

Об утверждении средней расчетной рыночной стоимости и норматива стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский муниципальный район Краснодарского края на I квартал 2026 года

В целях реализации:

мероприятий по обеспечению жильем молодых семей ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»;

постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 16 ноября 2015 года № 1038 «Об утверждении государственной программы Краснодарского края «Комплексное и устойчивое развитие Краснодарского края в сфере строительства и архитектуры», постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21 марта 2017 года № 186 «Об утверждении Порядка предоставления субсидий из краевого бюджета местным бюджетам на софинансирование расходных обязательств муниципальных образований по проектированию и строительству жилья экономкласса с последующим предоставлением построенного жилья по договорам социального найма в рамках подпрограммы «Жилище» государственной программы Краснодарского края «Комплексное и устойчивое развитие Краснодарского края в сфере строительства и архитектуры»;

Закона Краснодарского края от 23 июля 2015 года № 3220-КЗ «Об установлении порядка определения дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества, а также максимального размера такого дохода и максимального размера стоимости их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования»;

руководствуясь приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 марта 2024 года № 215/пр «Об утверждении методики определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей

площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации», приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 08 декабря 2025 года № 777/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2026 года и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2026 года», постановлением администрации муниципального образования Новокубанский район от 22 февраля 2018 года № 179 «Об утверждении Методики определения норматива стоимости и средней расчетной рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район», рассмотрев расчет средней расчетной рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский муниципальный район Краснодарского края на I квартал 2026 года, п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить среднюю расчетную рыночную стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский муниципальный район Краснодарского края на I квартал 2026 года в размере 98 076 (девятиста восемь тысяч семьдесят шесть) рублей 60 копеек.

2. Норматив стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский муниципальный район Краснодарского края принять равным средней расчетной рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский муниципальный район Краснодарского края на I квартал 2026 года.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Новокубанский район А.В.Цветкова.

4. Постановление вступает в силу со дня его опубликования на официальном сайте администрации муниципального образования Новокубанский район.

Глава муниципального образования
Новокубанский район

А.В.Гомодин

РАСЧЕТ
средней расчетной рыночной стоимости 1 квадратного метра общей
площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский
муниципальный район Краснодарского края
на I квартал 2026 года

В соответствии с Методикой определения норматива стоимости и средней расчетной рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский муниципальный район Краснодарского края, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Новокубанский район от 22 февраля 2018 года № 179, определяется средняя стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по Новокубанскому району на I квартал 2026 года.

Этап 1. Сбор данных.

В наличии имеются следующие данные:

1) ООО «Витта-Строй» (директор А.О.Котанов), осуществляющее строительство новых жилых домов в бюджетном исполнении в сельской местности Новокубанского района, стоимость строительства 1 квадратного метра жилья — 92 000 (девяноста две тысячи) рублей 00 копеек по состоянию на 01 января 2026 года (письмо Вуим/07/4-10/1713 от 25.12.2025 г.);

2) ИП А.В.Припутнев, как застройщик жилых помещений на территории Новокубанского района, стоимость реализации одного квадратного метра (квартиры, домовладения) - 86 000 (восемьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек по состоянию на 01 января 2026 года (письмо Вуим/07/4-10/40 от 15.01.2026 г.).

Других данных по коммерческим предложениям от застройщиков, действующих на территории муниципального образования Новокубанский муниципальный район Краснодарского края, а также от физических лиц, изъявивших желание о продаже жилых помещений в рамках планируемых закупок, не поступало.

Итого среднее: $(92\ 000,00 + 86\ 000,00) : 2 = 89\ 000$ (восемьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.

По данным мониторинга цен на недвижимое имущество, проводимом отделом экономики администрации муниципального образования Новокубанский район (служебная записка от 19.01.2026 Сзамо-53) стоимость 1 квадратного метра жилья по Новокубанскому району на вторичном рынке на 01 января 2026 года составила:

на квартиры:

1-комнатные, средняя стоимость - 74 600 (семьдесят четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек;

2-х комнатные, средняя стоимость - 67 600 (шестьдесят семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек;

3-х комнатные, средняя стоимость — 66 300 (шестьдесят шесть тысяч триста) рублей 00 копеек;

на частные домовладения, средняя стоимость - 65 300 (шестьдесят пять тысяч триста) рублей 00 копеек;

итого среднее: $(74\,600,00 + 67\,600,00 + 66\,300,00 + 65\,300,00) : 4 = 68\,450$ (шестьдесят восемь тысяч четыреста пятьдесят) рублей 00 копеек.

