**УКАЗАНИЯ**

**по заполнению формы федерального статистического наблюдения   
№1-РЖ «Сведения об уровне цен на рынке жилья»**

1. Форма №1-РЖ «Сведения об уровне цен на рынке жилья» заполняется юридическими лицами либо индивидуальными предпринимателями, осуществляющими операции с недвижимостью, в том числе оказывающими посреднические услуги, в территориальных центрах и отдельных городах субъектов Российской Федерации, отобранных для наблюдения.

Форму заполняют юридические лица либо индивидуальные предприниматели, деятельность которых относится к следующим видам деятельности ОКВЭД2: строительство жилых и нежилых зданий (41.2), покупка и продажа собственного недвижимого имущества (68.1) и деятельность агенств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе (68.31).

Форму федерального статистического наблюдения предоставляют также филиалы, представительства и подразделения действующих на территории Российской Федерации иностранных организаций в порядке, установленном для юридических лиц.

Все показатели рассчитываются по состоянию на 25 число последнего месяца отчетного квартала или на ближайший ко дню регистрации день в тех случаях, когда 25 числа сделки не производились.

2. Юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель предоставляет настоящую форму в территориальный орган Росстата по месту своего нахождения.

При наличии у юридического лица обособленных подразделений[[1]](#footnote-1)1 настоящая форма заполняется как по каждому обособленному подразделению, так и по юридическому лицу без этих обособленных подразделений.

Заполненные формы предоставляются юридическим лицом в территориальные органы Росстата по месту нахождения соответствующего обособленного подразделения (по обособленному подразделению) и по месту нахождения юридического лица (без обособленных подразделений). В случае, когда юридическое лицо (его обособленное подразделение) не осуществляют деятельность по месту своего нахождения, форма предоставляется по месту фактического осуществления ими деятельности.

Руководитель юридического лица назначает должностных лиц, уполномоченных предоставлять статистическую информацию от имени юридического лица.

В адресной части указывается полное наименование отчитывающейся организации в соответствии с учредительными документами, зарегистрированными в установленном порядке, а затем в скобках – краткое наименование. На бланке формы, содержащей сведения по обособленному подразделению юридического лица, указывается наименование обособленного подразделения и юридического лица, к которому оно относится.

По строке «Почтовый адрес» указывается наименование субъекта Российской Федерации, юридический адрес с почтовым индексом; если фактический адрес не совпадает с юридическим, то указывается фактическое местонахождение респондента (почтовый адрес). Для обособленных подразделений, не имеющих юридического адреса, указывается почтовый адрес с почтовым индексом.

3. Юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель проставляет в кодовой части формы код Общероссийского классификатора предприятий и организаций (ОКПО) на основании Уведомления о присвоении кода ОКПО, направляемого (выдаваемого) им территориальными органами Росстата.

В случае делегирования полномочий по предоставлению статистической отчетности от имени юридического лица обособленному подразделению, обособленным подразделением в кодовой части формы указывается код ОКПО (для филиала) или идентификационный номер (для обособленного подразделения, не имеющего статуса филиала), который устанавливается территориальным органом Росстата по месту расположения обособленного подразделения.

4. В бланке формы № 1-РЖ проставляется информация о средних ценах 1 кв. метра общей площади проданных квартир с учетом НДС   
(в рублях, в целых числах) и о количестве проданной общей площади квартир (в квадратных метрах, с одним десятичным знаком после запятой).

Организации, осуществляющие посреднические услуги при покупке, продаже квартир, заполняют данные на основании сведений об общей площади и стоимости проданных квартир, полученных в ходе организации и совершения гражданско-правовых сделок между сторонами.

5. **Первичным рынком жилья\*** является рынок, на котором осуществляются сделки по передаче в частную собственность нового (вновь построенного или реконструированного) жилья на возмездной основе, правами на реализацию которого обладают: органы государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления; фирмы-застройщики, осуществляющие строительство (реконструкцию) объектов недвижимости; юридические и физические лица, уполномоченные осуществлять реализацию жилья в установленном законодательством порядке.

Также к сделкам на первичном рынке относятся сделки в отношении жилых помещений в многоквартирных домах до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, заключаемые в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214 - ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**Вторичный рынок жилья\*** - это рынок, собственниками квартир на котором могут выступать как физические, так и юридические лица. Объектом наблюдения на вторичном рынке жилья являются квартиры, находящиеся в частной или в государственной собственности и обладающие определенной степенью износа в результате эксплуатации. Кроме того, на вторичном рынке жилья регистрируются цены на вновь построенные (т.е. не бывшие в эксплуатации) или реконструированные квартиры, являющиеся объектом перепродажи как физическими, так и юридическими лицами.

6. Наблюдение за ценами на рынке жилья осуществляется только по городскому жилому фонду. Рынок коттеджного и деревянного жилья в наблюдении по форме № 1-РЖ не участвует.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*Определение приведено исключительно в целях заполнения настоящей формы федерального статистического наблюдения.

