

**Методические положения по оценке жилищных услуг,
производимых владельцами жилья для собственного потребления**

Настоящие Методические положения по оценке жилищных услуг, производимых владельцами жилья для собственного потребления (далее – Методические положения) основаны на концепциях Системы национальных счетов 2008 года (далее – СНС 2008), а также требованиях типовой модели процессов производства статистических данных (Generic Statistical Business Process Model-GSBPM) и предназначены для использования специалистами Агентства статистики при Президенте Республики Узбекистан при проведении расчетов жилищных услуг, производимых владельцами жилья для собственного потребления (далее – услуги проживания в собственном жилье).

Целью настоящих Методических положений является разработка алгоритма расчета услуг проживания в собственном жилье для обеспечения полноты охвата показателей Системы национальных счетов и международной сопоставимости макроэкономических показателей.

Настоящее Методическое положение применяется только в отношении жилищного фонда, находящегося в собственности домашних хозяйств (частный жилищный фонд).

Глава I. Общие положения

1. В настоящих Методических положениях используются следующие термины и их определения, включают процессы интеграции, классификации и кодирования данных, формирования новых показателей, обобщения и завершения обработки в рамках этапа обработки GSBPM:

система национальных счетов (СНС) представляет собой систему взаимосвязанных статистических показателей, построенную в виде определенного набора счетов и таблиц, характеризующих результаты экономической деятельности страны;

выпуск представляет собой суммарную стоимость произведенных товаров и услуг, являющихся результатами производственной деятельности единиц-резидентов в отчетном периоде;

промежуточное потребление представляет собой стоимость товаров и услуг, потребленных в качестве затрат в процессе производства, за исключением основных фондов, потребление которых отражается как потребление основного капитала;

валовая добавленная стоимость (ВДС) определяется как разница между стоимостью произведенных товаров и услуг (выпуском) и

стоимостью товаров и услуг, полностью потребленных в процессе производства (промежуточным потреблением);

другие налоги на производство состоят из всех налогов, кроме налогов на продукты, которыми облагаются предприятия и организации в результате их участия в производстве. Они могут выплачиваться за землю и природные ресурсы, средства производства или рабочую силу, используемую в процессе производства, за разрешение заниматься определенными видами деятельности или совершать операции и т.д.;

потребление основного капитала представляет собой уменьшение стоимости основного капитала в течение отчетного периода в результате его физического и морального износа и случайных повреждений;

валовая прибыль представляет собой ту часть добавленной стоимости, которая остается у производителей после вычета расходов, связанных с оплатой труда наемных работников, и чистых налогов на производство и импорт.

Для некорпорированных предприятий, принадлежащих домашним хозяйствам, в которых члены домашних хозяйств могут производить неоплачиваемые трудовые затраты, этот показатель содержит элемент вознаграждения за работу, который не может быть отделен от дохода владельца или предпринимателя. В этом случае она называется **валовым смешанным доходом**.

Глава II. Международные рекомендации по оценке услуг проживания в собственном жилье

2 В соответствии с принципами СНС условно исчисленная плата за проживание в собственном жилье включается в границы сферы производства и составляет часть потребления домашних хозяйств. В рамках СНС рекомендуется применение двух методов оценки услуг по проживанию в собственном жилье – метод эквивалентной ренты и метод пользовательских расходов.

Метод эквивалентной ренты предусматривает расчет стоимости выпуска услуг проживания в собственном жилье по оценочной сумме арендной платы, которую выплачивал бы арендатор за аналогичное жилье.

Данный метод может быть применен при условии наличия в стране хорошо организованного рынка арендуемого жилья. В частности, согласно рекомендациям Европейской экономической комиссии ООН (ЕЭК ООН), Евростата и Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) метод эквивалентной ренты целесообразно применять в случае, когда в наем фактически сдается существенная часть всех имеющихся в стране жилищ, арендуемое жильё распространено по всем регионам страны равномерно, а также разница между арендной платой, уплачиваемой за проживание в частном и государственном жилье незначительна.

Метод пользовательских расходов заключается в оценке каждого из расходов, которые владельцы жилья должны были бы принять во внимание при установлении рыночной арендной платы, если бы они решили сдавать свое жилье другим жильцам.

Со стороны ОЭСР сформированы следующие критерии применения метода пользовательских расходов:

- а) в стране частным образом арендуется менее 10 % жилья;
- б) различия между арендной платой, уплачиваемой за проживание в частном и государственном жилье, составляет более 3-х раз;
- в) арендуемое жилье распределяется по всей территории страны неравномерно.

