

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СТАТИСТИЧЕСКОЕ НАБЛЮДЕНИЕ**КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ ГАРАНТИРУЕТСЯ ПОЛУЧАТЕЛЕМ ИНФОРМАЦИИ**

Нарушение порядка предоставления первичных статистических данных или несвоевременное предоставление этих данных, либо предоставление недостоверных первичных статистических данных влечет ответственность, установленную Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» обработка персональных данных осуществляется для статистических целей при условии обязательного обезличивания персональных данных

ВОЗМОЖНО ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ**СВЕДЕНИЯ ОБ УРОВНЕ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ**

в ____ квартале 20 __ г.

Предоставляют:	Сроки предоставления
юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие операции с недвижимостью, в том числе оказывающие посреднические услуги: – территориальному органу Росстата в субъекте Российской Федерации по установленному им адресу	1 числа после отчетного периода

Форма № 1-РЖ

Приказ Росстата:
Об утверждении формы
от 31.07.2020 № 426
О внесении изменений (при наличии)
от _____ № ____
от _____ № ____

Квартальная**Наименование отчитывающейся организации** _____**Почтовый адрес** _____-----
Линия отрыва (для отчетности, предоставляемой индивидуальным предпринимателем)

Код формы по ОКУД	Код		
	отчитывающейся организации по ОКПО (для территориально обособленного подразделения и головного подразделения юридического лица – идентификационный номер)		
1	2	3	4
0616010			

Наименование типа дома	№ строки	Типы квартир ¹	Распределение по числу комнат ¹	Место расположения жилья ¹	Средняя цена 1 квадратного метра общей площади, руб	Количество проданной общей площади за отчетный квартал, м ²	Причина изменения цены
1	2	3	4	5	6	7	8
Кирпичные дома							
Монолитные, в том числе монолитно- кирпичные дома							

¹ В случае предоставления отчета в электронном виде наименования и коды выбираются из соответствующего справочника, раскрывающегося в XML-шаблоне. В случае заполнения формы на бумажном носителе наименования и коды типов домов (квартир) вносятся в соответствии со справочниками, приведенными в указаниях по заполнению формы.

 Линия отрыва (для отчетности, предоставляемой индивидуальным предпринимателем)

Должностное лицо, ответственное за
 предоставление первичных статистических
 данных (лицо, уполномоченное предоставлять
 первичные статистические данные от имени
 юридического лица или от имени гражданина,
 осуществляющего предпринимательскую
 деятельность без образования юридического
 лица)

 (должность)

 (Ф.И.О.)

 (подпись)

 (номер контактного
 телефона)

E-mail: _____

« ____ » _____ 20 ____ год
 (дата составления
 документа)

Указания по заполнению формы федерального статистического наблюдения

Форму федерального статистического наблюдения № 1-РЖ «Сведения об уровне цен на рынке жилья» (далее – форма) предоставляют юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие операции с недвижимостью, в том числе оказывающие посреднические услуги.

Форму предоставляют юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие следующие виды деятельности в соответствии с ОКВЭД2: строительство жилых и нежилых зданий, покупка и продажа собственного недвижимого имущества и деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе.

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

Руководитель юридического лица (индивидуальный предприниматель) назначает должностных лиц, уполномоченных предоставлять первичные статистические данные (далее – данные) от имени юридического лица.

При наличии у юридического лица обособленных подразделений¹, осуществляющих деятельность за пределами Российской Федерации, данные по ним в настоящую форму не включаются.

Юридическое лицо и индивидуальный предприниматель заполняют форму и предоставляют ее в территориальный орган Росстата по месту фактического осуществления деятельности.

При наличии у юридического лица обособленных подразделений, расположенных на одной территории субъекта Российской Федерации с юридическим лицом, данные по форме предоставляются в целом по юридическому лицу, включая данные по обособленным подразделениям.

При наличии у юридического лица обособленных подразделений, расположенных на территории разных субъектов Российской Федерации, данные предоставляются по каждому обособленному подразделению по месту их нахождения.