По данным агентств недвижимости, действующих на территории Новокубанского района, средняя стоимость 1 квадратного метра общей площади жилого помещения согласно цен на недвижимое имущество в сельской местности Новокубанского района составила на I квартал 2026 года:

53 435 (пятьдесят три тысячи четыреста тридцать пять) рублей 72 копейки (письмо ИП «Лерх Елена Борисовна» Вуим/07/4-10/1709 от 25.12.2025 г.);

73 321 (семьдесят три тысячи триста двадцать один) рубль 00 копеек (письмо ИП «Глотова Галина Леонидовна» Вуим/07/4-10/1710 от 25.12.2025 г.);

42 530 (сорок две тысячи пятьсот тридцать) рублей 00 копеек (письмо ИП «Агасарян Арамаис Ашотович» Вуим/07/4-10/35 от 14.01.2026 г.);

63 057 (шестьдесят три тысячи пятьдесят семь) рублей 00 копеек (письмо ИП «Ерофеева Алла Владимировна» Вуим/07/4-10/1711 от 25.12.2025 г.).

Итого в среднем: $(53\,435,72 + 73\,321,00 + 42\,530,00 + 63\,057,00) : 4 = 58\,085$ (пятьдесят восемь тысяч восемьдесят пять) рублей 93 копейки.

Среднее значение мониторинга цен на недвижимость на вторичном рынке по муниципальному образованию Новокубанский муниципальный район Краснодарского края составляет: $(68\,450,00 + 58\,085,93) : 2 = 63\,267$ (шестьдесят три тысячи двести шестьдесят семь) рублей 97 копеек за 1 квадратный метр.

На основании приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 08 декабря 2025 года № 777/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2026 года и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2026 года» утвержден показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Краснодарскому краю на I квартал 2026 года – 163 431 (сто шестьдесят три тысячи четыреста тридцать один) рубль 00 копеек.

В расчет принимается рыночная стоимость (цена покупателя), не превышающая себестоимости строительной продукции более чем на 20 процентов. Исходя из этого, себестоимость строительства равна:

$163\,431/1,2 = 136\,192$ (сто тридцать шесть тысяч сто девяносто два) рубля 50 копеек за 1 квадратный метр.

Этап 2. На основе аналитически обработанных данных определяется средняя рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский муниципальный район Краснодарского края:

$C_{\text{зн.с}} = (89\,000,00 + 63\,267,97 + 136\,192,50) : 3 = 96\,153$ (девятьсот шесть тысяч сто пятьдесят три) рубля 49 копеек за 1 квадратный метр.

Этап 3. Определение средней расчетной рыночной стоимости.

Средняя расчетная рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский муниципальный район Краснодарского края на I квартал 2026 года:

$C_{\text{расч.}} = 96\,153,49 \times K_{\text{и}}$ (индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), определяемый ежеквартально на основе индивидуальных индексов по многоквартирным жилым домам (кирпичным, панельным и монолитным) по данным министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Минстрой России).

Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) определяется как соотношение средних индексов изменения сметной стоимости СМР к ТЕР-2001 на IV квартал 2025 года и III квартал 2025 года (письма Минстроя России: от 20 октября 2025 года № 612725-ИФ/09 и от 16 июля 2025 года № 41280-ИФ/09).

$K_{\text{и}} = (K_{\text{ик}} + K_{\text{ип}} + K_{\text{им}}) / (K_{\text{ок}} + K_{\text{оп}} + K_{\text{ом}}) = (21,49 + 21,80 + 21,49) / (21,04 + 21,35 + 21,04) = 64,78 / 63,43 = 1,02$,

где, $K_{\text{ик}}$, $K_{\text{ип}}$, $K_{\text{им}}$, - средние индексы изменения сметной стоимости СМР к ТЕР - 2001 на планируемый (при $i = 1$) или текущий (при $i = 0$) квартал по многоквартирным жилым домам, соответственно, по кирпичным, панельным и монолитным.

$C_{\text{расч.}} = 96\,153,49 \times 1,02 = 98\,076$ (девятьсот восемь тысяч семьдесят шесть) рублей 60 копеек.

Норматив стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район принимается равным средней расчетной рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский муниципальный район Краснодарского края на I квартал 2026 года.

Начальник управления имущественных
отношений администрации муниципального
образования Новокубанский район

Н.А.Архипова

СОГЛАСОВАНО:

Начальник отдела экономики
администрации муниципального
образования Новокубанский район

Н.В.Филоненко