Согласно данным обследования бюджетов домашних хозяйств в 2019 году, в Узбекистане только около 2 % семей проживало в жилье, арендованном на коммерческой основе (преимущественно у физических лиц).

Таким образом, в Республике Узбекистан применение метода эквивалентной ренты является нецелесообразным, и для оценки услуг проживания в собственном жилье применяется метод пользовательских расходов.

Глава III. Оценка услуг проживания в собственном жилье по методу пользовательских расходов

3. Метод пользовательских расходов основан на предположении, что владелец жилья решил сдавать свое жилье другим жильцам, и с этой целью ему необходимо определить рыночную арендную плату, исходя из оценки следующих расходов:

- промежуточное потребление (код по СНС 2008 - P2);
- другие налоги на производство (D29);
- потребление основного капитала (K1);
- валовая прибыль (B2).

1 §. Расчет промежуточного потребления

4. Промежуточное потребление собственников жилья состоит из текущих расходов по содержанию и обслуживанию жилья, текущему ремонту жилого помещения. Критерием текущего ремонта жилья служит то, что при таком ремонте не продлевается срок службы жилья, не производится реконструкция и расширение жилищ. Как правило, это расходы на косметический ремонт (материалы и услуги по его производству) и текущее содержание жилья (плата за техническое обслуживание в многоквартирных домах).

5. Источником информации для оценки расходов на текущий ремонт служат данные статистической отчетности и наблюдений по строительству, которые включают сведения по использованию

строительных материалов и оплате рыночных услуг строительных организаций и частных лиц.

6. Источником информации по текущему содержанию жилья служат данные формы статистической отчетности «О деятельности товариществ частных собственников жилья», где фиксируется установленный размер обязательных взносов членов товарищества собственников жилых помещений на 1 м² общей площади жилого помещения.

7. Чистые премии по страхованию жилья также являются частью промежуточного потребления, которые представляют собой разность между фактически заработанными премиями (полученные за расчетный период премии минус изменение страховых резервов плюс доход от инвестирования страховых резервов) за минусом выплат.

Однако, в связи с тем, что в республике наблюдается крайне низкий уровень пользования населением услуг страхования жилья, данные методические положения не предусматривают расчет чистых премий по страхованию жилья.

2 §. Расчет других налогов на производство

8. В качестве других налогов на производство принимаются два вида налогов: налоги на имущество и налоги на землю. Эти налоги, выплачиваются со стоимости жилых помещений, находящихся в собственности граждан, а также земли, на которой расположена соответствующая собственность.

Источником информации по данным налогам служат административные данные Налогового комитета Республики Узбекистан, а также доходная часть Отчета об исполнении государственного бюджета Министерства экономики и финансов Республики Узбекистан.

Необходимо учесть то обстоятельство, что объектами налогообложения при этом являются не только жилые, но и вспомогательные, подсобные помещения, типа гаражей и других построек. В соответствии с общепринятой мировой практикой, для исключения налогов, уплаченных за строения, не являющиеся жильем, в расчет других налогов на производство включается лишь 90 % от общей суммы налога на имущество и земельного налога, уплаченного физическими лицами.

3 §. Расчет потребления основного капитала

9. В международных стандартах потребление основного капитала рекомендуется рассчитывать методом непрерывной инвентаризации. Для применения данного метода необходимо наличие длительного динамического ряда данных по жилищному фонду, в том числе по срокам службы жилищ, их качественным и другим показателям.

В связи с отсутствием таких данных по Республике Узбекистан, расчет объема потребления основного капитала будет осуществляться

альтернативным методом, предложенным ЕЭК ООН, Евростат и ОЭСР, по нижеследующей формуле:

$$CFC = \frac{D}{L} * W ,$$

где,

CFC – потребления основного капитала;

D – снижающийся остаточный коэффициент;

L – средний срок службы жилых зданий;

W – текущая рыночная стоимость частного жилищного фонда.

В соответствии с рекомендациями ОЭСР и зарубежной практикой, снижающийся остаточный коэффициент (*D*) применяется в расчетах равным 1,6.

Средний срок службы жилых зданий составляет число лет, которое жилье такого рода должно служить с года постройки до сноса здания. В статистической практике Европейских стран обычно используется срок службы от 50 до 90 лет. При этом в международной практике в качестве среднего срока службы жилых зданий принимается 70 лет.