При этом возможно предоставление сводного отчета за все обособленные подразделения юридического лица, осуществляющие деятельность в конкретном субъекте Российской Федерации, при условии назначения руководителем юридического лица должностного лица, ответственного за отражение агрегированных данных по этим подразделениям. В этом случае предоставление отчета закрепляется за одним из подразделений, определенным в данном субъекте Российской Федерации.

Временно неработающие организации, которыми в течение части отчетного периода осуществлялась деятельность, предоставляют форму на общих основаниях с указанием, с какого времени они не работают.

¹ 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).

Организации-банкроты, на которых введено конкурсное производство, не освобождаются от предоставления данных по форме. Только после вынесения определения арбитражного суда о завершении в отношении организации конкурсного производства и внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о его ликвидации (п. 3 ст. 149 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») организация-должник считается ликвидированной и освобождается от предоставления данных по форме.

При реорганизации юридического лица в форме преобразования юридическое лицо, являющееся правопреемником, с момента своего создания должно предоставлять отчет по форме (включая данные реорганизованного юридического лица) в срок, указанный на бланке формы за период с начала отчетного года, в котором произошла реорганизация.

В адресной части формы по строке «Наименование отчитывающейся организации» указывается полное наименование отчитывающейся организации в соответствии с учредительными документами, зарегистрированными в установленном порядке, а затем в скобках – краткое наименование. На бланке формы, содержащей данные по обособленному подразделению юридического лица, указывается наименование обособленного подразделения и юридического лица, к которому оно относится. Индивидуальный предприниматель указывает фамилию, имя, отчество (при наличии).

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

В кодовой части титульного листа формы на основании Уведомления о присвоении кода ОКПО (идентификационного номера), размещенного на интернет-сайте Росстата по адресу: <http://websbor.gks.ru/online/#!/gs/statistic-codes>, отчитывающаяся организация (индивидуальный предприниматель) предоставляет:

код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) для:

- юридического лица, не имеющего территориально обособленных подразделений;
- юридического лица, у которого все его обособленные подразделения находятся в одном с ним субъекте Российской Федерации;
- индивидуального предпринимателя;

идентификационный номер для:

– головного подразделения юридического лица, в отчет которого включены обособленные подразделения, находящиеся в одном субъекте Российской Федерации с юридическим лицом (в случае наличия территориально обособленных подразделений в разных субъектах Российской Федерации с юридическим лицом);

– территориально обособленного подразделения, находящегося на территории субъекта Российской Федерации, отличного от местонахождения юридического лица.

В качестве головного подразделения юридического лица выступает обособленное подразделение, где находится администрация предприятия или местонахождение которого соответствует зарегистрированному юридическому адресу.

Все данные 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.

В форме приводятся данные о средних ценах 1 квадратного метра общей площади проданных квартир (в рублях, в целых числах) и о количестве проданной общей площади квартир (в квадратных метрах, с одним десятичным знаком после запятой).

Основанием для заполнения формы являются данные о фактических сделках по продаже жилья, совершенных в конце квартала застройщиками и риелторскими организациями, осуществляющими операции с жилой недвижимостью.

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

В случае отсутствия данных возможно направление респондентом подписанного в установленном порядке отчета по форме, не заполненного значениями показателей («пустого» отчета по форме).

Во всех представляемых отчетах такого вида должен заполняться исключительно титульный раздел формы, а в остальных разделах не должно указываться никаких значений данных, в том числе нулевых (а также прочерков).

Наблюдение за ценами распространяется на жилье, продаваемое в городах и населенных пунктах, на территории которых осуществляется массовое строительство жилья, а также относящихся к Арктической зоне. Рынок коттеджного и деревянного жилья в наблюдении по форме не участвует.

В наблюдение не включаются данные о ценах на социальное жилье, построенное в рамках реализации мероприятий плана социального развития территорий, уровень которых значительно (более 10%) ниже рыночных цен.

Первичным рынком жилья² 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 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 27 июня 2019 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Вторичный рынок жилья² – 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 (то есть не бывшие в эксплуатации) или реконструированные квартиры, являющиеся объектом перепродажи как физических, так и юридических лиц.

² Здесь и далее значение понятия приведено исключительно в целях заполнения настоящей формы.