6.1. **Квартиры низкого качества\*** - это квартиры в домах первых массовых серий застройки, пониженной этажности (включая 5-этажные дома). Их отличает низкое качество строительных материалов, изношенность коммуникаций, неудобные планировки (часто были спроектированы как квартиры гостиничного (коридорного) типа с кухней и удобствами на этаже), с ограниченным набором инженерных коммуникаций (не имеющие хотя бы одного из следующих видов коммунальных удобств: водопровода, канализации, центрального отопления, горячего водоснабжения). К такому типу можно отнести и квартиры в кирпичных домах 18-19 веков с деревянными перекрытиями, ограниченным набором инженерных коммуникаций.

Регистрация цен на квартиры низкого качества осуществляется только на вторичном рынке.

6.2. **Квартиры среднего качества (типовые квартиры)\*** - это квартиры в кирпичных, крупнопанельных и крупноблочных домах, построенных по типовым проектам, и в отдельных случаях, в монолитных, в том числе монолитно-кирпичных домах. Как правило, это квартиры с наличием небольших подсобных помещений, возможно со смежными комнатами, совмещенным санузлом и т.д.

6.3. **Квартиры улучшенного качества\*** - это квартиры в кирпичных, крупноблочных и крупнопанельных домах массовой типовой застройки, с улучшенными бытовыми характеристиками: наличием всех видов коммунальных удобств, как правило, изолированными комнатами, наличием больших подсобных помещений (т.е. имеющие более удобные и просторные планировки квартир). К этому типу квартир относятся также квартиры в монолитных, в том числе монолитно-кирпичных домах. В таких домах выше качество применяемых строительных материалов и инженерных коммуникаций. За счет применения новых технологий может быть предусмотрена возможность изменения их планировок.

6.4. **Элитные квартиры\*** - это квартиры в кирпичных и монолитных, в т.ч. монолитно-кирпичных, домах повышенной комфортности, построенных по индивидуальным проектам, а также в домах, построенных в конце 19-го начале 20-го веков, с металлическими перекрытиями и (возможно) лифтами, зачастую расположенных в историческом центре и представляющих культурную и архитектурную ценность. К этому типу относятся также квартиры в «сталинских» домах, построенных незадолго до и десятилетие после Великой Отечественной войны. Это преимущественно кирпичные дома, с толстыми стенами, высокими потолками, большими просторными квартирами. Такие дома могут быть расположены либо непосредственно в центре города, либо вдоль основных магистралей.

7. При определении вида продаваемой квартиры необходимо осуществлять экспертную оценку, руководствуясь специфическими экономическими условиями региона - этажность домов, площадь кухни, наличие отдельных видов коммунальных услуг и т.д.

8. В гр. 3-5 формы указываются средние цены одного квадратного метра общей площади квартир в зависимости от их качества, числа комнат, типа домов, в которых они расположены; в гр.6-8 - количество проданной **за отчетный квартал** общей площади квартир определенного вида.

9. На первичном рынке жилья (раздел 1) регистрируются средние цены одного квадратного метра общей площади квартир, продающихся с отделкой и без отделки или с частичной отделкой.

Квартиры с отделкой\* - это квартиры с полной готовностью под заселение.

Квартирами без отделки или с частичной отделкой\* (если это предусмотрено проектом или указывается при заключении договора купли-продажи) являются квартиры с разной степенью готовности, для проживания в которых необходимы работы, связанные с отделкой. Эти квартиры могут иметь следующее: бетонную стяжку пола, оштукатуренные стены и потолок, разводку коммуникаций, сантехнику, плиты (газовые или электрические) и т. д.

10. На первичном рынке жилья расчет средних цен квартир с отделкой и без отделки в разделе 1 проводится отдельно.

Средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир рассчитывается как средневзвешенная величина на основании данных о фактических ценах сделок в расчете на 1 квадратный метр общей площади и о количестве реализованных квадратных метров общей площади квартир. Так, например, организация А заключила по состоянию на 25 число последнего месяца отчетного квартала (или на ближайший ко дню регистрации день в тех случаях, когда 25 числа сделки не производились) 10 сделок по продаже квартир, имеющих следующие характеристики (Пример 1 - данные условные):

Пример 1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Количество  комнат | Степень  отделки | Общая площадь  кв.м. | Цена 1 кв.м общей  площади, руб | Тип  дома | Тип  квартиры |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 1 | с отделкой | 30,6 | 49170 | к/панельный | среднего качества (типовая) |
| 2 | 1 | с отделкой | 33,0 | 60750 | к/блочный | среднего качества (типовая) |
| 3 | 1 | без отделки | 38,5 | 75000 | кирпичный | среднего качества (типовая) |
| 4 | 2 | без отделки | 56,0 | 84820 | к/панельный | улучшенного качества |
| 5 | 2 | без отделки | 55,0 | 66960 | к/панельный | улучшенного качества |
| 6 | 2 | с отделкой | 50,8 | 60000 | кирпичный | среднего качества (типовая) |
| 7 | 2 | без отделки | 71,0 | 71830 | к/панельный | улучшенного качества |
| 8 | 3 | с отделкой | 57,6 | 86000 | кирпичный | среднего качества (типовая) |
| 9 | 5 | без отделки | 115,0 | 80100 | кирпичный | элитная |
| 10 | 3 | без отделки | 96,0 | 90000 | монолитный,  в т. ч. монолитно-кирпичный | элитная |

Средняя цена одного квадратного метра проданной общей площади квартир данного типа (*)* определяется как частное от деления суммы произведений граф 4 и 5 (см. табл. Пример 1) по соответствующим строкам на сумму значений графы 4 по этим строкам.