При снижающемся остаточном коэффициенте (*D*) 1,6 и среднем сроке службы жилых зданий 70 лет, норма амортизации составит 0,023 (1,6 / 70) или 2,3% и, таким образом, потребление основного капитала рассчитывается как 0,023, умноженный на текущую рыночную стоимость фонда жилья, занимаемого владельцами.

4 §. Расчет валовой прибыли

10. Валовая прибыль от проживания в собственном жилье означает условную прибыль, которую владелец мог бы получить в размере не ниже ожидаемого процента при вложении денег в финансовые активы.

Оценка валовой прибыли осуществляется путем умножения среднегодовой рыночной стоимости частного жилищного фонда на норму прибыли по соответствующему жилью, выраженную в годовых процентах, к которой добавляется сумма потребления основного капитала.

Показатель нормы прибыли по своему экономическому смыслу отражает ожидаемые доходы от приобретаемого капитального актива – жилья.

Исходя из рекомендаций ОЭСР для расчета услуг проживания в собственном жилье методом пользовательских расходов, в статистической практике Республики Узбекистан используется фиксированная условная норма прибыли, равная 2,5%. Это означает, что валовая прибыль рассчитывается как произведение реальной нормы прибыли (0,025) и среднегодовой текущей рыночной стоимости жилищного фонда.

$$GOS = W * 0,025 + CFC ,$$

где,

GOS – валовая прибыль;

W – текущая рыночная стоимость частного жилищного фонда.

CFC – потребления основного капитала;

Алгоритм расчета показателей услуг по проживанию в собственном жилье приведен в приложении 1.

Глава IV. Расчет рыночной стоимости частного жилищного фонда

11. Стандартный метод оценки рыночной стоимости жилищного фонда – это метод непрерывной инвентаризации. Для применения данного метода, как и для расчета потребления основного капитала, необходимо наличие длительного динамического ряда данных по рынку жилья, срокам службы жилищ, их качественным и другим показателям.

В связи с отсутствием возможности применить метод непрерывной инвентаризации, в Республике Узбекистан используется альтернативный метод расчета рыночной стоимости жилищного фонда, предусмотренный в рекомендациях ЕЭК ООН, Евростата и ОЭСР.

Для расчета рыночной стоимости частного жилищного фонда используется следующая формула:

$$W = \left(1 - \frac{A}{L}\right) * S * P_{new},$$

где,

W – текущая рыночная стоимость частного жилищного фонда;

A – средний возраст жилых зданий;

L – средний срок службы жилых зданий;

S – общая площадь жилых зданий, занимаемых владельцами;

P_{new} – среднегодовая рыночная цена 1 м² нового жилья, введенного в действие в расчетном году.

Оценка текущей рыночной стоимости частного жилищного фонда проводится на основе следующих источников информации:

- общая площадь жилых зданий формируется на основе ведомственной статистической отчетности Госкомземгеодезкадастра о жилищном фонде;

- общая площадь жилых зданий, занимаемых владельцами оценивается по доле семей, проживающих в собственном жилье из обследований домашних хозяйств;

- средний срок службы жилых зданий, по рекомендациям ЕЭК ООН, Евростата и ОЭСР, принимается равным 70 лет;

- средний возраст жилых зданий рассчитывается по данным Госкомземгеодезкадастра о распределении частного жилищного фонда по годам возведения;

- среднегодовая рыночная цена одного квадратного метра нового жилья, введенного в действие в расчетном году, определяется соотношением стоимости нового введенного жилья к его площади по данным статистики строительства.

Алгоритм расчета текущей рыночной стоимости частного жилого фонда приведен в приложении № 2.

Глава V. Расчет услуг проживания в собственном жилье в постоянных ценах

12. При расчете услуг проживания в собственном жилье в постоянных ценах используется индекс изменения площади частного жилищного фонда, который определяется по следующей формуле.

$$I_h = \frac{H_t}{H_{t-1}} * 100\%,$$

где,

I_h – индекс физического объема площади частного жилищного фонда;

H_t – общая площадь частного жилищного фонда за период t (тыс. кв. метров);

H_{t-1} – общая площадь частного жилищного фонда за период $t - 1$ (тыс. кв. метров);

ВДС услуг проживания в собственном жилье в постоянных ценах рассчитывается экстраполированием ВДС данных услуг базисного периода на индекс физического объема площади частного жилищного фонда.

$$GVA_{const} = GVA_{t-1} * I_h,$$

где,

GVA_{const} – ВДС по услугам проживания в собственном жилье в постоянных ценах;

GVA_{t-1} – ВДС по услугам проживания в собственном жилье по текущим ценам в базисном периоде;

I_h – индекс физического объема площади частного жилищного фонда.