Квартиры низкого качества² – 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 XVIII – XIX веков с деревянными перекрытиями, ограниченным набором инженерных коммуникаций.

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

Квартиры среднего качества (типовые квартиры)² – это квартиры в кирпичных, крупнопанельных и крупноблочных домах, построенных по типовым проектам, и в отдельных случаях – в монолитных или монолитно-кирпичных домах. К ним могут относиться квартиры с наличием небольших подсобных помещений, возможно со смежными комнатами, совмещенным санузлом и так далее.

Квартиры улучшенного качества² – 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 (то есть имеющие более удобные и просторные планировки). 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.

Элитные квартиры² – это квартиры в кирпичных и монолитных, в том числе монолитно-кирпичных, домах повышенной комфортности, расположенных в престижных районах города, имеющих подземные паркинги, видеонаблюдение, современные лифты, просторные парадные или консьерж-сервисы, в том числе построенных по индивидуальным проектам, а также в домах, построенных в конце XIX – начале XX 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 Великой Отечественной войны и в десятилетие после. 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.

При определении типа продаваемой квартиры необходимо осуществлять экспертную оценку, руководствуясь специфическими экономическими условиями региона – этажность домов, площадь кухни, наличие отдельных видов коммунальных услуг и так далее.

В случае предоставления отчета в электронном виде наименования и коды выбираются из соответствующего справочника, раскрывающегося в XML-шаблоне. В случае заполнения формы на бумажном носителе наименования и коды типов домов (квартир) вносятся в соответствии со справочниками, приведенными ниже.

В графе 3 указывается тип квартир:

Типы квартир	Код
1	2
Низкого качества	2
Среднего качества (типовые)	3
Улучшенного качества	4
Элитные	5

В графе 5 приводятся данные о месте расположения дома:

Место расположения жилья:	Код
1	2
Центр субъекта Российской Федерации	2
Городской населенный пункт, кроме центра субъекта Российской Федерации ³	3
Территория массовой застройки жилья за пределами городской черты ³	4
Населенный пункт, относящийся к Арктической зоне	5

³ Не включаются городские населенные пункты, относящиеся к Арктической зоне.

В разделе 1 приводятся данные о средних ценах и количестве проданных квартир на **первичном рынке жилья** отдельно по видам квартир 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 следующие характеристики: бетонную стяжку пола, оштукатуренные стены и потолок, разводку коммуникаций, сантехнику, плиты (газовые или электрические) и так далее.

В графе 4 проставляется код распределения квартир по числу комнат:

Распределение квартир по числу комнат на первичном рынке	Код
1	2
Однокомнатные с отделкой	7111
Однокомнатные без отделки	7112
Двухкомнатные с отделкой	7121
Двухкомнатные без отделки	7122
Трехкомнатные с отделкой	7131
Трехкомнатные без отделки	7132
4-х и более комнатные с отделкой	7151
4-х и более комнатные без отделки	7152

К однокомнатным квартирам могут также относиться квартиры-студии, к двухкомнатным – квартиры с европланировкой.

В графе 6 формы указываются средние цены 1 квадратного метра общей площади по типам домов (квартир); в графе 7 – количество проданной **за отчетный квартал** общей площади по каждому типу домов (квартир).

Средняя цена 1 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.

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) 7 сделок по продаже квартир, имеющих следующие характеристики (Пример 1 – данные условные):

Пример 1

№ п/п	Тип дома	Тип квартиры	Количество комнат	Степень отделки	Место расположения жилья	Цена 1 квадратного метра общей площади, руб	Общая площадь, м ²
1	2	3	4	5	6	7	8
1	к/панельный	среднего качества (типовая)	1	с отделкой	центр субъекта РФ	49170	30,6
2	к/блочный	среднего качества (типовая)	1	с отделкой	центр субъекта РФ	60750	33,0
3	кирпичный	среднего качества (типовая)	1	без отделки	центр субъекта РФ	75000	38,5
4	к/панельный	улучшенного качества	2	без отделки	центр субъекта РФ	84820	56,0
5	к/панельный	улучшенного качества	2	без отделки	центр субъекта РФ	66960	55,0
6	кирпичный	среднего качества (типовая)	2	с отделкой	центр субъекта РФ	60000	50,8
7	к/панельный	улучшенного качества	2	без отделки	центр субъекта РФ	71830	71,0

Средняя цена 1 квадратного метра проданной общей площади квартир данного типа (\bar{p}) определяется как частное от деления суммы произведений граф 7 и 8 (см. табл. Пример 1) по соответствующим строкам на сумму значений графы 8 по этим строкам.

