

Об утверждении средней расчетной рыночной стоимости и норматива стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский муниципальный район Краснодарского края на II 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 24 марта 2026 года № 177/пр «О средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II 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 II 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 II квартал 2026 года в размере 97 278 (девятьсот семь тысяч двести семьдесят восемь) рублей 35 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 II 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 II 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 II 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 — 95 000 (девяноста пять тысяч) рублей 00 копеек по состоянию на 01 апреля 2026 года (письмо Вуим/07/4-10/348 от 24.03.2026 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 апреля 2026 года (письмо Вуим/07/4-10/449 от 14.04.2026 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: $(95\ 000,00 + 86\ 000,00) : 2 = 90\ 500$ (девяноста тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

По данным мониторинга цен на недвижимое имущество, проводимом отделом экономики администрации муниципального образования Новокубанский район (служебная записка от 01.04.2026 Сзамо-386) стоимость 1 квадратного метра жилья по Новокубанскому району на вторичном рынке на 01 апреля 2026 года составила:

на квартиры:

1-комнатные, средняя стоимость - 77 600 (семьдесят семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек;

2-х комнатные, средняя стоимость - 70 400 (семьдесят тысяч четыреста) рублей 00 копеек;

3-х комнатные, средняя стоимость – 68 300 (шестьдесят восемь тысяч триста) рублей 00 копеек;

2

на частные домовладения, средняя стоимость - 67 900 (шестьдесят семь тысяч девятьсот) рублей 00 копеек;

итого среднее: $(77\,600,00 + 70\,400,00 + 68\,300,00 + 67\,900,00) : 4 = 71\,050$ (семьдесят одна тысяча 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 II квартал 2026 года:

53 435 (пятьдесят три тысячи четыреста тридцать пять) рублей 72 копейки (письмо ИП «Лерх Елена Борисовна» Вуим/07/4-10/447 от 14.04.2026 г.);

71 522 (семьдесят одна тысяча пятьсот двадцать два) рубля 00 копеек (письмо ИП «Глотова Галина Леонидовна» Вуим/07/4-10/356 от 24.03.2026 г.);

42 530 (сорок две тысячи пятьсот тридцать) рублей 00 копеек (письмо ИП «Агасарян Арамаис Ашотович» Вуим/07/4-10/429 от 09.04.2026 г.);

63 057 (шестьдесят три тысячи пятьдесят семь) рублей 00 копеек (письмо ИП «Ерофеева Алла Владимировна» Вуим/07/4-10/357 от 24.03.2026 г.).

Итого в среднем: $(53\,435,72 + 71\,522,00 + 42\,530,00 + 63\,057,00) : 4 = 57\,636$ (пятьдесят семь тысяч шестьсот тридцать шесть) рублей 18 копеек.

Среднее значение мониторинга цен на недвижимость на вторичном рынке по муниципальному образованию Новокубанский муниципальный район Краснодарского края составляет: $(71\,050,00 + 57\,636,18) : 2 = 64\,343$ (шестьдесят четыре тысячи триста сорок три) рубля 09 копеек за 1 квадратный метр.

На основании приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 марта 2026 года № 177/пр «О средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II квартал 2026 года» утвержден показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Краснодарскому краю на II квартал 2026 года – 160 923 (сто шестьдесят тысяч девятьсот двадцать три) рубля 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:

$160\,923/1,2 = 134\,102$ (сто тридцать четыре тысячи сто 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:

$C_{\text{зн.с}} = (90\ 500,00 + 64\ 343,09 + 134\ 102,50) : 3 = 96\ 315$ (девятьсот шесть тысяч триста пятнадцать) рублей 20 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 II квартал 2026 года:

$C_{\text{расч.}} = 96\ 315,20 \times K_{\text{и}}$ (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 I квартал 2026 года и IV квартал 2025 года (письма Минстроя России: от 10 февраля 2026 года № 6521-ИФ/09 и от 20 октября 2025 года № 62725-ИФ/09).

$K_{\text{и}} = (K_{1\text{к}} + K_{1\text{п}} + K_{1\text{м}}) / (K_{0\text{к}} + K_{0\text{п}} + K_{0\text{м}}) = (21,67 + 21,92 + 21,69) / (21,49 + 21,80 + 21,49) = 65,28 / 64,78 = 1,01,$

где, $K_{1\text{к}}$, $K_{1\text{п}}$, $K_{1\text{м}}$, - 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.

$C_{\text{расч.}} = 96\ 315,20 \times 1,01 = 97\ 278$ (девятьсот семь тысяч двести семьдесят восемь) рублей 35 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 II 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