Глава VI. Заключительные положения

13. Применение метода пользовательских расходов для оценки услуг по проживанию в собственном жилье позволит более полно оценить ВВП в соответствии с требованиями СНС-2008, и получить результаты, сопоставимые с аналогичными показателями в ряде стран, участвующих в Программе международных сопоставлений.

14. По мере совершенствования методологии формирования исходных данных, расширения информационных ресурсов данные методологические положения будут дорабатываться.

15. Такие процессы как подготовка предварительных статистических материалов, подготовка толкований и пояснений к статистическим материалам и завершение формирования официальных статистических данных в рамках этапа анализа данных национальной модели GSBPM

используются с целью практического применения методов и правил статистического анализа для подготовки к представлению и распространению официальных статистических данных.

16. Этапы разработки, согласования, утверждения и реализации настоящего методического документа разработаны исходя из требований «Типовой модели статистической информации» (GSIM – Generic Statistical Information Model) в соответствии с «Типовым методическим руководством по разработке и утверждению классификаций, методологий и форм наблюдения в сфере статистики».

Перечень использованной литературы

1. Система национальных счетов – 2008, Организация Объединенных Наций, Европейская комиссия, Организация экономического сотрудничества и развития, Международный валютный фонд и Всемирный банк, 2009 г.;
2. «Оценка услуг, занимаемых владельцами жилищ: метод пользовательских расходов», ЕЭК ООН, Евростат, ОЭСР, 2008 г.;
3. «Методологические подходы к оценке жилищных услуг, производимых и потребляемых владельцами жилья, в системе национальных счетов», Росстат, Москва, 2014 г.
4. «Методические положения по расчету валового внутреннего продукта производственным методом», утвержденные Постановлением Госкомстата от 29 июня 2016 года № 9.

Оценке показателей услуг по проживанию в собственном жилье
(условные данные)

№	Наименование показателей	Единица измерения	Значение
Промежуточное потребление			
1	Текущий ремонт жилого помещения физическими лицами	млн.сум	1 656 110
2	Плата за содержание жилья, вносимая жителями многоквартирных домов	млн.сум	322 956,0
3	Промежуточное потребление - всего (1 + 2)	млн.сум	1 979 066,1
Другие налоги на производство			
4	Налог на имущество физических лиц по жилым домам и квартирам	млн.сум	605 307,7
5	Земельный налог с физических лиц (кроме земельного налога, поступающего от дехканских хозяйств, созданных с образованием и без образования юридического лица)	млн.сум	596 856,8
6	Другие налоги на производство - всего (4 + 5)	млн.сум	1 202 164,5
Потребление основного капитала			
7	Текущая рыночная стоимость частного жилищного фонда	млн. сум	397 387 277,7
8	Средний срок службы жилых зданий	годы	70
9	Норма амортизации (1,6 / 70 * 100 %)	%	2,3
10	Потребление основного капитала (7 * 9 / 100 %)	млн. сум	9 083 137,8
Валовая прибыль			
11	Фиксированная условная норма прибыли	%	2,5
12	Валовая прибыль (7 * 11) / 100 %	млн. сум	9 934 681,9
Валовая добавленная стоимость			
13	Выпуск (3 + 6 + 10 + 12)	млн. сум	22 199 050,3
14	Валовая добавленная стоимость (13 - 3)	млн. сум	20 219 984,2

Оценка текущей рыночной стоимости частного жилищного фонда
(условные данные)

№	Наименование показателей	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь частного жилищного фонда	кв. м	517 888 984,6
2	Доля семей, проживающих в собственном жилье	%	98,1
3	Общая площадь жилых зданий, занимаемых владельцами ($1 * 2 / 100 \%$)	кв. м	507 971 736,7
4	Средний срок службы жилых зданий (L)	годы	70,0
5	Средний возраст жилых зданий (A)	годы	30,3
6	Ввод в действие новых жилых домов в расчетном году	кв. м	13 398 622,0
7	Ввод в действие новых жилых домов в расчетном году	млн. сум	18 190 648,4
8	Текущая рыночная стоимость частного жилищного фонда, занимаемых владельцами $((1 - (5 / 4)) * 3 * 7 / 6)$	млн. сум	397 387 277,7