Так, средняя цена 1 квадратного метра общей площади проданной однокомнатной квартиры с отделкой среднего качества (типовой) в крупнопанельных и крупноблочных домах рассчитывается следующим образом:

$$\bar{p}_{04/3} = \frac{49170 \times 30,6 + 60750 \times 33,0}{30,6 + 33,0} = \frac{3509352,0}{63,6} = 55178,5 \text{ руб.}$$

Аналогично рассчитываются значения других показателей.

В разделе 2 формы приводятся данные о средних ценах и количестве проданных квартир на вторичном рынке жилья.

Для вторичного рынка жилья в графе 4 проставляется код распределения квартир по числу комнат:

Распределение квартир по числу комнат на вторичном рынке	Код
1	2
Однокомнатные	711
Двухкомнатные	712
Трехкомнатные	713
4-х и более комнатные	715

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 7 сделок по продаже квартир, имеющих следующие характеристики (Пример 2 – данные условные):

Пример 2

№ п/п	Тип дома	Тип квартиры	Количество комнат	Место расположения жилья	Цена 1 квадратного метра общей площади, руб	Общая площадь, м ²
1	2	3	4	5	6	7
1	к/панельный	среднего качества (типовая)	1	центр субъекта РФ	47000	30,6
2	к/блочный	среднего качества (типовая)	1	центр субъекта РФ	60500	33,0
3	кирпичный	среднего качества (типовая)	1	центр субъекта РФ	73000	38,5
4	к/панельный	улучшенного качества	2	центр субъекта РФ	84000	56,0
5	к/панельный	улучшенного качества	2	центр субъекта РФ	65000	55,0
6	кирпичный	среднего качества (типовая)	2	центр субъекта РФ	59000	50,8
7	к/панельный	улучшенного качества	2	центр субъекта РФ	71000	71,0

Средняя цена 1 квадратного метра проданной общей площади квартир данного типа (\bar{p}) определяется как частное от деления суммы произведений граф 6 и 7 (см. табл. Пример 2) по соответствующим строкам на сумму значений графы 7 по этим строкам.

Так, средняя цена 1 квадратного метра общей площади проданной однокомнатной среднего качества (типовой) квартиры в крупнопанельных и крупноблочных домах рассчитывается следующим образом:

$$\bar{P}_{07/3} = \frac{47000 \times 30,6 + 60500 \times 33,0}{30,6 + 33,0} = \frac{3434700,0}{63,6} = 54004,7 \text{ руб.}$$

Аналогично рассчитываются значения других показателей.

Количество проданной общей площади квартир определенного типа (графа 7) на первичном и вторичном рынках жилья рассчитывается как сумма реализованной за квартал общей площади этих квартир, относящихся к данному типу, и выражается в квадратных метрах.

В случае оценки 1 квадратного метра общей площади в иностранной валюте необходимо произвести пересчет цены в рубли по курсу Центрального банка Российской Федерации, установленному на момент заключения сделки.

В случае значительного изменения цены по сравнению с предыдущим периодом (более 10%) в графе 8 указываются двухзначные коды причин изменения цены по наблюдаемым типам квартир:

Наименование	Код причины
1	2
Сезонное изменение цен	03
Изменение спроса	04
Изменение курсов валют	06
Акции, скидки, распродажи	12
Другие причины изменения цены	10
Отсутствует изменение цены или изменение незначительно	13

Контроль при заполнении формы в электронном виде:

при наличии данных о средних ценах в графе 6 обязательно наличие соответствующих данных о количестве проданных квадратных метров данного типа квартир в графе 7 (в той же строке).