих 2 и более несовершеннолетних детей и являющихся получателями материнского (семейного) капитала в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» при условии использования такого материнского (семейного) капитала на приобретение (строительство) жилья экономического класса в рамках программы;

г) имеющих 3 и более несовершеннолетних детей;

д) являющихся ветеранами боевых действий;

е) относящихся к категориям граждан, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 25 октября 2012 года № 1099 «О некоторых вопросах реализации Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса».

В случае если в течение 6 месяцев после ввода в эксплуатацию объекта жилищного строительства жилье экономического класса в таких объектах не будет приобретено гражданами, имеющими право на его приобретение, органами государственной власти или органами местного самоуправления жилье экономического класса по выбору застройщика может быть:

а) продано или предоставлено застройщиком во владение и (или) пользование иным лицам на условиях, в том числе по цене, установленных соглашением сторон сделки;

б) продано открытым акционерным обществам «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» или «Агентство финансирования жилищного строительства», являющимся основным и дочерним обществами (далее – акционерные общества), а в случае строительства такого жилья на предоставленных Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд) земельных участках – Фонду в соответствии с принятыми ими обязательствами по приобретению у застройщика такого жилья по цене, не превышающей установленной максимальной цены такого жилья.

ПОВЫШЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Документ может быть интересен всем собственникам имущества

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 года № 400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации» (вместе с «Основами формирования индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации») установлен порядок изменения платы за коммунальные услуги путем пересмотра индексов изменения платы.

Продолжение на с. 101