Так, средняя цена 1 кв. метра общей площади проданной однокомнатной квартиры с отделкой среднего качества (типовой) в крупнопанельных и крупноблочных домах (значение показателя стр. 04 гр.3 раздела 1 формы № 1-РЖ) получается следующим образом:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| = | 49170 × 30,6 + 60750 × 33,0 | = | 3509352,0 | = 55178,5 руб. |
| 30,6 + 33,0 | 63,6 |

Аналогично рассчитываются значения других показателей.

11. На вторичном рынке средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир рассчитывается как средневзвешенная величина на основании данных о фактических ценах сделок в расчете на 1 квадратный метр общей площади и о количестве реализованных квадратных метров общей площади квартир. Так, например, организация А по состоянию на 25 число последнего месяца отчетного квартала (или на ближайший ко дню регистрации день в тех случаях, когда 25 числа сделки не производились) заключила 10 сделок по продаже квартир, имеющих следующие характеристики (Пример 2 - данные условные):

Пример 2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Количество комнат | Общая площадь,  кв.м | Цена 1 кв.м общей площади, руб | Тип  дома | Тип  квартиры |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 1 | 30,6 | 47000 | к/панельный | среднего качества (типовая) |
| 2 | 1 | 33,0 | 60500 | к/блочный | среднего качества (типовая) |
| 3 | 1 | 38,5 | 73000 | кирпичный | среднего качества (типовая) |
| 4 | 2 | 56,0 | 84000 | к/панельный | улучшенного качества |
| 5 | 2 | 55,0 | 65000 | к/панельный | улучшенного качества |
| 6 | 2 | 50,8 | 59000 | кирпичный | среднего качества (типовая) |
| 7 | 2 | 71,0 | 71000 | к/панельный | улучшенного качества |
| 8 | 3 | 57,6 | 45000 | кирпичный | среднего качества (типовая) |
| 9 | 3 | 54,0 | 37590 | к/панельный | низкого качества |
| 10 | 5 | 115,0 | 91000 | кирпичный | элитная |

Средняя цена одного квадратного метра проданной общей площади квартир данного типа (*)* определяется как частное от деления суммы произведений граф 3 и 4 (см. табл. Пример 2) по соответствующим строкам на сумму значений графы 3 по этим строкам.

Так, средняя цена 1 кв. метра общей площади проданной однокомнатной среднего качества (типовой) квартиры в крупнопанельных и крупноблочных домах (значение показателя стр. 07 гр.3 раздела 2 формы № 1-РЖ) получается следующим образом:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| = | 47000 × 30,6 + 60500 × 33,0 | = | 3434700,0 | = 54004,7 руб. | |
| 30,6 + 33,0 | 63,6 |  |

Аналогично рассчитываются значения других показателей.

12. Количество проданной общей площади квартир определенного вида (гр. 6-8) на первичном и вторичном рынках жилья рассчитывается как сумма реализованной **за квартал** общей площади этих квартир, относящихся к данному виду, и выражается в квадратных метрах.

13. В случае оценки одного квадратного метра общей площади в иностранной валюте необходимо произвести пересчет цены в рубли по курсу Центрального банка Российской Федерации, установленному на момент заключения сделки.

14. В случае значительного изменения цены по сравнению с предыдущим периодом в гр. 9-11 указываются двухзначные коды причин изменения цены по наблюдаемым видам квартир:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Код причины |
| 1 | 2 |
| Сезонное изменение цен | 03 |
| Изменение спроса | 04 |
| Изменение курса валют | 06 |
| Другие причины изменения цены | 10 |

**Контроль при заполнении формы в электронном виде:**

- при наличии данных о средних ценах в гр.3-5 обязательно наличие соответствующих данных о количестве проданных квадратных метров данного вида квартир в гр.6-8 (в той же строке).

1. 1 Примечание.

   Обособленное подразделение организации - любое территориально обособленное от нее подразделение, по месту нахождения которого оборудованы стационарные рабочие места. Признание обособленного подразделения организации таковым производится независимо от того, отражено или не отражено его создание в учредительных или иных организационно-распорядительных документах организации, и от полномочий, которыми наделяется указанное подразделение. При этом рабочее место считается стационарным, если оно создается на срок более одного месяца (п.2 ст. 11 Налогового кодекса Российской Федерации). [↑](#footnote-ref-1)